



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI SEDINI
PEC

Oggetto: Parere in merito alla realizzazione di una autorimessa coperta a servizio di un portatore di handicap in deroga alle norme sulle distanze stabilire dallo strumento urbanistico vigente.

Con nota n. 3226 del 23.07.2018 (protocollo RAS n. 29280 del 23.07.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di derogare le norme in materia di distanza tra confini di proprietà e fabbricati del PUC vigente e del Piano Particolareggiato di zona B "S. Giagu", per la realizzazione di una autorimessa coperta a servizio di un portatore di handicap.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

È necessario, in primo luogo, definire il quadro normativo di riferimento, in quanto la norma citata nel quesito – legge regionale n. 2/2007, articolo 17 "Disposizioni urbanistiche a favore di portatori di handicap gravi" – è stata abrogata dall'articolo 44, comma 4, della legge regionale n. 8/2015.

Una prima possibilità di deroga è offerta dalla legge regionale n. 8/2015, che, all'articolo 30, comma 8, stabilisce che *"Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi"*. La possibilità di realizzare tali interventi, sino al 30 giugno 2019 (articolo 37 della legge regionale n. 8/2015) *"può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice Civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo"* (articolo 36 della legge regionale n. 8/2015).

L'intervento, così come proposto, tuttavia, non appare rientrare nella casistica prevista dalla citata legge regionale n. 8/2015 in quanto prevede un ampliamento del manufatto oltre l'originaria sagoma dell'edificio.

Altra possibilità di deroga è contenuta nell'articolo 79 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che prevede:

1. *"Le opere di cui all'articolo 78 (eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

comma, della legge n. 118/1971 ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica n. 503/1996) possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.”

2. *“È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.”*

Tale articolo, riprodotto del precedente articolo 3 della legge n. 13/1989, è stato oggetto di numerose precisazioni dei tribunali civili e amministrativi.

La Cassazione ha spiegato che il comma 2, della legge n. 13/1989 *“secondo cui nella realizzazione di opere dirette al superamento delle barriere architettoniche “È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 Codice Civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune” deve essere interpretato come volto a consentire deroghe alla normativa sulla distanze, a prescindere dalla relativa fonte, solo in ambito condominiale e non ove vengano in rilievo rapporti fra edifici distinti appartenenti a proprietà separate”* (Cassazione Civile II n. 21645/2017; Cassazione Civile II n. 13358/2016).

Il TAR ha precisato che *“la legge n. 13/1989, intitolata “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”, prevede che le opere finalizzate a tanto possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, ma non già delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune; in ogni caso non è prevista alcuna deroga in materia di volumetria ammissibile”*. (TAR L'Aquila I, 08.11.2011 n. 526).

È, infine, opportuno richiamare la definizione di “barriere architettoniche”, contenuta nell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica n. 236/1989 *“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”*, secondo cui sono barriere architettoniche:

1. *gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
2. *gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
3. *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 giurisprudenza ha precisato che si può parlare di opere di eliminazione delle barriere architettoniche *“solo per le opere tecnicamente necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati, e dunque consistenti oggettivamente in “accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscale”, “idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

singole unità immobiliari”, “rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento”, “installazione di ascensori”, ecc., e non già in opere (...) invece dirette piuttosto alla migliore fruibilità dell’edificio e alla maggior comodità dei residenti” (TAR Abruzzo, L’Aquila I, 08.11.2011 n. 526).

Ancora, “Le opere funzionali all’eliminazione delle barriere architettoniche sono solo quelle tecnicamente necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e non alla migliore fruibilità dell’edificio e alla maggiore comodità dei residenti” (TAR Salerno II, 19.04.2013, n. 952) e “Le opere, cui fa riferimento l’articolo 2 della legge n. 13/1989, servono a consentire l’accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere” (Cassazione Civile II, n. 12310/2011).

In definitiva, quindi, non appare possibile inquadrare l’opera in oggetto come finalizzata all’abbattimento di barriere architettoniche e, pertanto, per la sua realizzazione deve essere rispettato, oltre a quanto stabilito dal Codice Civile (inderogabile anche qualora l’opera si configurasse come abbattimento di barriere architettoniche), quanto previsto nel planivolumetrico del Piano Particolareggiato “S. Giagu” approvato con DA n. 1220/U/1984, che per tale area prevede l’edificazione ad una distanza dal confine di 4 metri, escludendo quindi la possibilità di edificare sul confine di proprietà. Si precisa che tale limite, stabilito dal planivolumetrico, non appare in contrasto con quanto stabilito nelle NTA del PUC, successivamente approvato, che per le zone B2.2 prevede che *“le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero distare minimo 4 metri”* ma solo più restrittivo nella scelta, di tipo progettuale, di realizzare i fabbricati ad almeno 4 metri dal confine.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza

Funz. Istruttore: Ing. Nevio Usai

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**