

PROGETTARE L'ACCESSIBILITÀ

**L'attività edilizia coordinata
con le norme per l'abbattimento
delle barriere architettoniche.
Le principali disposizioni statali
e della Regione Lombardia**

Il testo raccoglie i materiali del percorso formativo svoltosi
nel periodo novembre 2010/maggio 2011 all'interno del progetto Familynet

Progetto promosso da:

Con il sostegno di:



ASL Mantova

Mantova, un territorio che accoglie

PROVINCIA DI MANTOVA

Settore Turistico e Culturale, Servizi alla Persona e alla Comunità
Politiche Sociali e del Lavoro, Sport e Tempo Libero

Dirigente: Gianni Petterlini

Collana a cura del

SERVIZIO POLITICHE SOCIALI

QUADERNO N° 13, *cura editoriale di*

Paolo Poletini, Matteo Gaddi

Indice

Prefazione

Introduzione

Proviamo a riflettere intorno alla concezione della città accessibile

C'è una notevole differenza fra l'eliminazione delle barriere e la progettazione senza barriere.

Quando eliminiamo le barriere dalla città, agiamo sugli effetti di una imperfetta forma di progettazione. "Medicalizziamo" la città.

Quando progettiamo senza barriere, esprimiamo la volontà di *rendere accessibili* gli spazi aperti e gli ambienti confinati, a partire dal modo in cui vengono concepiti, a partire dal momento della loro nascita. Quanto più si progetterà senza barriere, tanto minore sarà la necessità di inseguire gli effetti perversi della progettazione e di riparare i danni di una cattiva elaborazione progettuale.

Oggi, purtroppo, ragionando in senso generale, ci rendiamo conto di essere vittime di una *distorsione concettuale*.

Infatti, dobbiamo ammettere che la città è calibrata sulla *persona "standard"*.

Su questa unità di misura, proponiamo ai lettori una prima riflessione: nella realtà delle cose, esiste la tipologia delle persone "standardizzate"?

In realtà, nella città *non ci sono persone con le medesime prerogative*: vivono persone alte, basse, magre, grasse... vivono i bambini, gli anziani...

Vivendo nella attuale organizzazione della città, constatiamo di essere vittime degli effetti derivanti da una inesistente unità di misura.

Di conseguenza, nell'attuale assetto urbanistico ed edilizio, una parte di noi riesce ad adattarsi; ma, un'altra parte, suo malgrado, non può, non è in grado, di adattarsi.

Dunque, vi è un'esigenza, da perseguire, in linea tendenziale: il *tessuto urbano deve essere reso accessibile per tutti i cittadini*, secondo una visione antropocentrica della città, una concezione che mette al centro le persone, con tutte le loro difficoltà e le loro potenzialità. Partendo dalle persone in difficoltà, proviamo a richiamare qualche situazione esemplare. Ci sono le persone malate di cuore, con affezioni polmonari, con lesioni midollari, con difficoltà di camminare, con impacci motori.

Ci sono le persone con deficit sensoriali, con udito debolissimo... persone sub-vedenti, non-vedenti...

Ci sono persone che, pur non essendo malate, presentano, temporaneamente, delle difficoltà motorie, come le persone con ingessature... le donne negli ultimi mesi di gravidanza...

Ci torna utile richiamare una stima dell'Organizzazione Mondiale della Sanità, la quale asserisce che le persone in difficoltà nell'uso della città sono circa il 20% della popolazione !

Non vogliamo essere stucchevoli, soffermandoci su un frammento statistico dell'andamento demografico della *popolazione anziana*, in Italia.

Gli anziani ultra ottantenni, nel nostro Paese, nell'anno 1997, erano 2.299.000; si prevede che, nell'anno 2021, siano 4.090.000.¹

Il 33% della popolazione anziana, ultra ottantenne, presenta difficoltà di movimento, ovvero difficoltà di camminare, salire le scale, chinarsi, coricarsi, sedersi.²

Altrettanto significativi sono i dati di chi è vittima di *lesioni midollari*.

In Lombardia, si manifesta un indice di frequenza di 25-30 nuovi casi all'anno, per milione di abitanti; quindi, nella nostra Regione, i nuovi casi, ogni anno, sono 250, poco più o poco meno.³

Al di là dell'aspetto quantistico, sono altrettanto significative le cause della insorgenza della paraplegia, della tetraplegia.

Esse sono rivelatrici non soltanto dei comportamenti e delle responsabilità soggettive, ma anche del *modo in cui è strutturato il sistema di convivenza*: in particolare, la mancanza di sicurezza delle strade, dei luoghi di lavoro, la mancanza di prevenzione dei rischi e delle malattie.

Infatti, le lesioni midollari sono dovute, principalmente, per il 50% agli incidenti stradali, per il 20% agli incidenti sportivi, per il 15% alle malattie, per il 10% agli infortuni sul lavoro.⁴

Anche *l'età delle persone colpite* è bene che sia presa in considerazione, perché l'85% di esse ha un'età che oscilla fra i 10 anni e i 40 anni .⁵

Dunque, un'età con una lunga attesa di vita, che viene completamente stravolta dall'evento, che costringe ad assumere una diversa identità personale, professionale e sociale.

Questa è la seconda riflessione: affinché l'accessibilità sia garantita, in linea tendenziale, a tutte le persone, occorre *conoscere, il più possibile da vicino, le problematiche di coloro che hanno delle difficoltà psico-fisiche e sensoriali*.

Continuiamo il nostro esposizione sulla ricerca di chi ha la competenza di eliminare le barriere e la competenza di progettare senza barriere.

La competenza è di chi progetta, di chi controlla, di chi amministra.

Su questa materia, chi progetta, chi controlla e chi amministra deve sapere che il loro intervento non è discrezionale: il loro è un dovere !

Non si tratta soltanto di un intervento civico di solidarietà. Si tratta di una priorità assoluta, rispetto ad altri interessi giuridicamente tutelati.

*Ogni cittadino può circolare e soggiornare liberamente in qualsiasi parte del territorio nazionale.*⁶

Dunque, i cittadini sono uguali rispetto all'uso del territorio, ovvero sono uguali nel senso che non devono subire limitazioni derivanti dalle condizioni personali o sociali. Per essere più esplicitivi, diciamo che i cittadini non devono trovarsi di fronte all'impossibilità o alla difficoltà di girare per la città, di accedere ai centri ambulatoriali e di riabilitazione, di accedere agli uffici pubblici, ai luoghi di lavoro e di svago.

Non c'è chi non veda quanto, per molte persone, le barriere architettoniche siano di pregiudizio dell'esercizio delle normali attività quotidiane, della possibilità di condurre una vita pienamente indipendente.

Pertanto, esiste un vero e proprio *obbligo giuridico di eliminare ogni barriera*, che impedisca l'accesso agli spazi destinati alla fruizione del pubblico.

In questa pubblicazione ci si sofferma, nel dettaglio, sulla normativa esistente.

Ci piace solo ricordare che i soggetti con personalità giuridica di diritto pubblico (Stato, regioni, Provincie, Comuni, A.S.L., Aziende Ospedaliere...) *devono, per primi, dare l'esempio*, nel rendere le proprie strutture completamente accessibili.

Essi sono tenuti ad elaborare e ad attuare il *piano di eliminazione delle barriere architettoniche, per gli ambienti confinati e per gli spazi urbani.*⁷

Così, potranno giustamente pretendere che tutti gli attori privati facciano altrettanto, nella progettazione dei luoghi di vita privati aperti al pubblico, delle residenze, dei luoghi di commercio e di lavoro...

Infine, un'ultima prospettazione.

C'è la necessità che i liberi professionisti, i tecnici dei Comuni e delle altre pubbliche amministrazioni, stabiliscano un *rapporto significativo* con le persone con disabilità e con le loro associazioni.

C'è la necessità di dare vita ad una vera e propria *metodologia progettuale partecipata*, fatta di contatti, di rilevazione dei bisogni, delle potenzialità d'uso dei luoghi di vita, dell'individuazione delle soluzioni più confacenti.

Le esperienze condotte anche nella città di Mantova ed in alcune località della provincia, negli scorsi anni, di rilevazione delle barriere nel tessuto urbano, con la partecipazione di studenti e di persone con disabilità, sono una *valida espressione di collaborazione della società civile* con il Comune.

Si deve partire da queste espressioni di condivisione e di coesione sociale per rivedere, nel profondo, i cardini della qualità di ciò che costruiamo e i valori della dimensione comunitaria.

..... FOSSATI

Note:

- 1 ISTAT, rilevazioni e stime
- 2 Indagine multiscopo ISTAT del 1999-2000 sulla *Condizione di salute e ricorso ai servizi sanitari*
- 3 Relazione introduttiva al P.d.L. della Regione Lombardia sulle Unità Spinali n. 425/89 (Legge Regionale 12 maggio 1990, n.57)
- 4 *Ibidem*
- 5 *Ibidem*
- 6 Costituzione Italiana, art.16
- 7 Legge 28 febbraio 1986, n.41, art.32, comma 21; Legge 5 febbraio 1992, n.104, art.24

Progettare l'accessibilità

LA NORMATIVA STATALE

EDIFICI, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO

Circolare del Ministero Lavori Pubblici 19 giugno 1968, n. 4089 - *Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità in generale*: si applica, specificatamente, alle strutture di nuova realizzazione ed anche a quelle già esistenti a carattere collettivo, con particolare cura al settore dell'edilizia sociale ed interessa inoltre l'edilizia collettiva in generale e l'edilizia residenziale.

Legge 30 marzo 1971, n. 118, di conversione del decreto- legge 30 gennaio 1972, n. 5 - *Nuove norme in favore dei mutilati e invalidi civili - articolo 27*: si applica, specificatamente, agli edifici pubblici o aperti al pubblico, alle istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale e ai mezzi di trasporto pubblico delle persone, di nuova realizzazione ed anche già esistenti.

D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - *Regolamento di attuazione dell'articolo 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici*: si applica, specificatamente, alle strutture pubbliche, con particolare attenzione a quelle di carattere collettivo sociale, di nuova realizzazione ed anche già esistenti (abrogato e sostituito dal dPR. n. 503/1996).

Legge 28 febbraio 1986, n. 41 (articolo 32, comma 21) - *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*: ha imposto ai comuni di predisporre, entro un anno dalla sua entrata in vigore, i Piani di Eliminazione delle Barriere architettoniche (P.E.B.A.)

EDIFICI, SPAZI E SERVIZI PRIVATI E DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA E PUBBLICA

Legge 9 gennaio 1989, n. 13: *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati:* riguarda i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dalla sua entrata in vigore.

DM 14 giugno 1989, n. 236 - *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (regolamento di attuazione della Legge 9 gennaio 1989, n. 13):* si applica, specificatamente, agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata, agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione, alla ristrutturazione dei suddetti edifici privati, anche se preesistenti alla entrata in vigore del decreto, agli spazi esterni di pertinenza degli edifici in argomento

Legge 5 febbraio 1992, n. 104 - *Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" (articoli 23 e 24):* riguarda, all'articolo 23, la rimozione di ostacoli per l'esercizio di attività sportive, turistiche e ricreative e, all'articolo 24, l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e, fra l'altro, l'obbligo per i comuni di modificare i piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986 (P.E.B.A.) con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate (Piani Integrati degli Spazi Urbani - P.I.S.U.).

EDIFICI, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici:* si applica, specificatamente, agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applica, inoltre, agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso, agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione d'uso se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità. Agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorarne la fruibilità sulla base delle norme contenute nel regolamento stesso.

LA NORMATIVA REGIONALE

EDIFICI, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989, n. 6 – Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione: si applica a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone. In particolare si applica agli edifici e ai locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità agli edifici di uso residenziale abitativo, agli edifici e ai locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario, alle aree ed ai percorsi pedonali urbani, nonché ai parcheggi, ai mezzi di trasporto pubblico di persone, su gomma, ferro, fune, nonché ai mezzi di navigazione inerenti i trasporti di competenza regionale, alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone di competenza regionale, alle strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni, ai segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui sopra.

COMMENTO ALLA NORMATIVA

Come più sopra evidenziato la materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati è attualmente disciplinata da una pluralità di disposizioni di natura primaria e secondaria.

La **legge 9 gennaio 1989, n. 13**, detta "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

In particolare l'articolo 1, comma 2, della legge 13/1989 prevede che il Ministro dei lavori pubblici fissi con proprio decreto le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata. In attuazione del predetta previsione di legge è stato emanato il **decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236**, con il quale sono state approvate le citate prescrizioni tecniche.

Ulteriori disposizioni sono previste dalla **legge 5 febbraio 1992, n. 104**, *Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*, con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 24 (Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche).

In attuazione delle previsioni dell'articolo 27 (Barriere architettoniche e trasporti pubblici) della legge 30 marzo 1971, n. 118 *Conversione in legge del decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5, e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili* è stato emanato il **decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503**, *Re-*

golamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici che ha abrogato il precedente decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, recante il *Regolamento di attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici*.

Nel **decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" agli articoli dal 77 all'82 sono riportate le "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico" già contenute nella legge 9 gennaio 1989, n. 13 e nella legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Infine si rammenta la norma contenuta nell'**articolo 32, comma 20**, della **legge 28 febbraio 1986, n. 41**, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" che prevede che «*Non possono essere approvati progetti di costruzione o ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, in materia di superamento delle barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto*».

A questo complesso quadro normativo si è andata ad affiancare la riforma del 2001 del Titolo V della Costituzione, che ha attribuito pari dignità ai poteri legislativi statale e regionale nelle rispettive materie di competenza.

Per gli aspetti costruttivi funzionali al superamento delle barriere architettoniche, occorre evidenziare che la materia dei lavori pubblici nel riparto di potestà legislative operato dall'articolo 117 della Costituzione non risulta essere attribuita espressamente né alla potestà esclusiva dello Stato, né rientrare nelle materie di potestà concorrente. Non è possibile, pertanto, considerare i lavori pubblici come una materia che può essere attribuita in blocco alla disciplina legislativa statale o regionale, ma piuttosto come materia per la quale è possibile individuare spazi di intervento pro-quota riservati ad entrambi i legislatori, nazionale e regionale.

Peraltro l'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce un tema trasversale, che riguarda nella sostanza la materia della parità di diritti tra i cittadini. Sotto tale aspetto lo Stato, nell'ambito dell'ordinamento civile, mantiene una competenza legislativa propria.

Al fine di garantire che in sede di progettazione, oltre al formale rispetto delle norme in argomento, si persegua anche l'obiettivo della "migliore accessibilità e fruibilità" dei manufatti che si intendono realizzare, si dovranno tenere presenti i seguenti principi:

a) il principio della "autonomia"

Il principio della "accessibilità", già presente nelle disposizioni vigenti, allo scopo di ga-

rantire la migliore qualità progettuale possibile, deve essere rafforzato dal principio della "autonomia"; tale principio è rivolto a tutelare la dignità della persona con disabilità ed è in linea con i moderni concetti della "vita indipendente" e del "progetto globale individuale". L'"autonomia" non può essere un principio indefinito, ma è necessario correlarla alle capacità residue del disabile supportate dalla strumentazione umana e tecnologica. L'"autonomia" è quindi "la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di utilizzare da sole, anche con l'ausilio di appositi apprestamenti, ambientali e strumentali, le residue capacità funzionali, fisiche e sensoriali per la fruizione degli spazi, degli apparecchi e degli accessori ivi contenuti."

b) il principio della "fruibilità"

Si deve perseguire l'obiettivo dell'utilizzazione effettiva degli spazi e degli arredi, senza cui il principio della "accessibilità" perde concretamente di significato. La fruibilità è "la possibilità di utilizzare gli spazi aperti e/o costruiti, gli arredi, i servizi informativi ed i mezzi di trasporto".

c) il principio delle "pari opportunità"

Il 2007 è stato dichiarato anno europeo delle pari opportunità. La "progettazione accessibile" deve essere permeata dallo sforzo di indicare soluzioni specifiche ma non corporative, proprio per consentire a tutte le persone – disabili o no – di trovarsi in situazioni di parità effettiva. Infatti, tranne che nei pochi casi in cui si rende necessario precisare la situazione di disabilità specifica, l'intera progettazione deve tendere ad eliminare o a far superare ogni barriera concettuale e situazionale per tutti gli utenti.

d) il principio della "non discriminazione"

Tutto ciò che è "pubblico" o "aperto al pubblico" deve esserlo per tutti gli utenti, senza discriminazione alcuna. Ciò deve comportare approfondite riflessioni e attenta ricerca di soluzioni adeguate e compatibili, anche in presenza di situazioni più difficili (ad esempio negozi di piccole dimensioni).

e) il principio della "partecipazione"

Il principio è stato ribadito alla Conferenza europea sulla disabilità di Madrid nel 2002 e confermato dall'Italia nel 2003 a Bari nella 2° Conferenza nazionale sulle politiche per la disabilità. Tale principio è riscontrabile anche nella normativa nazionale (ad esempio nella legge n. 328/2000 "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali") e nello stesso principio della "sussidiarietà".

A tale scopo si rende opportuno che i comuni, previa pubblicizzazione ufficiale, inseriscono nella commissione edilizia dove esiste, ovvero nella conferenza dei servizi, un esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, anche fra quelli indicati dalle federazioni nazionali dei disabili o, in mancanza, dalle associazioni locali di promozione sociale".

COME E QUANDO DEVONO ESSERE GARANTITE:

L'ACCESSIBILITA'

LA VISITABILITA'

L'ADATTABILITA'

DM. n. 236/1989 – Articolo 3 – Criteri generali di progettazione – ALLEGATO A

Accessibilità: Σ • deroga all'installazione dell'ascensore; restano valide tutte le altre prescrizioni previste per l'accessibilità.

Adattabilità: O possibilità di installazione nel tempo di meccanismi di sollevamento (ascensore o servoscala).

D.M. n. 236/1989 – articolo 3.2:

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;

b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

Le prescrizioni tecniche contenute nel decreto in argomento costituiscono il regolamento di attuazione dell'articolo 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e sono di supporto alla progettazione esecutiva per:

1. l'accessibilità, che prevede la possibilità anche per i disabili di raggiungere l'edificio, le parti comuni e le singole unità immobiliari e di fruire degli spazi e delle attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza;
2. la visitabilità, che prevede la possibilità, anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione dell'alloggio (sala, cucina, percorsi di avvicinamento agli stessi) ed ai servizi igienici o ai luoghi di lavoro, previa garanzia di accessibilità dell'edificio mediante il progetto di adattabilità.

Infatti il decreto ministeriale prescrive, all'articolo 3.5, che "ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal presente decreto";

3. l'adattabilità, che prevede la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, allo scopo di renderlo completamente fruibile anche ai portatori di handicap.

Per garantire i requisiti su esposti, la legge n. 13/1989 (art. 1, comma 3) indica che la progettazione deve comunque garantire:

1. accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
2. idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;
3. almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
4. l'installazione, nel caso di edifici in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare

è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, di un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Al fine di garantire l'accessibilità delle unità ambientali (spazi elementari e definiti idonei a consentire lo svolgimento di attività compatibili tra loro) si deve rispettare quanto disposto dagli articoli 4 e 8 del DM n. 236/1989, che elenca le barriere architettoniche. L'articolo 4 ne descrive le caratteristiche tecniche e funzionali e l'articolo 8 le caratteristiche prestazionali.

L'ARTICOLO 3.4 DEL DM n. 236/1989 DISPONE CHE NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNIFAMILIARI ED IN QUELLI PLURIFAMILIARI PRIVI DI PARTI COMUNI È SUFFICIENTE CHE SIA SODDISFATTO IL SOLO REQUISITO DELL'ADATTABILITÀ.

L'ARTICOLO 3.5 DEL DM n. 236/1989 DISPONE CHE OGNI UNITÀ IMMOBILIARE, QUALUNQUE SIA LA SUA DESTINAZIONE, DEVE ESSERE ADATTABILE PER TUTTE LE PARTI E COMPONENTI PER LE QUALI NON È GIÀ RICHIESTA L'ACCESSIBILITÀ E/O LA VISITABILITÀ, FATTE SALVE LE DEROGHE CONSENTITE DAL DECRETO STESSO.

Per quanto riguarda gli edifici, spazi e servizi pubblici si osserva che il DPR n. 503 del 1996, che ha abrogato e sostituito il DPR n. 384 del 1978, ha stabilito che le prescrizioni tecniche di attuazione da rispettare sono quelle del DM n. 236 del 1989, che valgono per gli edifici privati. A parere di scrive ciò ha comportato, in alcuni casi significativi, il venire meno della "qualità progettuale" dei manufatti edilizi pubblici che, in questo modo, non sono in grado di garantire la completa fruibilità ed accessibilità degli stessi da parte delle persone costrette su sedia a ruote.

È il caso, ad esempio, del servizio igienico che se non avrà dimensioni minime di superficie maggiori di quelle necessarie per gli edifici privati, oltretutto una varietà di ausili necessari per le diverse forme di disabilità, difficilmente potrà garantire la sua utilizzazione da parte delle persone "disabili" in modo autonomo e sicuro.

È indiscutibile che le dimensioni e le caratteristiche del servizio igienico previste dal DPR n. 384 del 1978 determinano una migliore qualità progettuale e la realizzazione di un ambiente che certamente meglio risolve le esigenze delle persone disabili, per cui è preferibile ricorrere ad esse che non a quelle del DPR n. 503 del 1996, ancorché il primo sia stato abrogato proprio da quest'ultimo.

È ancora, sempre ad esempio, il caso dell'edilizia scolastica, per la quale il DPR n. 503 del 1996 dispone, fra l'altro, che nel caso di edifici scolastici a più piani senza ascensore, la classe frequentata da un alunno non deambulante deve essere situata in un'aula al pianterreno raggiungibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

C'è da chiedersi come faccia l'alunno in questione ad utilizzare tutte le altre attività didattiche erogate dalla scuola, laddove le stesse siano svolte in ambienti "non situati al pianterreno raggiungibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe", adempiendo all'obbligo scolastico e senza essere discriminato.

Diversamente la Circolare del Ministero Lavori Pubblici 19 giugno 1968, n. 4089 - Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità in generale, anche se non tratta specificamente l'edilizia scolastica, afferma, fra l'altro che:

- > le norme in essa contenute hanno come presupposto la generalizzazione dei vantaggi derivanti dalla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno trovare applicazione in tutti gli edifici di uso pubblico di nuova costruzione o esistenti, nel caso che questi ultimi siano sottoposti a ristrutturazione.
È altresì evidente che le norme idonee non escludono soluzioni più avanzate che potranno pertanto essere esaminate ed approvate dai competenti uffici.
- > Quanto contenuto nelle norme, di obbligatorio rispetto alle opere ed edifici realizzati a totale o parziale finanziamento dello Stato, non esclude soluzioni più avanzate, ma anzi deve essere inteso come stimolo di ulteriori progettazioni e realizzazioni di mezzi ed accorgimenti di più elevato grado di efficienza e contenuto tecnico. *Pertanto agli organi preposti al controllo della applicazione delle presenti norme compete l'esame e la approvazione delle eventuali proposte di mezzi ed accorgimenti, anche se realizzati in difformità a quanto di seguito prescritto.*
- > Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, presenti in un edificio sociale, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.
- > I locali per ufficio accessibili al pubblico, presenti negli edifici sociali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o accordato con rampe, o mediante ascensore.

Tenuto conto del fatto che le prescrizioni attuative delle disposizioni legislative e normative in argomento rappresentano "minimi prestazionali" al di sotto dei quali non si può andare, in quanto altrimenti non si garantisce il raggiungimento dell'obiettivo della fruibilità ed accessibilità dei manufatti edilizi in modo autonomo e sicuro da parte di tutti, ma che, come abbiamo visto, nulla vieta di fare ricorso, già in sede di progettazione, a soluzioni più avanzate di quelle vigenti, nulla vieta di utilizzare specifiche e soluzioni tecniche che meglio si prestano all'eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche, anche se riferite a provvedimenti abrogati.

CHE COSA SONO LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il DM. n. 236/1989 ed il DPR n. 503 del 1996 definiscono le barriere architettoniche, rispettivamente all'articolo 2, punto A), e all'articolo 2:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in parti-

colare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

La L.R. Lombardia n. 6 del 1989 definisce le barriere architettoniche all'articolo 3.1 "qualsiasi ostacolo che limita o nega l'uso a tutti i cittadini di spazi, edifici e strutture e, in particolare, impedisce la mobilità dei soggetti con difficoltà motoria, sensoriale e/o psichica, di natura permanente o temporanea, dipendente da qualsiasi causa".

A CHI CREANO PROBLEMI LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le barriere architettoniche creano difficoltà a chi deve usare la sedia a ruote, a chi deambula con difficoltà per problemi agli arti superiori o inferiori, a chi ha problemi di equilibrio, a chi presenta problemi accentuati di affaticamento.

La loro presenza crea peraltro problemi anche, ad esempio, ai bambini, alle donne incinte, agli anziani, agli infortunati temporaneamente e, più in generale, a tutti coloro che, pur non avendo forme di "disabilità" certificabili sotto il profilo medico, in presenza delle barriere architettoniche hanno difficoltà più o meno gravi nel potersi muovere nell'ambiente costruito in modo autonomo e sicuro.

Le barriere architettoniche, inoltre, sono spesso fonte di pericolo anche per le cosiddette persone "normodotate".

Appare allora di tutta evidenza che le barriere architettoniche creano problemi alla generalità delle persone per periodi più o meno lunghi della loro vita, a secondo dei casi.

ACCORGIMENTI PROGETTUALI PER IL LORO SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE

Gli accorgimenti per superare ed eliminare le barriere architettoniche sono molteplici e difficilmente tutti rappresentabili in un elenco che risulti esaustivo.

In generale vi sarà la necessità di prevedere:

- > piani inclinati di pendenza limitata e brevi
- > idonei spazi per la percorrenza della carrozzina, per la sua rotazione e per il suo accostamento
- > rampe di pendenza limitata o idonei mezzi di sollevamento della carrozzina
- > pavimentazioni compatte ed antisdrucchiolevoli

- > strutture, attrezzature, servizi ed ausili posti ad altezza idonea
- > elementi di arredo o a corredo degli ambienti chiusi (locali, uffici, sale di uso comune, ecc.) privi di spigoli vivi o disposti in posizione tale da non rendere pericolosa la loro percorribilità e fruizione.

CHE COSA SONO LE BARRIERE LOCALIZZATIVE

Il DM. n. 236/1989 ed il DPR n. 503 del 1996 definiscono le barriere localizzative *la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.* (DM. n. 236/1989, articolo 2, punto A), lettera c) - DPR n. 503 del 1996, articolo 2, lettera c)-

La L.R. Lombardia n. 6 del 1989 definisce le barriere localizzative all'articolo 3.2: *...ogni ostacolo o impedimento della percezione connessi alla posizione, alla forma o al colore di strutture architettoniche e dei mezzi di trasporto, tali da ostacolare o limitare la vita di relazione delle persone affette da difficoltà motoria, sensoriale e/ o psichica, di natura permanente o temporanea dipendente da qualsiasi causa.*

A CHI CREANO PROBLEMI LE BARRIERE LOCALIZZATIVE

Le barriere localizzative creano difficoltà ai non udenti, ai non vedenti, ai sordi, a chi ha problemi cognitivi. La loro presenza crea peraltro difficoltà anche, ad esempio, a chi si reca per la prima volta in un edificio articolato e complesso, che tende a disorientare le persone, al turista proveniente da un Paese estero che non conosce la lingua del luogo, e più in generale, a tutti coloro che, pur non avendo forme di "disabilità" certificabili sotto il profilo medico, in presenza delle barriere localizzative hanno difficoltà più o meno gravi nel potersi muovere nell'ambiente costruito in modo autonomo e sicuro, soprattutto in presenza di eventi eccezionali quali, ad esempio, la necessità di abbandonare in fretta un edificio a causa di un incendio.

Le barriere localizzative, inoltre, sono spesso fonte di disagio anche per le cosiddette persone "normodotate", la cui autonomia e sicurezza di movimento può essere più o meno gravemente compromessa.

Appare allora di tutta evidenza che le barriere localizzative creano problemi alla generalità delle persone per periodi più o meno lunghi della loro vita, a secondo dei casi.

ACCORGIMENTI PROGETTUALI PER IL LORO SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE

Gli accorgimenti per superare ed eliminare le barriere localizzative sono molteplici e difficilmente tutti rappresentabili in un elenco che risulti esaustivo.

In generale vi sarà la necessità di prevedere sistemi di informazione, di segnalazione e di controllo (scritti, sonori, luminosi, tattili) in grado di consentire alle persone, indipendentemente dalle loro condizioni fisiche o psichiche, di potersi orientare negli ambienti chiusi e negli spazi aperti in modo autonomo e sicuro.

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizioni tali da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscano una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedite o ridotte capacità motorie; in tale caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384 (ora DPR 24 luglio 1996, n. 503)

Il DM n. 236/1989 all'articolo **4.3 SEGNALETICA** dispone che:

I numeri civici, le targhe e i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili.

Negli edifici aperti al pubblico deve essere predisposta una adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte ed i percorsi necessari per raggiungerle.

Per i non vedenti è opportuno predisporre apparecchi fonici per dette indicazioni, ovvero tabelle integrative con scritte in Braille.

Per facilitarne l'orientamento è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata.

In generale, ogni situazione di pericolo dev'essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive.

CHE COSA SONO LE BARRIERE D'USO

Il DM. n. 236/1989 ed il DPR n. 503 del 1996 definiscono le barriere d'uso (anche se ciò non avviene in modo diretto ed esplicito) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti (DM. n. 236/1989, articolo 2, punto A), lettera b) - DPR n. 503 del 1996, articolo 2, lettera b).

Inoltre gli articoli 4.1.4 e 8.1.4 del DM n. 236 del 1989 danno la definizione degli ARREDI FISSI:

Articolo 4.1.4.

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale deve essere tale da consentire

il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute. Dev'essere data preferenza ad arredi non taglienti e privi di spigoli vivi. Le cassette per la posta devono essere ubicate ad una altezza tale da permetterne un uso agevole anche a persona su sedia a ruote.

Per assicurare l'accessibilità gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie.

In particolare:

- i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni del pubblico devono essere predisposti in modo che almeno una parte di essi sia utilizzabile da persona su sedia a ruote, permettendole di espletare tutti i servizi;
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta ecc., occorre che questi siano dimensionati e manovrabili in modo da garantire il passaggio di una sedia a ruote;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su sedia a ruote;
- ove necessario deve essere predisposto un idoneo spazio d'attesa con posti a sedere.

Articolo 8.1.4.

Negli edifici residenziali le cassette per la posta non devono essere collocate ad una altezza superiore ai 140 cm.

Nei luoghi aperti al pubblico, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, per poter svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un congruo numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate). La distanza libera anteriormente ad ogni tavolo deve essere di almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

Nei luoghi aperti al pubblico nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita un'attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali luoghi deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, dove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un congruo numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate).

Quando, in funzione di particolari affluenze di pubblico, è necessario prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di lunghezza pari a quella della coda di persone che viene considerata la media delle grandi affluenze, e di larghezza utile minima di 0,70 m.

La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

In ogni caso le transenne guida-persone non devono avere una lunghezza superiore a 4,00 m.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere una altezza al livello del corrimano di 0,90 m.

Almeno uno sportello deve avere il piano di utilizzo per il pubblico posto ad altezza pari a 0,90 m dal calpestio della zona riservata al pubblico.

Nei luoghi aperti al pubblico nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante bancone continuo, almeno una parte di questo deve avere un piano di utilizzo al pubblico posto ad un'altezza pari a 0,90 m dal calpestio.

Apparecchiature automatiche di qualsiasi genere ad uso del pubblico, poste all'interno o all'esterno di unità immobiliari aperte al pubblico, devono, per posizione, altezza e comandi, poter essere utilizzate da persona su sedia a ruote. A tal fine valgono le indicazioni di cui allo schema del punto 8.1.5 per quanto applicabili.

La L.R. Lombardia n. 6 del 1989 non fornisce una specifica definizione delle barriere d'uso. Indirettamente si possono avere utili informazioni in merito facendo riferimento agli articoli 6.2 – 6.3 – 6.4 – 6.5 – 6.6 – 7 delle Prescrizioni tecniche di attuazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche, parte integrante della legge regionale:

6.2 Edilizia sociale

Gli edifici e/o gli ambienti destinati a strutture sociali quali, ad esempio, strutture scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, dovranno essere tali da assicurare la loro utilizzazione anche da parte di utenti a ridotte o impedito capacità fisiche.

L'arredamento e le attrezzature necessarie per assicurare lo svolgimento delle rispettive specifiche attività dovranno avere caratteristiche prestazionali per ogni caso di invalidità.

Per gli alloggi pubblici destinati a comunità devono essere osservati anche gli standard previsti dalle normative e dai piani regionali di settore.

6.3 Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nei luoghi per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici di interesse sociale, almeno una zona deve essere utilizzabile anche da persone a ridotte o impedito capacità fisiche e tale zona deve garantire le seguenti prestazioni minime:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;*
- essere dotata di stalli liberi riservati per le persone utilizzanti sedie a rotelle in un*

numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti;

- *gli stalli liberi riservati alle persone con difficoltà di deambulazione devono essere di facile accesso, ricavati tra le file dei posti e lo stallo, su pavimento orizzontale, deve avere dimensioni da garantire la manovra e lo stanziamento di una carrozzina;*
- *nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzati, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.*

6.4 Locali pubblici

All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite le seguenti prestazioni minime:

- *all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati ecc. i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;*
- *nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;*
- *eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporalizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su carrozzina.*

6.5 Stazioni

Per i trasporti pubblici di persone di competenza regionale deve sempre essere assicurata la possibilità, alle persone con difficoltà di deambulazione, di accedere in piano alle stazioni e/o ai mezzi di trasporto ricorrendo, se necessario, a rialzo di marciapiedi, passerelle, rampe fisse o mobili od altri idonei mezzi di elevazione per lo spostamento verticale di persone.

Le stazioni devono essere dotate di mezzi audiovisivi che facilitino l'utilizzo dei mezzi di trasporto anche da parte di utenti con difficoltà dell'udito e della vista.

Nelle stazioni tutti i servizi per i viaggiatori dovranno essere resi accessibili anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

6.6 Mense e servizi dei luoghi di lavoro pubblici e privati

Mense, spogliatoi e gli altri servizi dei luoghi di lavoro dovranno essere resi accessibili anche agli addetti con ridotte o impedito capacità fisiche.

7. Attrezzature pubbliche

Al fine di consentire che le attrezzature pubbliche quali telefoni, cassette postali pub-

bliche, rivendite automatiche, sportelli bancomat, ecc., possano essere utilizzate anche da persone a ridotta o impedita capacità fisica, dovranno essere adottati i seguenti criteri:

- gli impianti dovranno essere dislocati secondo le esigenze prioritarie che saranno segnalate da parte dei singoli Comuni e comunque in modo razionale sul territorio al fine di non lasciare zone sprovviste;*
- nei posti pubblici almeno uno di ciascuno degli apparecchi presenti deve essere posto in modo raggiungibile tramite percorso orizzontale ed in modo che gli accessori necessari per l'utilizzo dell'apparecchio si trovino ad una altezza compresa fra m. 0.80 ed m. 1.20.*

A CHI CREANO PROBLEMI LE BARRIERE D'USO

Le barriere d'uso creano difficoltà alle persone su sedia a ruote, ai non udenti, ai non vedenti, ai sordi, a chi ha problemi cognitivi, se gli elementi di arredo posti all'interno degli edifici e nell'ambiente esterno (marciapiedi, strade, piazze, servizi, arredi e attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, anche commerciali, ecc) non sono opportunamente progettati e collocati.

La loro presenza crea peraltro difficoltà anche, ad esempio, ai bambini o a chi ha problemi artritici se gli arredi di un edificio pubblico o privato aperto al pubblico, non hanno dimensioni e collocazione idonee.

Le barriere d'uso, inoltre, sono spesso fonte di disagio anche per le cosiddette persone "normodotate", la cui autonomia e sicurezza di movimento può essere più o meno gravemente compromessa.

Appare allora di tutta evidenza che le barriere d'uso creano problemi alla generalità delle persone per periodi più o meno lunghi della loro vita, a secondo dei casi.

ACCORGIMENTI PROGETTUALI PER IL LORO SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE

Gli accorgimenti per superare ed eliminare le barriere d'uso sono molteplici e difficilmente tutti rappresentabili in un elenco che risulti esaustivo.

In generale vi sarà la necessità di prevedere, secondo quanto disposto dall'articolo 9 del DPR n. 503/1996, che:

1. Gli elementi di arredo nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici devono essere accessibili, secondo i criteri di cui all'articolo 4 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici devono essere installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili.

3. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici di cui al comma 2, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, sono installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.
4. I varchi di accesso con selezione del traffico pedonale devono essere sempre dotati di almeno una unità accessibile.

CHE COS'È E QUANDO DEVE ESSERE GARANTITA L'ACCESSIBILITA'

DM n. 236/1989:

articolo 2, lettera G): *Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia*

articolo 3.1: *In relazione alle finalità delle presenti norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.*

articolo 3.2: *L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:*

- a) *gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;*
- b) *le parti comuni.*

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'istallazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro istallazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque istallato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

articolo 3.3: *Devono inoltre essere accessibili:*

- a) *almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento. Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.*
- b) *gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;*
- c) *gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5.*

Da quanto sopra riportato si deduce che l'accessibilità deve essere garantita in caso di:

- edilizi pubblici o aperti al pubblico di nuova edificazione e soggetti ad interventi di ristrutturazione
- edifici residenziali plurifamiliari con più di tre livelli, compresi eventuali livelli interrati e/o porticati, relativamente alle parti comuni
- edifici non residenziali soggetti al collocamento obbligatorio:
- edifici per riunioni o spettacolo e ristorazione
- edifici ricettivi e pararicettivi
- locali aperti al pubblico non previsti nelle precedenti categorie
- locali di lavoro aperti al pubblico

DPR n. 503/1996: articolo 1 punti 3 – 4 – 5 – 6: l'accessibilità deve essere garantita per:

3. Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applicano altresì agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso.
- Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità di cui al successivo titolo VI.
4. Agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorarne la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.
5. In attesa del predetto adeguamento ogni edificio deve essere dotato, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, a cura dell'Amministrazione pubblica che utilizza l'edificio, di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza tale da consentire alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale la fruizione dei servizi espletati.
6. Agli edifici di edilizia residenziale pubblica ed agli edifici privati compresi quelli aperti al pubblico si applica il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

DM n 236/1989

Art. 4.4. Strutture sociali.

Nelle strutture destinate ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assisten-

ziali, culturali e sportive, devono essere rispettate quelle prescrizioni di cui ai punti 4.1., 4.2. e 4.3., atte a garantire il requisito di accessibilità.

Limitatamente ai servizi igienici, il requisito si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è accessibile alle persone su sedia a ruote.

Qualora nell'edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

Art. 4.5. Edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio.

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

Art. 4.6. Raccordi con la normativa antincendio.

Qualsiasi soluzione progettuale per garantire l'accessibilità o la visitabilità deve comunque prevedere una adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

A tal fine dovrà essere preferita, ove tecnicamente possibile e nel rispetto delle vigenti normative, la suddivisione dell'insieme edilizio in "compartimenti antincendio" piuttosto che l'individuazione di "sistemi di via d'uscita" costituiti da scale di sicurezza non utilizzabili dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La suddivisione in compartimenti, che costituiscono "luogo sicuro statico" così come definito dal decreto ministeriale 30 novembre 1983, recante "termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzioni incendi" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 339 del 12 dicembre 1983, deve essere effettuata in modo da prevedere ambienti protetti opportunamente distribuiti ed in numero adeguato, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi.

Art. 5.2. Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione.

Nelle sale e nei luoghi per riunioni e spettacoli, almeno una zona deve essere agevolmente raggiungibile, anche dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe, ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento.

Qualora le attività siano soggette alla vigente normativa antincendio, detta zona deve essere prevista in posizione tale che, nel caso di emergenza, possa essere agevolmente raggiunta una via di esodo accessibile o un "luogo sicuro statico".

In particolare, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione deve inoltre:

- essere dotata di posti riservati per persone con ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
- essere dotata, nella stessa percentuale, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;

- deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

Per consentire la visitabilità nelle sale e nei luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione, si devono rispettare quelle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, che sono atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

Art. 5.3. Strutture ricettive.

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.

Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentando di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.

La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

Art. 5.4. Luoghi per il culto.

I luoghi per il culto devono avere almeno una zona della sala per le funzioni religiose in piano, raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato tramite rampe. A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito specifico.

Art. 5.5. Altri luoghi aperti al pubblico.

Negli altri luoghi aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione. A tale fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito.

Questi locali, quando superano i 250 mq di superficie utile, devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

Art. 5.6. Arredi fissi.

Per assicurare la visitabilità gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie.

A riguardo valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 4.1.4.

L.R. Lombardia n. 6/1989: articolo 5 l'accessibilità deve essere garantita per gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata che prevedano il passaggio o la permanenza di persone

In particolare, la disciplina normativa riguarda:

- a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
- b) gli edifici di uso residenziale abitativo (con eccezione per gli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari, per i quali è richiesto il solo requisito dell'adattabilità);
- c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;
- d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
- e) i mezzi di trasporto pubblico di persone su gomma, ferro, fune, nonché i mezzi di navigazione inerenti ai trasporti di competenza regionale;
- f) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone di competenza regionale;
- g) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
- h) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

CHE COS'È E QUANDO DEVE ESSERE GARANTITA LA VISITABILITA'

DM n. 236/1989:

Articolo 2, lettera H): *Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.*

Artt. 3.1 – 3.4:

3.1 *La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*

3.4 Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

- a) *negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;*
- b) *nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria e il guardaroba;*
- c) *nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 5, sono accessibili;*
- d) *nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;*
- e) *nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.*

Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta inferiore ai 250 mq, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta;

- f) *nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.*
- g) *negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.*

Art. 5.7. Visitabilità condizionata.

Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel presente decreto, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del decreto del Presidente della Repubblica n. 384/1978

L.R. Lombardia n. 6/1989 Art. 14.2: *“Per visitabilità di un alloggio di intende la sua condizione di permettere a persone di ridotta capacità motoria, di accedere alla zona giorno ed ad un servizio igienico dell'alloggio stesso, garantendo le prestazioni minime indicate al n. 6.1.1. dello allegato.*

ALLEGATO: 6.1.1 Visitabilità

Per garantire la visitabilità di un alloggio alle persone disabili è necessario siano rispettate le seguenti minime prestazioni:

- le porte di ingresso alle unità abitative devono permettere il passaggio di una carrozzina e comunque avere una larghezza non inferiore a m. 0.90;
- le porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico devono avere una dimensione non inferiore a m. 0.80.

CHE COS'È E QUANDO DEVE ESSERE GARANTITA L'ADATTABILITA'

DM n. 236/1989:

articolo 2, lettera I): *Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*

articolo 3.1: *La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.*

articolo 3.4:

lettera f) *nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.*

lettera g) *negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.*

articolo 3.5: *Ogni unità immobiliare, qualunque sia la destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal presente decreto.*

In attuazione del DM n. 236/1989 (vedi ALLEGATO A – Articolo 3 – Criteri generali di progettazione) devono essere adattabili:

- gli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni
- gli edifici residenziali plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra relativamente alle parti comuni
- le unità immobiliari degli edifici residenziali plurifamiliari con più di tre livelli fuori terra per le parti che non devono essere da subito visitabili (devono essere da subito essere visitabili la zona pranzo-soggiorno, il W.C. e i percorsi di avvicinamento agli stessi)
- gli edifici non residenziali destinati a riunione o spettacolo e ristorazione non soggetti al collocamento obbligatorio per le parti che non devono essere da subito visitabili (devono essere da subito essere visitabili la zona in cui l'utente entra in rapporto con il servizio erogato, il W.C. e i percorsi di avvicinamento agli stessi)
- gli edifici non residenziali ricettivi e pararicettivi non soggetti al collocamento obbligatorio per le parti che non devono essere da subito visitabili (devono essere da subito essere visitabili la zona in cui l'utente entra in rapporto con il servizio erogato, il W.C. e i percorsi di avvicinamento agli stessi)
- gli edifici di culto, per le parti di cui è consentita la fruizione da parte delle persone.
- I locali aperti al pubblico non previsti nelle precedenti categorie non soggetti al collocamento obbligatorio per le parti che non devono essere da subito visitabili (devono essere da subito essere visitabili la zona pranzo-soggiorno, il W.C. e i percorsi di avvicinamento agli stessi)
- I luoghi di lavoro non aperti al pubblico non soggetti al collocamento obbligatorio per le parti che non devono essere da subito visitabili (devono essere da subito essere visitabili la zona pranzo-soggiorno, il W.C. e i percorsi di avvicinamento agli stessi)

Legge R.L. Lombardia n. 6/1989 – articolo 14, commi 4 – 5 – 6:

4. L'adattabilità dell'alloggio deve essere dimostrata, in sede di presentazione del progetto per la concessione edilizia, allegando disegni supplementari che affianchino alle soluzioni - tipo proposte per gli alloggi della costruzione e le soluzioni di variante degli alloggi stesso alle esigenze dei disabili, e pertanto rispondenti alle prestazioni minime di cui al comma precedente.
5. L'adattabilità e la visibilità degli alloggi devono essere garantite anche ai fini del rilascio delle concessioni di edificazione per ristrutturazioni edilizie di interi edifici o di parti significative degli stessi, secondo le modalità di cui al precedente quarto comma e salvo quanto previsto dal successivo art. 20.
6. Le disposizioni dell'allegato non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di quattro alloggi.

Allegato – articolo 6.1 – 6.1.2:

6.1 Edilizia abitativa: Alloggio

Gli alloggi degli edifici di uso residenziale abitativo, di cui all'art. 5, lett. b) della Legge, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità, secondo le disposizioni di cui all' art. 14 della Legge.

6.1.2 Adattabilità

Gli alloggi si dicono adattabili quando tramite l'esecuzione di lavori che non modificano né la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo le seguenti minime prestazioni:

- corridoi: larghezza non inferiore a m. 1.20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoi stesso;
- cucina: larghezza del passaggio interno di m. 1.50 oppure spazio libero interno di almeno m. 1.35X1.50 tra i mobili, e le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;
- bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1.35 X 1.50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte; porte apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli; spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed alla tazza del gabinetto;
- camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0.90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza e di m. 1.10 ai piedi del letto stesso.

IL PROGETTO DI ADATTABILITA'

Premesso che, come abbiamo già avuto modo di osservare, le prescrizioni tecniche di attuazione delle leggi vigenti in materia di accessibilità per tutti dell'ambiente costruito (e di quello naturale) costituiscono "minimi prestazionali" al di sotto dei quali non si può andare, pena il non garantire la fruibilità e l'accessibilità per tutti degli edifici, spazi e servizi pubblici e privati e che, pertanto, si può ricorrere a prescrizioni diverse da quelle vigenti, se migliorative, si osserva, ulteriormente, che l'adattabilità è l'accessibilità trasferita nel tempo e pertanto, il progetto di adattabilità deve garantire la completa e totale possibilità di utilizzare ogni locale ed ambiente all'interno di un alloggio in modo autonomo e sicuro da parte di chiunque lo abita (e da parte di chi lo potrà abitare in seguito), con particolare attenzione alle persone "disabili". Prendendo in considerazione gli elementi delle specifiche e soluzioni tecniche dell'articolo 8 del DM n. 236/1989 che qui maggiormente interessano si può riassumere, sinteticamente, che il requisito dell'adattabilità viene garantita nel seguente modo:

8.1.1 Porte

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm.

La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm. Gli spazi antistanti e retrostanti la porta devono essere dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di seguito riportati.

8.1.6 Servizi igienici

- lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, deve essere minimo 100 cm misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di 140 cm lungo la vasca con profondità minima di 80 cm;
- lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo.

8.1.7 Cucine

Per garantire la manovra e l'uso agevole del lavello e dell'apparecchio di cottura, questi devono essere previsti con sottostante spazio libero per un'altezza minima di cm 70 dal calpestio.

In spazi limitati sono da preferirsi porte scorrevoli o a libro.

8.1.9 Percorsi orizzontali e corridoi

I corridoi o i percorsi devono avere una larghezza minima di 100 cm, ed avere allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote (Vedi punto 8.0.2 - spazi di manovra). Questi allargamenti devono di preferenza es-

sere posti nelle parti terminali dei corridoi e previsti comunque ogni 10 m di sviluppo lineare degli stessi.

8.1.10 Scale

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m, avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala.

8.1.11 Rampe

La larghezza minima di una rampa deve essere:

- di 0,90 m. per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;
- di 1,50 m per consentire l'incrocio di due persone.

La pendenza delle rampe non deve superare l'8%.

8.1.12 Ascensore

a) Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,40 m di profondità e 1,10 m di larghezza;
- porta con luce minima di 0,80 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x 1,50 m.

b) Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,30 m di profondità e 0,95 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x 1,50 m.

c) L'ascensore in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m di profondità e 0,80 m di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,75 m posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40 x 1,40 m.

8.1.13 Servoscala e Piattaforme elevatrici

È consentita l'installazione del servoscala negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, secondo quanto disposto dall'articolo 3.2 del DM n. 236/1989:

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

a) gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;

b) le parti comuni.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e operticati.

Ovviamente il progetto di adattabilità di un alloggio non sarà utile solo per le persone "disabili", ma anche per quelle che, ad esempio per incidente o malattia, lo potranno diventare (ed in questo modo non saranno costrette a cercarsi un altro alloggio adatto alla nuova e diversa realtà di vita, sempre che siano in grado di trovarlo) e per quei nuclei familiari che, nel corso del tempo, vedranno "naturalmente" modificarsi le proprie esigenze abitative (nascita di un figlio, accoglienza di un genitore, ecc.).

Oltre che dare attuazione alle norme e prescrizioni sopra richiamate sarà utile fare ricorso al altri accorgimenti, che permetteranno di modificare ed attrezzare l'alloggio con maggiore rapidità e minori costi.

Alcuni esempi di tali accorgimenti riguardano soluzioni relative a pareti, soffitti e strutture mobili, per potere il più facilmente possibile ricavare nuovi ambienti, ripostigli e soppalchi.

Anche ricorrere a materiali alternativi a quelli più frequentemente utilizzati in edilizia può risultare, in questo senso, vantaggioso: si pensi, ad esempio, all'impiego del cartongesso, che offre possibilità pressoché illimitate di rendere l'alloggio "flessibile". Realizzando sistemi costruttivi a secco, basati su lastre di gesso alleggerito e orditura metallica si possono creare strutture che, dalle semplici suddivisioni interne a quelle curve, dalle controsoffittature ai pannelli autoportanti, consentono di raggiungere risultati altrimenti impensabili.

Vi è, ancora, la possibilità di ricorrere ai mobili scorrevoli che, oltre a permettere di separare gli ambienti domestici nel modo più flessibile possibile, consentono, a secondo delle necessità, di disporre dei necessari spazi di manovra ed accostamento agli "arredi fissi", senza dovere modificare o sostituire questi ultimi.

Rimarrà peraltro per alcuni tipi di disabilità, ed in particolare per le persone su sedia a ruote, la necessità di potere disporre di alcuni arredi fatti realizzare appositamente, quali ad esempio, alcuni elementi del locale cucina, con particolare riguardo a quelli che, necessariamente, devono essere collocati ad un'altezza non raggiungibile da chi si trova in posizione seduta.

Accorgimenti tecnici ormai largamente diffusi, quali ad esempio i sistemi "a binario" e l'impiego della domotica consentono di potere disporre di ambienti confortevoli e sicuri, nei quali l'autonomia di movimento e di espletamento delle diverse attività (in questo caso casalinghe) è pienamente assicurata.

QUANDO DEVONO ESSERE SUPERATE ED ELIMINATE LE BARRIERE

DM n. 236/1989 – articolo 1:

Le norme contenute nel presente decreto si applicano:

- 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1) e 2), anche se preesistenti alla entrata in vigore del presente decreto;
- 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

DPR n. 503/1996 - articolo 1, commi 3 – 4 – 5 – 6 - articolo 3

Articolo 1

3. Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applicano altresì agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento di destinazione se finalizzata all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità di cui al successivo titolo VI.
4. Agli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere apportati tutti quegli accorgimenti che possono migliorare la fruibilità sulla base delle norme contenute nel presente regolamento.
5. In attesa del predetto adeguamento ogni edificio deve essere dotato, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, a cura dell'Amministrazione pubblica che utilizza l'edificio, di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza tale da consentire alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale la fruizione dei servizi espletati.
6. Agli edifici di edilizia residenziale pubblica ed agli edifici privati compresi quelli aperti al pubblico si applica il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Articolo 3

1. Nell'elaborazione degli strumenti urbanistici le aree destinate a servizi pubblici sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

L.R. Lombardia n. 6/1989

articolo 5:

1. Le norme della presente Legge di applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.
2. In particolare, la disciplina normativa riguarda:
 - a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
 - b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
 - c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché ad attività commerciali e del settore terziario;
 - d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
 - e) i mezzi di trasporto pubblico di persone, su gomma, ferro, fune, nonché i mezzi di navigazione inerenti ai trasporti di competenza regionale;
 - f) le strutture e gli impianti fissi connessi all' esercizio dei trasporti pubblici di persone di competenza regionale;
 - g) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
 - h) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

articolo 13, commi 1 e 2

1. Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 12 e dai successivi artt. 14 e 20, le prescrizioni dell'allegato si applicano ai fini del rilascio delle concessioni di edificazione per le costruzioni nuove, nonché per le costruzioni esistenti relativamente ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione dell' edilizia e di ristrutturazione urbanistica come definiti dall' art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.
2. Le prescrizioni di cui ai nn. 2, 5, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, e 7. dell'allegato si applicano per il rilascio delle autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria che riguardano specificatamente le parti della costruzione, gli elementi e le attrezzature oggetto delle prescrizioni stesse, salvo quanto previsto dal successivo art. 20.

I CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITA'

- articoli 4 e 8 DM n. 236/1989

Articolo 4: UNITA' AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

L'articolo 4 elenca i componenti ambientali degli edifici e degli alloggi e descrive le loro caratteristiche prestazionali.

Articolo 8: SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE

L'articolo 8 elenca i componenti ambientali degli edifici e degli alloggi e descrive le loro caratteristiche tecniche.

I componenti in argomento sono e seguenti:

Porte - Pavimenti - Infissi esterni - Arredi fissi - Terminali degli impianti - Servizi igienici - Cucine - Balconi e terrazze - Percorsi orizzontali - Scale - Rampe - Ascensore - Servoscala e piattaforma elevatrice - Autorimesse

Spazi esterni

Percorsi - Pavimentazione - Parcheggi - Segnaletica

I RACCORDI DELLE LEGGI PER L'ELIMINAZIONE ED IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE CON LA NORMATVA ANTINCENDIO

Il DM n. 236/1989 all'articolo 4.6 dispone che qualsiasi soluzione progettuale per garantire l'accessibilità o la visitabilità deve comunque prevedere una adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. A tal fine dovrà essere preferita, ove tecnicamente possibile e nel rispetto delle vigenti normative, la suddivisione dell'insieme edilizio in "comportamenti antincendio" piuttosto che l'individuazione di "sistemi di via d'uscita" costituiti da scale di sicurezza non utilizzabili dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria".

La suddivisione in compartimenti, che costituiscono "luogo sicuro statico" così come definito dal D.M. 30 novembre 1983, recante "termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzioni incendi" pubblicato su G.U. n. 339 del 12.12.1983 deve essere effettuata in modo da prevedere ambienti protetti opportunamente distribuiti ed in numero adeguato, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi.

Il DPR n. 503/1996 all'articolo 18 dispone che per i raccordi con la normativa antincendio, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di sistemi di via d'uscita, valgono le norme stabilite al punto 4.6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

COGENZA DELLE PRESCRIZIONI E DEROGHE ALL'APPLICAZIONE DELLE LEGGI PER L'ELIMINAZIONE ED IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE

Il DPR n. 236/1989 all'articolo 7 dispone che:

7.1 Le specificazioni contenute nel capo IV art. 8 hanno valore prescrittivo, le soluzio-

ni tecniche contenute all'art. 9, anche se non basate su tali specificazioni, sono ritenute rispondenti ai criteri di progettazione e quindi accettabili in quanto sopperiscono alle riduzioni dimensionali con particolari soluzioni spaziali o tecnologiche.

7.2 Tuttavia in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, perché rispondano alle esigenze sottointese dai criteri di progettazione.

In questo caso, la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della legge n. 13 del 9.1.1989 deve essere accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

7.3 La conformità del progetto alle prescrizioni dettate dal presente decreto, e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche di cui sopra sono certificate dal professionista abilitato ai sensi dell'art. 1 della legge. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato alla verifica di tale conformità compiuta dall'Ufficio Tecnico o dal Tecnico incaricato dal Comune competente ad adottare tali atti. L'eventuale dichiarazione di non conformità del progetto o il mancato accoglimento di eventuali soluzioni tecniche alternative devono essere motivati.

7.4 Le prescrizioni del presente decreto sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

7.5 Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici. Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzativo previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti.

La L.R. Lombardia n.6/1989 agli articoli 19 e 20 dispone che:

ARTICOLO 19 (Concessioni ed autorizzazioni in deroga agli strumenti urbanistici vigenti)

1. Al fini dell' abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, le concessioni ed autorizzazioni di edificazione relative ad interventi di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate, ai sensi dell' art. 41 - quater della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell' estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall' intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente Legge a causa dei vincoli e delle limitazioni di cui al comma precedente.

ARTICOLO 20 (Concessioni ed autorizzazioni in deroga alla prescrizioni tecniche di attuazione)

1. Le concessioni di edificazione per restauro, risanamento conservativo e le autorizzazione per manutenzione straordinaria possono essere motivatamente rilasciata in deroga a quanto previsto dall' allegato, nel caso di:
 - a) esistenza di vincoli stabiliti ai sensi della normativa vigente a tutela dei beni ambientali artistici, archeologici, storici e culturali, che non consentano interventi edilizi coerenti con la finalità della presente Legge;
 - b) impossibilità tecnica connessa agli elementi statici ed impiantistici degli edifici oggetto dell'intervento.
2. Ferma restando l' applicazione di quanto previsto al n. 6.6. dell' allegato, le autorizzazioni e le concessioni di edificazione di cui al precedente art. 13 riguardanti ambienti di lavoro destinati alla produzione possono essere motivatamente rilasciate in deroga alle prescrizioni dell' allegato, nel caso di:
 - a) impossibilità di inserimento nella specifica lavorazione di portatori di handicap di tipo tale da essere di pregiudizio alla sicurezza propria o dei colleghi o degli impianti;
 - b) presenza di sistemi produttivi con utilizzo di macchinari non adattabili alle esigenze di personale portatore di handicap.
3. Ai fini del rilascio delle autorizzazioni e concessioni di cui ai commi precedenti l' estensore del progetto è tenuto a motivare, documentare e sottoscrivere sotto la propria responsabilità quanto ivi previsto; il rilascio dei provvedimenti di autorizzazione o concessione possono comunque essere subordinati all' adozione di soluzioni tecniche alternative alle prescrizioni dell' allegato, idonee a garantire l' uso dell' immobile secondo le finalità della presente Legge.

NON SI PUÒ MAI RICORRERE ALLE DEROGHE PER GLI EDIFICI, SPAZI E SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

Nel caso si debba ricorrere alle deroghe si possono verificare due casi:

- non si può in alcun modo procedere all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche. L'edificio, o la parte dello stesso su cui si interviene, risulterà del tutto non accessibile da parte delle persone "disabili";
- si può procedere all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche con interventi che, pur non potendo essere conformi alle prescrizioni tecniche del

DM n. 236/1989 o dell'ALLEGATO della L.R. Lombardia n. 6 del 1989, sono comunque in grado di soddisfare, sia pure parzialmente, le necessità delle persone "disabili".

È il caso, ad esempio, dell'inserimento, in un edificio che viene ristrutturato (secondo quanto disposto al DM n. 2376/1989) o che viene sottoposto ad un intervento di manutenzione straordinaria (secondo quanto disposto dalla L.R. Lombardia n. 6/1989), di un ascensore che non può avere le dimensioni previste dalla prescrizioni tecniche né statali, né regionali.

In questo caso appare di tutta evidenza che la deroga non potrà (e non dovrà) essere totale, nel senso che non potendo rispettare le prescrizioni tecniche in argomento non sarà però sottratto dall'obbligo di superare le barriere architettoniche verticali.

Tale obbligo dovrà essere comunque rispettato, anche se solo parzialmente, con l'installazione di un ascensore che se anche non potrà essere utilizzato dalle persone su sedia a ruote, risulterà utile per tutte le altre persone, "disabili" e "normodotate".

I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DEI MANUFATTI EDILIZI

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili è regolato, in Lombardia dai seguenti articoli della l. 12 del 2005:

CAPO VI- DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 51. (Disciplina urbanistica)

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

1-bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso assicurando il rispetto dei

valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

(comma introdotto dalla legge reg. n. 3 del 2011)

2. *I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9.*
3. *Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).*
4. *Nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.*
5. *Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.*
- 5-bis. *Fino all'approvazione degli atti di PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, le disposizioni del presente articolo, nonché degli articoli 52 e 53, si applicano in riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti.*
(comma introdotto dall'articolo 1, legge reg. n. 12 del 2006)

Art. 52. (Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie)

1. *I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.*
2. *I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione*

di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)

3. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

3-bis. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

(comma introdotto dall'articolo 1, legge reg. n. 12 del 2006)

Art. 53. (Sanzioni amministrative)

1. Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.

2. Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.

3. Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.

4. Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 54. (Determinazione delle variazioni essenziali)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;

b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e pur-

ché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

- 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;*
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;*
 - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre tremamila metri cubi;**
- 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;*
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;*
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;**

c) modifiche:

- 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;*
- 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.*

- 2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.*
- 3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.*

Si ricorda che nella Regione Lombardia è consentita la trasformazione dei sottotetti in abitazione, ma si dovrà, però, dar corso ad una procedura diversa e far riferimento alla legge n. 15/1996 e successive modificazioni apportate con la legge n. 22/1999, presentando progetto con richiesta di concessione, che sarà rilasciata, se non esistono contrasti con la normativa, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione come nuova costruzione.

MUTAMENTI D'USO DEI LOCALI E BARRIERE ARCHITETTONICHE

La possibilità di modificare la destinazione d'uso degli immobili con i criteri sopra ricordati, oltre che incontrare limiti di carattere urbanistico, possono trovare anche limitazioni a causa dell'esistenza di barriere architettoniche.

Tutto ciò va valutato in relazione al tipo di costruzione e all'attività che si intende intraprendere in edifici pubblici o privati da aprire al pubblico quali ad esempio: negozi, banche, assicurazioni, studi notarili, ecc.

Riguardo ai mutamenti d'uso, in rapporto con le barriere architettoniche, la Regione Lombardia (circolare approvata con deliberazione del 20 giugno 1990 n. 4/56052), ha precisato che *Qualunque intervento che anche senza l'esecuzione di opere edilizie modifichi la destinazione d'uso di un immobile (o di una porzione di un immobile) dando luogo ad un utilizzo di carattere collettivo è soggetto alle prescrizioni dettate dall'allegato della legge regionale per gli edifici destinati ad uso collettivo (vale a dire che può avvenire se si rispetta la legge sulle barriere architettoniche).*

La verifica del rispetto di tali prescrizioni dovrà avvenire in sede di rilascio del necessario titolo abilitativo o comunque in sede di rilascio del certificato di agibilità. (È, però, consigliabile effettuare la verifica subito dopo che è stato presentato il progetto). Per destinazioni private di uso collettivo si intendono gli edifici e le attrezzature di proprietà o gestione privata ma di uso o di interesse pubblico, intendendosi per interesse pubblico, le funzioni di cui all'articolo 22, lettera b, della legge regionale n. 51/75 (*articolo sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 1 del 2001*), che attribuisce carattere di standard.

Tale principio, contemplato dalla legge con riferimento alla sola fattispecie di mutamento funzionale menzionata, deve ritenersi applicabile per analogia, alla stregua delle previsioni di cui agli articoli 1 e 2 della legge regionale, anche in ogni altra ipotesi di variazione di destinazione d'uso.

Il problema sorge per la modifica di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, considerato come non suscettibile di alcuna sanzione, salvo l'ipotesi dell'articolo 20, lettera a), legge n. 47/85", fino a quando tale disposto era vigente (l'articolo in questione è stato abrogato con l'articolo 136, lettera f) del DPR n. 380/2001).

La giurisprudenza, in mancanza di una legge regionale, considera i mutamenti d'uso senza opere solo funzionali e, quindi non perseguibile.

Con la legge regionale 15.1.2001, n. 1 è ora previsto che in caso di variazioni d'uso anche senza opere, quando l'intervento interessato supera i 150 metri quadrati deve essere data preventiva comunicazione all'amministrazione comunale e che in caso di inottemperanza si incorre in una sanzione pecuniaria, senza peraltro prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

È auspicabile, tuttavia, che chi intende procedere ad una variazione d'uso di un immobile aperto al pubblico, anche senza esecuzione di opere, provveda a ri-

muovere il più possibile ogni barriera, al fine di consentire a tutte le persone di poter accedere al negozio o ufficio con il minor disagio possibile, tenuto presente che ora l'articolo 82, comma 5 del DPR n. 380/2001 dispone quanto segue: *La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. (conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche). Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.*

Criteri di prevalenza della legge regionale

L'articolo 8 della legge n. 1/2001 prevede che le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 (mutamenti d'uso, sanzioni, ristrutturazioni edilizie) sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni urbanistiche comunali, anche approvati con legge regionale (da intendersi su quelle vigenti, in quanto non può essere diversamente).

Quanto sopra va inteso nel senso che la normativa regionale, in attuazione delle leggi nazionali in argomento, ha disposto una certa semplificazione sui criteri di individuazione dei mutamenti di destinazione d'uso, non prevedendo più le moltitudini di previsioni che tanti problemi hanno creato in precedenza, ma facendo obbligo (nel pieno rispetto delle autonomie comunali) di individuare solo le destinazioni d'uso non ammissibili.

Per effetto di tale semplificazione, è da ritenere che sia possibile fin d'ora procedere correttamente ai mutamenti di destinazione d'uso fra residenza, terziario e commerciale, fatta eccezione per quest'ultimo quando comporta un impoverimento degli standard, in quanto subordinato anche al rispetto della normativa nazionale.

È tuttavia auspicabile che nel rispetto del quadro normativo regionale, tutti i comuni della Lombardia procedano tempestivamente a disciplinare in modo uniforme i criteri e le modalità operative per poter dare concreta e legittima attuazione ai mutamenti di destinazione d'uso, senza incertezze da parte di tutti gli operatori pubblici e privati.

LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 6/1989:

Art. 21. Variazione della destinazione d'uso degli immobili

1. Ove il Sindaco intenda assentire, ricorrendone i presupposti di compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, la modifica di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un utilizzo di carattere collettivo, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione quali di volta in volta richieste dalla normativa vigente - è subordinato all'accertamento del possesso da parte dell'immobile delle caratteristiche previste dall'allegato della presente Legge per gli edifici destinati ad uso collettivo.

PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE – Allegato L.R. n. 6/1989:

Barriere architettoniche e mutamenti di destinazione d'uso

Qualunque intervento che anche senza l'esecuzione di opere edilizie modifichi la destinazione d'uso di un immobile (o di una porzione di immobile) dando luogo ad un utilizzo di carattere collettivo è soggetto alle prescrizioni dettate dall'allegato della legge regionale per gli edifici destinati ad uso collettivo. La verifica del rispetto di tali prescrizioni dovrà avvenire in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione o comunque in sede di rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. Per destinazioni private di uso collettivo si intendono gli edifici e le attrezzature di proprietà o gestione privata ma di uso o di interesse pubblico, intendendosi per interesse pubblico, le funzioni cui l'art. 22, lettera b), della legge regionale 51/1975, attribuisce carattere di standards.

Tale principio, contemplato dalla legge con riferimento alla sola fattispecie di mutamento funzionale menzionata, deve ritenersi applicabile per analogia, alla stregua delle previsioni di cui agli artt. 1 e 2 della legge regionale, anche in ogni altra ipotesi di variazione di destinazione d'uso.

Il problema sorge per la modifica di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, considerato come non suscettibile di alcuna sanzione, salvo l'ipotesi dell'art. 20, lettera a), legge 47/1985. Si deve concludere che, chi destina l'immobile o una porzione di immobile, senza esecuzione di opere edilizie, ad uso di carattere collettivo, deve recepire le prescrizioni dell'allegato alla legge regionale, altrimenti incorre nella violazione di cui all'art. 20, lettera a), legge 47/1985.

QUANDO LA RIMOZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE INTERESSA UN EDIFICIO VINCOLATO

vincolo monumentale

Quando l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche è da realizzare in un immobile soggetto a vincolo monumentale, ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999, è sempre indispensabile acquisire il benestare della Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, anche se trattasi di opere definite di manutenzione ordinaria.

vincolo ambientale

Qualora, invece, esiste un vincolo ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 490/99, la Regione Lombardia ha subdelegato ai comuni il compito di esaminare l'ammissibilità o meno degli interventi richiesti. Va anche tenuto presente che questo tipo di vincolo interessa solo la parte esterna degli edifici e quindi non necessita alcun benestare se le opere riguardano solo la parte interna degli edifici.

Inoltre, si deve anche considerare che l'articolo 152 del D.Lgs. n. 490/1999 stabilisce che non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 151 del D.Lgs. n. 490/1999 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, il taglio colturale, la forestazione, ecc..

MODALITÀ PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI INERENTI EDIFICI VINCOLATI (in Regione Lombardia)

La Regione Lombardia con la legge 9 giugno 1997, n. 18 nel disciplinare criteri e modalità operative riguardanti gli interventi edilizi su edifici con vincolo ambientale di cui alla legge n. 1497/1939, come sostituita dal D.Lgs. n. 490/1999, ha disposto quanto segue:

funzioni di competenza comunale – articolo 4

1. Sono subdelegate ai Comuni, fatto salvo quanto previsto in via transitoria dall'articolo 15, le funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui, rispettivamente, agli articoli 7 e 15 della legge n. 1497/1939, nonché agli articoli 9, 3, e 10, comma 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni recupero e sanatoria delle opere abusive", per l'esecuzione di ogni tipo di intervento ad eccezione di quelli previsti dagli artt. 2 e 6 della presente legge.

integrazione delle commissioni edilizie comunali – Articolo 5

1. Le commissioni edilizie comunali, nell'esercizio delle funzioni delegate, sono integrate da almeno due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla Regione.
2. Le commissioni edilizie comunali, nell'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 si esprimono alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

Modalità per il rilascio dell'autorizzazione

1. In conformità a quanto disposto dall'articolo 25 del R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 "Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali", il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge n. 1497/1939 è, in ogni caso preliminare all'avvio dei procedimenti edi-

lizi o, ove prevista, alla denuncia di inizio lavori, nonché all'avvio dei procedimenti di cui alla vigente legislazione forestale e sull'attività estrattiva di cava.

2. Le funzioni amministrative subdelegate sono esercitate dal Sindaco, sentita la commissione edilizia, ovvero, nei casi di cui agli articoli 6 e 7 dal presidente degli ivi previsti.
3. Gli enti subdelegati trasmettono agli organismi periferici del Ministero per i beni culturali e ambientali copia di tutte le autorizzazioni, corredate dalla necessaria documentazione.

Interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi

1. L'autorizzazione di cui all'articolo 151 del D.Lgs. n. 490/1999 è rilasciata o negata dagli enti competenti nel termine di 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, decorso il quale gli interessati, entro i successivi 30 giorni, possono presentare istanza di autorizzazione al Ministero per i beni culturali e ambientali che si pronuncia entro il termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
2. Nel caso di accertata inerzia degli enti subdelegati nell'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 164 del D.Lgs. n. 490/99, il Presidente della Giunta regionale provvede d'ufficio per mezzo del Prefetto e rende esecutiva la nota delle spese.

Divieti di autorizzazioni e possibili soluzioni alternative

L'articolo 24 della legge n. 104/1992 e l'articolo 19 del DPR n. 503/1996 prevedono, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincoli di cui alla legge 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497, come sostituita dal D.Lgs. n. 490/1999 e successive modificazioni prevedono che, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della legge n. 13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nullaosta da parte dell'autorità competente alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale.

In ogni caso va tenuto presente che quando si tratta di interventi edilizi all'interno di un immobile soggetto a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. n. 490/1999 non occorre richiedere alcun benessere in relazione al vincolo stesso.

L.R. LOMBARDIA N. 6/1989 ART. 21 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI:

"Ove il Sindaco intenda assentire, ricorrendo i presupposti di compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, la modifica di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un utilizzo di carattere collettivo, il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione quali di volta in volta richieste della normativa vigente - è subordinato all'accertamento del possesso da parte dell'immobile delle caratteristiche previste dall'allegato della presente Legge per gli edifici destinati ad uso collettivo".

Prima Circolare Regionale esplicativa della L.R. 61/1989 e le sue connessioni con la legge 131/1989

Articolo 18. BARRIERE ARCHITETTONICHE E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Qualunque intervento che anche senza l'esecuzione di opere edilizie modifichi la destinazione d'uso di un immobile (o di una porzione di immobile) dando luogo ad un utilizzo di carattere collettivo è soggetto alle prescrizioni dettate dall'allegato della legge regionale per gli edifici destinati ad uso collettivo. La verifica del rispetto di tali prescrizioni dovrà avvenire in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione o comunque in sede di rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. Per destinazioni private di uso collettivo si intendono gli edifici e le attrezzature di proprietà o gestione privata ma di uso o di interesse pubblico, intendendosi per interesse pubblico, le funzioni cui l'art. 22, lettera b), della legge regionale 51/1975, attribuisce carattere di standard.

Tale principio, contemplato dalla legge con riferimento alla sola fattispecie di mutamento funzionale menzionata, deve ritenersi applicabile per analogia, alla stregua delle previsioni di cui agli artt. 1 e 2 della legge regionale, anche in ogni altra ipotesi di variazione di destinazione d'uso.

Il problema sorge per la modifica di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, considerato come non suscettibile di alcuna sanzione, salvo l'ipotesi dell'art. 20, lettera a), legge 47/1985. Si deve concludere che, chi destina l'immobile o una porzione di immobile, senza esecuzione di opere edilizie, ad uso di carattere collettivo, deve recepire le prescrizioni dell'allegato alla legge regionale, altrimenti incorre nella violazione di cui all'art. 20, lettera a), legge 47/1985.

I RAPPORTI FRA DISCIPLINA STATALE E DISCIPLINA REGIONALE

Al fine di interpretare correttamente i rapporti tra la disciplina statale e quella regionale lombarda e quindi per potere applicare in modo esatto le norme in argomento si riporta la **Prima Circolare Regionale esplicativa della L.R. 61/1989 e le sue connessioni con la legge 131/1989**:

Premessa

Occorre anzitutto chiarire e sottolineare quanto segue:

- 1) L'art. 5 della legge determina il campo di applicazione ed il punto 2 di detto articolo elenca quali gli edifici, le aree, i mezzi di trasporto, le strutture, i segnali, oggetto della disciplina normativa.

Si precisa che la lettera b) del punto 2 comprende gli edifici ad uso residenziale abitativo e di conseguenza il titolo II avente per definizione "disposizioni in materia urba-

nistica e per l'edilizia residenziale pubblica", si riferisce, come specificato all'art. 12, punto 1, alle nuove costruzioni e agli interventi sugli edifici esistenti, sia che si tratti di interventi di edilizia residenziale pubblica che di interventi di edilizia residenziale privata.

Il titolo II detta poi talune disposizioni, come, ad esempio, l'art. 17, di esclusiva applicazione per gli interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

2) Si richiama l'attenzione di tutti i soggetti interessati sul disposto dell'art. 14, punto 6, secondo il quale le disposizioni dell'allegato tecnico della legge regionale 6/1989 non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di 4 alloggi.

Pertanto, non possono essere imposte a tali interventi le disposizioni dell'allegato tecnico.

3) Occorre che l'utilizzatore della legge ponga bene attenzione al fatto che a livello di legge nazionale si considerano soltanto le nuove edificazioni e le ristrutturazioni totali, mentre a livello regionale sono compresi anche gli altri interventi di cui alle lettere b), c) ed e) dell'art. 31 della legge 457/1978, escludendosi soltanto l'ordinaria manutenzione. Per quanto attiene gli interventi sull'esistente, però, la disciplina regionale non si applica totalmente come per gli interventi di nuova edificazione o di totale ristrutturazione e di conseguenza si dovrà rispettare il punto 5 dell'allegato tecnico della legge regionale.

4) La presente circolare intende dare i primi criteri e chiarimenti applicativi per l'ambito di più generale interesse quale è quello della edilizia. La Regione si riserva di emanare successive circolari per gli altri ambiti normativi della legge regionale 6/1989 e di far seguire altresì, in tempi brevi, schede tecniche riassuntive delle disposizioni disciplinanti i singoli interventi.

EFFICACIA TEMPORALE DELLE NORME

Le norme di cui all'art. 1 della legge statale e del decreto ministeriale vigono per i progetti da esse contemplati presentati dopo l'11 agosto 1989.

Le norme della legge regionale vigono anche per i progetti presentati anteriormente alla data dell'entrata in vigore della legge regionale stessa, ma non ancora assentiti (ovvero non ancora approvati dalla commissione edilizia alla data del 10 marzo 1990) a tale data (purché non si sia formato il silenzio-assenso).

Più in particolare le norme di cui agli artt. 13, 14 e 20 della legge regionale devono essere rispettate da tutti i progetti di intervento contemplati dalla legge regionale ed assentiti dopo il 10 marzo 1990, quale che sia la data di presentazione dell'istanza e salvi comunque gli effetti del silenzio-assenso eventualmente maturato prima di tale data in quanto l'art. 12, 1° comma, specifica l'osservanza

delle norme per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni di edificazione. Questo criterio non vale nel caso che prima del 10 marzo 1990 siano entrate in vigore le varianti delle discipline urbanistico-edilizia locali promosse ex art. 12, 2' comma, della legge regionale, nel qual caso l'osservanza delle norme antibarriere parte da tale anteriore momento (facendosi riferimento al momento delle determinazioni comunali sulle istanze pendenti, e salvi anche in questo caso gli effetti del silenzio-assenso maturato prima dell'entrata in vigore delle varianti). Nell'uno come nell'altro caso dopo l'entrata in vigore delle discipline antibarriere architettoniche il silenzio-assenso, ove ancora previsto dalla legislazione statale, si forma solo se le disposizioni antibarriere architettoniche sono rispettate.

RAPPORTI FRA DISCIPLINA STATALE E DISCIPLINA REGIONALE

Le due normative presentano un contenuto solo parzialmente coincidente. Ne segue che per le parti in cui non v'è coincidenza non sorgono problemi e trova applicazione la sola disciplina, statale o regionale che sia, che risulta dettata (è il caso, ad esempio, della disciplina in materia di contributi ai privati, che risulta dettata solo dalla legge statale o dalle prescrizioni antibarriere da osservarsi in occasione di interventi sull'esistente non espressamente finalizzati alla eliminazione di barriere architettoniche e diversi dalla ristrutturazione integrale, che sono imposte dalla sola legge regionale). Problemi derivanti dal concorso di discipline statale e regionale si possono invece avere (naturalmente purché si abbia la contemporanea vigenza ed operatività nel caso concreto di entrambe allorché sia la legge statale che la legge regionale presentano un ambito di applicazione in tutto od in parte coincidente).

Tale coincidenza può verificarsi in quanto al tipo di intervento (è il caso della nuova costruzione e della ristrutturazione edilizia di interi edifici, interventi contemplati da entrambe le normative), sia quanto alla destinazione d'uso insediata o da insediare nell'edificio oggetto dell'intervento (per entrambe le leggi è rilevante qualsiasi funzione: non solo quella residenziale, ma anche quella produttiva, commerciale e terziaria; rileva altresì l'uso pubblico o collettivo, purché la proprietà sia privata. Se invece la proprietà è pubblica, come si vedrà, la sovrapposizione si ha non solo con la legge statale ma anche con il DPR 384/1978, che, del resto la legge regionale si limita a specificare ed integrare: art. 6).

La legge 9 gennaio 1989 n. 13 ha valore di legge di principio, mentre il D.M. ha valore di prescrizioni tecniche.

La legge regionale n.9/1989 applica le norme di principio statali disciplinando nella sua potestà normativa le prescrizioni tecniche che prevalgono quindi su quelle statali, ove vi sia intervento sugli stessi aspetti e completano la normativa statale sui punti mancanti, mentre possono esservi aspetti non disciplinati dalla normativa regionale che restano in tal caso disciplinati dalla normativa statali.

L'allegato della legge regionale stabilisce dei minimi, nulla esclude l'applicabilità di soluzioni più favorevoli: in particolare di quelle eventualmente reperibili nel decreto ministeriale ove nel caso concreto garantiscano un miglior perseguimento dell'interesse curato. L'art. 20, ultimo comma, della legge regionale, prevede (sia pure con riferimento a talune ipotesi specifiche: ma sembra un principio che per la sua intrinseca ragionevolezza può assumere una portata generale) una derogabilità delle norme tecniche regionali a favore di soluzioni equipollenti, e dunque, a maggior ragione, di soluzioni migliori e tali soluzioni possono essere quelle eventualmente reperibili nel decreto ministeriale.

Nelle parti più favorevoli le prescrizioni del decreto ministeriale, ove inferiori ai minimi prescritti dalla legge regionale, non sono di applicazione doverosa perché ciò determinerebbe una sostanziale disapplicazione della legge che appare inammissibile perché:

- a) quelle regionali sono dei minimi al di sotto dei quali non si può andare;
- b) comunque tutte le previsioni del decreto ministeriale sono integralmente disponibili.

Resta invece fermo che - sempre nei casi di concorrenza delle due discipline - qualora certe specifiche tecniche riferite a talune ipotesi di intervento siano dettate solo dal decreto ministeriale queste trovano applicazione contestuale con le altre specifiche tecniche dell'allegato regionale riguardanti le stesse ipotesi.

È infine il caso di precisare, per quanto superfluo, che, salve le eccezioni di seguito specificate, le norme regionali (e quindi anche le considerazioni interpretative che seguono) valgono quale che sia la destinazione d'uso insediata o da insediare nell'edificio oggetto dell'intervento. Sotto tale profilo va anche rilevato che nei casi in cui le norme e le prescrizioni tecniche attribuiscono rilevanza alla destinazione funzionale di cui all'art. 5 della legge regionale n. 6/89 ciascuna porzione (unità ambientale) di immobile soggiace alla disciplina prevista per la propria destinazione.

RAPPORTI DELLA DISCIPLINA STATALE E REGIONALE CON GLI STRUMENTI URBANISTICI E I REGOLAMENTI LOCALI

Dal momento della rispettiva entrata in vigore le norme statali e regionali prevalgono sulle contrastanti disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti locali. Ciò non avviene nel caso di sussistenza del contrasto di cui all'art. 12, terzo comma, legge regionale, che determina la prevalenza dal 10 marzo 1990 degli articoli 13-14-19-20 e 23 della legge regionale stessa e che in pratica ne posticipa l'efficacia al momento in cui entrino in vigore le varianti agli strumenti urbanistici ex art. 12, secondo comma, legge regionale, od al più tardi al 10 marzo 1990.

Appare opportuno che i comuni che non abbiano speciali esigenze o specifiche motivazioni per introdurre eventuali ulteriori prescrizioni per perseguire le finalità degli ar-

ticoli 1 e 2 della legge, si attengano alle prescrizioni di cui all'allegato regionale, particolarmente per quanto attiene misure e dimensioni.

L'applicazione delle norme statali e regionali, proprio in quanto prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti locali non sono da considerarsi deroghe, con la preventiva procedura della deroga ai sensi dell'art. 41-quater della legge 1150/1942 integrata dalla legge 765/1967 per il rilascio della concessione od autorizzazione edilizia. La concessione od autorizzazione edilizia viene rilasciata in conformità alle norme prevalenti sopravvenute.

Restano in vigore le eventuali prescrizioni di strumenti urbanistici e regolamenti locali che già si siano adeguati ai sensi dell'articolo 12.2.

VARIANTE IN CORSO D'OPERA - VARIANTE ESSENZIALE

Le varianti in corso d'opera relative a progetti di nuova edificazione o di intervento sull'esistente assentiti prima dell'entrata in vigore delle norme antibarriere architettoniche seguono il regime normativo del progetto cui si riferiscono, salvo che il titolare della concessione o autorizzazione spontaneamente si adegui, ove possibile, alle prescrizioni delle norme antibarriere.

Nel caso di varianti essenziali, quali definite dall'art. 8 della legge 47/1985, si applicano le norme antibarriere architettoniche.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'obbligo di destinazione di cui all'art. 15 della legge regionale concerne tutte le somme corrisposte a titolo di oneri di urbanizzazione dopo l'entrata in vigore della legge regionale (la nozione di oneri di urbanizzazione è quella di cui all'art. 5 della legge 10/1977). L'obbligo di destinazione verrà meno per ciascun Comune allorché si sarà realizzato l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche e localizzative concernenti edifici ed impianti esistenti di competenza. In tal senso il Comune dovrà assumere specifico provvedimento deliberativo, supportato da idonea documentazione tecnica.

COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI, RISTRUTTURAZIONE DI INTERI EDIFICI

Le specificazioni e le soluzioni del decreto ministeriale si applicano solo alle fattispecie per le quali nulla dispone l'allegato tecnico della legge regionale.

Il primo comma dell'art. 14, legge regionale, non riduce la portata del primo comma del precedente art. 13 negli interventi in oggetto, ove riguardanti edifici ad uso residenziale abitativo, va garantita cioè anche l'accessibilità, quale definita dall'art. 2, punto G, del decreto ministeriale.

INTERVENTI SULL'ESISTENTE NON ESPRESSAMENTE DIRETTI AD ELIMINARE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi di manutenzione straordinaria (nei limiti di cui all'art. 13, secondo comma, legge regionale), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione parziale ancorché oggetto della procedura ex art. 26 legge 47/1985, sono disciplinati dall'allegato della legge regionale, in quanto le specificazioni e le soluzioni tecniche del decreto ministeriale sono rivolte agli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione totale.

Resta però fatta salva la mutuabilità di disposizioni del decreto ministeriale, ove la parte ritenga, e dimostri, che le prescrizioni del detto decreto applicate agli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione parziale, diano risultati migliori.

Il tenore letterale dell'art. 13, comma secondo, impone le prescrizioni di cui ai numeri 2, 5, 6.2, 6.3, 6-4, 6.5, 6.6 7 dell'allegato agli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino specificatamente le parti della costruzione, gli elementi e le attrezzature oggetto delle prescrizioni stesse, ossia quegli interventi oggetto dei richiamati punti dell'allegato.

Ad esempio, nel caso di interventi interni per unità ad uso residenziale abitativo non si applicano le prescrizioni ai locali igienici, mentre per gli interventi di cui all'art. 14 si applicherà il principio della adattabilità.

Resta comunque fermo il disposto dell'art. 20.

INTERVENTI SULL'ESISTENTE ESPRESSAMENTE DIRETTI AD ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La legge regionale si applica anche agli interventi oggetto degli articoli. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 della legge statale, interventi comprendenti opere dirette ad eliminare barriere architettoniche in correlazione ad attuali bisogni di un soggetto disabile immediatamente beneficiario. L'applicazione della legge regionale non può peraltro in nessun caso restringere la portata dei citati articoli della legge statale.

Gli interventi in questione devono in ogni caso conformarsi alle specificazioni e alle soluzioni tecniche dell'allegato della legge regionale.

ESENZIONI AL SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE STATALE

Per gli interventi non soggetti a concessione od autorizzazione per effetto dell'articolo 7, legge statale, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dall'articolo 26, legge 47/1985, l'interessato presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.

DEROGHE ALLE NORME SULLE DISTANZE PREVISTE DAI REGOLAMENTI EDILIZI

L'art. 3 della legge statale prevede che le opere da esso contemplate possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi. La deroga è estesa anche alle distanze previste per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati: poiché nella maggior parte dei regolamenti edilizi sono usati promiscuamente i termini chiostrina, chiostrino, cavedio, pozzo di luce, spazio interno, la norma va letta in questa parte, nel senso lessicalmente promiscuo invalso nella prassi regolamentare.

La possibilità di deroga configura un vero e proprio diritto potestativo esercitabile prescindendo sia dal recepimento nei regolamenti edilizi che dall'assenso delle proprietà finitime. Poiché tuttavia l'art. 12 della legge regionale prevede l'adeguamento dei regolamenti edilizi alle disposizioni della legge regionale con l'introduzione anche di eventuali prescrizioni volte a perseguire la finalità di cui agli artt. 1 e 2, è opportuno che i consigli comunali provvedano in quell'occasione a disciplinare anche la derogabilità delle norme sulle distanze.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La deroga può essere invocata per l'esecuzione di tutti gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e delle opere interne, in quanto ritenute tecnicamente non suscettive di confliggere con standard, limiti e vincoli. Essa non può, invece, essere invocata per l'esecuzione di nuove costruzioni né per gli interventi di demolizione e ricostruzione, né per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per strumenti urbanistici, devono intendersi i piani regolatori generali, i programmi di fabbricazione, nonché tutti gli altri strumenti urbanistici, anche di attuazione, che comunque pongano autonomamente standard, limiti o vincoli.

Il procedimento per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni in deroga di cui all'art. 19 della legge regionale è disciplinato, ai sensi dell'art. 41-quater della legge 1150/1942 cui l'art. 19 rinvia, dall'art. 3 della legge 1357/1955. Il rinvio al citato art. 41-quater non deve indurre a credere che l'applicazione dell'art. 19 della legge regionale presupponga la natura pubblicistica o finalità di interesse generale degli edifici e degli impianti: giuste le finalità della legge regionale, la deroga di cui all'art. 19 può aversi indipendentemente dalla natura pubblicistica o dalle finalità di interesse generale dell'immobile.

Poiché l'art. 12 della legge regionale prevede l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni della legge regionale con l'introduzione anche di eventuali ulteriori prescrizioni volte a perseguire le finalità di cui agli artt. 1 e 2, è opportuno che i consigli comunali provvedano in quell'occasione da un lato a ridurre il più possibile

le ipotesi di impossibilità ad intervenire di cui all'art. 19, e dall'altro a porre norme atte a conciliare al meglio la possibilità di deroga di cui all'art. 19 con tutti gli interessi pubblici in gioco. È da chiarire che la deroga non equivale a variante dello strumento urbanistico.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI IN DEROGA ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DI CUI ALL'ALLEGATO REGIONALE

Le deroghe di cui all'art. 20 della legge regionale non hanno natura urbanistica e perciò non si applica il procedimento di cui all'art. 41-quater della legge 1150/1942. Resta ferma comunque l'applicazione delle norme e prescrizioni statali, anch'esse derogabili nei termini di cui all'art. 7, punto 4, del decreto ministeriale.

Il progettista ha l'onere di documentare, nei limiti peraltro del segreto industriale, la sussistenza delle ragioni produttive che impediscono l'integrale osservanza delle prescrizioni tecniche della legge regionale. Nel caso di prescrizioni tecniche alternative, da apporre in calce alla concessione edilizia, esse dovranno essere indicate come, modalità esecutive, che il Sindaco ha facoltà di imporre, ai sensi dell'art. 31, dodicesimo comma, della legge 1150/1942.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI IN DEROGA ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'ALLEGATO, IN PRESENZA DI VINCOLI AMBIENTALI CULTURALI

Nell'eventualità che l'esecuzione di opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative, in quanto progettate in conformità alle prescrizioni tecniche dell'allegato, ponga a repentaglio il patrimonio ambientale o culturale, il legislatore ha concesso che possa prescindere più o meno intensamente, dall'integrale osservanza della normazione tecnica allegata alla legge regionale. Le deroghe, in presenza di vincoli ambientali e culturali che non consentano interventi edilizi coerenti con le finalità della legge, saranno conseguenti e coerenti con la valutazione espressa dall'Autorità competente alla gestione del vincolo e tutela del bene vincolato.

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI IN DEROGA ALLE PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'ALLEGATO PER IMPOSSIBILITA' TECNICA

Si tratta dell'eventualità che possa riscontrarsi, in talune situazioni limite, un'impossibilità tecnica, di ordine impiantistico o strutturale, ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che rispettino integralmente le norme tecniche dell'allegato alla legge regionale.

Le deroghe per impossibilità tecnica connessa agli elementi statici ed impiantistici degli immobili saranno di norma parziali.

L'impossibilità tecnica può manifestarsi (disgiuntamente) come strutturale od impiantistica e si manifesterà congiuntamente come tecnico economica dal momento che non è realistico ipotizzare, nell'attuale frangente tecnologico, un'impossibilità solo tecnica che abbia il requisito dell'assolutezza, ma d'altra parte non si possono imporre soluzioni che esulino dalla ragionevolezza economica.

INTERVENTI AVENTI AD OGGETTO EDIFICI PRODUTTIVI

L'art. 20, secondo comma, della legge regionale stabilisce che le opere di cui all'art. 13, e cioè le nuove costruzioni e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, riguardanti ambienti di lavoro destinati alla produzione possono motivatamente venire assentite in deroga alle norme tecniche di attuazione della legge regionale.

Come si è rilevato al punto 2, per tali interventi potrebbe aversi in concreto, in relazione alla tipologia dell'intervento, una concorrenza delle discipline tecniche statale e regionale. La normativa da applicare in concreto va pertanto individuata volta per volta alla stregua dei criteri già illustrati (vedi punto 2).

Qui occorre aggiungere che per gli interventi in parola l'art. 20, legge regionale, consente di derogare alle prescrizioni tecniche di cui all'allegato (salvo che a quelle di cui al n. 6.6, che sono espressamente dichiarate inderogabili) limitatamente a quei singoli ambienti di lavoro, destinati alla produzione nei quali, per le specifiche lavorazioni svolte e per i tipi di macchinari utilizzati, sia da escludere la presenza di un disabile e quindi di un soggetto fruitore di un ambiente privo di barriere architettoniche.

Tale previsione di deroga vale per i soli ambienti di lavoro destinati alla produzione,, e non vale perciò per gli insediamenti industriali complessivamente intesi, nei quali infatti potrebbero aversi anche ambienti di lavoro in cui un disabile potrebbe dover lavorare, e neppure per gli uffici o magazzini di pertinenza, che non sono destinati alla produzione. Ai fini della deroga in parola si prescinde dalla soggezione o meno dell'impresa alle norme sul collocamento obbligatorio, che è il criterio utilizzato dalla normativa statale per circoscrivere l'ambito di applicazione delle norme antibarriere architettoniche negli edifici produttivi.

È superfluo precisare che nel caso in cui per uno o più ambienti di lavoro specificati venga accordata la deroga alle disposizioni dell'allegato non viene comunque meno l'applicabilità - per i medesimi ambienti - del D.M. LL.PP. 236/1989: trovano cioè applicazione nei limiti e nei termini in cui esse siano applicabili al caso concreto, le norme ministeriali in materia di accessibilità (3.3.c. e 4.5), visitabilità (3.4.f.) ed adattabilità (3 ' 4.f.) degli edifici produttivi.

Si specifica da ultimo che la circolare del settore Sanità e Igiene in data 14 dicembre

1989, nelle parti in cui prevede certificazioni di conformità dell'ufficio tecnico comunale o del tecnico incaricato, è da intendersi abrogata. Si ritiene, infatti, che gli scopi voluti dalla legge possano ugualmente ma più speditamente venire perseguiti disponendo l'opposto principio secondo cui i tecnici comunali eccepiscono formalmente le divergenze da essi ravvisate tra le opere della cui assentibilità si tratta e la speciale legislazione di settore.

INTERVENTI AVENTI AD OGGETTO EDIFICI PRIVATI AD USO PUBBLICO O COLLETTIVO

Tali interventi rientrano nell'ambito di applicazione al contempo della legge statale 13/1989, del DPR 384/1978 e della legge regionale.

Ai fini applicativi valgono i criteri di individuazione della disciplina già illustrati, tenendo solo presente che per gli edifici in oggetto la disciplina statale cui fare riferimento ai fini integrativi della disciplina regionale è quella risultante dall'integrazione del DPR 384/1978 con il decreto ministeriale.

EDIFICI PUBBLICI

Agli interventi di nuova costruzione e sull'esistente, di cui all'art. 13, commi primo e secondo, legge regionale, aventi ad oggetto edilizia pubblica residenziale e non, si applicano le norme e le prescrizioni tecniche del DPR 384/1978 come modificate dal decreto ministeriale, il tutto integrato e specificato dal decreto ministeriale per le soluzioni o specificazioni eventualmente prive di riscontro nella normativa tecnica statale.

BARRIERE ARCHITETTONICHE E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Qualunque intervento che anche senza l'esecuzione di opere edilizie modifichi la destinazione d'uso di un immobile (o di una porzione di immobile) dando luogo ad un utilizzo di carattere collettivo è soggetto alle prescrizioni dettate dall'allegato della legge regionale per gli edifici destinati ad uso collettivo. La verifica del rispetto di tali prescrizioni dovrà avvenire in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione o comunque in sede di rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità. Per destinazioni private di uso collettivo si intendono gli edifici e le attrezzature di proprietà o gestione privata ma di uso o di interesse pubblico, intendendosi per interesse pubblico, le funzioni cui l'art. 22, lettera b), della legge regionale 51/1975, attribuisce carattere di standard. Tale principio, contemplato dalla legge con riferimento alla sola fattispecie di mutamento funzionale menzionata, deve ritenersi applicabile per analogia, alla

stregua delle previsioni di cui agli artt. 1 e 2 della legge regionale, anche in ogni altra ipotesi di variazione di destinazione d'uso.

Il problema sorge per la modifica di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, considerato come non suscettibile di alcuna sanzione, salvo l'ipotesi dell'art. 20, lettera a), legge 47/1985. Si deve concludere che, chi destina l'immobile o una porzione di immobile, senza esecuzione di opere edilizie, ad uso di carattere collettivo, deve recepire le prescrizioni dell'allegato alla legge regionale, altrimenti incorre nella violazione di cui all'art. 20, lettera a), legge 47/1985.

SANZIONI (ART. 24 LEGGE REGIONALE)

Il rinvio all'art. 8, primo comma, lettera c), legge 47/1985 va inteso nel senso che affinché agli effetti sanzionatori non si abbia variazione essenziale occorre congiuntamente:

- a) che sia stata rilasciata concessione edilizia (una mera autorizzazione non basterebbe);
- b) che tale concessione fosse conforme alle disposizioni antibarriere architettoniche di cui all'allegato;
- c) che in sede di esecuzione dei lavori sia stato omesso il rispetto di tutte o di alcune delle norme antibarriere previste dalla legge regionale e trasfuse nella concessione rilasciata;
- d) che soprattutto, ad evitare conseguenze aberranti sul piano sanzionatorio (che esporrebbero la norma a dubbi di costituzionalità), tale mancato rispetto abbia determinato una modifica dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato» che possa definirsi, come vuole l'art. 8 richiamato, sostanziale. In altri termini si impone una interpretazione restrittiva, nel senso che non ogni inosservanza della legge regionale configura la fattispecie illecita richiamata;
- e) che in sede di verifica delle opere si debba usare il criterio della distinzione tra omissioni o varianti di rilevante entità, tali cioè da pregiudicare i requisiti di adattabilità, visitabilità e accessibilità richiesti dalla legge, rispetto a semplici inosservanze, che non pregiudichino lo scopo voluto dalla legge. Nel caso di lieve difformità potrà, al più, darsi luogo alla sanzione di cui all'art. 20, lettera a), della legge 47/1985 per inosservanza di prescrizioni regolamentari, prescrizioni edilizie ecc.

SINTESI DEI CONCETTI

Una breve sintesi della presente circolare cerca di facilitare il compito del lettore, come riassunto di buona parte dei concetti espressi, senza alcuna pretesa di valore assoluto. La sintesi non modifica e non integra la circolare, che va quindi letta ed applicata nel suo contesto.

- I - La L.R. 6/1989 si applica dal 10 marzo 1990 ai progetti presentati da tale data in poi (ivi compresi quelli oggetto di procedura ex art. 26 L. 47/1985) ed a quelli presentati anteriormente al 10 marzo 1990 che a tale data non abbiano avuto assentimento (inteso come tale almeno il parere favorevole della commissione edilizia) o per i quali non sia già stato maturato il silenzio-assenso.
- II - Qualora il Comune abbia, ai sensi art. 12 della legge, adeguato le proprie norme urbanistiche e regolamentari al disposto della legge regionale prima del 10 marzo 1990, a tale anteriore data deve essere fatto riferimento per la applicazione temporale della norma, secondo quanto sopra precisato.
- III - Ove la legge regionale e la legge statale disciplinino ipotesi non coincidenti, ad ogni ipotesi si applica la legge che la riguarda.
- IV - La legge statale ha valore di legge di principio e non può essere abrogata o modificata dalla legge regionale. Il D.M. statale vale come prescrizioni tecniche che possono essere modificate o sostituite dalla norma regionale.
- V - L'allegato alla legge regionale prevede dei minimi che possono essere sostituiti con prescrizioni del D.M. statale, ove meglio raggiungono lo scopo voluto dal legislatore. Al contrario non si possono applicare le prescrizioni del D.M. statale per ipotesi disciplinate anche dalla legge regionale, ove prescrizioni non raggiungano i minimi voluti dall'allegato alla legge regionale.
- VI - Può esservi concorrente applicazione delle prescrizioni statali e di quelle regionali nel caso che per la stessa ipotesi di intervento ciascuno dei due strumenti normativa preveda specifiche tecniche diverse.
- VII - Nel caso di diverse destinazioni funzionali all'interno dello stesso immobile, ciascuna porzione - intesa come unità ambientale sottostà alla normativa specifica della funzione prevista.
- VIII - Dal 10 marzo 1990 le prescrizioni della legge regionale prevalgono sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti comunali. Per evitare integrazioni o modifiche disomogenee, si consiglia i Comuni che già non abbiano deliberato prima del 10 marzo 1990, di non dar luogo - salvo particolari esigenze - a modifiche a partire dal 10 marzo 1990, per verificare gli effetti applicativi della norma e per mettere alla Regione eventuali modifiche con carattere di uniformità.
- IX - La procedura di deroga di cui all'art. 20 della legge regionale non richiede l'iter previsto dall'art. 41-quater della legge 1150/1942, integrata dalla legge 765/1967, mentre detto iter si richiede per la procedura di deroga prevista dall'art. 19 della legge regionale.
- X - Le varianti seguono il regime temporale della concessione od autorizzazione cui ineriscono. Nel caso di varianti sostanziali, tali da configurare nuova concessione od autorizzazione, si applicano le norme entrate in vigore il 10 marzo 1990, ove la variante sia Rilasciata dopo tale data.

- XI - Le specificazioni e le soluzioni tecniche del D.M. riguardano solo gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione totale.
Quelle dell'allegato alla legge regionale riguardano anche gli altri interventi.
La parte interessata, ove dimostri che le soluzioni tecniche del D.M. applicate agli interventi, portino a risultati migliori di quelli regionali - sempre rispettati i minimi regionali - può utilizzare le soluzioni ministeriali.
- XII - Occorre che l'utente della normativa regionale ponga corretta attenzione al disposto dell'art. 13, comma secondo, in relazione alle prescrizioni dell'allegato tecnico regionale da applicare ed al disposto dell'art. 20.
- XIII - Nel caso di interventi diretti alla eliminazione di barriere architettoniche a favore di disabile, diretto beneficiario, si applicano gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 della legge nazionale e le prescrizioni tecniche, non contrastanti, dell'allegato regionale.
- XIV - La procedura di deroga agli strumenti urbanistici vigenti si attua per gli interventi sull'esistente, con le modalità e gli effetti di cui all'art. 41-quater L. 1150/1942 ed è applicabile agli edifici esistenti indipendentemente dalla loro natura e funzione.
- XV - La deroga alle prescrizioni tecniche dell'allegato regionale è basata sulla documentazione resa dalla parte interessata e non richiede la procedura di cui all'art. 41-quater della legge 1150/1942.
- Ove sussistano vincoli, ai sensi della legge 1497/1939 e sua estensione in base alla legge 431/1985, od ai sensi della legge 1089/1939, la deroga dovrà essere motivata dall'Autorità competente alla gestione del vincolo.
- XVI - Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione, le deroghe alle norme tecniche di attuazione della legge regionale, possono essere concesse per tutti gli interventi di cui all'art. 13 della legge e cioè anche per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione. La deroga eventuale non fa però venire meno l'applicabilità del D.M. 236/1989.
- XVII - Per gli interventi su edifici privati ad uso pubblico e collettivo, così come gli edifici pubblici, si applica il disposto del DPR 384/1978 integrato con il D.M. 236/1989.
- XVIII - Nel caso di modifica di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, che porti ad un utilizzo di carattere collettivo, si dovranno osservare le prescrizioni dettate dall'allegato della legge regionale per gli edifici destinati ad uso collettivo. Il mancato rispetto di detta norma si rifletterà sul rilascio o meno della autorizzazione alla abitabilità o agibilità del fabbricato (c.d. licenza d'uso) e comporterà la applicabilità della sanzione di cui all'art. 20, lettera a), della legge 47/1985, di competenza del Pretore. Dovrà perciò essere fatta segnalazione alla Procura presso la Pretura.
- XIX - Le sanzioni di cui all'art. 24 della legge devono essere applicate con ragionevolezza, nella corretta interpretazione della norma.

LE BARRIERE ARCHITETTONICHE PIU' COMUNI

Generalmente gli interventi edilizi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, come riportato nella circolare del Ministero dei LL.PP. 22.6.1989, n. 1669/UL, sono i seguenti:

Di accesso all'immobile o alla singola unità immobiliare:

- 1 - rampa di accesso;
- 2 - servo scala;
- 3 - piattaforma o elevatore;
- 4 - ascensore: installazione o adeguamento;
- 5 - ampliamento porte di ingresso;
- 6 - adeguamento percorsi orizzontali condominiali;
- 7 - installazione dispositivi di segnalazione per favorire la mobilità dei non vedenti all'interno degli edifici;
- 8 - installazione meccanismi di apertura e chiusura porte;
- 9 - acquisto bene mobile non elettrico idoneo al raggiungimento del medesimo fine, essendo l'opera non realizzabile per impedimenti materiali/giuridici.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

(anche di eliminazione delle barriere architettoniche)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'articolo 31 della legge n. 457/78 (oggi art. 3 DPR n. 380/2001 e s.m.i) e sostanzialmente si possono considerare nel modo seguente:

a) Interventi di manutenzione ordinaria che si possono eseguire liberamente

Gli interventi edilizi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più frequentemente le singole unità immobiliari, senza comportare nessuna modifica delle caratteristiche ordinarie. Tali opere si possono eseguire liberamente.

Appare utile anche ricordare che l'articolo 6, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001 nell'indicare l'attività edilizia libera comprende anche "interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio".

Da quanto sopra si deve ritenere che l'installazione di nuovi ascensori o la sostituzione di quelli esistenti, anche diversi dai preesistenti, non siano soggetti ad al-

cuna abilitazione amministrativa, salvo il rispetto di altre norme riguardanti l'aspetto tecnico degli impianti previsto dal DM n. 236/1989 e specifiche disposizioni della normativa regionale.

Nota: La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la responsabilità di chi ne dispone l'esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi come opere di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie e igieniche.

L'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 27 del DPR. n. 380/2001 può in ogni momento effettuare accertamenti sulle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed applicare eventuali sanzioni.

b) interventi di manutenzione straordinaria

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un

- insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (*lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002*)
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (*punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003*)
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*)

I TITOLI ABILITATIVI NECESSARI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE - anche di eliminazione delle barriere architettoniche – (informazioni aggiornate al 12/09/2011)

I **titoli abilitativi all'attività edilizia** sono disciplinati dal Titolo II della Parte I - **artt. 6-23 - del D.P.R. 380/2001** (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e sono rappresentati dall'**attività edilizia libera**, dal **permesso di costruire**, dalla **DIA** e dalla cd. superDIA, nonché dalla **Scia in edilizia** (**art. 19 legge 241/1990**).

L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Con l'**art. 5 del decreto legge 40/2010**, che ha interamente sostituito l'**art. 6 del T.U.**, sono state ampliate le **tipologie di interventi rientranti nell'attività edilizia libera**, ovvero realizzabili **senza alcun titolo abilitativo** anziché mediante denuncia di inizio attività (cd. Dia).

Il **nuovo art. 6 conferma** – analogamente al vecchio testo - che l'**attività edilizia libera dovrà rispettare** sia le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali che **le altre normative di settore** aventi incidenza sull'**attività edilizia** (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico e sanitarie, norme sull'efficienza energetica e quelle del D.lgs. 42/2004).

Le tipologie di intervento vengono differenziate **in due categorie**, a seconda che occorra o meno una **previa comunicazione** all'amministrazione comunale dell'inizio dei lavori - anche per via telematica - da parte dell'interessato (commi 1 e 2).

Gli **interventi senza preventiva comunicazione** sono:

- le **tre tipologie di interventi** già contemplate dall'ex art. 6 del T.U., vale a dire **manutenzione ordinaria, eliminazione di barriere architettoniche** (se non com-

portano la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio) e **opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo** (per quest'ultima viene precisata l'esclusione di attività di ricerca di idrocarburi);

- i **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (altrimenti se l'intervento non è legato all'attività agricola è necessario il permesso di costruire).

Le **ulteriori tipologie** necessitano di una **previa comunicazione di inizio lavori**, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore:

- interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), ivi comprese l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- **opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni;
- **opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- **installazione di pannelli solari, fotovoltaici** senza serbatoio di accumulo esterno **al di fuori dei centri storici**;
- **aree ludiche senza fini di lucro** ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- **installazione di serbatoi interrati di Gpl** fino ad una capacità di 13 mc (art. 17 del D.lgs. n. 128/2006) mentre sopra i 13 mc è necessaria la Scia e sotto i 5 mc si applica la procedura semplificata del DPR n. 214/2006 sulla normativa antincendi.

Inoltre, **per i soli lavori di manutenzione straordinaria** – che includono, nel nuovo testo, **l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne** - insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore, **la comunicazione** deve contenere anche i **dati identificativi dell'impresa** alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori (comma 3).

Per tali lavori, inoltre, è prevista anche la trasmissione all'amministrazione di una **re-**

lazione tecnica, con la quale un **tecnico abilitato** assevera che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede alcun titolo abilitativo. Il tecnico deve altresì dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente (comma 4).

Per **tutti gli interventi** l'interessato provvede alla **presentazione degli atti di aggiornamento catastale** entro trenta giorni dal momento della variazione, secondo quanto previsto dall'art. 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge 4/2006 (comma 5).

La **mancata comunicazione** dell'inizio dei lavori o la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano la **sanzione** pecuniaria di 258 euro che può essere ridotta a due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione (comma 7).

Viene inoltre previsto che **le regioni** a statuto ordinario **possano estendere la semplificazione a interventi edilizi ulteriori** rispetto a quelli previsti, individuare ulteriori interventi edilizi per i quali è necessario trasmettere al comune la relazione tecnica ovvero stabilire ulteriori contenuti per la medesima relazione tecnica (comma 6).

Da ultimo viene **semplificata la procedura** relativa al rilascio **del certificato di prevenzione incendi** (CPI) per gli interventi citati, prevedendo che esso, ove richiesto, sia rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista (comma 8).

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è disciplinato dagli **artt. 10-21** del T.U.

Sono **subordinati a permesso di costruire** (art. 10, comma 1) **gli interventi** che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed **edilizia** del territorio:

- a. di **nuova costruzione**;
- b. di **ristrutturazione urbanistica**;
- c. di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **aumento di unità immobiliari, ampliamenti volumetrici**, modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino **mutamenti della destinazione d'uso** (comma 1).

Sono considerate **zone territoriali omogenee A** ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a tra-

sformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a DIA (comma 2).

Le regioni hanno altresì la **facoltà** - a norma dell'art. 10, comma 3 - di **ampliare l'ambito degli interventi soggetti a permesso di costruire**, rispetto a quelli definiti dall'art. 10, comma 1 (comprimendo conseguentemente l'ambito di operatività della DIA).

Il **permesso di costruire** è rilasciato **in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia** vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Qualora **l'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire contrastasse con le previsioni di strumenti urbanistici** adottati, è **sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda**. La **misura di salvaguardia** non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed **edilizia** del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici (art. 12).

Il **permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici** generali è rilasciato **esclusivamente per edifici ed impianti pubblici** o di interesse pubblico, **previa deliberazione del consiglio comunale**, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività **edilizia** (art. 14).

Con l'**art. 5 (commi 11 e 13)** del **decreto legge 70/2011** sono state introdotte alcune disposizioni relative al **permesso di costruire in deroga**, nell'ambito degli interventi per la riqualificazione di aree urbane degradate (c.d. Piano città). Il **comma 11** reca una **norma transitoria** (decorsi i 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, ovvero dall'11 settembre 2011 e sino all'entrata in vigore della normativa regionale per il cd. Piano città) che prevede l'**applicazione** (agli interventi del cd. Piano città) **del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici** anche **per il mutamento delle destinazioni d'uso**, restando fermo il rispetto degli standard urbanistici e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività **edilizia**. Ciò significa che, decorsi i termini di cui sopra, la realizzazione degli interventi potrà avvenire in deroga agli strumenti urbanistici locali, ma servirà comunque l'approvazione del consiglio comunale. Il **comma 13** introduce

un'altra **norma** per le **regioni a statuto ordinario** (decorso il termine di 60 giorni dall'entrata **in** vigore della legge di conversione del decreto, ovvero dall'11 settembre 2011 e sino all'entrata **in** vigore della normativa regionale per il Piano città), **in** base alla quale viene, tra l'altro, **ammesso** il rilascio del **permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici** generali ai sensi dell'art. 14 del TU per l'**edilizia** anche **per il mutamento delle destinazioni d'uso** tra loro **compatibili o complementari**.

Secondo una nota dell'Ance tali disposizioni rispondono ad una logica di semplificazione procedurale: la possibilità di richiedere il permesso **in** deroga anche per il mutamento di destinazione d'uso è in accordo con quanto espresso dal Consiglio di Stato che, chiamato ad esprimere il proprio parere sullo schema del TU dell'**edilizia** (parere n. 52/2001), aveva evidenziato l'opportunità che l'oggetto della deroga fosse esteso ad altre previsioni di piano, quali ad esempio le destinazioni d'uso del singolo immobile.

Il permesso di costruire **deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori**. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo e quello di ultimazione **non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori**. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso (art. 15).

Il rilascio del **permesso di costruire** comporta la corresponsione di un **contributo** commisurato all'**incidenza degli oneri di urbanizzazione** nonché al **costo di costruzione**, secondo le modalità indicate nell'art. 16.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione o, in loro assenza, con deliberazione del consiglio comunale.

Il costo di costruzione per i **nuovi** edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'**edilizia** agevolata, definiti dalle stesse regioni.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

L'**art. 5 del decreto legge 70/2011**, attraverso l'inserimento del **comma 2-bis all'art. 16**, aveva introdotto **un'importante modifica all'art. 16** prevedendo l'esclusione della gara per le **opere di urbanizzazione primaria a scomputo** e attribuendone l'esecuzione diretta al titolare del permesso di costruire ai sensi dell'art. 122 del D.lgs. n. 163/2006. Tale **disposizione è stata soppressa dalla legge di conversione n. 106/2011**, pertanto, per tali opere si dovrà fare ricorso alle gare, ovvero alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara. Tale soppressione ha quindi evitato censure di legittimità afferenti alla violazione delle regole sulla concorrenza **in** materia di opere pubbliche.

Sono previsti anche **casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione** (art. 17).

Per l'**edilizia abitativa convenzionata**, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo approvata dalla regione.

Il **contributo per la realizzazione della prima abitazione** è pari a quanto stabilito per la corrispondente **edilizia** residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il **contributo di costruzione non è, invece, dovuto:**

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, **in** attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i **nuovi** impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

L'**iter procedimentale per il rilascio del permesso di costruire** è stato completamente ridisegnato dall'**art. 5 del decreto legge 70/2011**, che ha interamente **sostituito l'art. 20** prevedendo, tra le maggiori novità, l'introduzione del **silenzio-assenso in luogo** del precedente regime basato sul silenzio-rifiuto.

Si ricorda, infatti, che il procedimento per il rilascio del permesso di costruire previsto dall'art. 20 del T.U risultava essere **molto articolato e lungo** e, in caso di mancata risposta dell'amministrazione comunale nei termini previsti per l'adozione finale del provvedimento, si intendeva concluso con il **silenzio-rifiuto** impugnabile entro 60 giorni avanti ai competenti tribunali amministrativi regionali. Ciò implicava notevoli ritardi e spese a carico del privato il quale doveva rivolgersi al giudice amministrativo per ricorrere avverso il silenzio al fine di tutelare i propri interessi ed ottenere dopo anni un pronunciamento.

L'introduzione del **silenzio-assenso** ha conseguentemente comportato anche una **ri-visitazione dei termini procedurali** per il rilascio del permesso di costruire, in quanto costituendo il silenzio-assenso una forma derogatoria al principio in base al quale le p.a. hanno il dovere di concludere i procedimenti amministrativi con provvedimento espresso (art. 2 della legge 241/1990), il legislatore ha ritenuto di rimodulare alcuni termini. Il **nuovo procedimento** è quindi articolato nelle **seguenti fasi:**

- 1) **presentazione della domanda allo Sportello Unico** accompagnata dalla **dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto** agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sull'attività **edilizia** (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ecc.). In caso di falsa attestazione è prevista la sanzione penale della reclusione da 1 a 3 anni e l'irrogazione di sanzioni disciplinari da parte del competente ordine professionale (commi 1 e 13);
- 2) comunicazione **entro 10 giorni** del nominativo del **responsabile del procedimento** (comma 2);
- 3) **termine di 60 giorni per l'istruttoria** della domanda. Tale termine può essere:
 - **interrotto una sola volta** in caso di richiesta di **integrazione documentale** ed è legittima a condizione che i documenti non siano già **in** possesso dell'amministrazione o che questa non possa acquisirli autonomamente. La richiesta dovrà svolgersi **entro 30 giorni** dalla presentazione della domanda (**prima erano 15**) e il termine di 60 giorni ricomincerà a decorrere dalla ricezione della documentazione integrativa (commi 3 e 5);
 - **sospeso**, fino al relativo esito, in caso di richiesta dal parte del responsabile di apportare modifiche di modesta entità al progetto originario. In caso di adesione l'interessato è tenuto a presentarle nei successivi 15 giorni decorrenti dalla richiesta (comma 4);
- 4) **convocazione**, da parte del responsabile del procedimento, della **conferenza di servizi**, come disciplinata dalla legge 241/1990, nel corso dei 60 giorni di istruttoria, ove sia necessario acquisire assensi, nulla-osta od autorizzazioni da parte di altri enti (i lavori della conferenza non possono superare i 90 giorni);
- 5) **adozione del provvedimento** dal dirigente **entro i successivi 30 giorni** (prima erano 15) che, nel caso di espletamento della conferenza di servizi, decorrono dall'esito favorevole della stessa (comma 6);
- 6) i **termini per l'istruttoria** e la richiesta di integrazione sono **raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti** nonché per i progetti particolarmente complessi: **90 giorni** dalla presentazione della domanda per i centri urbani con meno di 100 mila abitanti (commi 3 e 6) e **150 giorni** per i comuni con oltre 100 mila abitanti (comma 7), sempreché l'amministrazione non richieda delle integrazioni documentali o modifiche al progetto;
- 7) **silenzio-assenso** in caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento senza che il responsabile non abbia apposto motivato diniego (comma 8).

Nel caso **in** cui l'interessato intenda esercitare, ai sensi dell'art. 22 comma 7, la facoltà di richiedere **il permesso di costruire al posto della Dia il termine** per il rilascio

del relativo titolo è di **75 giorni** (prima 60 giorni) dalla data di presentazione della domanda (comma 11).

Vengono, inoltre, fatte **salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali** che prevedono misure di ulteriore semplificazione e riduzione di termini procedurali (comma 12).

Un **regime particolare** è legato alla presenza di **vincoli culturali**, paesaggistici o ambientali **in** quanto i termini per il silenzio assenso, **in** questi casi, decorrono dal momento **in** cui sia stato acquisito il relativo **nulla osta**. Ove tale atto **non sia favorevole**, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intenderà formato il **silenzio-rifiuto** (commi 9 e 10).

L'**art. 21** del TU, anch'esso **sostituito** dall'**art. 5** del **decreto legge 70/2011** a seguito dell'introduzione del silenzio assenso per il rilascio del permesso di costruire, prevede che siano le **regioni a stabilire, con proprie leggi**, le forme e le modalità per l'**eventuale esercizio del potere sostitutivo** nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

Un'altra novità introdotta dall'**art. 5** del **decreto legge 70/2011** riguarda la **regolarizzazione automatica delle varianti nel limite del 2% delle misure progettuali**. Con un comma aggiuntivo all'**art. 34** del TU che regola gli **interventi eseguiti in parziale difformità** dal permesso di costruire, vengono considerati **non parzialmente difformi** al titolo **abilitativi** edilizio **le violazioni** di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta **fino al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare**.

L'inserimento della percentuale del 2% evita quindi a questo tipo di violazioni le sanzioni previste dallo stesso art. 34 quali la rimozione o la demolizione a cura e a spese dei responsabili degli abusi trattandosi, sostanzialmente di una regolarizzazione automatica delle lievi difformità verificatesi durante la fase costruttiva rispetto al progetto assentito.

L'ANCE rileva che l'introduzione della tolleranza del 2% a fini urbanistico-edilizi trova riscontro **in** un'analoga norma contenuta nell'**art. 49** dello stesso TU sugli aspetti fiscali.

Tale norma prevede, infatti, che gli interventi realizzati **in** assenza di titolo abilitativo o **in** contrasto con lo stesso non possano beneficiare delle agevolazioni fiscali e degli eventuali contributi pubblici previsti dalle norme vigenti.

La decadenza dai benefici fiscali opera, però, unicamente quando il contrasto con le norme edilizie superi il 2% delle misure prescritte per ogni unità immobiliare. Sempre secondo l'ANCE tale disposizione assicurerebbe una certa flessibilità **in** campo edilizio consentendo al titolare del permesso di costruire (o della SuperDia) di non presentare una variante **in** corso d'opera o richiedere la sanatoria evitando così anche l'insorgere di contenziosi amministrativi.

DIA E SCIA

Le fattispecie di DIA

Gli artt. 22 e 23 del T.U. dettano la disciplina sostanziale e procedimentale relativa agli interventi assoggettati a denuncia di inizio attività. Come risulta dal nuovo testo dell'art. 22 T.U., **le fattispecie di DIA** sono le seguenti:

- la **DIA**, così come configurata dai commi 1 e 2 dell'art. 22 del TU;
- la **superDIA**, così come introdotta dalla legge 443/22001 (cd. legge obiettivo) e dal D.Lgs. 301/2002 e dal testo novellato dell'art. 22, comma 3.

L'**ambito di operatività** della **DIA** è definito **residualmente**, così come disposto dall'art. 22, comma 1. Infatti, ai sensi del **comma 1** sono realizzabili mediante **DIA** gli **interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e al nuovo art. 6, come sostituito dall'art. 5 del decreto legge 40/2010**, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-**edilizia** vigente (l'art. 6 contiene le fattispecie di attività **edilizia libera**, mentre l'art. 10 contempla gli interventi che devono essere esplicitamente autorizzati con il permesso di costruire). **Pertanto la DIA può essere usata per tutti i lavori che non rientrano né nell'attività edilizia libera né ad attività soggette a permesso di costruire e può essere sostituita dalla Scia.** Conseguentemente, l'area di operatività delle DIA deve essere ridefinita sia con riferimento al principio della residualità della DIA sia con la compatibilità della vecchia normativa con le nuove disposizioni del TU.

Pertanto, da un raffronto dell'**art. 22, comma 1, del T.U.** con le previgenti disposizioni **dell'art. 4 del D.L. 398/1993** (che recava gli interventi soggetti a concessione **edilizia**), **sono soggette a DIA:**

- gli interventi di **restauro e risanamento conservativo**;
- gli interventi di **ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici**;
- le **recinzioni, muri di cinta e cancellate** rimangono assoggettate a DIA se non superano la soglia della trasformazione urbanistico-**edilizia**. Occorre, invece, il permesso di costruire, ove superino tale soglia.
- gli **impianti sportivi senza creazione di volumetrie**, non rientrando né nelle nuove costruzioni, né nelle attività edilizie libere. Qualora la loro realizzazione comporti, però, una trasformazione del suolo inedificato, tali opere ricadono nella previsione dell'art. 3, lett. e.3), con conseguente configurazione dell'intervento come nuova costruzione, assoggettata a permesso di costruire;
- i **parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato**, che a norma dell'art. 3, lett. e.6) del T.U., presentino una volumetria non superiore al 20% di quella dell'edificio principale e che non siano assoggettati a permesso di costruire dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici. Tali parcheggi rimangono assoggettati a DIA, non rientrando né nelle pertinenze (qualificate come nuove costruzioni dall'art. 3 lett. e.6) del T.U.), né nelle attività edilizie libere;

- i **mutamenti di destinazione d'uso**. Al di fuori dei mutamenti di destinazione d'uso realizzati nell'ambito degli interventi di ristrutturazione **edilizia**, relativi a immobili situati nelle zone omogenee A, che sono soggetti a permesso di costruire (art. 10, comma 1, lett. c), le altre tipologie di mutamento della destinazione d'uso - connesse o non con le trasformazioni fisiche degli edifici – **possono essere assoggettati a DIA** con leggi regionali (art. 10, comma 2, T.U.)
- alcuni **interventi assoggettati ad autorizzazione edilizia** nel regime previgente.

Nella disciplina del TU tali interventi non sono assoggettati a permesso di costruire, sicché in via residuale devono ritenersi assoggettati al regime della DIA.

Occorre, infatti, precisare che le opere pertinenziali - per le quali è sufficiente la DIA - sono solo quelle non assoggettate a permesso di costruire dall'art. 3, lett. e.6) del TU. Analogamente le demolizioni senza successiva ricostruzione o le demolizioni con ricostruzione dell'edificio - nel rispetto dei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del TU - sono assoggettate a DIA e non a permesso di costruire. La DIA occorre invece per il reinterro o gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere. Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero sono assoggettate a DIA, a condizione che non determinino la realizzazione di deposito di merci o materiali cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato perché, in tal caso, ricadrebbero nella previsione di cui all'art. 3, lett. e.7) del TU.

Il **comma 2 dell'art. 22** prevede, inoltre, che **sono**, altresì, **realizzabili mediante DIA** anche **le varianti** a permessi di costruire che **non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie**, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria **edilizia**, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire perché, in tal caso, è invece necessario il permesso di costruire.

La **DIA** ha, pertanto, a oggetto **interventi edilizi minori**, con **facoltà per l'interessato di chiedere alternativamente il permesso di costruire** (art. 22, comma 7): in tale caso il regime giuridico applicabile rimane quello della DIA e non quello del permesso di costruire, anche se per il suo rilascio sono necessari 60 giorni dalla presentazione della domanda (art. 20, comma 10-bis).

Pertanto non c'è l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione né l'applicabilità, **in caso di violazione della disciplina urbanistico-edilizia**, delle sanzioni penali di cui all'art. 44, ma solo di **quelle amministrative di carattere pecuniario di cui all'art. 37 relative alla DIA**. La **DIA**, in linea di principio, è **gratuita**, salvo che diventi onerosa per effetto delle leggi regionali.

La **superDIA**, invece, opera relativamente alle ipotesi già previste dalla legge obiettivo e ora recepite dal novellato **art. 22, comma 3** (con il citato D.Lgs. 301/2002) del TU che prevede che si può fare ricorso a una semplice DIA, **in alternativa al permesso di costruire**, anche per:

- a) **le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del T.U.** (soggette a permesso di costruire in quanto portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o aumentano le unità immobiliari o comportano un ampliamento volumetrico);
- b) **le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi** comunque denominati, purché contengano previsioni di dettaglio;
- c) **gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali** recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Pertanto, la superDIA ha a oggetto **interventi edilizi maggiori**, per i quali il regime di fondo è quello del permesso di costruire. Per tali interventi, la superDIA e il permesso di costruire - intesi nella loro accezione procedimentale - hanno valenza alternativa, nel senso che il privato può autonomamente decidere se avvalersi dell'uno o dell'altro procedimento. In sostanza, con la superDIA, l'interessato ha la facoltà di utilizzare il procedimento della DIA, in luogo del permesso di costruire, ma in tale caso il regime giuridico sostanziale rimane quello del permesso di costruire, con le seguenti conseguenze:

- la **superDIA** continua a essere **facoltativa**, titolo abilitativo tipizzato essendo il permesso di costruire (art. 22, comma 3);
- la **superDIA** è **onerosa**, come il permesso di costruire. Gli interventi di cui al comma 3 sono, infatti, soggetti al **contributo di costruzione** (art. 22, comma 5);
- la **violazione della superDIA** comporta le stesse **sanzioni amministrative e penali** previste per le violazioni del permesso di costruire (**art. 44, comma 2-bis**).

Le regioni hanno la facoltà sia di **stabilire la linea di confine tra DIA e la superDIA**, ampliando o riducendo l'ambito di operatività della DIA e della superDIA rispetto a quanto previsto dal legislatore statale, sia di **ampliare l'ambito di operatività della superDIA**, restando, comunque, **ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44**, per le violazioni del permesso di costruire e della superDIA (art. 22, comma 4). Spetta, infatti, al **legislatore regionale** individuare **ulteriori tipologie di intervento** da assoggettare a **contributo di costruzione**, nonché definire anche le modalità di concreta determinazione del contributo (art. 22, comma 5).

La **portata** dell'intero art. 22 sulla **DIA** è comunque **limitata**, come anzidetto, dalla **facoltà attribuita alle regioni** - a norma dell'art. 10, comma 3 - di **ampliare l'ambito degli interventi soggetti a permesso di costruire**, comprimendo conseguentemente l'ambito di operatività della DIA.

La realizzazione degli interventi realizzabili con la DIA o superDIA che riguardino **immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale**, è subordinata al **preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione** richiesti dalle relative previsioni normative (art. 22, comma 6).

Per quanto riguarda la **disciplina procedimentale della Dia** (che è comune anche alla **superDIA**), l'**art. 23**, comma 1, dispone che il proprietario dell'immobile, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenti allo sportello unico la **denuncia**, accompagnata da una **dettagliata relazione** a firma di un **progettista abilitato** e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La **DIA** è corredata dall'**indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori** ed è sottoposta al termine massimo di **efficacia pari a tre anni**. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori (comma 2).

Il **dirigente** o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, **in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria** [8] e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed **edilizia** (comma 6). Pertanto, dal combinato disposto dei commi 1 e 6 la DIA è soggetta al **silenzio assenso**.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo finale**, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la DIA.

Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento (comma 7).

L'**art. 23**, commi 3 e 4 riguardano, invece, i casi in cui l'**immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo** la cui tutela compete all'amministrazione comunale o a un soggetto diverso. Il comma 3 dispone che nel caso l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un **vincolo la cui tutela compete**, anche in via di delega, alla stessa **amministrazione comunale**, il termine di 30 giorni per l'effettivo inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile sia, invece, sottoposto ad un **vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale**, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, l'ufficio comunale convoca **una conferenza di servizi** ai sensi degli artt. 14 e segg. della legge 241/1990. Il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti (comma 4).

LA SCIA IN EDILIZIA (art. 19 legge 241/1990)

Con la **circolare del 16 settembre 2010** il Ministero per la semplificazione normativa aveva chiarito che la **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività), introdotta dal **comma 4-bis dell'art. 49, del decreto legge n. 78/2010**, attraverso la sostituzione dell'art. 19 della legge 241/1990, per corrispondere all'esigenza di liberalizzare l'attività d'impresa, **sostituisce anche la DIA in edilizia**, eccetto la Dia alternativa al permesso di costruire (superDIA), consentendo di **avviare i lavori il giorno stesso della sua presentazione**.

Nella circolare venivano evidenziate le motivazioni dell'esclusione della superDia consistenti nel fatto che la Scia **in edilizia** deve mantenere l'identico campo applicativo di quello della Dia senza interferire con l'ambito applicativo degli altri **titoli abilitativi** quali il permesso di costruire o la superDia (di cui all'art. 22, comma 3 del T U dell'**edilizia** la cui disciplina segue quella del permesso di costruire), in quanto ciò determinerebbe, nella sostanza, l'ampliamento dell'ambito applicativo dell'art. 19 della legge n. 241/1990. Inoltre, dato che il comma 4 del citato art. 22 riconosce alle regioni la facoltà di ampliare i casi l'ambito di operatività della superDia, anche a tali casi non deve essere applicata la Scia.

Con l'**art. 5** (comma 2, lett. b) e c) del **decreto legge 70/2011** si è **definitivamente chiarito che la Scia si applica anche all'edilizia**, ma non alla superDia (ovvero la Dia alternativa al permesso di costruire disciplinata dall'art. 22, comma 7), **consentendo l'avvio dei lavori il giorno stesso della sua presentazione** (mentre con la Dia occorre attendere 30 giorni). Tali modifiche sono state effettuate con delle novelle all'art. 19 della legge 241/1990.

Si rammenta, infatti, che le modifiche alla Scia sono contenute nell'art. 19 della legge 241/1990, che era stato interamente sostituito dal comma 4-bis dell'art. 49, del decreto legge n. 78/2010 e non nel TU dell'**edilizia**.

La Scia si applica anche agli **interventi edilizi in zona sottoposta a vincolo**, specificando che **in tali casi è comunque necessario il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica** da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso. Conseguentemente, nel caso di **immobili vincolati**, la Scia opera unicamente una volta acquisito **l'assenso dell'ente competente alla relativa tutela**.

In merito al regime sanzionatorio applicabile alla Scia **in edilizia**, con l'introduzione del **comma aggiuntivo 6-bis** all'art. 19 della legge 241/1990, sono stati **dimezzati i tempi per i controlli** delle amministrazioni **sugli interventi realizzati con la Scia in materia edilizia**: si passa, pertanto, per le **verifiche ex-post da 60 a 30 giorni**.

La riduzione alla metà dei tempi per le verifiche ex post è strettamente correlata alla sostituzione della Dia con la Scia **in edilizia**, in quanto se fosse rimasta la possibilità, per le amministrazioni, di verificare entro 60 giorni la presenza di tutti i requisiti, in mancanza dei quali poter adottare provvedimenti di divieto di prosecu-

zione dell'attività, sarebbe stato, di fatto, vanificato il vantaggio di **poter iniziare i lavori nello stesso giorno in cui si presenta la Scia**, in quanto la Dia prevede invece un'attesa preventiva minore, ovvero di 30 giorni, al fine di consentire alle amministrazioni competenti di effettuare i relativi controlli.

Le **ulteriori modifiche alla Scia** recate dal **decreto legge 70/2011** riguardano, l'inserimento tra i casi già previsti di **esclusione dall'applicabilità della Scia**, anche di quelli relativi alla **normativa antisismica** e le **modalità di presentazione** della Scia. La **Scia in edilizia** consiste, pertanto, in una **autodichiarazione** da presentare al Comune su apposito modulo, accompagnata dalle attestazioni del professionista abilitato, anche per raccomandata con avviso di ricevimento.

Da ultimo l'**art. 6** (comma 1) **del decreto legge 138/2011** ha introdotto alcune **disposizioni di coordinamento** con le norme del citato **comma 6-bis del decreto legge 70/2011** sulla **riduzione dei tempi per le verifiche ex post in materia di SCIA in edilizia**, nonché (nuovo comma 6-ter all'art. 19 della legge 241/1990) ha previsto che la SCIA, analogamente alla denuncia di inizio attività ed alla DIA, **non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili**. Gli interessati possono, pertanto, sollecitare le amministrazioni competenti ad effettuare gli adempimenti previsti e, in caso di inerzia, possono esperire esclusivamente l'azione avverso il silenzio come disciplinata dall'art. 31, commi 1-3, del D.Lgs. n. 104/2010 (Codice del processo amministrativo), adeguandosi, di fatto, alla pronuncia del **Consiglio di Stato 29 luglio 2011, n. 15** che ha ribadito che la DIA (e ora la SCIA) è un atto di autonomia privata con cui si comunica alla pubblica amministrazione l'esercizio di un'attività consentita dalla legge e non è autonomamente impugnabile.

La **Scia** in pratica potrà essere presentata **per l'esecuzione dei seguenti interventi**:

- manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali o se comporta la modifica della destinazione d'uso;
- risanamento e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia cd. leggera;
- varianti in corso d'opera al permesso di costruire;
- eliminazione di barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell'edificio;
- movimenti di terra non legati ad attività agricole;
- installazione di pannelli solari/fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare all'interno dei centri storici;
- installazione di serbatoi interrati di Gpl oltre i 13 mc.

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

Si allega una **tabella** recante una **semplificazione degli interventi edilizi** realizzabili con i **titoli abilitativi previsti** dal DPR n. 380/2001 e dall'**art. 19 della legge 241/1990** (Scia).

Si ricorda che la fattispecie di "**ristrutturazione edilizia**" è stata ridefinita dall'art. 3, comma 1, lett. d), del T.U. novellato dal D.Lgs. 301/2002, nel senso che sono interventi di ristrutturazione di **edilizia** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edili-

zi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Ai sensi dell'ultima parte della citata lett. d) nell'ambito della ristrutturazione **edilizia**, sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione "con la stessa volumetria e sagoma di quelle preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". La precedente formulazione del TU comprendeva, nella ricostruzione **edilizia**, la sola demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente. E dunque, perché sia configurabile la ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione, non è più necessario che il nuovo fabbricato sia identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali; ma è sufficiente che la ricostruzione mantenga la volumetria e la sagoma originaria, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La ricostruzione può, quindi, comportare anche mutamenti dell'area di sedime e delle caratteristiche dei materiali, purché tali mutamenti siano mantenuti nel limite della trasformazione dell'organismo originario. Il principio vale anche per l'impiego di materiali diversi che mutino anche esteriormente l'aspetto dell'edificio, quando questi ultimi materiali si rivelino maggiormente idonei, rispetto a quelli originari, al risparmio energetico.

Si riportano, in estrema sintesi, le **norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia**: le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico e sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica e quelle del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Per quanto riguarda la **normativa antisismica**, il **Capo IV della Parte II (artt. 83-103) del T.U. dell'edilizia** relativo alle **costruzioni in zone sismiche**, prevede che, oltre al rispetto della normativa tecnica per l'**edilizia** prevista all'art. 52, le costruzioni da realizzarsi in zone dichiarate sismiche vengano disciplinate, da **specifiche norme tecniche** che dovranno essere elaborate nel rispetto dei principi recati dall'art. 84 e segg. del T.U. Esse sono state, pertanto, adottate con due provvedimenti fondamentali – dapprima con l'ordinanza 3274/2003 e successivamente con lo specifico D.M. 14 settembre 2005 poi aggiornato con il **DM 14 gennaio 2008** (e con le relative istruzioni applicative della circolare 2 febbraio 2009, n. 617). Si ricorda, da ultimo, che l'entrata in vigore della normativa, prorogata al 30 giugno 2010 dall'art. 29, comma 1-*septies* del decreto-legge 207/2008, dopo il sisma in Abruzzo è stata anticipata al **30 giugno 2009** (art. 1-*bis* del decreto legge 39/2009).

In merito alle **norme di sicurezza**, esse sono contenute sia negli **artt. 52- 76 del T.U. dell'edilizia**, che recano le disposizioni di carattere generale per assicurare la sicurezza e la stabilità di tutte le tipologie di costruzioni, sia nelle norme tecniche citate di cui al **DM 14 gennaio 2008**. Tale DM, oltre alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, reca, infatti, la **disciplina tecnica in materia di costruzioni sulla proget-**

tazione strutturale degli edifici, indicando i criteri generali di sicurezza, le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, le caratteristiche dei materiali e dei prodotti. Tali norme definiscono l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste **in** termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche **in caso di incendio** (in particolare le norme relative alla resistenza al fuoco sono incluse nella sezione 3.6.1 Incendio)e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla **sicurezza strutturale delle opere**.

In relazione alle **norme antincendio per gli edifici di civile abitazione**, esse sono contenute nel **DM 16 maggio 1987, n. 246**, mentre le norme **igienico sanitarie** nel **DM Sanità del 5 luglio 1975**, successivamente integrato dal **DM 9 giugno 1999**. In tale DM sono indicati i requisiti dimensionali minimi dei locali di abitazione, le dotazioni minime dei servizi igienici, ed il parametri di illuminazione e di ventilazione.

Le **norme sulla sicurezza degli impianti** sono, invece, raccolte nella **Parte II, Capo V del T.U. dell'edilizia (artt. 107-121)**. Nell'art. 115 viene anche previsto che il dirigente comunale rilasci il **certificato di agibilità** solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione o il **certificato di collaudo degli impianti installati**. Il certificato di agibilità (art. 24) attesta, infatti, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Le norme relative al **contenimento del consumo di energia negli edifici** sono, infine, contenute nel successivo **Capo VI (artt. 122- 135)** e nel **D.Lgs. 192/2005** recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al **rendimento energetico nell'edilizia** e successivi decreti attuativi. Le Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici sono contenute nel **D.M. 26 giugno 2009** mentre il **D.P.R. 59/2009** definisce i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici.

Per quanto riguarda il **D.Lgs. 42/2004**, si ricorda, **in** estrema sintesi, che per gli **interventi edilizi su un immobile vincolato**, è necessario il previo **assenso alla Soprintendenza** (art. 21, comma 4), mentre è richiesta l'**autorizzazione paesaggistica** qualora i proprietari di immobili ed aree di interesse paesaggistico intendano apportarvi delle modifiche (art. 146).

A completamento dell'argomento si riporta, da ultimo, un documento di Battista Bosetti:

LA D.I.A E LA COSIDDETTA SUPER D.I.A. NEL REGIME LEGISLATIVO DELLA REGIONE LOMBARDIA

(legge regionale 19 novembre 1999, n. 22)

La legislazione regionale.

Prendendo le mosse dalle ormai note pronunce della Terza Sezione (penale) della Corte di Cassazione, n. 204 del 23 gennaio 2001 e n. 263 del 25 gennaio 2001, si rende necessaria una riflessione sull'uso della denuncia di inizio attività (d.i.a.) che, nella Regione Lombardia, è stato generalizzato e ammesso per tutti gli interventi.

L'articolo 4 (principi e ambito di applicazione) della legge regionale 19 novembre 1999, n. 22 ha introdotto la seguente disciplina:

- al comma 1 ha stabilito che la d.i.a. è disciplinata sulla base dei principi di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- al comma 2 ha stabilito che in coerenza con gli stessi principi sono subordinati a d.i.a.:
 - a - gli interventi di cui all'articolo 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
 - b - gli interventi già sottoposti ad autorizzazione edilizia in base alla legislazione vigente;
- al comma 3 ha stabilito che la d.i.a. si applica a tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato A della deliberazione di Giunta regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998.

Orbene, il comma 1 potrebbe aversi come non scritto: se è vero che l'articolo 19 della legge generale sul procedimento costituisce principio di riforma economico-sociale dello Stato, esso è e resta parametro di riferimento della legislazione regionale senza necessità di richiami particolari; tuttavia la circostanza che lo stesso legislatore regionale abbia voluto esplicitamente ribadire che la d.i.a. si incardina nella cornice della disposizione statale sta a dimostrare la consapevolezza del medesimo legislatore circa i limiti e la portata delle disposizioni che si appresta ad introdurre.

Il comma 2, nella prima parte, nulla innova, esso può dirsi *inutiliter data* o quanto meno ridondante dal momento che si tratta di una assoluta ovvietà. Lo stesso comma, nella seconda parte, costituisce invece l'applicazione corretta dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. È noto che questa norma, nella versione novellata nel 1993, ha introdotto la denuncia di inizio attività generalizzata in sostituzione di tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla-osta, permesso o altro atto di consenso comunque denominato, ad esclusione delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999. In teoria, pertanto, sin dal 1993 la autorizzazione edilizia (introdotta dall'articolo 48 della legge n. 457 del 1978, poi ampliata dall'articolo 7 del decreto-legge n. 9 del 1982, convertito dalla legge n. 94 del 1982) doveva intendersi soppressa e sostituita dalla d.i.a. senza necessità di altra intermediazione normativa.

Come spesso succede nel nostro strano paese, tuttavia, l'autorizzazione edilizia non solo continuava a vivere, bensì veniva in qualche modo rivitalizzata da provvedimenti legislativi successivi (si vedano i commi 15 e 20 dello stesso articolo 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

La legge regionale dunque, introducendo (o confermando, secondo chi scrive) la d.i.a. in sostituzione dell'autorizzazione edilizia non fa che attuare (rendere esplicita,

secondo chi scrive) la disposizione statale del 1993 e, sul punto, non possono esservi obiezioni di sorta, senza nemmeno scomodare la competenza esclusiva in materia urbanistica ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione.

La novità dirompente è costituita invece dal comma 3. Stabilire che la d.i.a. si applica a tutti gli interventi definiti nell'allegato A della deliberazione della Giunta regionale, significa estendere tale procedura a tutti gli interventi, comprese le ristrutturazioni, le nuove costruzioni e le ricostruzioni, dal momento che l'atto amministrativo richiamato definisce tutti gli interventi di trasformazione edilizia. Se è così, e letteralmente è senz'altro così, il comma 2 perde qualunque significato: tutte le fattispecie previste da questo comma sono assorbite da quelle del comma 3 che, come appena detto, elenca tutti gli interventi edilizi possibili.

Allo stesso modo se a tale rinvio si desse il significato riduttivo attribuito dalla Corte di Cassazione (che vedremo in seguito), sarebbe il comma 3 ad essere *inutiliter data*, dal momento che lo spazio di autonomia legislativa regionale riconosciuto corretto dal giudice sarebbe già consumato al comma 2.

La Regione Lombardia, prima con la Circolare 6 dicembre 1999, n. 60 (B.U.R.L. 10 dicembre 1999, 3° suppl. straordinario al n. 49), poi con la circolare (sotto forma di risposta ai quesiti) 21 aprile 2000, n. 24 (B.U.R.L. 12 maggio 2000, 4° suppl. straordinario al n. 19) forniva una lettura drastica: la facoltà di d.i.a. doveva intendersi estesa a tutti gli interventi. Sulla stessa linea si ponevano, ovviamente, gli organi tecnico-giuridici della regione (Edilizia e Territorio, n. 21 del 2000, pag. 96) e l'assessorato competente in diversi convegni pubblici.

A parte alcune affermazioni contenute nelle predette circolari che definire stravaganti è un eufemismo, non vi è dubbio sulla posizione della Regione Lombardia: la d.i.a. è possibile per qualsiasi intervento.

Con ciò la d.i.a. "ordinaria" quale procedimento che corrispondeva ad alcuni tipi di intervento (con la correlata esenzione dai contributi, l'assenza di sanzioni penali e di misure repressive di tipo demolitorio), assumeva la caratteristica di procedimento puro, non legato a particolari tipologie di intervento, nel senso che, quando sostitutivo della concessione edilizia, poteva essere soggetto all'onerosità, alle misure demolitorie e, ovviamente, alla censura penale (da qui la denominazione di super d.i.a.).

La decisione dei giudici di legittimità

La decisione della Corte di Cassazione, corretta o meno che sia, è di una semplicità estrema:

- ragioni di ordine testuale, razionale e sistematico non consentono di ritenere che il rinvio alla deliberazione regionale, operato dall'articolo 4, comma 3, della legge regionale in commento, possa essere inteso come rinvio a tutti gli interventi edilizi elencati nella predetta deliberazione;
- la norma nemmeno disciplina *ex novo* la materia della d.i.a. ma la mantiene nel-

l'alveo dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 (e, sembra aggiungere, non poteva fare altrimenti), per cui il divieto di estendere la d.i.a. agli interventi soggetti a concessione edilizia, previsto dalla norma statale richiamata nella legge regionale, non può che essere riaffermato, costituendo un principio al quale la stessa norma regionale si dichiara ancorata nell'esercizio della potestà legislativa prevista dall'articolo 117 della Costituzione;

- visto nel contesto, l'uso dell'espressione "*tutti gli interventi edilizi*" non può che essere inteso come limitato agli interventi di recupero di immobili e di realizzazione di nuovi parcheggi che costituiscono l'oggetto specifico della disposizione.

Questo nel merito, ma esorbitando *ultra petitem*, la Corte si espone con altre due argomentazioni, forse ancora più importanti:

- essendo possibile una lettura della norma in questione in conformità al suo significato letterale ed alla sua *ratio*, non sorge alcuna questione di legittimità costituzionale; vale a dire, se la norma affermasse realmente che la d.i.a. è estesa a tutti gli interventi, la stessa norma andrebbe rinviata al giudizio della Consulta ai sensi dell'articolo 134 della Costituzione, ma così non è, la norma non si può leggere nel senso estensivo;
- l'edificazione assistita da super d.i.a. è talmente estranea all'ordinamento che è impossibile, per l'interessato, avere dubbi circa la necessità inderogabile di ottenere la concessione edilizia per gli interventi di nuova costruzione, ne deriva che deve ritenersi sussistente l'elemento psicologico del reato in chi procede alla costruzione in assenza di concessione ancorché in presenza della super d.i.a.

L'ultima affermazione del giudice è di una pericolosità estrema: costituisce *jus receptum* che in presenza di una norma formulata in modo equivoco, supportata da circolari amministrative che ritengono corretto il comportamento illecito, fa venir meno l'elemento psicologico del reato e rende senza conseguenze penali l'azione illecita. Non è qui la sede per esaminare la portata delle circolari, la loro disapplicazione in caso di illegittimità e ogni altra considerazione già ampiamente sviluppata dalla dottrina: è un fatto che il giudice penale ha ritenuto che la norma non sia affatto equivoca e che pertanto la sua violazione, avuto riguardo all'ordinaria diligenza, appare evidente ogni qual volta per un intervento di nuova costruzione l'interessato non si premunisca di concessione edilizia.

Non indifferente deve essere stata l'influenza del titolo della legge regionale: "*Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia*"; se si voleva introdurre la super d.i.a. siffatto titolo è quantomeno ipocrita.

Malgrado il carattere particolare del processo (si trattava infatti del ricorso contro un provvedimento del Tribunale del riesame e non della trattazione della causa) e malgrado sia possibile, nel seguito, un'inversione di tendenza anche della giurisprudenza

za nell'interpretazione della norma regionale, non si può sottacere l'ambiguità della situazione, aggravata dal silenzio dell'autorità regionale.

Si tenga conto, tuttavia, che una diversa interpretazione della norma regionale avrebbe dovuto sfocare inevitabilmente in un conflitto davanti al Giudice delle leggi; peraltro questa era la strada auspicabile.

Le conseguenze possibili

È facile sostenere che, in presenza della legge regionale in parola, senza che essa sia stata annullata o riformata con sentenza della Corte Costituzionale, esiste il preciso dovere, da parte dell'amministrazione, di applicare la legge medesima, ancorché sia ritenuta affetta dai sintomi di incostituzionalità. Questi ultimi, infatti, non sono opponibili dall'autorità amministrativa locale in un procedimento disciplinato dalla legge.

Se questo è vero, ne consegue che il comportamento di un ufficio tecnico comunale che negasse la possibilità di utilizzare la super d.i.a. (o meglio, diffidasse dall'iniziare i lavori denunciati con la super d.i.a., ovviamente conformi alla normativa urbanistica) per pretendere la concessione edilizia, sarebbe arbitrario e perseguibile. In altri termini, se la lettura della norma è quella estensiva fatta propria dalla regione, è del tutto irrilevante la legittimità o meno della legge regionale, dal momento che essa non può in nessun modo essere disapplicata dall'autorità amministrativa, almeno fino alla sua espulsione dall'ordinamento ad opera della Consulta (che sul punto, come abbiamo visto, nemmeno è stata investita della vicenda).

Un simile ragionamento, correttissimo sul piano formale, non appare però del tutto convincente nella pratica.

Non è in discussione la conformità della legge regionale all'ordinamento costituzionale, anzi, la Corte di Cassazione nega l'esistenza di un simile parametro conflittuale, è in discussione l'impossibilità di edificare una nuova costruzione mediante d.i.a. (o meglio, super d.i.a.) e la conseguente necessità di concessione edilizia, in forza non solo della norma statale ma anche, qui e adesso, della norma regionale vigente.

In altri termini il giudice di legittimità, nella sua decisione, non ha affatto ommesso di considerare l'esistenza della norma regionale in parola, bensì ha affermato (semplificando al massimo) che essa non introduce alcuna super d.i.a. limitandosi ad allargare l'ambito della d.i.a. statale ad aspetti marginali (recupero abitativo e autorimesse pertinenziali) per i quali non si pongono problemi di competenza regionale né di compatibilità con i principi dell'ordinamento statale, come dianzi illustrato.

Ne deriva che il rilascio di una super d.i.a. non costituisce, sempre e solo se la Corte di Cassazione è nel giusto, legittimo esercizio del potere amministrativo in applicazione di una norma regionale (insindacabile per l'autorità amministrativa), bensì violazione dell'obbligo di munirsi di concessione edilizia, contro le prescrizioni della stessa norma regionale ... conforme alla norma statale.

È invece criticabile, senza dubbio, che nella fattispecie considerata possa sussistere

l'elemento psicologico del reato. Non si può negare che, anche ammesso che la Corte di Cassazione abbia ragione, la norma regionale sia quantomeno equivoca e le circostanze possano aver provocato incolpevolmente il comportamento ritenuto illecito (Corte di cassazione, sezione III penale, 23 aprile 1996). Se invece la Corte di Cassazione fosse nel giusto sul punto, e pertanto fosse l'obbligo di legge inosservato, allora, si perdoni la battuta, chi ha scritto le circolari regionali sarebbe imputabile del reato di ... istigazione ex articoli 414 e 415 codice penale.

Direttamente collegata è la questione della risarcibilità del danno eventualmente subito da colui che presenta la super d.i.a. e viene costretto a presentare la domanda di concessione edilizia (ed attenderne il rilascio); seppure non sia facile la dimostrazione della sussistenza del danno qualora le concessioni edilizie siano rilasciate in tempi umanamente tollerabili (per inciso: chi scrive ritiene umanamente tollerabili 20 o 30 giorni e non certo i 115 giorni previsti dalla normativa statale), la questione resta e va valutata da ciascuno al fine di una scelta ponderata del comportamento da tenere.

Quale soluzione in attesa della definizione della questione

Si pone il problema di adottare una linea di condotta in attesa di un chiarimento della questione. Non si ha la pretesa di offrire una soluzione universalmente condivisibile né scevra da profili di critica; ognuno si può comunque regolare come crede, continuando ad accettare le super d.i.a. o pretendendo le concessioni edilizie.

Si può partire da un elemento pretermesso dal giudice di cassazione (peraltro non sollevato nel ricorso né dal P.M. né dalla difesa): la libertà delle forme in materia di concessione edilizia.

È noto e non controverso che la concessione edilizia non necessita di forme canoniche o particolari, essendo sufficiente che essa individui tre elementi: il destinatario, l'oggetto (inteso come configurazione, dimensione, destinazione e localizzazione dell'intervento), l'autorità di provenienza. Del tutto superflui gli altri elementi quali la determinazione del contributo, gli eventuali pareri obbligatori, i termini di inizio e fine lavori (in quanto integrabili, suscettibili di atti separati o rilevabili dalla legge).

È altrettanto noto che la d.i.a. contiene i primi due elementi (o li deve contenere) in modo sufficientemente preciso e inequivocabile; si tratta dunque di completarla con il terzo elemento trasformando la semplice accettazione dell'ufficio in atto di assenso esplicito o in comportamento concludente debitamente assistito da prova scritta. Questo può avvenire mutando l'esame delle d.i.a., necessariamente effettuato entro il termine di 20 giorni dalla presentazione, in esame sostanziale e di merito in relazione alla conformità alla disciplina urbanistica. Non pare che la cosa presenti difficoltà.

A meno che l'ufficio tecnico abbia instaurato la prassi deprecabile e censurabile (ma di uffici che si comportano così ce ne sono) di emettere sempre e comunque la dif-

fida ad iniziare i lavori il diciannovesimo giorno, con motivi pretestuosi (in genere l'incompletezza della pratica, in realtà per la pretesa impossibilità materiale di esaminare in tempo la denuncia), l'esame della d.i.a. entro i 20 giorni è quasi sempre possibile e, se è così, non si capisce perché lo stesso esame non possa essere attuato anche se la d.i.a. assuma la condizione di "concessione edilizia". A meno che gli stessi uffici di prima abbiano instaurato anche la prassi di sospendere i termini (quasi sempre arbitrariamente) anche per le domande di concessione edilizia, in questo caso il cinquantanovesimo giorno dalla presentazione.

Allora nulla impedisce, nella pratica, di concludere l'esame della d.i.a. (o meglio, della super d.i.a.) con un "visto si approva" e la firma del responsabile del servizio, entro i 20 giorni dalla presentazione.

Si può osservare... e il parere della commissione edilizia, e il nulla-osta sanitario?

Sul primo punto, a parte la soluzione drastica di sopprimere la commissione edilizia (ipotesi non peregrina) o di ridurre le competenze agli interventi più significativi (ipotesi maggiormente indolore), ci si deve attrezzare ad ottenere il parere entro i venti giorni dalla presentazione o, al limite, ci si deve rassegnare a rilasciare il provvedimento anche senza il predetto parere. Sarà sempre meglio una concessione edilizia illegittima che ... nessuna concessione (semplificando, si sarà capito che per la Corte di Cassazione, nel caso esaminato, la super d.i.a. equivale a nessuna concessione).

Sul secondo punto il nulla-osta sanitario potrà essere ottenuto postumo, nell'impossibilità di acquisirlo preventivamente nei 20 giorni canonici; è noto che la concessione edilizia in assenza di parere sanitario (ove dovuto) è illegittima, ma si può aderire a quella dottrina e giurisprudenza che ritiene tale parere qualificabile come vero e proprio atto di assenso e quindi acquisibile in sanatoria; ove sia ottenuto postumo (ovviamente favorevole) la concessione edilizia risulterà sanata e legittima.

Ferma restando la possibilità di continuare ad accettare le cosiddette super d.i.a., il comportamento sopra suggerito a chi pretenda a tutti i costi la concessione edilizia, potrebbe essere un modo per non far pesare inutilmente sul cittadino le interpretazioni contraddittorie. Pur nella consapevolezza di non aver offerto una via d'uscita soddisfacente, si sottopone all'analisi critica degli operatori la possibilità di presentare una super d.i.a. che viene di fatto qualificata giuridicamente dal responsabile del servizio come concessione edilizia. Sarà quantomeno sufficiente, almeno questo, ad evitare il timore di sanzioni penali.

NORME DI SETTORE INCIDENTI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Si riportano, in estrema sintesi, le **norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia**: le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico e sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica e quelle del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Per quanto riguarda la **normativa antisismica**, il **Capo IV della Parte II (artt. 83-103) del T.U. dell'edilizia** relativo alle **costruzioni in zone sismiche**, prevede che, oltre al rispetto della normativa tecnica per l'edilizia prevista all'art. 52, le costruzioni da realizzarsi in zone dichiarate sismiche vengano disciplinate, da **specifiche norme tecniche** che dovranno essere elaborate nel rispetto dei principi recati dall'art. 84 e segg. del T.U.

Esse sono state, pertanto, adottate con due provvedimenti fondamentali – dapprima con l'ordinanza 3274/2003 e successivamente con lo specifico D.M. 14 settembre 2005 poi aggiornato con il **DM 14 gennaio 2008** (e con le relative istruzioni applicative della circolare 2 febbraio 2009, n. 617). Si ricorda, da ultimo, che l'entrata in vigore della normativa, prorogata al 30 giugno 2010 dall'art. 29, comma 1-*septies* del decreto-legge 207/2008, dopo il sisma in Abruzzo è stata anticipata al **30 giugno 2009** (art. 1-*bis* del decreto legge 39/2009).

In merito alle **norme di sicurezza**, esse sono contenute sia negli **artt. 52- 76 del T.U. dell'edilizia**, che recano le disposizioni di carattere generale per assicurare la sicurezza e la stabilità di tutte le tipologie di costruzioni, sia nelle norme tecniche citate di cui al **DM 14 gennaio 2008**. Tale DM, oltre alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, reca, infatti, la **disciplina tecnica in materia di costruzioni sulla progettazione strutturale degli edifici**, indicando i criteri generali di sicurezza, le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, le caratteristiche dei materiali e dei prodotti. Tali norme definiscono l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in **caso di incendio** (in particolare le norme relative alla resistenza al fuoco sono incluse nella sezione 3.6.1 Incendio)e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla **sicurezza strutturale delle opere**.

In relazione alle **norme antincendio per gli edifici di civile abitazione**, esse sono contenute nel **DM 16 maggio 1987, n. 246**, mentre le norme **igienico sanitarie** nel **DM Sanità del 5 luglio 1975**, successivamente integrato dal **DM 9 giugno 1999**. In tale DM sono indicati i requisiti dimensionali minimi dei locali di abitazione, le dotazioni minime dei servizi igienici, ed il parametri di illuminazione e di ventilazione.

Le **norme sulla sicurezza degli impianti** sono, invece, raccolte nella **Parte II, Capo V del T.U. dell'edilizia (artt. 107-121)**. Nell'art. 115 viene anche previsto che il dirigente comunale rilasci il **certificato di agibilità** solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione o il **certificato di collaudo degli impianti installati**. Il certificato di agibilità (art. 24) attesta, infatti, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Le norme relative al **contenimento del consumo di energia negli edifici** sono, infine, contenute nel successivo **Capo VI (artt. 122- 135)** e nel **D.Lgs. 192/2005** recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al **rendimento energetico nell'edilizia** e successivi decreti attuativi. Le Linee guida nazionali per la certificazione

energetica degli edifici sono contenute nel **D.M. 26 giugno 2009** mentre il **D.P.R. 59/2009** definisce i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici e degli impianti termici.

Per quanto riguarda il **D.Lgs. 42/2004**, si ricorda, in estrema sintesi, che per gli **interventi edilizi su un immobile vincolato**, è necessario il previo **assenso alla Soprintendenza** (art. 21, comma 4), mentre è richiesta l'**autorizzazione paesaggistica** qualora i proprietari di immobili ed aree di interesse paesaggistico intendano apportarvi delle modifiche (art. 146).

DEROGHE CONSENTITE DALLA NORMATIVA E CRITERI DI VALUTAZIONE

COGENZA DELLE PRESCRIZIONI

L'articolo 7.4 del D.M. n. 236 del 1989 precisa che: *Le prescrizioni del presente decreto sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati*

L'articolo 7.5 precisa, inoltre: "Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'articolo 1, comma 3 della legge (criteri generali di progettazione), sono ammesse deroghe alle norme del presente decreto in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco (oggi dal dirigente) in sede di provvedimento autorizzativo del Comune per l'istruttoria dei progetti".

L'articolo 19 del DPR n. 503/96 integra la normativa sopra citata nel modo seguente:
Deroghe e soluzioni alternative

1. "Le prescrizioni del presente regolamento, sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza dar luogo a barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
2. Negli edifici esistenti sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali o impiantistici.
3. Per gli edifici soggetti al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e all'articolo 2 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, come sostituita dal D.Lgs. n. 490/1999 la deroga è consentita nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscono pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato; in tal caso il soddisfacimento del requisito di accessibilità è realizzato attraverso opere provvisorie ovvero, in subordine con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. La mancata applicazione

delle presenti norme deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio.

4. La deroga è concessa dall'amministrazione cui è demandata l'approvazione del progetto e della stessa si dà conto nell'ambito dell'atto autorizzativo. La stessa deroga viene inoltre comunicata alla Commissione di cui all'articolo 22 (Commissione permanente del Ministero dei LL.PP).
5. Sono ammesse eventuali soluzioni alternative, così come definite all'articolo 7.2 del decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondenti ai criteri di progettazione di cui all'articolo 4 dello stesso decreto."

DEROGHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PREVISTE DALLA NORMATIVA DELLA REGIONE LOMBARDIA

L'articolo 8 della legge della Regione Lombardia n. 1/2001 prevede quanto segue:

1. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche i provvedimenti autorizzativi di edificazione relativi ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (oggi art. 3 DPR n. 380/2001 e s. m. i.) possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciati, in deroga agli standard limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 41 - quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.
2. La deroga è concessa in forma non onerosa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni di cui al comma precedente, fermo rimanendo quanto disposto dal 7 comma dell'articolo 13 del D.P.R. n. 503/1996 (negli interventi di recupero, gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono compatibili ai fini della volumetria utile) e dall'articolo 19 (deroghe e soluzioni alternative) sempre del D.P.R. n. 503/96.

Dall'analisi della normativa sopra citata, si deve riconoscere che il legislatore, sia a livello nazionale che regionale, ha operato con equilibrio e senso di responsabilità, prevedendo deroghe solo per particolari e motivate situazioni.

Le disposizioni che dettano modalità operative in deroga alle norme generali vanno, pertanto, intese non come una liberalizzazione generalizzata, ma nel senso che in ogni caso, con gli interventi da realizzare non si deve peggiorare lo stato dei luoghi preesistente.

Inoltre, in sede di progettazione dovrà essere sempre ricercato e sviluppato il meglio di quello che è possibile ottenere sugli edifici esistenti, con esclusione di qualsiasi deroga per le nuove costruzioni.

Infatti, essendo esclusa la deroga per le nuove costruzioni, il campo di intervento si riduce a qualche modesto ampliamento e alle ristrutturazioni, che essendo costituite da un insieme sistematico di opere vi è maggior possibilità, ma anche obbligo di adeguarsi alla normativa, senza necessità e possibilità di deroga.

In altri termini il legislatore regionale riconosce gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche come quelli di interesse pubblico sottraendoli, in caso di comprovata necessità, alle normali prescrizioni urbanistico - edilizie e consentendo di operare "in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici "(da intendersi, pertanto, anche in termini di volumetria).

In ogni caso, trattandosi di interventi soggetti a provvedimento autorizzativo, il progetto deve essere sottoposto all'esame della commissione edilizia (se esistente) dove, di norma, vi è anche un esperto in materia di barriere. o del responsabile del procedimento, e quindi il problema deroghe dovrebbe ridursi a situazioni reali, al limite anche aiutando a migliorare (in deroga) situazioni precarie di disagio per i portatori di handicap.

LE VERIFICHE CHE I COMUNI SONO TENUTI A FARE SUI PROGETTI E LE OPERE, TENUTO CONTO ANCHE DELLE DISPOSIZIONI SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le amministrazioni comunali, oltre che verificare la conformità dei progetti alla normativa urbanistico- edilizia sono tenuti anche a verificare il rispetto delle disposizioni riguardanti il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e precisamente:

1) - Richiedere la dichiarazione di conformità delle opere

L'articolo 1, comma 4 della legge 9.1.1989, n. 13, come sostituito dall'articolo 77, comma 4 del DPR n. 380/2001, prevede che "È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge".

L'articolo 24, comma 3 della legge n. 104/92, inoltre, prevede che alle comunicazioni al comune dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti gli edifici pubblici e aperti al pubblico sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo";

2) - Accertare che il progetto rispetti le norme sulle barriere architettoniche

L'articolo 24, comma 4 della legge n. 104/92 prevede che: "Il rilascio della concessione o autorizzazione (ora permesso di costruire) per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecni-

co incaricato dal Comune. Il Sindaco (ora il dirigente) nel rilasciare il certificato di agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

PROGETTO A SANATORIA

La possibilità di presentare progetto a sanatoria è prevista dall'**articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001** per gli interventi eseguiti senza permesso o in difformità dal progetto autorizzato.

Per quanto sopra si deve, però, tenere anche presente che la suddetta normativa consente la regolarizzazione delle opere solo se le stesse sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Il Consiglio di Stato - sez. V - con sentenza n. 238 del 13.2.1995- in un'interpretazione più ampia delle condizioni per sanare le opere edilizie realizzate si è così pronunciato: "La concessione in sanatoria è istituito dedotto dai principi generali attinenti al buon andamento ed economia dell'azione amministrativa, e consiste nell'obbligo di rilasciare la concessione richiesta, se conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio, anche se l'opera alla quale si riferisce sia già stata realizzata abusivamente; pertanto, tale generale istituto resta fermo anche successivamente alla previsione espressa della concessione in sanatoria di cui all'articolo 13 l. 28 febbraio 1985, n. 47".

Si tenga anche presente che l'articolo 13 della legge 47/85 (ora articolo 36 del DPR n. 380/2001) non è norma autorizzativa, ma una disposizione, da intendersi come mezzo di attuazione di un procedimento che deve avvenire sì nel rispetto delle norme, ma quelle del PRG che possono consentire o meno di eseguire gli interventi richiesti.

In ogni caso è bene ricordare che ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo o in difformità dallo stesso, a titolo di oblazione si dovrà pagare quanto segue:

opere senza permesso di costruire

La norma, per questo tipo di sanatoria prevede il pagamento degli oneri concessori in misura doppia e, se ai sensi dell'**articolo 17 del DPR n. 380/2001** era prevista la concessione gratuita, si dovranno pagare in misura semplice, cioè una volta;

opere senza denuncia di inizio attività "DIA"

L'articolo 37, comma 5 del DPR n. 380/2001 prevede che in caso di presentazione della denuncia di inizio attività quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima di lire unmilione (€ 516).

Qualora le opere siano ultimate e si proceda alla presentazione di un progetto con richiesta di permesso a sanatoria, ai sensi dell'articolo 22.7 del medesimo decreto è previsto il pagamento di una sanzione non superiore 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, in conformità al disposto dell'articolo 37.4.

Nell'ipotesi che le opere siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e non possano conseguire il titolo in sanatoria, in tal caso sono previste le seguenti sanzioni:

- A) immobili vincolati, sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro (articolo 36.2);
- B) su edifici non vincolati, sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 516 euro.(articolo 36.1).

Silenzio rifiuto

L'articolo 36, comma 3 del DPR n. 380/2001 prescrive che sulla richiesta di permesso a sanatoria il Sindaco (ora il responsabile del procedimento) si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta. Stesse condizioni sono previste dall'articolo 20.9 del medesimo decreto anche per i progetti non a sanatoria, e questo appare in contrasto con lo spirito di semplificazione del Testo unico.

In ogni caso, secondo la giurisprudenza, l'Amministrazione comunale deve comunicare comunque all'interessato le cause che non hanno consentito di autorizzare le opere in modo da mettere lo stesso nelle condizioni di valutare se esistono i presupposti per una diversa soluzione progettuale o presentare ricorso al T.A.R.

NORMATIVA SANZIONATORIA

CONSIDERAZIONI GENERALI

La realizzazione di interventi senza titolo o in difformità dello stesso o la sottoscrizione di denuncia di inizio attività in contrasto con la vigente normativa dà luogo a sanzioni amministrative e, in certi casi, anche a quelle penali.

La materia è disciplinata dal Titolo IV del DPR n. 380/2001 che prevede un diverso grado di sanzioni in relazione alle differenti tipologie di opere. In particolare l'articolo 37 precisa che la mancata denuncia di inizio attività per le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44, vale a dire quelle penali.

In ogni caso è bene ricordare che in caso di esecuzione di opere senza titolo, qualunque sia la tipologia delle stesse, una volta accertata la violazione l'Amministra-

zione comunale deve ordinare l'immediata sospensione dei lavori. Nei successivi 45 giorni, in base al disposto dell'**articolo 27.3** il dirigente o il responsabile del procedimento dovrà procedere all'adozione del provvedimento definitivo di demolizione delle opere o all'irrogazione di una sanzione pecuniaria, a seconda del tipo di violazione commessa. Inoltre, per gli interventi senza permesso, o DIA in alternativa del permesso, incorre l'obbligo di segnalare il fatto all'Autorità giudiziaria e all'ordine professionale di appartenenza dei responsabili

Responsabilità del proprietario - committente le opere relative a "DIA"

In primo luogo va ovviamente considerato il proprietario o altra persona delegata in qualità di committente, che ha il compito e la responsabilità di predisporre una dettagliata denuncia di tutte le opere che intende eseguire e di sottoporla ad un progettista abilitato con tutti i dati e la documentazione occorrente perché asseveri che le stesse non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici.

Eventuali violazioni per l'esecuzione di opere senza "DIA", difformi o eccedenti quanto denunciato sono perseguite con le modalità previste dall'**articolo 37 del DPR n. 380/2001**, che prevede una sanzione pecuniaria (minimo ? 516), se le opere restano nell'ambito di quelle previste dall'**articolo 22**. Diversamente si dovrà procedere in base al disposto dell'**articolo 33** e seguenti, che comporta la rimozione delle opere abusive e la segnalazione degli abusi commessi all'Autorità giudiziaria.

Responsabilità del progettista asseverante

Il tecnico progettista ha il compito di verificare e asseverare che gli interventi indicati nella denuncia, che il proprietario - committente gli sottopone per l'approvazione, non siano in contrasto con le leggi e i regolamenti comunali. Una volta avuto l'incarico di cui sopra, prima di prendere qualsiasi iniziativa è opportuno verificare i dati basilari necessari, che sono disponibili presso l'ufficio tecnico comunale. Le sanzioni alle quali può incorrere il tecnico asseverante sono molteplici e possono riguardare l'asseverazione degli interventi, che non deve essere in contrasto con gli strumenti urbanistici (**articolo 29.3 del DPR n. 380/2001**), l'esecuzione delle opere, che deve avvenire in conformità alla denuncia, oltre che la sicurezza del cantiere di cui alle **leggi n. 626/94 e n. 494/96 e successive modificazioni apportate con il D.lgs. n. 528/99**.

SANZIONI AMMINISTRATIVE PER OPERE SENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA DIA

Se si tratta di interventi senza o in difformità dalla DIA (per le opere minori), questi sono disciplinati dall'**articolo 37 del DPR n. 380/2001**, che prevede una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a ? 516.

Qualora le opere riguardino immobili vincolati, o compresi nelle zone A, la sanzione prevista va da 516 a 10.329 euro.

Responsabilità dell'assuntore dei lavori

L'articolo 29 del DPR n. 380/2001 prevede che l'assuntore dei lavori è responsabile, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel Titolo IV, della conformità delle opere alla normativa. Pertanto, anche nei confronti dello stesso, l'amministrazione comunale deve provvedere alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria per l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44.

Sanzioni disciplinari per soli tecnici

Alle sanzioni disciplinari previste in un primo tempo dall'articolo 6 della legge n. 47/85 (confermate dall'articolo 29 del DPR n. 380/2001), si aggiungono anche quelle previste in caso di dichiarazione non veritiera del tecnico asseverante di cui al comma 3 del medesimo articolo, con l'obbligo per il comune di darne comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari e la segnalazione all'Autorità giudiziaria per gli aspetti penali.

Sanzioni penali

Possono essere di due tipi: una riguardante l'esecuzione di opere eccedenti la "DIA" soggette a permesso, quindi, penalmente perseguibili ai sensi dell'articolo 44 del DPR n. 380/2001 per violazione delle norme urbanistico-edilizie; l'altra relativa alla dichiarazione non veritiera della relazione asseverata di cui all'articolo 29, comma 3 del DPR n. 380/2001 (falso in atto pubblico).

Più in particolare l'articolo 44 del DPR n. 380/2001, riguardo alle sanzioni penali per violazioni alle norme urbanistiche, stabilisce che "Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a (euro 10.329) per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni (euro 15.493) a lire 100 milioni (euro 51.646) nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni (euro 15.493) a lire 100 milioni (euro 51.646) nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dall'articolo 18. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza di concessione".

