

2 novembre 2010 9:32

Condominio. Eliminazione delle barriere architettoniche: che cosa fare

di [Alessandro Gallucci](#)



In condominio e' ricorrente la necessita' di dover far effettuare degli interventi di rimozione delle cosi' dette barriere architettoniche. Con questa formula s'intende fare riferimento all'esecuzione di lavori utili ad eliminare gli impedimenti fisici d'ostacolo alla completa fruizione dell'edificio da parte di soggetti portatori d'handicap.

Molto spesso tali modificazioni assumono il carattere di vere e proprie innovazioni. Vale la pena ricordare che la Cassazione e' costante nell'affermare che "per innovazioni delle cose comuni s'intendono, dunque, non tutte le modificazioni (qualunque opus novum), sebbene le modifiche, le quali importino l'alterazione della entita' sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attivita' o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; Cass., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602)" (cosi' Cass. 26 maggio 2006 n. 12654).

Deliberare questi interventi vuol dire ottenere il parere favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno 666 millesimi (art. 1136, quinto comma, c.c.).

Un quorum tutt'altro che agevole da raggiungere che avrebbe potuto pregiudicare i diritti dei partecipanti al condominio e piu' in generale di tutte quelle persone che potrebbero avere necessita' d'accedere all'edificio.

In considerazione di cio', era il 1989 quando il legislatore con la legge n. 13 ha varato una serie di norme utili a facilitare l'adozione di deliberazioni finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche o comunque a consentire agli interessati di poter provvedere autonomamente nel caso di disinteresse generale.

L'art. 2 della predetta legge specifica che:

"Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonche' la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilita' dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potesta' di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonche' strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere piu' agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile" (art. 2 l. n. 13/89)".

Andando sul concreto vediamo come questo articolo trovi applicazione pratica.

S'ipotizzi che un condomino, per esigenze personali, della propria attivita' lavorativa o semplicemente per far aumentare il valore commerciale della propria unita' immobiliare, chieda all'amministratore di porre all'ordine del giorno della prima assemblea utile, la questione inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche. La discussione della medesima questione puo' essere proposta d'ufficio dall'amministratore o, con efficacia vincolante, dai condomini nelle forme della richiesta di convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66, primo comma, disp. att. c.c.

Una volta decisa la trattazione dell'argomento l'assemblea potra' deliberare per l'eliminazione degli impedimenti strutturali con le seguenti maggioranze:

- voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi in prima convocazione;
- voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno 333 millesimi in seconda convocazione.

Se non si riesce a deliberare o ad eseguire quanto deliberato, il condomino interessato (non per forza un portatore d'handicap ma comunque un condomino che ha necessita' di garantire l'accesso allo stabile di tali soggetti) puo',

a proprie spese, far eseguire tutti gli interventi indicati dal secondo comma dell'art. 2 l. n. 13/89 per garantire la completa fruizione dell'edificio.

Nulla vieta, tuttavia, che ogni interessato possa ricorrere all'Autorità Giudiziaria, ai sensi del quarto comma dell'art. 1105 c.c., al fine di ottenere l'esecuzione di quanto deliberato.