

BARRIERE ARCHITETTONICHE

SOMMARIO: a) *Applicabilità delle agevolazioni*; b) *Disciplina antisismica*; c) *Eliminazione*; d) *Installazione di ascensore*; e) *Piani di intervento*; f) *Piattaforma mobile*.

a) Applicabilità delle agevolazioni

L'art. 2 L. 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, che prevede la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate nell'art. 1136 comma secondo e terzo c.c. in deroga all'art. 1120 comma primo, che richiama il comma quinto dell'art. 1136 e, quindi, le più ampie maggioranze ivi contemplate, dispone tuttavia che resta fermo il disposto dell'art. 1120 comma secondo, il quale vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che a maggior ragione sono 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. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito i quali avevano dichiarato la nullità della deliberazione adottata a maggioranza in base all'art. 2 legge n. 13/1989 cit. di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, che comportava peraltro un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino sita a piano terra).

* *Cass. civ., sez II, 25 giugno 1994, n. 6109, Portiglia Jem c. Facchini.*

E' nulla la delibera adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - 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 app. civ. Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994, n. 3074, Condominio di via Salvator Rosa n.253 in Napoli c. Lovallo, in Arch. loc. e cond. 1995, 393.*

Ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex L. n. 13/1989, 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 rapporto di locazione).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 aprile 1993, n. 4466, Sciutti c. Cond. di Via Goldoni di Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 130.*

Le agevolazioni consentite dalla L. n. 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili anche senza la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la ratio degli interventi della L. n. 118/1971 (richiamata espressamente dall'art. 2 della L. n. 13/1989) è 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 (si pensi agli inquilini, ai loro parenti, agli abituali frequentatori, eccetera). La presenza nello stabile di abitanti handicappati vale invece a rendere operanti le provvidenze di ordine economico previste dalla legislazione regionale.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 22 marzo 1993, Società Lory e altro c. Condominio di Via Sapeto 7 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 314.*

L'art. 2 della L. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo alle necessità di un invalido civile e non solo di un portatore di handicap.

* *Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in Arch. loc. e cond. 1992, 814.*

L'art. 2 della L. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età.

* *Trib. civ. Napoli, 14 marzo 1994, n. 2606, in Arch. loc. e cond. 1994, 335.*

La normativa concernente l'abbattimento delle barriere architettoniche è applicabile non solo relativamente a quei soggetti che presentino difficoltà di deambulazione, ma anche a coloro - quali le persone anziane - che pur non essendo affetti da menomazioni motorie, si trovino comunque in minorate condizioni fisiche.

* *Pret. civ. Roma, 15 maggio 1996, Lucisano ed altri, in Arch. loc. e cond. 1996, 564.*

b) Disciplina antisismica

In base all'art. 6 della L. 9 gennaio 1989, n. 13, per l'esecuzione delle opere dirette a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati vanno rispettate le disposizioni della legge n. 64 del 1974 con esclusione dell'obbligo dell'autorizzazione. Ne deriva che l'ottemperanza della disciplina antisismica è in parte qua espressamente statuita. Il richiamo concerne l'intera normativa e quindi anche la previsione sanzionatoria, che è applicabile con riferimento alle residue ipotesi tipiche. L'ordine di demolizione è consequenziale non ad ogni condanna per contravvenzione antisismica, ma soltanto alle violazioni di specifiche disposizioni tecniche, dalle quali possa derivare un concreto pericolo per la incolumità pubblica. Rientrano nel novero delle incombenze formali, applicabili anche alle costruzioni de quibus, le disposizioni che prevedono la necessità del preavviso di inizio dei lavori e del deposito del progetto. Per la loro inosservanza il giudice non deve ordinare la demolizione.

* *Cass. pen., sez. III, 18 dicembre 1993, n. 11605 (ud. 11 novembre 1993), Fiumara.*

c) Eliminazione

Non può essere autorizzata la collocazione di una rampa d'accesso al portone d'ingresso di uno stabile, richiesta da un portatore di handicap, con riferimento alle disposizioni previste dalla L. n. 13/1989 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), 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 da parte di tutti i condomini, per attrarla nella sfera di esclusiva disponibilità del singolo.

* *Pret. civ. Milano, ord. 18 aprile 1989, Fumagalli c. Condominio di via Trentacoste 34, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 143; Arch. civ. 1990, 293.*

I provvedimenti di urgenza previsti dall'art. 700 c.p.c. non possono essere applicati al fine di eliminare le barriere architettoniche in un edificio privato, se il condomino disabile che li richiede non risiede nel comune in cui si trova l'immobile.

* *Trib. civ. Savona, ord. 26 maggio 1994, Cardinali c. Condominio Eucaliptus di Alassio, in Arch. loc. e cond. 1995, 668.*

Va accolta la richiesta di provvedimenti di urgenza diretti a consentire al portatore di handicap, stante il rifiuto o il ritardo nell'assunzione della prevista delibera condominiale, l'esecuzione a proprie spese delle opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche che ne impediscono l'accesso all'abitazione.

* *Pret. civ. Roma, ord. 21 luglio 1989, in Foro it. 1991, I, 1614.*

Al portatore di handicap non compete alcuna azione di condanna ad un fare, nei confronti del condominio ove è situata la sua abitazione, avente ad oggetto l'attuazione delle opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche dello stabile, bensì un'azione di accertamento del proprio diritto ad eseguire a proprie spese le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche (costituite, nel caso di specie, dalle scale, che si proponeva di superare attraverso l'installazione di un ascensore).

* *Pret. civ. Roma, 15 maggio 1996, Lucisano ed altri, in Arch. loc. e cond. 1996, 564.*

d) Installazione di ascensore

Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune).

* *Trib. civ. Milano, 9 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.*

L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condomino, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13.

* *Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

La delibera adottata dall'assemblea condominiale relativamente all'installazione di un ascensore è nulla quando, sebbene assunta nel rispetto delle maggioranze previste dall'art. 2 L. n. 13/1989 (recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva.

* *Corte app. civ. Genova, 27 dicembre 1997, n. 947, Pollacchioli c. Iozzelli ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 719.*

L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale.

* *Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in Arch. loc. e cond. 1992, 814.*

Nel caso in cui un condomino affetto da grave infermità fisica richieda di installare a proprie spese un ascensore nell'edificio condominiale, la suddetta patologia ha rilievo solo nella fase cautelare, al fine di valutare il periculum in mora; nella successiva fase cognitiva le condizioni fisiche del condomino non hanno rilievo alcuno, dovendosi giudicare solo della sussistenza o meno del diritto del richiedente all'installazione, a proprie spese, di un ascensore. (Fattispecie in materia di edificio con due soli condomini).

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 19 giugno 1996, n. 6328, Coppola c. Picariello, in Arch. loc. e cond. 1996, 941.*

E' ammissibile l'installazione di un ascensore nella gabbia scale di un edificio condominiale operata a proprie spese da un condomino portatore di handicap, dovendosi contemperare l'eventuale modesto sacrificio subito dagli altri condomini con il prioritario interesse dell'handicappato ad una vita sociale agevolata.

* *Trib. civ. Foggia, 29 giugno 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 373.*

Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile.

* *Trib. civ. Milano, 19 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 138.*

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 condominio, in quanto tale normativa persegue la finalità di consentire la libera frequentabilità di tutte specie di edifici anche da parte di handicappati che possano recarvisi e non solo di agevolare quelli che vi abitano.

* *Trib. civ. Milano, 14 novembre 1991, n. 9287, in Arch. loc. e cond. 1992, 814.*

Posto che l'uso della cosa comune a spese del singolo condomino, anche quando comporti innovazione, non necessita di previa delibera assembleare di approvazione, a patto che non sia alterata la destinazione della cosa e non ne sia impedito l'uso agli altri condomini, va accolta la richiesta di provvedimento d'urgenza avanzata da chi, affetto da incapacità de ambulatoria, lamenta il rifiuto opposto all'installazione di un ascensore nella tromba delle scale condominiali.

* *Pret. civ. Milano, 19 maggio 1987, in Foro it. 1987.*

Dovendosi coordinare la disciplina legale sulle innovazioni con la normativa contenuta nell'art. 2 della L. 9 gennaio 1989, n. 13, in relazione alla installazione di un ascensore, ragioni di pubblico interesse e di solidarietà sociale (invocabili in ogni caso in cui destinatari dell'impianto siano i portatori di handicap, sia pure nell'ambito di una struttura associativa) rendono lecite anche le opere di escavazione che incidono sul compossesso dei condomini.

* *Pret. civ. Pordenone, 14 giugno 1994, n. 212, Condominio Isonzo in Pordenone c. Merlo, in Arch. loc. e cond. 1996, 102.*

e) Piani di intervento

Gli interessi della categoria dei portatori di handicap nel suo complesso all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere soddisfatti solo tramite l'adozione di piani organici degli interventi da effettuare e non per mezzo di interventi contingenti e disorganici.

* *Pret. pen. Firenze, 23 ottobre 1989, n. 2239, Frangioni, in Riv. pen. 1990, 268.*

E' legittima (oltre che conforme alle regole di buona amministrazione) la deliberazione con cui un comune affida all'istituto autonomo case popolari anche la sola progettazione (ed eventualmente pure l'esecuzione) di un piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

* *Tar Lombardia, 8 settembre 1990, n. 977, in Foro it. 1992, III, 85.*

f) Piattaforma mobile

L'installazione ex L. n. 13/1989 di una piattaforma mobile idonea al sollevamento dal livello giardino al livello del piano della hall, pur comportando l'avanzamento di 40 cm. verso l'esterno di una struttura metallica con

la creazione di un nuovo scalino esterno al portone, non determina alcuna innovazione né con riferimento alla funzione propria dell'atrio e del portone d'ingresso, né nei confronti del decoro architettonico dell'edificio, la cui tutela deve essere temperata anche con le altre esigenze nella specie particolarmente rilevanti in quanto connesse ai principi di eguaglianza e di solidarietà anche costituzionalmente protetti.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 maggio 1992, Romanelli ed altri c. Condominio di via Ripamonti n. 255/257 di Milano, in Arch. loc e cond. 1994, 139.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).