

## **Barriere architettoniche in condominio: quali sono le opere per eliminarle e quali i divieti del regolamento?**

Tratto dalla rivista Immobili&Proprietà, l'articolo firmato dal consulente legale genovese Giuseppe Bordolli illustra la regolamentazione per le opere volte ad eliminare le barriere architettoniche nelle parti comuni di un condominio.

Le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche sono di fondamentale importanza per la vivibilità dell'appartamento con la conseguenza che, nel rigoroso rispetto del principio di solidarietà, il singolo condomino, in special modo se anziano con disabilità, può sempre realizzarle con i soli limiti fissati dall'art. 1102 c.c. Quali sono le opere realizzabili e quali i divieti del regolamento? Vediamolo in questo articolo, firmato dal consulente legale Giuseppe Bordolli, estratto dallo Speciale Condominio della rivista Immobili&Proprietà, edita da IPSOA Wolters Kluwer. Le relative note sono disponibili in PDF in fondo a questo articolo.

Nello specifico si parlerà di:

- Barriere architettoniche e principio di solidarietà
- Ascensore ed applicazione pratica del principio di solidarietà
- Principio di solidarietà e regolamento di condominio
- Ascensore ed innovazione vietata
- Le possibili iniziative del singolo condomino

Immobili & Proprietà è la rivista mensile digitale che si rivolge ad avvocati, notai, amministratori di condominio, consulenti legali, agenzie immobiliari e a tutti coloro che affrontano quotidianamente i problemi legati alla amministrazione, gestione e compravendita degli immobili.

Le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche sono di fondamentale importanza per la vivibilità dell'appartamento con la conseguenza che, nel rigoroso rispetto del principio di solidarietà, il singolo condomino, in special modo se anziano con disabilità, può sempre realizzarle con i soli limiti fissati dall'art. 1102 c.c. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 13/1989, l'assemblea condominiale poteva approvare le innovazioni da attuare nell'edificio già esistente dirette ad eliminare le barriere architettoniche, in prima o seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., semplificando così il procedimento di formazione della volontà assembleare al fine di permettere la decisione di modifiche, spesso complesse, con una maggioranza più facilmente raggiungibile.

In altri termini, era sufficiente la maggioranza per le decisioni "ordinarie", al fine di consentire ai portatori di handicap un facile accesso ed uso delle strutture comuni, interne ed esterne agli stabili, mentre per l'approvazione delle altre innovazioni (dirette al miglior godimento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni) continuava ad essere necessaria la

maggioranza "qualificata" di cui all'art. 1136, comma 5, c.c., cioè la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Tuttavia, la L. n. 220/2012, che ha introdotto la riforma del condominio, ha modificato in senso restrittivo l'art. 2, comma 1, L. n. 13/1989 prevedendo, per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, un quorum deliberativo bloccato alla maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., così eliminando la maggioranza più favorevole che la stessa legge speciale aveva introdotto (quorum diversificato per le assemblee in prima e seconda convocazione, con le maggioranze di cui all'art. 1136, commi 2 e 3, c.c.) (1).

Va considerato che la decisa riduzione del quorum deliberativo operato dal legislatore del 1989 aveva mirato proprio a facilitare l'introduzione di tali opere innovative, mentre l'attuale maggioranza più ampia potrebbe rendere più difficile il raggiungimento di tale scopo. Non è comprensibile la logica seguita dal legislatore nella fissazione del nuovo quorum deliberativo, che sembra aver ignorato lo spirito della normativa di settore, e, quindi, i problemi di coloro che hanno maggiore bisogno di sostegno (2).

Del resto, la novità peggiorativa introdotta dalla riforma del condominio sembra in aperto contrasto sia con la legislazione emessa a tutela dei portatori di handicap (3), che non si è limitata a innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, sia con la legislazione internazionale che ritiene ormai superata la concezione di una radicale irrecuperabilità dei disabili, considerando la socializzazione come un elemento essenziale per la salute dei portatori di handicap, tanto da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica assimilabile alle stesse pratiche di cura e riabilitazione (4).

In ogni caso si è ignorato come la legislazione sopra detta persegua, attraverso la tutela dell'interesse particolare dell'invalido, un interesse generale alla accessibilità agli edifici. Tale finalità pubblicistica è espressione a sua volta del principio di solidarietà, che la giurisprudenza afferma ormai in maniera esplicita con riferimento alla normativa in esame, materia che del resto ne costituisce indiscutibilmente una delle sue destinazioni privilegiate. L'enunciazione espressa del principio di "solidarietà condominiale" ha una grande importanza, perché ha un valore operativo e quindi va ben oltre le mere indicazioni di principio.

Barriere architettoniche e principio di solidarietà.

L'applicazione della disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche è sempre stata oggetto di continue decisioni giurisprudenziali, spesso anche di legittimità. Bisogna però rilevare che in passato la giurisprudenza era divisa in due orientamenti, uno favorevole all'applicazione estensiva della normativa di

settore e l'altro invece propenso ad un'applicazione rigida dei vincoli da essa previsti riguardo alle deliberazioni assembleari approvate con la maggioranza agevolata.

La situazione nel tempo è andata gradualmente cambiando, soprattutto per l'importante sentenza della Corte cost. 10 maggio 1999, n. 167, che ha contribuito ad un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività.

Di conseguenza si è cominciato ad affermare che il principio di solidarietà condominiale, che presuppone la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato, implica il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali si deve includere anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche (5).

In particolare le condizioni di handicap fisico in cui versa il condomino, che lo rendono non autosufficiente e costretto a muoversi con l'ausilio di mezzi di supporto, impongono di coniugare il concetto di normale tollerabilità con il principio di solidarietà (art. 2 Cost.) e di funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.), con conseguente adeguato bilanciamento tra il maggior sacrificio riferibile al soggetto disabile, che è impedito nell'utilizzazione delle scale condominiali e il rispetto alla limitazione di godimento delle parti comuni derivante ai singoli condomini dall'installazione dell'ascensore (6).

Nonostante il dettato normativo non faccia espresso riferimento agli ascensori, è pacifico che con la procedura prevista dalla L. n. 13/1989 l'assemblea possa approvare ed eseguire tutte le tipologie di lavori idonei ad eliminare barriere architettoniche, ivi compresa l'installazione di un ascensore. Inoltre la normativa speciale concede al condomino dissenziente la possibilità di partecipare in un secondo momento ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1121 c.c., alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera.

Non consente, invece, di derogare alle disposizioni del codice che vietano di eseguire innovazioni che possano recare pregiudizio all'immobile (art. 1120, comma 4, c.c.). Tuttavia, proprio tenendo conto il principio di solidarietà sopra espresso, si è chiarito che nell'identificazione del limite alle modifiche della cosa comune, previsto dall'art. 1120, comma 4, c.c., il concetto della sua inservibilità non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione (che è coesenziale al concetto di innovazione), ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della cosa comune secondo la sua naturale fruibilità.

Di conseguenza è risultata legittima la riduzione delle scale alla larghezza di 80 centimetri pur comportando un lieve aumento delle difficoltà di transito o di

trasporto con barella (7). Ma è apparsa non contestabile pure l'installazione dell'impianto in questione anche quando la larghezza della scala rimasta a disposizione per il transito è risultata pari a 0,72 m (8).

Allo stesso modo si è notato che "l'impossibilità di poter osservare, tenuto conto delle particolari caratteristiche dell'edificio, tutte le prescrizioni previste dalla normativa speciale in questione non può costituire comunque circostanza tale da comportare la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica. È fondamentale però che l'intervento abbia comunque conseguito un risultato conforme alle finalità della legge, comportando una sensibile attenuazione delle condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione, rispetto alla precedente situazione" (9).

Inoltre si può tener conto di specificità – che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino – solo se queste costituiscano un'inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (10). Così il paventato ma non dimostrato ostacolo all'ingresso di barelle attraverso il pianerottolo, reso meno fruibile per l'ingombro della "gabbia" dell'ascensore, si pone come mera eventualità di uso e come tale ininfluenza nella determinazione dell'innovazione tollerabile (11).

Quanto sopra vale a maggior ragione se risulta accertato che una lettiga – barella o una sedia a rotelle, con accompagnatore, può essere introdotta nell'ascensore o trasportata lungo le scale senza danno per l'infermo. In ogni caso anche per l'ascensore esterno si è precisato che la solidarietà sociale deve prevalere sull'estetica e non si deve essere rigidi nell'osservanza del regolamento quando il suo rispetto finisce per diventare irragionevole (12).

Del resto posizionare tale manufatto all'esterno di un edificio può costituire una scelta tecnica obbligata specie nei centri storici, dove gli immobili più antichi di solito non consentono di realizzare l'impianto all'interno del caseggiato. A tale proposito però bisogna ricordare che, in base alle disposizioni di cui all'art. 4, commi 4 e 5, L. n. 13/1989 è possibile opporre il diniego alla realizzazione di interventi destinati ad eliminare o superare le barriere architettoniche anche su edifici privati vincolati per il loro particolare interesse paesaggistico o storico artistico solo nei casi in cui non sia possibile realizzare le opere senza un serio pregiudizio per il bene tutelato, con conseguente obbligo per l'amministrazione, in caso di pronuncia negativa, di esternare la natura e la gravità del pregiudizio rilevato in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

Si tratta di un onere di motivazione particolarmente intenso, poiché l'interesse alla protezione della persona svantaggiata può soccombere di fronte alla tutela del patrimonio artistico solo in casi eccezionali (13).

Inoltre si deve considerare che la giurisprudenza amministrativa ha affermato

la natura di volume tecnico dell'impianto in questione; di conseguenza ha escluso la violazione delle norme in tema di vedute e di distanze tra costruzioni. Questa conclusione è derivata dalla consapevolezza maturata in giurisprudenza (relativamente al significato della proprietà, soprattutto condominiale) che la nozione di volume tecnico rispecchia il mutamento anche demografico della nostra società, che ormai considera l'ascensore come un bene indispensabile non solo alla vita delle persone con problemi di deambulazione, ma anche di coloro che trovano sempre più difficoltoso salire e scendere i numerosi piani di scale che li separano dalle vie pubbliche (15).

Infatti, la normativa speciale è applicabile ai portatori di handicap che occupano l'immobile anche se non in qualità di proprietari, ai soggetti esterni frequentatori dello stabile, agli invalidi civili ma anche agli anziani ultrasessantacinquenni, che pur non avendo problemi di difficoltà motorie, sono comunque in condizioni fisiche minori. Allo stesso modo la normativa di favore di cui alla L. n. 13/1989 si applica anche quando si tratti di persone anziane le quali, pur non essendo portatrici di disabilità vere e proprie, soffrono comunque di disagi fisici e di difficoltà motorie (16).

Ma è importante sottolineare che il diritto delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione dell'edificio da parte dei disabili; in altre parole le disposizioni di legge devono essere applicate anche nel caso in cui nel fabbricato non vi siano disabili e la loro eventuale presenza non fa altro che rafforzare l'obbligo di applicazione della disciplina, ma non ne costituisce la condizione essenziale (17).

Principio di solidarietà e regolamento di condominio.

Secondo un principio consolidato l'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini.

Qualora non si debba procedere a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Alla luce di quanto sopra, in linea generale, un condominio può eseguire, sempre a proprie spese, modifiche al vano della scala e all'impianto esistente per prolungare la corsa dell'ascensore sino all'ultimo piano dove abita (18).

Tale conclusione non dovrebbe valere nel caso in cui una clausola di natura contrattuale del regolamento di condominio vietasse l'esecuzione di qualunque

opera interessante le strutture portanti capace di alterare l'aspetto architettonico dell'edificio ed ogni modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini. In tal caso, senza il consenso dell'assemblea qualunque opera dovrebbe essere illecita: non vi è dubbio, infatti, che tale clausola non abbia lo scopo di ribadire e ricordare la disciplina legislativa ma quella di fissare ulteriori obblighi e limitazioni per i condomini. Non si può negare, cioè, il maggior rigore insito nella clausola in questione, che prescinde da una vera e propria alterazione del decoro architettonico (19).

Tuttavia si è posto il problema se tali divieti possano condurre a disapplicare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. A tale proposito bisogna ricordare che la legislazione vigente, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici. Così la Cassazione ha recentemente sottolineato l'esigenza di sostenere e tutelare l'interesse di coloro che abbiano necessità di effettuare dei lavori per accedere al proprio appartamento, posto ai piani superiori (20).

Di conseguenza i giudici supremi hanno precisato che i divieti del regolamento condominiale ulteriori rispetto ai generali limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. non possono operare rispetto all'ipotesi di realizzazione di opere, quale ampliamento delle scale ed adeguamento dell'ascensore, che devono ritenersi indispensabili ai fini di un'effettiva abitabilità dell'immobile, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei condomini, o di chi comunque utilizza il condominio, ed il rispetto del benessere abitativo e di piena utilizzazione della propria abitazione. Viene ribadito, infatti, che le disposizioni in materia di eliminazione di barriere architettoniche costituiscono norme imperative ed inderogabili, direttamente attuative degli artt. 32 e 42 Cost.

In ogni caso nella valutazione del legislatore, quale si desume dall'art. 1 della L. n. 13/1989, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici, costituiscono una dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi caseggiati. L'assolutezza della previsione di cui all'art.1, peraltro, non può non costituire un criterio di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti che dovessero verificarsi con riferimento alle opere necessarie al singolo condominio per eliminare le barriere architettoniche negli edifici esistenti.

Di conseguenza l'installazione di un ascensore deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., esigendo il rispetto dei soli limiti dettati da detta norma.

Ascensore ed innovazione vietata.

Il nuovo approccio antidiscriminatorio, pur se potrebbe consentire di superare alcuni limiti della tradizionale normativa anti-barriere, presuppone in ogni caso una valutazione sulla ragionevolezza del sacrificio imposto al resto dei condomini e quindi non consente di garantire una prevalenza assoluta e certa delle ragioni di chi chiede di intervenire sulle parti comuni in un condominio. Si deve considerare infatti che l'installazione dell'ascensore costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2, L. n. 13/1989, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.; tutto ciò ferma rimanendo la previsione del comma 3 del citato art. 2, L. n. 13/1989, che fa salvo il disposto degli artt. 1120, secondo comma (dopo la riforma diventato comma 4) e 1121, comma 3, c.c.

Dunque, le innovazioni dirette a eliminare barriere architettoniche, come appunto quelle che dispongano l'installazione di un ascensore, non derogano all'art. 1120, comma 4, c.c. (nuovo testo), ma solo alla maggioranza che diversamente è prescritta dall'art. 1136, comma 5, c.c., richiamato dal comma 1 dell'art. 1120 c.c. Tali principi trovano applicazione anche nell'ipotesi dell'installazione di un ascensore, ancorché volto a favorire le esigenze di condomini portatori di handicap, ove detta innovazione sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative, ed ove l'installazione renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (21).

Così l'installazione di un ascensore in un edificio multipiano (se da un lato realizza un obiettivo di primaria importanza secondo gli attuali canoni giuridici e sociali, perché consente una migliore accessibilità agli appartamenti situati ai piani superiori) non può, nell'ottica dell'eliminazione delle barriere architettoniche dell'intero edificio, prevedere fermate ad un solo piano, né comportare una riduzione od una compressione rilevante dell'accessibilità agli altri appartamenti ed agli spazi comuni (22).

Infatti, sebbene l'innovazione sia diretta ad eliminare le barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 13/1989, resta fermo quanto disposto dall'art. 1120, ultimo comma, c.c., nella parte in cui vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio (ad esempio le scale), inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, ovvero che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato. Tali situazioni possono ricorrere se le vibrazioni prodotte dal taglio delle scale, fossero capaci di aggravare eventuali fessure o punti di debolezza della muratura condominiale.

Allo stesso modo si deve parlare di innovazione vietata se la delibera assembleare prevede l'installazione dell'impianto in questione con drastica riduzione della larghezza delle scale ad una misura pericolosa sotto il profilo della sicurezza o comporta l'inutilizzabilità del pianerottolo da parte anche di un solo condomino (23).

In ogni caso i poteri dell'assemblea, fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, a meno che una simile invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (24).

Di conseguenza non è legittimo che il volume destinato a costituire la "gabbia" dell'ascensore pregiudichi la visuale da alcune delle finestre di taluni degli appartamenti facenti parte del caseggiato (25).

Le possibili iniziative del singolo condomino.

Come detto la riforma del condominio per la realizzazione di opere volte al superamento delle barriere architettoniche ha deciso di elevare l'originario quorum connesso all'assemblea in seconda convocazione (un terzo) a quello attuale (metà), rendendo più difficoltosa l'effettiva tutela della mobilità dei portatori di handicap all'interno dell'edificio, peraltro in aperta controtendenza con le recenti decisioni della giurisprudenza favorevoli all'applicazione del principio di solidarietà nei caseggiati.

Merita di essere ricordato, però, che il diritto va applicato non solo sulla base delle specifiche disposizioni di ciascun settore, ma anche del coordinamento con le altre disposizioni legislative e con i principi dall'ordinamento.

La disciplina giuridica sugli ascensori si dimostra allora meno penalizzante di quella che risulterebbe dall'applicazione della sola legge speciale (che pure era stata emanata proprio per ampliare le tutele). Infatti, le stesse norme del codice civile consentono l'installazione di un ascensore anche da parte di un unico condomino (di un solo gruppo di condomini) senza passare attraverso l'assemblea, grazie all'art. 1102 c.c. che consente a ciascun condomino di utilizzare e modificare le parti comuni per installare – però a sue esclusive spese – ascensori, servoscala e altri apparecchi simili nella tromba delle scale.

In particolare tale installazione "deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra, pertanto, nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi, la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nell'art. 3, comma 2, L. 9 gennaio 1989, n. 13, non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale" (26).

Quindi, qualora un solo condomino sostenga le spese di una tale innovazione su parte di uno spazio comune al di fuori del deliberato assembleare, e quindi delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., non bisogna fare riferimento alla normativa sulle distanze o a quella indicata dalla L. n. 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche, ma deve essere applicato solo l'art. 1102 c.c. (27).



Del resto si deve tenere conto che la norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (28).

Di conseguenza, ricorrendo dette condizioni, il singolo partecipante al condominio ha facoltà di fare installare nella tromba delle scale a propria cura e spese un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini (e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo) (29).

“In particolare tale iniziativa riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini, salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (30).

Naturalmente è anche possibile che il singolo partecipante al condominio, a sue spese, innalzi il vano dell'impianto di un ulteriore piano, fino al suo alloggio, senza che i dissenzienti possano bloccare le opere qualora non dimostrino, in concreto, i motivi che ostano all'innovazione” (31).

Il servoscala In ogni caso la riforma del condominio ha mantenuto invariata quella particolare procedura stabilita dal comma secondo dell'art. 2 della L. n. 13/1989 per facilitare l'installazione di servoscala nei condomini. Per raggiungere l'obiettivo è opportuno che la richiesta scritta evidenzi la volontà di sollecitare una decisione assembleare per l'installazione di un servoscala a spese della collettività condominiale ma contenga anche una vera e propria richiesta di convocazione di una riunione specifica, con allegato preventivo di spesa e progetto relativo al servoscala che si intende installare. Tale adempimento è di fondamentale importanza per mettere il resto dei condomini nelle condizioni di valutare preventivamente da una parte l'eventuale interesse a partecipare al costo dell'opera e dall'altro di verificare se esistono eventuali possibili pregiudizi e limiti alla stessa installazione.

I tre mesi di tempo che la legge concede come spazio temporale trascorso il quale il singolo condomino può procedere ad installare un servoscala a proprie

spese ha proprio questa utilità: consente di valutare eventuali limiti tecnici all'installazione. In ogni caso con riferimento all'installazione degli impianti cosiddetti provvisori, del tipo servo scala, l'art. 2, comma 2, L. n. 13/1989, prevede una forma di autotutela, consentendo al portatore di handicap di superare il rifiuto del condominio e di installare a sue spese servo scala o altre strutture mobili, ovvero di modificare l'ampiezza delle porte d'accesso.

L'interpretazione costituzionalmente orientata di questa disposizione impone di ritenere, sulla scorta delle ragioni risultanti anche dal sistema complessivo della legislazione in materia di disabilità, che il diritto del singolo condomino di installare servoscala o strutture mobili e facilmente amovibili prescinde dalla sua qualità di portatore di handicap o di esercente la tutela o potestà su un portatore di handicap. L'attribuzione di tale diritto tende, infatti, a soddisfare esigenze non patrimoniali che concernono la salvaguardia di diritti fondamentali della persona, tra i quali rientra il diritto del portatore di handicap di svolgere una vita di relazione completa e, quindi, di frequentare – per le più varie ragioni – le persone che abitino in un immobile condominiale per lui inaccessibile.

A diverse conclusioni si deve, però, arrivare per l'uso del dispositivo, che può servire contemporaneamente altri soggetti che vivono nel medesimo condominio, dovendosi in ogni caso ritenere che la funzione antibarriera – realizzata con il contributo pubblico – non venga meno con la persona nel cui interesse il dispositivo è stato installato. Così il diritto alla conservazione e all'utilizzo degli anzidetti dispositivi provvisori, qualora già installati, non può configurarsi quale un diritto personale, intrasmissibile, del condomino disabile, pertanto, lo stesso non viene meno con il suo decesso (32).

L'importante è che l'opera non comporti qualunque compromissione sia della stabilità sia della sicurezza delle parti comuni del fabbricato (fatto evidente quando l'impianto ha una struttura indipendente ed autoportante, che non crea sollecitazioni e non interferisce con le strutture dell'edificio) e non determini un mutamento estetico capace di arrecare un pregiudizio economicamente valutabile, cioè crei solo una disarmonia mitigabile con scelte adeguate rese possibili dalle tecnologie attualmente a disposizione.

“Se, però, il servoscala già installato non è compatibile con la contemporanea intenzione di un gruppo di condomini di realizzare, negli stessi luoghi, un ascensore con servo scala, si rende necessaria una soluzione che tenga conto delle esigenze di tutti i soggetti coinvolti”. Si deve invece escludere che il diritto dei condomini all'installazione dell'ascensore possa essere completamente sacrificato a fronte della contrapposta esigenza dei convenuti laddove la tecnologia consenta l'esercizio, seppur con reciproci sacrifici, dei contrapposti diritti sui beni comuni. In altre parole il servoscala già montato, che impedisce ai condomini di esercitare il diritto di installare l'ascensore, deve essere rimosso e sostituito con altro modello compatibile (33).

Se non è stato ancora installato nessun impianto, l'assemblea potrebbe, allora,

deliberare un progetto che preveda l'installazione dell'ascensore insieme ad un modello di servoscala, compatibile con l'ascensore, con spese interamente a carico dei condomini.

Per scaricare Per scaricare subito gratuitamente lo Speciale Condominio basta cliccare nel box qui sotto.

Se vuoi leggere l'articolo originale clicca qui:

<http://www.pressin.it/leggi.php?idarticolo=56315>

Fonte: Ingegneri.info del 02-06-2018