

CONDOMINIO E BARRIERE ARCHITETTONICHE

*["La solidarietà non è dare, ma agire contro le ingiustizie"]
Abbé Pierre]*

"Ho una disabilità motoria e/o sensoriale. Nel Condominio in cui risiedo v'è una barriera architettonica. Ci sono appigli - normativi e giurisprudenziali - per la sua rimozione?"

Dopo aver pubblicato un articolo introduttivo in argomento¹, riportando le definizioni normative relative ai concetti di barriera architettonica, di accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli edifici, con il presente contributo vogliamo affrontare un'ipotesi specifica, ossia quella in cui **un edificio privato condominiale necessita di lavori per il superamento di barriere architettoniche.**

Per quel che riguarda la presenza di barriere all'interno di un Condominio, infatti, spesso si deve considerare che, per questioni esclusivamente economiche, la maggior parte dei condomini, non direttamente interessati, potrebbe opporsi all'attuazione di lavori per eliminazioni di ostacoli all'accesso di soggetti con disabilità motorie o visive, e questo anche per una scarsa cultura della disabilità.

Quel che occorre, innanzitutto, precisare è quale sia il procedimento decisorio da attuare, stabilire quali lavori siano facoltativi e quali obbligatori, nonché chiarire quale sia la suddivisione dei costi all'interno di un Condominio.

Fortunatamente, le varie sentenze emesse negli ultimi anni hanno reso meno complicato intervenire per l'eliminazione delle barriere, ad esempio per interventi relativi ad ascensori, elevatori, montascale, rampe in edifici condominiali.

Ovviamente, se le opere da realizzare possono recare un pregiudizio alle parti comuni dell'edificio, alla sua stabilità e alla sua sicurezza, ovvero alterarne il decoro architettonico, le opere non potranno essere iniziate senza preavviso e sarà opportuno sempre un confronto in assemblea con gli altri condomini per tentare di raggiungere un accordo. Laddove ciò non sia possibile, però, il singolo condomino interessato può comunque procedere autonomamente. Anche in caso di mancata convocazione dell'assemblea, o in caso di mancata partecipazione dei condomini, infatti, la Suprema Corte di Cassazione ha chiarito che l'eliminazione delle barriere architettoniche è tutelata dalla legge e che ogni intervento di abbattimento è consentito, sancendo definitivamente la rilevanza sociale del superamento delle barriere architettoniche, ad esempio per l'installazione di un ascensore.

Se è il Condominio a deliberare l'intervento di eliminazione, sarà l'Amministratore ad agire e, quindi, a suddividere poi la spesa tra tutti i condomini. Per l'installazione di un ascensore o per qualsiasi altro dispositivo di abbattimento della barriera, come un servoscala o un montascale, secondo l'art. 2.1 della L. 13/89, non è più necessaria la maggioranza deliberativa prevista dall'art. 1120 c.c., ossia quella richiesta per le innovazioni delle cose comuni, ritenendo sufficiente la maggioranza dei 2/3.

¹ Si rimanda al nostro contributo dal titolo "*Le barriere architettoniche. Principi generali?*" del 22 Giugno 2020

Inoltre, il legislatore ha anche introdotto dei contributi economici per le opere di adeguamento di edifici già esistenti alle normative. Potranno essere concessi relativamente ad immobili già esistenti nei quali risiedano persone con menomazioni o limitazioni funzionali permanenti e possono riguardare installazioni di rampe o modifiche per l'accesso all'edificio, ma anche contributi per acquisto di montascale o servoscala.

La situazione è differente a seconda che l'intervento determini una modifica o meno sul fabbricato, intesa come modifica della sagoma dello stesso, e se sia limitata all'interno del singolo appartamento o all'esterno dell'edificio: solo nel caso di modifica esterna, infatti, si renderà obbligatoria l'autorizzazione comunale e, pertanto, andrà previamente comunicato l'intervento all'Ufficio Tecnico.

Sottolineiamo che, nella sentenza della Suprema Corte n. 18334/2012, è stato esplicitato il concetto di **solidarietà condominiale**, secondo cui la coscienza di ogni condominio dovrebbe considerare doveroso l'impegno di eliminare ogni ostacolo che possa impedire una vita normale alle persone con disabilità o problemi motori, evitando di privarle del diritto a una vita di relazione piena e appagante, presupposto per la salvaguardia della loro stessa salute.

Restiamo a Vostra disposizione e porgiamo cordiali saluti.

Gallarate, 6 luglio 2020

avv. Valeria Dellavedova

avv. Francesca Tagliarini