

INDICE DEI DOCUMENTI

Rg.181/2020 – Sezione Terza

Palermo + 1 / Comune di Modugno + Habitat Costruzioni

1. Comunicazione del 9.12.2019 prot.61420;
2. Comunicazione del 7.12.2018 prot.64410 ;

Modugno, 2 marzo 2020

Avv. Cristina Carlucci

Firmato da:Cristina Carlucci
Data: 02/03/2020 13:17:31



CITTÀ DI MODUGNO

Città Metropolitana di Bari

SERVIZIO 4. – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n. 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343

PEC: assetto@teritorio.comune.modugno@pec.rupar.pualia.it

Prot. 64410

Rif. Prot. Generale del 07/12/2018

Modugno, 07/12/2018

Sig.ra Patrizia Palermo

Via S. Giuseppe n. 10 scala E

Modugno

Patrizia.palermo@ingpec.eu

OGGETTO: Verifica Certificato di Agibilità delle Dimore 2 in via S. Giuseppe n. 10 – Modugno
Nota prot. 64155 del 06/12/2018 – RISCOントRO.

A riscontro della nota in oggetto richiamato con la quale si rinnova la richiesta della verifica del certificato di agibilità, nel precisare che non trattasi di Certificato di Agibilità, che presuppone il rilascio dello stesso da parte dell'Ente, ma di Autocertificazione per Attestazione di agibilità, ai sensi del comma 4 dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, di seguito ci si sofferma sulla verifica delle disposizioni normative della legge sul superamento delle barriere architettoniche, come da Lei richiesto.

Il comma 5 dello stesso articolo 24, che di seguito si riporta, elenca la documentazione minima da allegare alla segnalazione certificata per l'agibilità.

Art. 24 Comma 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

Alla lettera c) è richiesta la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 ed 82 del richiamato DPR 380/01.

Trattasi, di fatto, del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati art. 77 (l'art. 82, nella fattispecie, non rileva riferendosi ad edifici pubblici e privati di uso pubblico e/o aperti al pubblico).

Il D.M., a cui l'art. 77 rinvia, è il D.M. 236/89, il quale distingue, all'art. 2- Definizioni, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, tre tipologie di condizioni che vanno a garantire :

massimo grado di fruizione in autonomia di tutti gli spazi comuni e privati di un edificio, in tal caso parliamo di ACCESSIBILITA';

un grado intermedio che prevede la possibilità di accedere agli spazi di relazione, in tal caso parliamo di VISITABILITA';

un grado minimo che prevede la possibilità di modificare nel tempo lo stato dell'immobile, in tal caso parliamo di ADATTABILITA'.

Lo stesso decreto all'art. 3 comma 2 esplicita le parti per le quali necessariamente va garantita l'accessibilità:

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

Lo stesso comma esplicita i casi in cui è ammessa la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori precisando che tale obbligo ricorre per gli edifici con più di tre piani fuori terra.

Continuando, il comma prescrive l'obbligo dell'installazione di meccanismi di sollevamento, qualora l'ultima abitazione sia posizionata oltre il terzo livello, includendo nei conteggi anche, qualora esiste, il piano seminterrato.

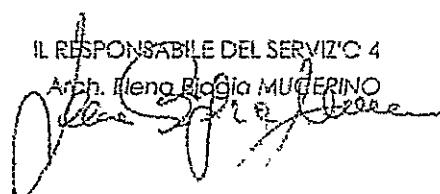
E' da ritenere che con questa ultima precisazione il legislatore non volesse contraddire il precedente asserito, pertanto la scrivente ritiene che la condizione di deroga sia sempre possibile in presenza di non più di tre piani fuori terra.

A sostegno di tale interpretazione si rinvia all'Allegato A, che alla presente si allega, dello stesso D.M., il quale in riferimento all'articolo 3- Criteri generali di progettazione, fugge ogni dubbio sulla possibilità di deroga in presenza di non più di tre livelli fuori terra, in quanto perfettamente esplicitato e da dove si evince che il piano interrato, ai fini della deroga, non è rilevante.

Pertanto, la dichiarazione contenuta nell'autocertificazione con la quale si attesta di aver rispettato le norme in materia superamento delle barriere architettoniche è da ritenersi valida.

Si precisa, inoltre, che l'esercizio del potere della dichiarazione di inagibilità prevista dall'art. 26 del DPR 380 è limitata ai casi di cui all'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, (condizioni igienico sanitarie).

Restando a disposizione,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 4
Arch. Elena Biagia MUGERINO


ART. 9 - CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

ALLEGATO A

ACCESSIBILE	VISITABILE	ADATTABILE			
		•	UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI PRIVI DI PARTI COMUNI		
○	•	•	UNITA' IMMOBILIARI	PLURIFAMILIARI CON NON PIU' DI TRE LIVELLI FUORI TERRA	EDIFICI RESIDENZ.
		○	PARTI COMUNI		
•	•	•	UNITA' IMMOBILIARI	PLURIFAMILIARI CON PIU' DI TRE LIVELLI FUORI TERRA	EDIFICI RESIDENZ.
			PARTI COMUNI		
•			ATTIVITA' SOCIALI (scuola, sanità, cultura, assistenza, sport)		
	•	•	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	RIUNIONE O SPETTACOLO E RISTORAZIONE	EDIFICI RESIDENZIALI
•			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		
	•	•	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	RICETTIVI e PARARICETTIVI	EDIFICI RESIDENZIALI
•			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		
	•	•	CULTO		NON
	•	•	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	LOCALI APERTI AL PUBBLICO	EDIFICI
•			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO	NON PREVISTI NELLE PRECEDENTI CATEGORIE	
		•	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	LUOGHI DI LAVORO NON APERTI AL PUBBLICO	
•			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		

ACCESSIBILITA'

- deroga all'installazione dell'ascensore; restano valide tutte le altre prescrizioni previste per l'accessibilità.

ADATTABILITA'

- possibilità di installazione nel tempo di meccanismi di sollevamento (ascensore o servo-scala)



CITTÀ DI MODUGNO
PROVINCIA DI BARI

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Prot. n. 61420 DEL 08/12/19

Egr. Prof. Avv. Ernesto Sticchi Damiani

Raccomandata a mezzo pec all'indirizzo
sticchidamiani.ernesto@ordavvle.legalmail.it

OGGETTO: Istanza-diffida Palermo Patrizia e Pace Giuseppe c/ Comune di Modugno del 27/11/2019 acquisita agli atti al prot. gen. n. 0059550 del 29/11/2019. RISCONTRO.

Con riferimento all'istanza di cui all'oggetto si rappresenta quanto di seguito.

I sigg. Palermo e Pace risultano promissari acquirenti di un immobile sito in Modugno (Ba) alla Via San Giuseppe n. 10 identificato al NCEU al foglio 23, particella 1372, subalterno 8. Il predetto immobile, di proprietà della HABITAT Costruzione Spa, è legittimato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 90 del 25/06/2007.
- DIA in variante in atti prot. n. 68010 del 31/12/2009.
- CIL prot. n. 0013509 del 20/03/2014.
- DIA prot. n. 0028137 del 16/06/2014.
- SCIA prot. n. 0028941 del 18/06/2014.
- SCIA prot. n. 0037637 del 11/08/2014.
- CIL prot. n. 0021223 del 08/05/2015.
- CILA prot. n. 0033780 del 13/07/2015.

A seguito di presentazione di istanza di agibilità in data 27/07/2010 con prot. n. 0039608, questo Comune ha riattivato il procedimento con nota prot. n. 0056626 del 19/11/2015. Con prot. n. 0007891 del 15/02/2016 si è attestata l'agibilità dell'immobile per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, del DPR 6 giugno 2001 e s.m.i..

Con nota acquisita agli atti comunali al prot. gen. n. 0036684 del 12/07/2017 e più volte reiterata, i sigg. Palermo e Pace hanno chiesto allo scrivente Ufficio la verifica della predetta agibilità sulla scorta di una presunta violazione, da parte dell'impresa proprietaria, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare dell'art. 24, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa di cui all'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000.

Essi lamentano la mancata installazione dell'ascensore nelle palazzine "E" ed "F", malgrado la realizzazione dei rispettivi vani di accoglimento della cabina ascensore, in contrasto, a loro dire, con quanto convenuto nel preliminare di compravendita e dichiarato nell'autocertificazione per dichiarazione di agibilità presentata dalla predetta Impresa il 15/02/2016.

A seguito di diversi sopralluoghi – sollecitati dai Vostri patrocinati - da ultimo quello del 11/02/2019, i tecnici del Servizio 4 hanno verificato che le parti comuni dell'edificio facente capo alla

scala "E" risultano conformi ai titoli abilitativi edilizi rilasciati (P.d.C. n. 90/2007 e successive varianti). Non sono state pertanto riscontrate opere in difformità.

Circa la verifica dello stato dei luoghi, rapportata all'autocertificazione per attestazione di agibilità relativa all'intero complesso immobiliare realizzato, agli atti prot. n. 7891 del 15.02.2016, è stato appurato che non risultano installati gli impianti di ascensore per le sole palazzine "D" ed "E". Le palazzine dotate di impianto di ascensore sono la "A", "B" e "C".

Il fabbricato oggetto di sopralluogo, pertanto, è risultato conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, nonché alla normativa da Voi richiamata, precisando che lo stesso è stato già oggetto, in un passato recente, di verifiche tecniche e sopralluoghi, nonché di azioni volte al ripristino dello stato assentito, da parte dello scrivente Servizio.

Numerosi infatti, sono stati gli atti prodotti dall'ufficio, con lo scopo di esercitare il normale controllo urbanistico sul territorio, nonché sul complesso residenziale "Le Dimore 2".

Quanto alla affermata obbligatorietà dell'ascensore nel vano scala "E" si evidenzia che la Direzione Generale per la condizione abitativa presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha già fornito risposta con la nota prot. n. 1971 del 26 febbraio 2019, ribadendo quanto espressamente stabilito dall'art. 3.2 del D.M. 14 giugno 1989 n. 236 a mente del quale *"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"*.

A tal proposito non appare superfluo evidenziare che, nella fattispecie, le sei palazzine di cui è composto il complesso sono collegate da un unico piano interrato e che le scale A-B-C-D sono dotate di ascensori con fermate a tutti i piani a partire dal predetto piano interrato, di talché i livelli superiori della palazzina "E", pur se non raggiungibili tramite un proprio impianto ascensore, sono comunque accessibili dagli impianti delle palazzine limitrofe.

A ciò si aggiunga che la predetta palazzina "E" è stata dotata di un vano accoglimento dello stesso impianto che ne consente una futura installazione, in ossequio al principio di adattabilità di cui al D.M. 236 citato, che rappresenta un livello di accessibilità "differita" potenzialmente suscettibile di trasformazione *in melius*.

L'assenza dell'ascensore nella palazzina "E", alla luce di quanto innanzi, non implica la violazione della normativa sul superamento delle barriere architettoniche né, di conseguenza, inficia la regolarità dell'agibilità concessa.

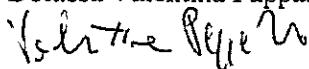
Per quest'ultimo aspetto, peraltro, lo scrivente Servizio ha già prodotto atti ufficiali in risposta alle ripetute segnalazioni dei sig.ri Pace e Palermo, in attuazione dei poteri di vigilanza e di controllo propedeutici al rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Non sussistono, pertanto, le condizioni per dar corso alle richieste formulate da Voi formulate.

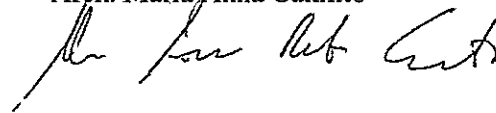
Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento si porgono distinti saluti.

Modugno, lì 6 dicembre 2019

Il Responsabile del Procedimento
Istruttore Amm. Cont.
Dott.ssa Valentina Pappalardo



Il Responsabile del Servizio 4
Assetto Del Territorio
Arch. Maria Anna Cannito





CITTÀ DI MODUGNO
PROVINCIA DI BARI

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

*Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it*

Prot. n. 10034 del 24/02/2020

Alla Responsabile dell'Avvocatura Comunale

Sede

OGGETTO: Ricorso TAR Puglia, Sez. di Bari, proposto dai coniugi Palermo Patrizia e Pace Giuseppe c/ Comune di Modugno ed Habitat Costruzioni srl in liquidazione. RELAZIONE.

Con riferimento alla controversia in oggetto si rappresenta quanto di seguito.

I sigg. Palermo e Pace risultano promissari acquirenti di un immobile sito in Modugno (Ba) alla Via San Giuseppe n. 10 identificato al NCEU al foglio 23, particella 1372, subalterno 8. Il predetto immobile, di proprietà della HABITAT Costruzione Spa, è legittimato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 90 del 25/06/2007.
- DIA in variante in atti prot. n. 68010 del 31/12/2009.
- CIL prot. n. 0013509 del 20/03/2014.
- DIA prot. n. 0028137 del 16/06/2014.
- SCIA prot. n. 0028941 del 18/06/2014.
- SCIA prot. n. 0037637 del 11/08/2014.
- CIL prot. n. 0021223 del 08/05/2015.
- CILA prot. n. 0033780 del 13/07/2015.

A seguito di presentazione di istanza di agibilità in data 27/07/2010 con prot. n. 0039608, questo Comune ha riattivato il procedimento con nota prot. n. 0056626 del 19/11/2015. Con prot. n. 0007891 del 15/02/2016 si è attestata l'agibilità dell'immobile per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, del DPR 6 giugno 2001 e s.m.i..

Con nota acquisita agli atti comunali al prot. gen. n. 0036684 del 12/07/2017 e più volte reiterata, i sigg. Palermo e Pace hanno chiesto allo scrivente Ufficio la verifica della predetta agibilità sulla scorta di una presunta violazione, da parte dell'impresa proprietaria, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare dell'art. 24, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa di cui all'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000.

Essi lamentano la mancata installazione dell'ascensore nelle palazzine "E" ed "F", malgrado la realizzazione dei rispettivi vani di accoglimento della cabina ascensore, in contrasto, a loro dire, con quanto convenuto nel preliminare di compravendita e dichiarato nell'autocertificazione per dichiarazione di agibilità presentata dalla predetta Impresa il 15/02/2016.

A seguito di diversi sopralluoghi – sollecitati dai ricorrenti - da ultimo quello del 11/02/2019, i tecnici del Servizio 4 hanno verificato che le parti comuni dell'edificio facente capo alla scala "E"

risultano conformi ai titoli abilitativi edilizi rilasciati (P.d.C. n. 90/2007 e successive varianti). Non sono state pertanto riscontrate opere in difformità.

Circa la verifica dello stato dei luoghi, rapportata all'autocertificazione per attestazione di agibilità relativa all'intero complesso immobiliare realizzato, agli atti prot. n. 7891 del 15.02.2016, è stato appurato che non risultano installati gli impianti di ascensore per le sole palazzine "E" ed "F". Le palazzine dotate di impianto di ascensore sono la "A", "B", "C" e "D".

Il fabbricato oggetto di sopralluogo, pertanto, è risultato conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, nonché alla normativa da controparte richiamata, precisando che lo stesso è stato già oggetto, in un passato recente, di verifiche tecniche e sopralluoghi, nonché di azioni volte al ripristino dello stato assentito, da parte dello scrivente Servizio.

Numerosi infatti, sono stati gli atti prodotti dall'ufficio, con lo scopo di esercitare il normale controllo urbanistico sul territorio, nonché sul complesso residenziale "Le Dimore 2".

Quanto alla affermata obbligatorietà dell'ascensore nel vano scala "E" si evidenzia che la Direzione Generale per la condizione abitativa presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha già fornito risposta con la nota prot. n. 1971 del 26 febbraio 2019, ribadendo quanto espressamente stabilito dall'art. 3.2 del D.M. 14 giugno 1989 n. 236 a mente del quale *"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"*.

A tal proposito non appare superfluo evidenziare che, nella fattispecie, le sei palazzine di cui è composto il complesso sono collegate da un unico piano interrato e che le scale A-B-C-D sono dotate di ascensori con fermate a tutti i piani a partire dal predetto piano interrato, di talché i livelli superiori delle palazzine "E" ed "F", pur se non raggiungibili tramite un proprio impianto ascensore, sono comunque accessibili dagli impianti delle palazzine limitrofe.

A ciò si aggiunga che le predette palazzine "E" ed "F" sono state dotate di un vano accoglimento dello stesso impianto che ne consente una futura installazione, in ossequio al principio di adattabilità di cui al D.M. 236 citato, che rappresenta un livello di accessibilità "differita" potenzialmente suscettibile di trasformazione *in melius*.

L'assenza dell'ascensore nelle palazzine "E" ed "F", alla luce di quanto innanzi, non implica la violazione della normativa sul superamento delle barriere architettoniche né, di conseguenza, inficia la regolarità dell'agibilità concessa.

Per quest'ultimo aspetto, peraltro, lo scrivente Servizio ha già prodotto atti ufficiali in risposta alle ripetute segnalazioni dei sig.ri Pace e Palermo, in attuazione dei poteri di vigilanza e di controllo propedeutici al rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Con istanza diffida prot. n. 59550 del 09/12/2019 i ricorrenti hanno invitato questa amministrazione *"a valutare, ai sensi degli artt. 19 e 21-nonies della Legge n. 241/1990, dell'art. 24 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 75 del DPR n. 445/2000, l'esercizio dei poteri ivi previsti, dando conto dell'insussistenza, allo stato, delle condizioni di cui all'art. 24, comma 1 del DPR n. 380/2001, affinché possa consolidarsi la segnalazione, sussistendo, per contro, l'obbligo della Habitat Costruzioni srl di installare l'ascensore al fine di rendere conforme l'immobile alle normative di settore"*.

Con riscontro prot. n. 61420 del 09/12/2019 lo scrivente Servizio, ribadendo la legittimità del proprio operato, anche alla luce delle considerazioni sopra riportate, ha comunicato ai ricorrenti l'insussistenza delle condizioni per dar corso alle richieste formulate.

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio 4