

**DISPOSIZIONI NORMATIVE IN MERITO ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE PER: CASE PER VACANZE ED AFFITTACAMERE**
Dott. Saverio Panzica

Premesso che:

la legge regionale 30 aprile 1991, n. 10 “**Disposizioni per i provvedimenti amministrativi, il diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa. Con l'art. 21 Autocertificazione**” disciplina le modalità di verifica della documentazione presentata in fase di SCIA al SUAP nello specifico:

...omissis... 2. Qualora l'interessato dichiara che fatti, stati e qualità sono attestati in documenti già in possesso della stessa amministrazione procedente o di altra pubblica amministrazione, il responsabile del procedimento provvede d'ufficio all'acquisizione dei documenti stessi o di copia di essi.

3. Parimenti sono accertati d'ufficio dal responsabile del procedimento i fatti, gli stati e le qualità che la stessa amministrazione procedente o altra pubblica amministrazione è tenuta a certificare.

In attuazione del predetto articolo 21 della legge della Regione siciliana 30 aprile 1991, n. 10 che ha recepito l'articolo 18 della legge 7 agosto 1990, n. 241, il SUAP nella qualità di amministrazione procedente, per le strutture turistico ricettive, richiede gli accertamenti alle Pubbliche Amministrazioni competenti per le seguenti tematiche: tecnico- edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza e di classifica.

- le case per vacanze e gli esercizi di affittacamere, sono disciplinati in Sicilia dalla legge regionale 6 aprile 1996, n. 27 e dal decreto dell'Assessore per il turismo, lo sport e lo spettacolo 15 dicembre 2014;
- per quanto riguarda la disciplina relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche le norme di riferimento sono: la legge **legge 9 gennaio 1989, n. 13** “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati” e il decreto attuativo della stessa legge - **Decreto del Ministro dei lavori pubblici 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, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.

Tutto ciò premesso si evidenzia quanto segue:

- sono soggette alla disciplina della legge n. 13/1983 solo gli immobili realizzati dopo tale data;
- ai sensi dell'art. 1. “Campo di applicazione delle 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.

Il decreto dell'Assessore per il turismo, lo sport e lo spettacolo della Regione siciliana 15 dicembre 2014 così recita in merito al rispetto della legge n. 13/1989 per le strutture ricettive classificate nella tipologia: “case per vacanze” o “affittacamere” - *Considerato che è necessario precisare gli standard in atto previsti per i diversamente abili nell'ambito delle piccole e piccolissime strutture quali affittacamere e case appartamenti per vacanze, poiché attività prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, e per le quali le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si rendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità ex art. 5.1 del D.M. n. 236/89, purché possiedano tutti gli elementi*

necessari per procedere alla classificazione ai sensi della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27 e limitatamente alle attività la cui capacità ricettiva non sia superiore alle sei camere.

Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236- Art. 5. Criteri di progettazione per la visitabilità

5. 1. Residenza.

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'art. 3, deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche.

In particolare per i percorsi orizzontali si vedano anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1.

Art. 7.

7.1. Le specificazioni contenute nel capo IV art. 8 hanno valore prescrittivo, le soluzioni 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, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

In questo caso, la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della legge n. 13 del 9 gennaio 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 o del Tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti. (Certificato di abitabilità/agibilità).

Alla luce delle suddette disposizioni normativa deve ritenersi che, per gli immobili realizzati o sottoposti a concessione edilizia, in data successiva alla pubblicazione della legge n. 13/1989, se il certificato di abitabilità/agibilità non ha previsto la realizzazione di quanto disposto dal comma 5.1 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, in attuazione delle disposizioni in deroga di cui al comma 7 del predetto decreto, la struttura può essere impegnata per svolgere attività turistico ricettiva di cui alla legge della Regione siciliana n. 27/1996 e del decreto attuativo della stessa dell'Assessore per il turismo, lo sport e lo spettacolo 15 dicembre 2014 che, al comma 8, tra l'altro, così dispone: "Le case ed appartamenti per vacanze devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienicosanitarie previste dalla normativa nazionale e regionale per i locali di civile abitazione". Ovvero: se il certificato di abitabilità/agibilità non ha incluso gli accorgimenti richiesti per l'abbattimento delle barriere architettoniche significa che il Sindaco ha ritenuto di derogare ai sensi del comma 7 del D.M. 236/1989.

SINTESI NORMATIVA – PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Legge 9 gennaio 1989, n. 13

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

1. 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 dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il [Ministro dei lavori pubblici fissa 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.

(le prescrizioni tecniche sono state emanate con il [d.m. n. 236 del 1989](#))

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge.

Decreto del Ministro dei lavori pubblici 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, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 1. Campo di applicazione

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.

Art. 5. Criteri di progettazione per la visitabilità

5. 1. Residenza.

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'[art. 3](#), deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai [punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2](#) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche.

In particolare per i percorsi orizzontali si vedano anche le soluzioni tecniche di cui al [punto 9.1.1](#).

Art. 5. Criteri di progettazione per la visitabilità

5. 1. Residenza.

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui all'[art. 3](#), deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai [punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2](#) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche.

In particolare per i percorsi orizzontali si vedano anche le soluzioni tecniche di cui al [punto 9.1.1](#).

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.

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, aumentato 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. 7.

7.1. Le specificazioni contenute nel capo IV [art. 8](#) hanno valore prescrittivo, le soluzioni 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, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

In questo caso, la dichiarazione di cui all'[art. 1 comma 4 della legge n. 13 del 9 gennaio 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 o del Tecnico incaricato dal Comune per l'istruttoria dei progetti.