



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

(Sezione II)

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 3927/2002 proposto da
Vittorio Bogani, rappresentato e difeso dagli Avv. Filippo
Menichino e Angelo Di Gioia, elettivamente domiciliato in
Milano, Via della Signora 2/A (studio Di Gioia);

contro

Comune di Monza, in persona del Sindaco *pro tempore*,
rappresentato e difeso dagli Avv. Paola Brambilla e Annalisa
Bragante, elettivamente domiciliato in Milano, Via Della
Guastalla 8, presso l'Avvocatura Comunale di Milano,;

per l'annullamento

- del provvedimento di diniego di concessione edilizia
emesso dal Direttore del Settore Gestione Urbanistica del
Comune di Monza in data 20.9.2002 in relazione alla

domanda di c.e. registrata al n. 123/02, notificato al
ricorrente in data 8.10.2002;
- di ogni altro atto connesso, preordinato o conseguente.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio
dell'Amministrazione intimata;

VISTI gli atti tutti della causa;

Nominato relatore alla pubblica udienza del 30 Gennaio 2008
il Ref. Silvana Bini;

Uditi, ai preliminari, l'Avv. Di Gioia per il ricorrente e
l'Avv. Bragante per il Comune di Monza;

Considerato in fatto ed in diritto quanto segue:

FATTO

Il ricorrente, proprietario di tre locali abbaini al terzo piano di un immobile sito nel Comune di Monza, presentava in data 29.3.2002 domanda di concessione edilizia per il recupero dei suddetti locali ad uso abitativo, ai sensi della L.R. 15/96.

In data 11.6.2002 il Comune inviava a mezzo fax al Progettista una nota contenente il seguente parere della Commissione Edilizia nella seduta del 6.6.2002 "La Commissione, prima di esprimersi, chiede che venga prodotto

il rilievo dello stato dei luoghi completo di documentazione fotografica e delle sezioni con tutte le altezze necessarie alla verifica planivolumetrica e che inoltre venga dimostrata la visitabilità della nuova unità immobiliare indipendente sita al 4 ° piano fuori terra".

Pur essendo intervenuta detta richiesta di integrazione oltre il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda, il ricorrente trasmetteva ugualmente la documentazione fotografica.

In data 10.10.2002 riceveva il diniego datato 30.9.2002, basato sulla seguente motivazione: "ritenuto che manca il requisito di visitabilità della nuova unità immobiliare raggiungibile da un disabile al piano quarto fuori terra; rilevato inoltre il parere contrario della ASL 3 pervenuto in data 2.8.2002".

Il provvedimento viene gravato con l'iscritto ricorso per i seguenti motivi:

- 1) *violazione e falsa applicazione degli artt. 7 e 8 L. 241/90;*
- 2) *violazione e falsa applicazione dell'art 4 L. 493/93;*
- 3) *violazione e falsa applicazione dell' art 3 L. 241/90;*
eccesso di potere sotto il profilo dell'omessa e

carente motivazione;

- 4) violazione e falsa applicazione dell'art 3 L.R. 15/96;
violazione e falsa applicazione dell'art 14 L.R. 6/89;
eccesso di potere sotto il profilo della insufficienza
e inadeguatezza degli accertamenti istruttori e della
insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto;*
- 5) violazione e falsa applicazione dell' art 3 comma IV L.
241/90.*

L'interessato deduce l'illegittimità del predetto provvedimento per vizi procedimentali anche con riferimento alla normativa in materia di rilascio dei titoli edilizi (motivi nn. 1,2, 3 e 5), nonché la violazione delle norme regionali sui sottotetti, che espressamente derogano alla disciplina sull'abbattimento delle barriere architettoniche (motivo n. 4).

Contestualmente viene richiesto il risarcimento dei danni, quantificati nella misura pari al prezzo che il ricorrente avrebbe percepito dalla vendita dell'immobile se la richiesta di concessione fosse stata accolta, avendo già sottoscritto una proposta di acquisto irrevocabile.

Si costituiva in giudizio l'Amministrazione Comunale intimata, chiedendo il rigetto del ricorso.

Alla pubblica udienza del 30 Gennaio 2008, la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

DIRITTO

1) Come precisato nella parte in fatto, il ricorrente grava il diniego alla domanda di concessione edilizia richiesta per la ristrutturazione di locali posti all'ultimo piano, presentata ai sensi della L.R. n. 15/96. L'intervento non è stato assentito, in quanto, secondo l'Amministrazione, mancherebbe *"il requisito di visibilità della nuova unità immobiliare raggiungibile da un disabile al quarto piano fuori terra"*. La normativa regionale non avrebbe infatti derogato alle disposizioni che impongono l'installazione dell'ascensore per gli immobili con più di tre livelli fuori terra, al fine di garantire l'accessibilità.

2) Il Collegio ritiene opportuno esaminare prioritariamente tale questione, oggetto della quarta censura, in cui parte ricorrente lamenta la violazione dell'art 3 L.R. 15/96, che non richiederebbe come requisito per assentire l'intervento di recupero dei sottotetti il requisito della accessibilità e di conseguenza non risulterebbe necessaria l'installazione dell'ascensore.

Il motivo è fondato e merita accoglimento.

La sopra citata disposizione testualmente recita "le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art 14 della legge regionale 20 febbraio 1989, n.6, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio".

Ai sensi delle disposizioni contenute nella L.R. 6/89 la visitabilità presuppone il rispetto di determinate dimensioni per le porte di ingresso alle unità abitative e quelle interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio. La visitabilità è infatti l'idoneità dei locali ad essere visitato da una persona disabile, che deve poter raggiungere la zona giorno e un servizio.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

L'accessibilità è invece 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.

L' art. 3, comma 1, del D.M. n. 236/1989, contenente le 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, precisa che i concetti sopra descritti devono considerarsi "tre livelli di qualità dello spazio costruito" e l'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione dell'immediato, 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, mentre la adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità.

Visitabilità e adattabilità sono riferiti solo all'appartamento e non presuppongono l'accessibilità, che riguarda l'immobile nel suo insieme.

Il legislatore regionale, con riferimento al recupero dei sottotetti per fini abitativi, limita l'applicazione delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche ai soli requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio, e quindi consente detto recupero anche nei casi in cui non sussistano condizioni di accessibilità dell'intero edificio, ritenendo sufficiente che la singola unità immobiliare sia conforme alle relative prescrizioni in materia di barriere architettoniche.

La scelta di non richiedere l'accessibilità per tali tipologie di interventi risponde alla *ratio legis*, della normativa sul recupero dei sottotetti che è quella di facilitare il recupero del patrimonio esistente per salvaguardare le poche zone ancora inedificate.

La condizione di visitabilità dell'alloggio richiesta dalla legge regionale non presuppone la possibilità di agevole accesso all'unità immobiliare.

L'interpretazione data dal Comune di Monza confonde i requisiti di accessibilità dell'edificio con quelli di visitabilità dell'alloggio, posto che quest'ultima condizione, in forza delle disposizioni sopra richiamate, esprime un livello meno elevato di fruibilità dello spazio

costruito.

Ne consegue l'illegittimità, sotto questo profilo, del provvedimento di diniego.

Come già sottolineato, nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti, in forza della deroga prevista dal legislatore regionale, è consentito prescindere dal rispetto del suddetto livello di accessibilità, purché siano garantite le condizioni di visitabilità e adattabilità dell'unità immobiliare risultante dall'intervento di recupero.

Il provvedimento di rigetto in esame costituisce, però, decisione a motivazione plurima, in quanto richiama anche il parere dell'ASL del 2.8.2002.

L'Autorità Sanitaria giunge ad esprimere parere sfavorevole, avendo rilevato l'insufficienza di volume di una camera, la mancata indicazione di alcune altezze e la mancanza dello schema fognario, carenze che possono essere superate con una semplice modifica progettuale e con integrazione documentale.

Il Comune a fronte del parere dell'ASL avrebbe dovuto chiedere chiarimenti ed eventuali modifiche al progetto. In ogni caso il solo parere sfavorevole dell'autorità

sanitaria, così come formulato, non poteva costituire una legittima ragione per il rigetto della domanda.

III) I vizi relativi alle violazioni della L. 241/90 sono invece infondati.

E' sufficiente ricordare che secondo l'orientamento consolidato sul rilascio dei titoli abilitativi in materia edilizia, non trovano applicazione gli artt. 7 e 8 L. 241/90, trattandosi di procedimenti ad istanza di parte (*ex multis* Cons. Stato VI, 29.11.2005) e per tale ragione va respinto il motivo di cui al punto 1).

Uguualmente risultano infondate le censure esposte nei punti nn. 2) e 5), per la violazione dell'art 3 L. 241/90: l'onere motivazionale è stato assolto, dal momento che il provvedimento contiene l'esatta ragione del rigetto, *id est* la carenza del requisito della visitabilità dell'immobile.

E' poi principio pacifico che la mancata indicazione nel provvedimento dei termini entro cui proporre l'impugnazione e dell'Autorità cui ricorrere non integra la violazione dell'art 3 comma IV, ma costituisce una mera irregolarità, che permette il riconoscimento dell'errore scusabile e la remissione in termini, questione che nel caso di specie non si pone avendo il ricorrente presentato tempestivamente il

presente gravame.

L'Amministrazione risulta aver rispettato altresì l'art 4 L. 493/93 (motivo n. 2), dal momento che i termini di conclusione del procedimento sono stati interrotti per la richiesta di integrazione documentale.

IV) La domanda di risarcimento dei danni va respinta per l'assenza dell' elemento soggettivo, in quanto a giudizio del Collegio non può configurarsi alcuna colpa, intesa come violazione delle regole di imparzialità, correttezza e buona amministrazione, in capo all'Amministrazione Comunale.

Infatti l'Amministrazione ha agito in un contesto di circostanze di fatto complesse ed in un quadro di riferimenti normativi e giuridici di non semplice interpretazione, dando gli stessi una lettura rigorosa e ispirata alla tutela di un interesse certamente meritevole, quale è quello dell'adeguamento degli immobili ai soggetti diversamente abili.

V) Conclusivamente il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato, ma con la reiezione della domanda di risarcimento.

In ragione della peculiarità del caso e del fatto che sono state comunque dedotte nuove questioni, sussistono giusti

motivi per disporre la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato.

Respinge la richiesta di risarcimento danni.

Spese compensate

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 30 Gennaio 2008, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio - Presidente

Silvana Bini -Referendario est.

Carmine Russo - Referendario