

Settore tecnico
U.O. Edilizia Privata

Prot. n. 2018/26919 del 17/04/2018
Dirigente settore arch. Renato Segatto

Ai tecnici istruttori dell'ufficio Edilizia Privata
Al responsabile dell'ufficio Edilizia Privata
e p.c. Al responsabile dell'ufficio Urbanistica

OGGETTO: Circolare applicativa sulla l.r. 14/2009 a ss.mm. (c.d. Piano casa ter) in relazioni all'art. 11-bis "Interventi finalizzati a garantire la fruibilità degli edifici mediante l'eliminazione di barriere architettoniche".

1 – Finalità:

La l.r. 32/2013 (terzo "Piano casa"), pone l'eliminazione delle barriere architettoniche tra le finalità stesse della disciplina (art. 1, comma 1, lett. b della l.r. 14/2009, nel testo novellato).

Si ricorda inoltre come, i primi commentatori del "terzo Piano casa", hanno evidenziato il fatto che il legislatore regionale, a differenza che per gli interventi di messa in sicurezza antisismica (nuovo comma 5 ter dell'art. 2 della l.r. 14/2009) e per quelli di sostituzione dell'amianto (nuovo art. 3 ter della l.r. 14/2009), non ha limitato l'incentivazione ai casi in cui gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche non siano "già obbligatori per legge". Limitazione per contro operata in seguito con DGR 1898/2014, il cui compito era invece unicamente quello di prevedere "... la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento...".

La norma intende dunque incentivare una maggiore fruibilità dei fabbricati, finalità che si persegue sia modificando fisicamente edifici già esistenti, sia variando progetti già presentati al comune entro il 31 ottobre 2013 (art. 9, comma 6 della l.r. 14/2009).

2 – Normativa di riferimento:

L'art. 11-bis della l.r. 14/2009, come modificata dalla l.r. 32/2013, cita testualmente:

Art. 11-bis - Interventi finalizzati a garantire la fruibilità degli edifici mediante l'eliminazione di barriere architettoniche.

1. Le percentuali di cui all' articolo 2, comma 1 e all'articolo 3 sono elevate fino ad un ulteriore 40 per cento per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b) e c), della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16.

2. La Giunta regionale, per le finalità di cui al comma 1, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro sessanta giorni dalla richiesta trascorsi i quali si prescinde dal parere, integra le prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, approvate ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, prevedendo

la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione del livello di fruibilità garantito dall'intervento.

2. Gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi volumi tecnici, esclusi pertanto dal calcolo del volume o della superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze.

In adempimento a quanto previsto dal comma 2 dell'articolo in argomento, la Giunta regionale con **deliberazione n. 1898 del 14 ottobre 2014** (pubblicata sul Bur n. 106 del 04/11/2014), predispone l'integrazione dell'"*Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010*" di cui alla DGR n. 1428 del 06/09/2011, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11-bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa). (L.R. 16/07, art. 6, comma 1; L.R. 14/09, art. 11-bis. DGR n. 70/CR del 10/06/2014).

In sostanza la Giunta regionale con la suddetta deliberazione, in attuazione all'art. 11-bis della l.r. 14/2009 e ss.mm., integra le prescrizioni tecniche di cui alla DGR 1428 del 06/09/2011, con i criteri sotto elencati, da inserire, quale Allegato 5 "*Criteri di applicazione dell'art. 11-bis della LR 8 luglio 20096, n. 14*" all'Allegato B alla DGR n. 1428/11:

- a. *Gli interventi di ampliamento per i quali può essere applicata, quale misura incentivante ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. b), della L.R. 14/09, l'elevazione dei limiti di cui all'art. 11-bis della L.R. 08.07.2009 n. 14, così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32, sono solo quelli specificamente finalizzati all'eliminazione della barriere architettoniche in edifici residenziali privati, in edifici residenziali pubblici e in edifici e spazi privati aperti al pubblico, anche sottoposti a tutela, esistenti al 31 ottobre 2013. Non rientrano quindi in tale fattispecie i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche che vengono realizzati, in quanto obbligatori per legge ai sensi degli artt. 77 e 82 del DPR 380/2001 e dell'art. 6 della L.R. 16/07, nell'ambito di interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi, oppure nell'ambito di interventi di ampliamento, per assicurare le condizioni di visitabilità secondo le disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 della DGR 1428/11;*
- b. *Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 20%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni nell'ambito di edifici unifamiliari;*
- c. *Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 30%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni a servizio di parti comuni di edifici plurifamiliari oppure destinati all'utilizzo da parte degli utenti di edifici privati aperti al pubblico;*
- d. *Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 20% massimo per interventi di cui alla precedente lettera a) riguardanti la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi finalizzata a rendere gli stessi in tutto o in parte accessibili e non solo visitabili, secondo quanto disposto dal DM 236/89 e dalla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07. La percentuale massima è elevata al 30% nel caso in cui sia anche prevista l'adozione di un sistema organico di facilitatori, così come definiti all'art. 4, comma 1, lett. J) della DGR 1428/2011, adeguatamente illustrato e documentato, tale da rendere l'edificio accessibile anche alle persone con disabilità sensoriale. Nel caso venga*

- garantita l'accessibilità di una sola parte di ciò che viene ristrutturato, la percentuale massima va ridotta in proporzione al rapporto tra il volume o la superficie della parte resa accessibile e quella dell'intera parte dell'edificio soggetta a ristrutturazione, applicando la fattispecie più restrittiva;*
- e. *Viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 15% per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che prevedano anche di rendere accessibile il percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico. La percentuale è ridotta al 5% nel caso l'intervento riguardi invece la realizzazione di un percorso alternativo accessibile;*
 - f. *Le percentuali di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e) sono tra loro cumulabili, comunque entro il limite massimo complessivo del 40%;*
 - g. *Gli interventi di cui ai precedenti punti devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 236/89 e alla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07.*

3 – Principio:

Il principio di applicazione dell'art. 11-bis della l.r. 14/2009, in coerenza al principio di fondo cui la normativa regionale del c.d. “Piano casa” fa riferimento, è quello in base al quale tutti i bonus volumetrici previsti dalla legge vengono parametrati all’ “edificio esistente” (per ultimo alla data del 31 ottobre 2013).

Pertanto sarà alle condizioni (intese sotto il profilo delle barriere architettoniche presenti) dell'edificio esistente che si farà riferimento per valutare gli interventi proposti, in quanto “specificatamente finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche”

In altre parole, qualora il nuovo progetto di “piano casa” preveda, contestualmente all'ampliamento, anche la modifica dell'esistente per consentire la realizzazione di interventi tesi al superamento delle barriere architettoniche presenti, e per rendere così l'immobile accessibile (e non solo visitabile), potrà senz'altro beneficiare, oltre che dei bonus volumetrici “ordinari” (previsti dagli artt. 2 e 3 della l.r. 14/2009), anche degli ulteriori incentivi previsti dall'art. 11-bis.

Per quanto attiene invece il concetto di “... lavori... obbligatori per legge...”, la Giunta regionale, come detto in premessa, ha escluso dal beneficio gli interventi già vincolati per legge (art. 6, l.r. 16/2007) a garantire almeno la “visitabilità” che, per quanto qui interessa, sono quelli di cui all'art. 6 dell'allegato B della DGR 1428/2011, a mente del quale “*gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di cui all'art. 5 comma 2 devono assicurare la visitabilità, come definita dall'art. 4 lett. R)*” (in realtà lett. S) che appunto definisce la visitabilità come “*la possibilità per tutte le persone, indipendentemente dal loro stato di salute (ICF), 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*”.

Questa linea di demarcazione, costituita quindi dalla visitabilità per interventi di adeguamento obbligatori, è confermata dal necessario coordinamento con le previsioni successive della delibera (lettere da b) a g)), in particolare dalla lett. d) ove leggiamo che “*viene riconosciuta l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 20% massimo per interventi di cui alla precedente*

lettera a) riguardanti la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi finalizzata a rendere gli stessi in tutto o in parte accessibili e non solo visitabili, secondo quanto disposto dal DM 236/89 e dalla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07... ”.

In definitiva, la Giunta regionale ha inteso premiare gli interventi di maggiore “impegno” (accessibilità, definita dalla lett. A dell'allegato B alla DGR 1428/2011 come “la possibilità per tutte le persone, indipendentemente dal loro stato di salute (ICF), di raggiungere l'edificio o le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di tutti gli spazi e attrezzature in esso presenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia”), escludendo gli altri, a partire dal grado immediatamente inferiore (visitabilità, che come detto sopra rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari).

4 – Ambito di applicazione:

La citata delibera prevede in primo luogo che gli interventi per i quali può essere applicata l'elevazione dei limiti di cui all'art. 11-bis, sono quelli “specificatamente finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche” in edifici residenziali privati esistenti alla data del 31 ottobre 2013.

Il riferimento ad “edifici esistenti” va letto in combinato disposto, ed utilizzando i medesimi parametri, della l.r. 14/2009. Ne discende che nel novero degli edifici esistenti sono ricompresi anche quelli “il cui progetto ... sia stato presentato al comune entro il 31 ottobre 2013” (art. 9, comma 6, l.r. 14/2009), nonché “... gli interventi che... siano riferiti a strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione...” (circolare Regione Veneto n. 1 del 13.11.2014). D'altro canto la norma intende incentivare una maggiore fruibilità dei fabbricati, finalità che si persegue sia modificando fisicamente edifici già esistenti, sia variando progetti già presentati ma non ancora attuati, sia ancora realizzando nuovi edifici previsti nei progetti di PUA, con caratteristiche di maggiore fruibilità rispetto a quanto già obbligatorio per legge.

Tornando alle prescrizioni tecniche, la DGR 1898/2014 prevede che gli incentivi di cui all'art. 11-bis del “piano casa” sono concessi quando gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche non siano già obbligatori in base alla vigente normativa (artt. 77 e 82 del DPR 380/2001; art. 6 della l.r. 16/2007; artt. 6 e 7 della DGR 1428/2011: tali disposizioni disciplinano i requisiti di visitabilità degli edifici privati e di quelli privati aperti al pubblico).

In conclusione, come sopra detto, viene riconosciuta nello specifico:

- b. l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R. 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 20%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni nell'ambito di edifici unifamiliari;*

Con riferimento all'edificio esistente, qualora il nuovo progetto di “piano casa” preveda, contestualmente all'ampliamento, anche la modifica dell'esistente per consentire la

realizzazione di rampe e ascensori, potrà senz'altro beneficiare anche degli ulteriori incentivi qui previsti, a prescindere pertanto dall'altezza finale del nuovo edificio di progetto.

- c. *l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 10% per ogni piano superato, con il limite del 30%, per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che riguardano la sola realizzazione di rampe e ascensori esterni a servizio di parti comuni di edifici plurifamiliari oppure destinati all'utilizzo da parte degli utenti di edifici privati aperti al pubblico;*

Con riferimento all'edificio esistente (come sopra), qualora il nuovo progetto di "piano casa" preveda, contestualmente all'ampliamento, anche la modifica dell'esistente per consentire la realizzazione di rampe e ascensori a servizio di parti comuni di edifici, potrà senz'altro beneficiare anche degli ulteriori incentivi qui previsti, a prescindere pertanto dall'altezza finale del nuovo edificio di progetto.

- d. *l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 20% massimo per interventi di cui alla precedente lettera a) riguardanti la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, di interi edifici o parte di questi finalizzata a rendere gli stessi in tutto o in parte accessibili e non solo visitabili, secondo quanto disposto dal DM 236/89 e dalla DGR 1428/11, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 6, comma 3, della LR 16/07. La percentuale massima è elevata al 30% nel caso in cui sia anche prevista l'adozione di un sistema organico di facilitatori, così come definiti all'art. 4, comma 1, lett. J) della DGR 1428/2011, adeguatamente illustrato e documentato, tale da rendere l'edificio accessibile anche alle persone con disabilità sensoriale. Nel caso venga garantita l'accessibilità di una sola parte di ciò che viene ristrutturato, la percentuale massima va ridotta in proporzione al rapporto tra il volume o la superficie della parte resa accessibile e quella dell'intera parte dell'edificio soggetta a ristrutturazione, applicando la fattispecie più restrittiva;*

Con riferimento all'edificio esistente, qualora il nuovo progetto di "piano casa" preveda, contestualmente all'ampliamento, anche la modifica dell'esistente per rendere l'edificio in tutto o in parte accessibile e non solo visitabile, potrà senz'altro beneficiare anche degli ulteriori incentivi qui previsti. La percentuale è ulteriormente elevata in caso di utilizzo di facilitatori.

- e. *l'elevazione delle percentuali di cui all'art. 2, comma 1, e all'art. 3 della L.R 14/09, così come modificata con la L.R. 32/13, di un ulteriore 15% per gli interventi di cui alla precedente lettera a) che prevedano anche di rendere accessibile il percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico. La percentuale è ridotta al 5% nel caso l'intervento riguardi invece la realizzazione di un percorso alternativo accessibile;*

Con riferimento all'edificio esistente, qualora il nuovo progetto di "piano casa" preveda, contestualmente all'ampliamento, anche la modifica dell'esistente per rendere il percorso principale di ingresso alle proprietà e parti comuni a partire dallo spazio pubblico, potrà

senz'altro beneficiare anche degli ulteriori incentivi qui previsti. In un edificio situato fra viabilità pubblica e spiaggia, in un comune a forte vocazione turistica-balneare come Jesolo, per spazio pubblico si intende anche quello verso la spiaggia.

f. Le percentuali di cui alle precedenti lettere b), c), d) ed e) sono tra loro cumulabili, comunque entro il limite massimo complessivo del 40%;

La percentuale massima del 40% di ampliamento va riferita all'intero intervento (complessivamente considerato) e non alle singole unità/porzioni, come è esplicitato dalla previsione di cui alla lettera f) in parola.

Jesolo, 17.04.2018

Il dirigente u.o. Edilizia Privata
arch. Renato Segatto

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa