

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

La normativa concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 2 della legge n. 13/1989 è applicabile anche agli anziani ultrasessantacinquenni, che pur non avendo problemi di difficoltà motorie, sono comunque in condizioni fisiche minori, ai portatori di handicap che occupano l'immobile anche se non in qualità di proprietari, ai soggetti esterni frequentatori dello stabile ed, infine, agli invalidi civili.

* Trib. civ. Termini Imerese, 22 dicembre 2008.

In materia di superamento delle barriere architettoniche, l'irreparabilità del pregiudizio che legittima il ricorso del condomino interessato al procedimento di cui all'art. 700 c.p.c. deve ritenersi sempre sussistente allorché siano in discussione posizioni soggettive di carattere assoluto, principalmente attinenti alla sfera personale del soggetto e dotate anche di rilievo e protezione costituzionale. (Nella specie, in applicazione del principio di cui alla massima, il giudice ha riconosciuto come irreparabile e quindi tale da giustificare un provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., il pregiudizio che subirebbe un condomino, invalido civile al 100%, cui fosse negata la possibilità in attesa della definizione del giudizio di merito di installare, a proprie spese, un montascale che gli consentisse di uscire dall'abitazione senza l'aiuto di un accompagnatore).

* Trib. civ. Termini Imerese, 22 dicembre 2008.

In tema di barriere architettoniche, per effetto del disposto dell'art. 2 L. n. 13/1989, deve riconoscersi il diritto del singolo condomino di installare – a proprie cure e spese – servoscala o strutture mobili facilmente amovibili, anche se in tal modo venga alterata la destinazione di talune parti comuni dell'edificio o venga impedito il diritto degli altri condomini di fare parimenti uso di dette parti comuni (in tal modo esentando dal rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c.), purché non sia pregiudicata la stabilità o la sicurezza o il decoro architettonico del fabbricato e non si rendano talune sue parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

* Trib. civ. Firenze, 10 novembre 2004, Saltarelli c. Agostini M. e Agostini S., in Arch. loc. e cond. n. 335/2005.

Il diritto del singolo condomino di installare servoscala o strutture mobili facilmente amovibili secondo la previsione di cui all'art. 2 della L. n. 13/1989, prescinde dalla qualità di portatore di handicap o di esercente la tutela o potestà su un portatore di handicap.

* Trib. civ. Firenze, 10 novembre 2004, Saltarelli c. Agostini M. e Agostini S., in Arch. loc. e cond. n. 335/2005.

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.

È 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. n. 393/1995.*

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. n. 130/1994.*

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. n. 314/1993.*

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. n. 814/1992*

L'art. 2 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. n. 335/1994.*

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. n. 564/1996.*

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

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. n. 668/1995.*

d) Installazione di ascensore

Risponde del reato di cui agli artt. 20 e 24 L. 5 febbraio 1992, n. 104 l'architetto che, nella propria qualità di progettista, collaudatore e direttore dei lavori finalizzati alla realizzazione di due sale cinematografiche, non osserva le disposizioni dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche, modificando ingiustificatamente l'iniziale progetto che prevedeva la costruzione di un ascensore atto a consentire ai portatori di handicap l'accesso alla sala cinematografica posta al piano superiore.

* *Cass. pen., sez. III, 3 settembre 2001, n. 32773, Gariazzo, in Arch. loc. e cond. n. 794/2001.*

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. n. 138/1992.*

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. n. 373/1992.*

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, Pollachioli c. Iozzelli ed altri, in Arch. loc. e cond. n. 719/1998.*

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. n. 814/1992.*

È 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. n. 373/1992.*

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. n. 138/1992.*

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 le 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. n. 814/1992.*

In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge 118/1971 e all'art. 1 primo comma del D.P.R. 384/1978, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.; tutto ciò ferma rimanendo la previsione del terzo comma del citato art. 2 legge 13/1989, che fa salvo il disposto degli artt. 1120 secondo comma e 1121 terzo comma c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 29 luglio 2004, n. 14384, Matteini c. Cond. Via dell'Orso 28 Roma.*

e) Piani di intervento

È 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 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 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.* n. 139/1994.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

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

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).