

L'eliminazione delle barriere architettoniche in condominio Gli immobili soggetti a vincolo

Il nostro ordinamento contiene diverse previsioni a tutela dei disabili – e, comunque, dei soggetti più deboli – in condominio. Si tratta della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'essenza di questa normativa consiste nell'imporre di progettare il nuovo senza barriere architettoniche e nell'agevolare l'esecuzione, sugli immobili esistenti, di interventi volti a rendere gli immobili stessi più facilmente accessibili. In buona sostanza, la si potrebbe considerare una normativa di equilibrio: essa mira a trovare un punto di incontro tra esigenze diverse e diritti a volte contrapposti.

In pratica, la normativa ha lo scopo di contemperare le esigenze dei disabili e delle persone più deboli con quelle legate al diritto di proprietà degli altri soggetti. Capita, infatti, anche troppo spesso che un'assemblea condominiale si opponga ad una innovazione volta al superamento delle barriere architettoniche e che lo faccia solo per ragioni estetiche, per evitare – benché così siano sacrificate le esigenze del disabile / debole – che un bell'immobile subisca un qualche *vulnus* e appaia dotato di meno fascino e/o prestigio e/o abbia un minor valore.

È, tuttavia, equo e corretto dare atto del fatto che, negli anni, il legislatore e, soprattutto, i giudici si sono mossi inequivocabilmente nella direzione di estendere le tutele previste a favore dei soggetti disabili e deboli, al punto che oggi si può affermare senza tema di smentita che l'obiettivo del superamento delle barriere architettoniche costituisce patrimonio culturale del Paese.

In una nazione come l'Italia, ricca di edifici di pregio storico – artistico, la citata esigenza di contemperamento ed equilibrio rappresenta il “pane quotidiano” per progettisti e Direttori Lavori.

Come sempre, l'unico punto di partenza serio per una qualsivoglia disamina è rappresentato dalla normativa che disciplina la materia e, quindi regola le fattispecie: vengono in particolare rilievo

- ✓ l'art. 4 L. 9.1.1989 n. 13 [che vale la pena di riportare qui per esteso: *“Per gli interventi di cui all'articolo 2, ove l'immobile sia soggetto al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, le regioni, o le autorità da esse*

subdelegate, competenti al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della citata legge, provvedono entro il termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni. 2. La mancata pronuncia nel termine di cui al comma 1 equivale ad assenso. 3. In caso di diniego, gli interessati possono, entro i trenta giorni successivi, richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni e le attività culturali, che deve pronunciarsi entro centoventi giorni dalla data di ricevimento della richiesta. 4. L'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato. 5. Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato”];

- ✓ la L. 5.2.1992 n. 104 (rubricata “Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”), che, nella materia della protezione delle persone svantaggiate, ha – per usare le parole di C. Cost. 10.5.1999 n. 167 – “segnato (...) un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività”.

Su tutto l'interpretazione fornita sempre da C. Cost. 10.5.1999 n. 167 in merito a questa normativa, per effetto della quale l'accessibilità è diventata “*una qualitas essenziale degli edifici*”.

Con specifico riferimento alla questione del rapporto tra i diritti dei condomini svantaggiati, i diritti degli altri condomini e la tutela del patrimonio immobiliare, appare di grande interesse, molto utile a delineare i vari confini e, quindi, essenziale a comprendere la portata applicativa dei diritti posti a protezione dei più deboli, la giurisprudenza amministrativa formatasi in tema di autorizzazioni della P.A. agli interventi su immobili vincolati:

- secondo l'art. 4 L. 9.1.1989 n. 13 “ .. *gli interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche (...) si possono effettuare anche su beni sottoposti a vincolo come beni culturali, e la relativa autorizzazione, come previsto dal comma 4,*

'può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato', precisandosi al comma 5 che 'Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato'" [Cons. Stato 18.10.2017 n. 4824];

- quello previsto dall'art. 4 è " .. un onere di motivazione particolarmente intenso, poiché l'interesse alla protezione della persona svantaggiata può soccombere di fronte alla tutela del patrimonio artistico solo in casi eccezionali eccezionali" [idem]
- secondo T.A.R. Lazio – Roma 25.9.2018 n. 9557 " .. può essere, pertanto, anche ammesso un pregiudizio ad un bene che è tutelato per il suo particolare valore paesaggistico o storico-artistico, tenuto conto del rilievo sociale che assumono (anche) le opere necessarie ad eliminare le barriere architettoniche, purché tale pregiudizio non sia serio e quindi non comprometta in modo rilevante il bene tutelato";
- la stessa sentenza ha evidenziato, inoltre, che "il legislatore, 'nel bilanciamento degli interessi in gioco inerenti da una parte alla tutela del patrimonio storico ed artistico nazionale e dall'altra alla salvaguardia dei diritti alla salute e al normale svolgimento della vita di relazione e socializzazione di soggetti in minorate condizioni fisiche (...) ha inteso dare prevalenza ai menzionati diritti della persona relegando il diniego all'autorizzazione ai soli casi di accertato e motivato serio pregiudizio del bene vincolato";
- ancora il T.A.R. Lazio – Roma 25.9.2018 n. 9557 " .. il pregiudizio al bene tutelato non conduce di per sé al diniego di autorizzazione, ma deve essere specificamente valutato in relazione alle esigenze di tutela poste a base della richiesta di rimozione delle barriere architettoniche con l'analisi del singolo intervento, 'contestualizzato con riferimento al complesso edilizio entro il quale l'opera si colloca' (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 21 aprile 2017 n. 1878 .. ".

Si ritiene opportuno e sinanco doveroso sottolineare qui il fondamentale principio espresso dalla citata T.A.R. Lazio – Roma 25.9.2018 n. 9557: nel

bilanciamento di interessi tra la *“tutela del patrimonio storico ed artistico nazionale”* e la *“salvaguardia dei diritti alla salute e al normale svolgimento della vita di relazione e socializzazione di soggetti in minorate condizioni fisiche”*, il legislatore ha voluto *“dare prevalenza”* ai secondi, ritenuti più importanti e *ipso facto* destinati a prevalere.

Si attribuisce, cioè, maggiore importanza agli individui che alle cose, per quanto preziose esse siano.

Per fare sintesi:

- ✓ gli interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche possono essere effettuati anche in un contesto di immobile assoggettato a vincolo;
- ✓ in questo caso, detti interventi devono essere esaminati e autorizzati dalla competente P.A.;
- ✓ questa autorizzazione deve essere, in linea di massima, rilasciata in ossequio ai – e per rispetto dei – diritti alla salute e al normale svolgimento della vita di relazione e socializzazione dei soggetti in minorate condizioni fisiche, essendo la P.A. tenuta a negare l'autorizzazione medesima unicamente quanto l'intervento arrecherebbe al bene vincolato un pregiudizio serio.

Autore

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