

L'eliminazione delle barriere architettoniche in condominio Il quadro normativo

Quello delle barriere architettoniche e della loro eliminazione in condominio è e resta un tema interessante, di grande attualità e di estrema rilevanza.

Lo affronto molto volentieri ogni volta che me ne capita l'occasione.

In epoca assai recente ne ho parlato con Isidoro Tricarico a "Pausa Condominio" e all'evento organizzato a Trento per il 4.6.2024 nell'ambito del ciclo di incontri "I Brevi di Anadimm – piccoli incontri formativi in materia di diritto immobiliare".

La normativa

Ritengo essenziale, affrontando questo tema, prendere le mosse dalla normativa vigente. È questa, infatti, a stabilire i diritti e i doveri ed è sulla base di essa che vengono elaborate le buone prassi.

Sul piano civilistico, le "coordinate" normative per orientarsi in questa materia sono essenzialmente queste:

- L. 9.1.1989 n. 13, rubricata *"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*
- D.L. 16.7.2020 n. 76 [conv. in L. 11.9.2020 n. 120]
- art. 1120, secondo comma, cod. civ.

Il "perimetro" dei diritti e degli obblighi

Per essere molto concreti e restare in stretta attinenza con il tema affrontato, le disposizioni più rilevanti ai fini dell'affermazione e dell'esercizio dei diritti delle persone con disabilità nel contesto e nell'ambito condominiale, sono queste:

> art. 1 L. 9.1.1989 n. 13

Questa disposizione introduce il principio generale secondo cui la progettazione relativa alla costruzione di nuovi edifici e la progettazione relativa alla ristrutturazione di edifici esistenti devono 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”;

> art. 2 L. 9.1.1989 n. 13

Il primo comma di questa disposizione introduce la regola – che è poi stata ripresa dalla riforma del condominio del 2012/2013 – secondo cui le delibere aventi ad oggetto innovazioni *“dirette ad eliminare le barriere architettoniche”* possono essere adottate con maggioranze più basse rispetto alle delibere relative alle innovazioni in generale: 50% + 1 dei presenti, titolari di almeno 500/1.000 in luogo di 50% + 1 dei presenti, titolari di almeno 667/1.000.

La disposizione è stata modificata nel 2020 per effetto dell'art. 10, terzo comma, lettera a), D.L. 16.7.2020 n. 76 [conv. in L. 11.9.2020 n. 120], che ha introdotto un concetto di estrema importanza: che le innovazioni volte all'eliminazione delle barriere architettoniche *“non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile”*, con la conseguenza che per la realizzazione di dette innovazioni *“resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile”*.

Il secondo comma – si parla sempre dell'art. 2 L. 9.1.1989 n. 13 – attribuisce ai condòmini *“portatori di handicap”*, i quali abbiano chiesto l'adozione di una delibera di questo genere e abbiano visto respingere la loro richiesta, il diritto di *“installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages”*;

> art. 3 L. 9.1.1989 n. 13

Questa disposizione statuisce che le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche *“possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati”*.

È evidente che anche questa deroga è mirata a rendere più facile l'eliminazione delle barriere architettoniche;

> art. 4 L. 9.1.1989 n. 13

Questa disposizione è dettata con specifico riferimento agli immobili assoggettati *“al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497”* [normativa oggi abrogata e *“sostituita”*] e cioè al vincolo posto a tutela della bellezza dei beni immobili.

La previsione volta ad agevolare i condomini con disabilità è così articolata:

– il condominio che abbia deliberato l'intervento (o il condomino disabile che, di fronte alla mancata delibera voglia provvedere a sue spese) deve chiedere alla P.A. l'autorizzazione prevista per legge.

– tale autorizzazione *“può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato”*

– l'eventuale 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”*;

> art. 10, terzo comma, D.L. 16.7.2020 n. 76 [conv. in L. 11.9.2020 n. 120]

Questa norma rafforza un concetto in qualche misura già presente nell'ordinamento, espresso dall'art. 1102 cod. civ. e dal già citato art. 2, secondo comma. L. 9.1.1989 n. 13.

Così il dato testuale: *“Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile”*.

> art. 1120, secondo comma, cod. civ.

Come accennato, la disposizione codicistica prevede che l'assemblea possa deliberare le innovazioni aventi ad oggetto *“le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche”* con una maggioranza semplificata (e, quindi, più facile da raggiungere): 50% + 1 dei presenti e 500/1.000 in luogo di 50% + 1 dei presenti e 667/1.000.

Sintesi

Nella sostanza, quindi, che cosa prevede la legge in tema di barriere architettoniche e condominio?

Schematicamente:

- ⇒ è possibile deliberare l'esecuzione di uno o più interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- ⇒ per l'adozione di questo genere di delibere è prevista una maggioranza inferiore rispetto alla norma: quale che sia – prima o seconda – la convocazione dell'assemblea, è sufficiente che la delibera avente a oggetto l'installazione di un impianto funzionale all'eliminazione delle barriere architettoniche ottenga il voto favorevole del 50% + 1 dei condomini presenti in assemblea, titolari di 500/1.000;
- ⇒ se l'assemblea rifiuta di adottare la delibera ovvero semplicemente non prende alcuna decisione entro il periodo di tre mesi dalla relativa richiesta scritta, il condomino interessato all'intervento ha la facoltà di procedere in autonomia a sue spese all'installazione di quanto gli serve e/o gli interessa;
- ⇒ indipendentemente dal "passaggio" assembleare e, quindi dalla decisione – pur agevolata – della maggioranza, ciascun partecipante al condominio può procedere in autonomia all'installazione di opere "*dirette ad eliminare le barriere architettoniche*".

Autore

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