

L'eliminazione delle barriere architettoniche in condominio L'evoluzione interpretativa della normativa

La normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche è nata con specifico ed espresso riferimento alle persone con disabilità. Questi riferimenti erano – e ancora sono, nei testi normativi – anche espliciti: basti pensare all'art. 2 L. 9.1.1989 n. 13 [che parla espressamente di “*portatori di handicap*”] e alla L. 5.2.1992 n. 104 [in cui si parla esplicitamente di “*persone handicappate*”], o alla Convenzione delle Nazioni Unite del 13.12.2006, ratificata in Italia con la L. 3.3.2009 n. 18 [dettata espressamente sui diritti delle “*persone con disabilità*”].

Negli anni, tuttavia, è intervenuto un profondo mutamento del “sentire” collettivo e questo mutamento ha prodotto un risultato concreto assai significativo: oggi si riconosce la medesima tutela anche a favore di soggetti che, pur estranei al mondo della disabilità, hanno comunque difficoltà motorie – *in primis*, gli anziani – e si è svincolata l'applicabilità della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche dalla presenza, all'interno di un edificio condominiale, di una persona disabile.

Aiutano a “mettere a fuoco” e a ripercorrere questo percorso evolutivo alcuni fondamentali arresti giurisprudenziali, che hanno scandito i vari passaggi e hanno fatto emergere con forza la nuova realtà interpretativa e, con essa, i nuovi scenari all'interno dei quali ci si deve muovere.

Schematicamente e in via di estrema sintesi:

► C. Cost. 10.5.1999 n. 167

la più recente legislazione – su tutto, la L. 9.1.1989 n. 13 e la L. 5.2.1992 n. 104 – “*ha segnato un radicale mutamento di prospettiva*”, per effetto di essa, la accessibilità è diventata “*una qualitas essenziale degli edifici*”,

ASSOCOND CO.NA.F.I.

l'agevole possibilità di accesso agli edifici è stata, così, configurata come un requisito oggettivo ed essenziale degli edifici nuovi *“a prescindere dalla loco concreta appartenenza a soggetti portatori di handicap”*.

Da notare che a questa importante pronuncia della Corte Costituzionale “fa eco” anche giurisprudenza più recente: T.A.R. Lombardia Brescia 2.11.2021 n. 903 e Cass. 13.2.2020 n. 3691 parlano espressamente di *“accessibilità”* come di *“una qualità essenziale degli edifici”*;

► Cass. 24.6.2009 n. 14786

l'art. 2 L. 9.1.1989 n. 13 prevede un quorum più basso per l'adozione delle innovazioni volte all'eliminazione delle barriere architettoniche *“indipendentemente dalla presenza di portatori di handicap”*;

► Cass. 25.10.2012 n. 18334

la lettura costituzionalmente orientata, l'applicazione del principio di solidarietà condominiale e della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti dei disabili porta a ritenere applicabile la più agevole maggioranza assembleare *“anche in assenza di disabili nell'edificio”*, essendo immanente la finalità di consentire ai disabili un agevole accesso *“in tutti gli edifici e non solo presso la propria abitazione”*;

► Cass. 28.3.2017 n. 7938

le disposizioni in tema di eliminazione delle barriere architettoniche *“devono ritenersi vigenti indipendentemente dall'effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte di persone disabili”*;

► Cons. Stato 18.10.2017 n. 4824

la normativa di cui alla L. 9.1.1989 n. 13 *“si applica anche quando si tratti di persone anziane le quali, pur non essendo portatrici di disabilità vere e proprie, soffrono comunque di disagi fisici e di difficoltà motorie”*;

► T.A.R. Sardegna Cagliari 25.2.2022 n. 135

si invoca il *“principio di solidarietà condominiale”, che “impone di facilitare l’abbattimento delle barriere architettoniche anche derogando alle norme sulle distanze comuni”*.

A questa pronuncia “fa eco” Tribunale Roma 26.10.2021 n. 16720 [in Guida al diritto 2022, 9], che parla espressamente del *“principio di solidarietà condominiale”, nel rispetto del quale devono essere “gestiti” tutti gli interventi volti a “eliminare delle barriere architettoniche”;*

► T.A.R. Liguria Genova 7.1.2021 n. 4

la normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche, definita come *“espressione di un principio di solidarietà sociale”, “persegue finalità di carattere pubblicistico, volte a favorire, nell’interesse generale, l’accessibilità degli edifici”*.

Ad avviso di chi scrive, inoltre, meritano particolare attenzione due recenti pronunce della Suprema Corte. Si tratta di Cass. 13.2.2020 n. 3691 e di Cass. 15.6.2023 n. 17138.

La prima, già citata in punto *“accessibilità”,* esprime il concetto che la mancata rimozione delle barriere architettoniche *“costituisce discriminazione indiretta in danno delle persone con disabilità e consente loro il ricorso alla tutela antidiscriminatoria”*. La seconda riprende l’idea della *“discriminazione indiretta”* e arriva a statuire, a beneficio del *“disabile”,* l’obbligazione risarcitoria del costruttore e dell’amministratore di condominio *“che non si attiva per far rimuovere le barriere architettoniche”*.

Come si vede, il percorso è stato chiaro e significativo: prendendo le mosse dalla tutela dei soggetti diversamente abili, espressamente prevista e citata nella normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche, il legislatore e, con lui, il suo interprete – che non può essere altri che il giudice – hanno ampliato l’orizzonte e sono giunti a tratteggiare un’efficace rete di protezione a beneficio dei soggetti più deboli e maggiormente bisognosi di tutela della nostra società e, quindi, a beneficio delle persone svantaggiate –

sul piano fisico e/o sul piano psichico – e delle persone ormai giunte all'ultimo tratto del loro percorso.

Da ultimo, nel solco di questo *favor* verso la tutela dei soggetti più deboli è intervenuto anche il legislatore.

Il quale, dimostrando di attribuire enorme importanza al tema dell'eliminazione delle barriere architettoniche in condominio, ha voluto incentivare l'esecuzione di questo genere di interventi attraverso la previsione di tre diversi *bonus* fiscali:

- ✓ la detrazione Irpef del 50% / 36% delle spese legate alla ristrutturazione edilizia dell'immobile,
- ✓ la detrazione d'imposta del 75% per le spese sostenute – per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici ià esistenti – fino al 31.12.2025 [legge di bilancio 2022 e legge di bilancio 2023]
- ✓ la detrazione del 110% / 90% / 70% nell'ambito del c.d. "Superbonus" per l'esecuzione di interventi "*trainati*" finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Autore

Avv. Marco Ribaldone | Presidente Assocond Co.Na.F.I.