

## L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

di Sergio Meo

avvocato in Napoli, studio legale Meo-Varvarigos

*Sommario: 1) La disciplina legale sull'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati: le innovazioni. 2) Soggetti legittimati alla richiesta della eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.*

### **1) La disciplina legale sull'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati: le innovazioni.**

In materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la norma cardine è l'art. 2 della legge n. 13 del 1989 che consente all'assemblea dei condomini di deliberare con le maggioranze di cui all'art. 1136 secondo e terzo comma c.c. (che richiedono in prima convocazione la maggioranza degli intervenuti oltre che la metà del valore dell'edificio ed in seconda convocazione un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio), anziché quella prescritta dall'art. 1136 quinto comma c.c. purchè ricorrano due presupposti:

a) si tratti di innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche;  
b) non si tratti di innovazioni vietate dall'art. 1120, secondo comma c.c.  
Per quanto concerne l'ambito di applicazione della normativa, l'art. 2 della legge n. 13 del 1989 rinvia alla legge n. 118 del 1971, che a sua volta si riferisce espressamente "ai cittadini affetti da minorazioni congenite o acquisite, anche a carattere progressivo" nonché ai "soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età".

La definizione di barriere architettoniche si rinviene nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 14.6.1989, contenente il regolamento di attuazione dell'art. 1 della Legge n. 13 del 1989, che si riferisce a "ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea".

Per quanto attiene al secondo presupposto, è necessario verificare se

l'installazione costituisce, in concreto, un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 secondo comma, c.c.

Pertanto, bisognerà verificare se l'opera pregiudichi la statica ovvero il decoro architettonico dell'edificio o se, renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di uno o più condomini. Sul punto si è pronunciata la Suprema Corte che ha ritenuto "nulle le delibere che, ancorché adottate a maggioranza al fine indicato siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative" (Cass. Civ. 25.6.1994 n. 6109, Portiglia Jem c. Facchini). Ed ancora, la Corte di Appello di Napoli ha ritenuto nulla la delibera condominiale, adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della legge n. 13 del 1989 "di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino" (Corte di Appello di Napoli n. 3074 del 27.12.1994, Cond. di via Salvator Rosa n. 253 in Napoli c. Lo vallo, in Arch. loc. 1995, pag. 393). Tuttavia, in senso opposto si segnala l'ordinanza del Pretore di Milano per il quale "non può essere autorizzata la collocazione di una rampa di accesso al portone d'ingresso di uno stabile, richiesta da un portatore di handicap, con riferimento alle disposizioni previste dalla L. n. 13/1989 qualora tale collocazione determini innovazioni di carattere murario all'ingresso ed interventi sul giardino comune tali da modificare l'estetica dell'immobile e da sottrarre una porzione della cosa comune allo sfruttamento di tutti i condomini, per attrarla nella sfera di esclusiva disponibilità del singolo" (Pretore di Milano del 18.4.1989, Fumagalli c. Cond. di via Trentacoste n. 34, Milano, in Arch. Loc. 1990, p. 143).

Appare tuttavia con evidenza l'intento del legislatore di predisporre una deroga alla normativa ordinaria, riservando ad una certa categoria di opere (appunto quelle dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche) un regime più favorevole, "agevolando in tal modo l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti all'esigenza di superamento degli ostacoli alla mobilità dei disabili" (Trib. Milano, sez. VIII, 26.4.1993 n. 4466 Sciutti c. Cond. Di via Goldoni di Milano, in Arch. Loc. 1994, pag. 130).

Tuttavia spesso sorge l'esigenza di verificare fin quando il condomino possa servirsi della cosa comune al punto da installare a proprie spese un determinato impianto, ad esempio un servoscala o un ascensore. L'art. 1120 c.c. nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire tra tutti i condomini in base ai rispettivi millesimi, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto (come nel caso delle opere da realizzare per l'abbattimento delle barriere architettoniche) perché la spesa deve essere assunta interamente a proprio carico dal condomino o dai condomini interessati, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c. Tale articolo disciplina anche le innovazioni e prevede che ciascun partecipante possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, potendo altresì apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Pertanto, in presenza di tale condizione, sempre che non sia alterato il decoro architettonico del fabbricato, un condomino ha la facoltà di installare, nella tromba delle scale dell'edificio condominiale, un ascensore, anche se ciò può comportare la resecazione di una parte delle scale oppure l'occupazione di una parte del pianerottolo, oltre all'occupazione per la porzione di ingombro dell'impianto stesso, dell'androne del palazzo. Tuttavia, se le riduzioni degli spazi comuni sono minime ovvero tali da non rendere affatto inutilizzabili le scale, i pianerottoli, l'androne ovvero altre parti comuni, in mancanza del consenso degli altri condomini, il Tribunale adito dovrà ordinare l'esecuzione dell'opera. Ricorda il Tribunale di Napoli che le modifiche "da apportare alla tromba delle scale (normalmente destinata alla collocazione dell'impianto di ascensore) con i relativi e modesti restringimenti di alcuni gradini e del pianerottolo del secondo livello (riduzioni della larghezza che comunque non impediscono o rendono più difficoltoso il passaggio, in modo apprezzabile), non comportano un apprezzabile disagio, per il godimento e l'uso delle parti comuni, da parte dell'altro condomino". La decisione affronta successivamente un punto assai interessante poiché osserva il Tribunale partenopeo che, nel caso di

specie, non vi è apprezzabile disagio “neanche sotto il profilo estetico del decoro architettonico della palazzina, posto che le linee essenziali dei rampanti non vengono alterate (se non per un modesto taglio di alcuni gradini del primo rampante) e che, comunque, è indispensabile realizzare un opportuno temperamento del criterio estetico e di quello utilitaristico delle esigenze dei condomini che è giusto considerare e dell’imprescindibile diritto del ricorrente ad un’esistenza libera e dignitosa, alla facoltà di spostarsi e di uscire di casa, con quel minimo di indipendenza, che la sua situazione fisica gli consente” (Tribunale di Napoli, sent. n. 6328 del 19.6.1996, Coppola c. Picariello). Il Tribunale di Napoli ha pertanto ritenuto che nel caso di specie possa giustificarsi una modesta compromissione del diritto di proprietà a fronte della più utile e necessaria installazione di un impianto di ascensore, altrimenti non realizzabile.

Tale impostazione deve ritenersi pacifica nella giurisprudenza di merito (Pret. Roma 15.5.1996, est. Celeste, ric. Lucisano ed altri) che ha ritenuto lecita l’iniziativa di alcuni condomini di installare l’ascensore a propria cura e spese, al posto della tromba delle scale (luogo peraltro naturalmente destinato a tale collocazione) e dell’andito del piano interrato, in quanto il venir meno dell’utilizzazione di queste parti comuni dell’edificio non contrasta con il disposto dell’art. 1102 c.c. poiché non compromette la facoltà di godimento della cosa comune per tutti i condomini e non ne altera la destinazione.

E’ indubbio che così facendo alcuni condomini ricevono una limitazione della facoltà di godimento della cosa comune, ma è anche vero che, al suo posto, viene offerta la possibilità di sfruttare il bene comune in modo oggettivamente migliore (appunto mediante l’utilizzo dell’ascensore). Nel contempo i condomini ricevono un indubbio vantaggio per il maggior valore dell’edificio nel suo complesso con vantaggio patrimoniale anche per il maggior valore per le singole proprietà immobiliari. Inoltre i condomini dissenzienti hanno comunque la possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto senza subire una totale e definitiva compressione della facoltà di godimento della cosa comune

Nello stesso senso, deve segnalarsi il decreto *inaudita altera parte* del Tribunale di Napoli, IV sez. civ., dott.ssa Bonavita del 12.7.2001 nel

ricorso proposto da Imparato Francesco in proprio e nella qualità di tutore della propria figlia Concetta Daniela Imparato contro il Condominio in Napoli alla via Tansillo n. 54, nel quale il giudice monocratico ha ritenuto sussistente il *fumus boni iuris* del diritto dell'attore ad installare il servoscala preordinato all'eliminazione delle barriere architettoniche sulla scorta dei certificati medico-sanitari prodotti dall'istante e della documentazione amministrativo-sanitaria, attestante non solo le gravi patologie affliggenti l'istante e la propria figlia ma anche le gravi limitazioni funzionali che dette patologie (particolarmente quelle della figlia) comportavano. Tali menomazioni, sostiene il giudicante "trovano particolare tutela nella normativa di cui alla legge n. 13/1989 laddove, nel bilanciamento e nella comparazione fra i valori costituzionalmente garantiti, deve ritenersi prevalente quello della protezione delle ragioni di solidarietà ed interesse sociale rispetto a quello della protezione individualistica della proprietà privata". Il magistrato ritiene pertanto sussistente "*il periculum in mora* alla luce della grave compressione alla libertà di movimento e di espressione della propria personalità degli istanti, che l'omessa installazione del servoscala comporta, compressione che non appare recuperabile in termini sostanziali (e nemmeno adeguatamente risarcibile sotto il profilo economico); per contro giova osservare che la limitazione derivante ai diritti dei condomini – a fronte dell'installazione del servoscala – appare davvero minima sulla scorta delle illustrazioni contenute nel fascicolo dell'istante".

## **2) Soggetti legittimati alla richiesta della eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati**

Il soggetto richiedente l'eliminazione delle barriere architettoniche ha l'onere di esperire un'azione di accertamento del proprio diritto ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie; pertanto il condominio deve consentire la realizzazione di tali opere e mettere a disposizione le parti comuni dell'edificio per tali fini. In mancanza il portatore di handicap potrà esperire un ricorso ex art. 700 c.p.c. per ottenere la rimozione di ogni ostacolo (il *periculum* deve essere individuato proprio nell'irreparabilità del pregiudizio alla vita di relazione nonché

alle proprie condizioni di salute fisica, specie in soggetto tenuti a sottoporsi a sedute o trattamenti medici o riabilitativi periodici, con danni di difficile quantificazione).

Deve quindi ritenersi che al portatore di handicap non competa alcuna azione di condanna ad un *facere* nei confronti del condominio, per la realizzazione delle opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, a meno che tali lavori siano stati spontaneamente deliberati dallo stesso condominio che poi non provveda alla loro esecuzione.

Per quanto riguarda i soggetti abilitati alla richiesta di realizzazione di tali opere, si osserva che la prevalente giurisprudenza ritiene che le agevolazioni previste in materia non richiedano necessariamente che nell'edificio in questione debba abitare il portatore di handicap, poiché la ratio della legge 30.3.1971 n. 118 è quella di consentire la visitabilità degli edifici da parte di coloro che hanno la possibilità di accedere, e quindi la normativa è diretta a facilitare la vita di relazione anche a parenti e abituali frequentatori dell'edificio in questione.

Inoltre la normativa in questione è ritenuta applicabile non solo agli invalidi civili ed ai mutilati che abbiano difficoltà nella deambulazione, ma a tutti coloro che abbiano minorate condizioni fisiche, proprio perché il legislatore ha voluto favorire, nella massima misura, lo svolgimento di una normale vita di relazione, mediante una più agevole accessibilità dello stabile all'esterno e dall'esterno, permettendo di superare lo stato di emarginazione o di esclusione dalla vita sociale e favorendo la vita di relazione interpersonale degli individui portatori di handicap.

Deve segnalarsi il diffuso orientamento della giurisprudenza di merito (Tribunale di Napoli, del 14.3.1994 n. 2606, Capobianco ed altri c. Condominio di via Vittorio Colonna n. 10 di Napoli, in Arch. Loc., 1994, pag. 335) che ritiene applicabile la disciplina in materia anche ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età, in virtù del richiamo operato dall'art. 2 della legge n. 13 del 1989 alla legge 30.3.1971 n. 118 che "nell'individuare i soggetti ai quali si applica la disciplina speciale, ivi prevista, fa riferimento ai cittadini affetti da minorazioni congenite o acquisite, anche a carattere progressivo ed anche ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persi-

stenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età”.

Si segnala ancora l'ordinanza del Tribunale di Savona che ha negato il provvedimento ex art. 700 c.p.c. diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche poiché il condomino disabile non era residente nello stabile nel quale dovevano effettuarsi i lavori. Nel caso di specie il Tribunale di Savona ha presunto che l'alloggio fosse destinato ad un uso saltuario del ricorrente e, tuttavia chiarisce che “solo nel caso in cui fosse comprovata la necessità, per lo stesso, di soggiornarvi e l'impossibilità di soddisfare altrimenti le proprie esigenze, anche attraverso un maggior impegno economico, comunque risarcibile”, ricorrerebbero i presupposti per il riconoscimento della tutela cautelare atipica (Tribunale di Savona del 26.5.1994, Cardinali c. Cond. Eucalyptus di Alassio, in Arch. Loc. 1995, pag. 668).

Viceversa il Tribunale di Milano (sentenza del 26.4.1993 n. 4466, Sciutti c. Cond. Di via Goldoni di Milano, in Arch. loc., 1994, pag. 130) aveva già precisato che “non è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la visitabilità degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà (ad esempio in forza di un contratto di locazione).

Ed ancora, nello stesso senso si era espresso sia il Tribunale di Firenze, 19.5.1992 n. 849, per il quale “l'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitino l'immobile o che possano frequentarlo, la vita di relazione interpersonale”. Invero, l'art. 2 della legge n. 13 del 1989 non richiede in alcun modo che, per potersi deliberare con le maggioranze richieste, ricorra la necessità di un portatore di handicap ovvero di un soggetto non deambulante.

Nello stesso senso, infine si segnala la decisione del Tribunale di Milano che ha precisato che “in caso di installazione di un ascensore in un edificio condominiale è applicabile la disposizione di cui all'art. 2 della L. n. 13/1989 sulla eliminazione delle barriere architettoniche anche in caso di mancata esistenza di handicappati all'interno del con-

dominio, in quanto tale normativa persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutti gli edifici anche da parte di handicappati che possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitino” (Tribunale di Milano, 14.11.1991 n. 9287, in Arch.loc., 1992, pag. 814).