

BARRIERE ARCHITETTONICHE

RIFERIMENTO NORMATIVO

il problema del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati trova il suo importante riferimento normativo nella *legge 9 gennaio 1989, n. 13* (modificata ed integrata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 e completata dalla Circolare esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1669/U.L. del 22 giugno 1989); da sottolineare che, anteriormente alla legge 13/89, il problema del superamento delle barriere architettoniche era stato affrontato solo relativamente agli edifici pubblici, a quelli privati aperti al pubblico e marginalmente anche a quelli di edilizia residenziale pubblica.

La legge 13/89 ha un campo di applicazione più esteso.

Infatti, si riferisce:

- agli edifici privati di nuova costruzione;
- agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- alla ristrutturazione degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;
- agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

La normativa del 1989 può essere suddivisa in tre parti, dedicate rispettivamente:

- alle previsioni relative alla costruzione di nuovi edifici ed alla ristrutturazione di interi edifici (art. 1);
- al tema delle innovazioni da attuare sugli edifici esistenti dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche (artt. 2-7);
- alla materia concernente la concessione di contributi a fondo perduto per la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in favore di portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti (artt. 8-12).

Innovazioni alle parti comuni di un condominio dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, per "barriere architettoniche" devono intendersi:

- gli 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;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Posta questa premessa, occorre sottolineare che, in base all'art. 2, comma 1, della legge 13/89, *le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche*, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità di ciechi all'interno degli edifici privati, *sono approvate dall'assemblea del condominio*, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma del codice civile. Precisamente: in prima convocazione = sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione = la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La richiesta (che deve essere scritta) al condominio di apportare innovazioni finalizzate al superamento delle barriere architettoniche può essere fatta sia dal portatore di handicap (ovvero da chi ne esercita la tutela o potestà) che da ogni altro condomino.

Secondo quanto dispone il 2° comma dell'art. 2, nel caso in cui il condominio non approvi la innovazione prospettata o non si pronunci entro tre mesi dalla stessa richiesta di modifica, *i portatori di handicap*, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, *possono installare, a proprie spese*, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.

L'art. 2, comma 3, della legge 13/89 prevede la possibilità da parte del condomino, che si sia dissociato dalla volontà di modificare le cose comuni con innovazioni suscettibili di utilizzazione separata (es. ascensore), di partecipare in un secondo momento ai vantaggi della innovazione, contribuendo, ai sensi dell'art. 1121, 3° comma, c.c. alle spese di esecuzione e manutenzione dell'opera. La stessa facoltà, oltre al condomino, spetta ai suoi eredi o aventi causa.

Innovazioni finalizzate al superamento delle barriere architettoniche negli edifici in condominio - quali limiti incontrano.

Secondo quanto dispone l'art. 2, comma 3, della legge 13/89, le innovazioni oggetto delle deliberazioni di cui al comma 1 dell'art. 2, finalizzate al superamento delle barriere architettoniche negli edifici in condominio, incontrano i limiti sanciti dall'art. 1120, 2° comma, del codice civile, vale a dire:

- pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- alterazione del decoro architettonico;
- inservibilità all'uso o al godimento anche di un solo condomino di parti comuni.

A tale proposito risulta particolarmente interessante la seguente decisione della Cassazione:

- "L'art. 2, L. 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento 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 Suprema Corte 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. 25 giugno 1994, n. 6109).

Invece, le innovazioni eseguibili ai sensi del comma 2 dell'art. 2, cioè quelle poste in essere dal portatore di handicap (ovvero da chi ne esercita la tutela o potestà), a proprie spese, nell'ipotesi di rifiuto o di mancata risposta da parte del condominio, oltre i limiti sopra menzionati (art. 1120, 2° comma, c.c.), possono riguardare tassativamente soltanto gli interventi specificati nel comma stesso, quali, a titolo esemplificativo, i sistemi di apertura automatica di porte o cancelli, le carrozelle elettriche montascale (ma non, quindi, l'ascensore).

Ipotesi in cui il portatore di handicap abiti a titolo di proprietà o di locazione l'alloggio, e a seconda che le innovazioni incidano o meno sulle parti comuni dell'edificio

- Se l'interessato è proprietario e le innovazioni riguardano parti comuni di un edificio condominiale è necessario munirsi dell'autorizzazione del condominio. Se approva, con le maggioranze previste, la modifica, la spesa sarà ripartita, secondo i criteri stabiliti nel codice civile, per quote millesimali. Se, invece, l'assemblea non delibera l'innovazione (o comunque non si pronuncia entro tre mesi in merito ad essa), nell'ipotesi in cui le opere siano tra quelle comprese nell'elencazione formulata nel comma due dell'art. 2 della legge 13/89 e il portatore di handicap (o chi ne esercita la tutela o potestà) intenda avvalersi del diritto di farle eseguire ugualmente, le spese saranno a suo totale carico.

- *Se il portatore di handicap occupa l'immobile a titolo di locazione* e le innovazioni debbano eseguirsi all'interno dell'alloggio, deve essere acquisito il consenso del locatore. Le spese per l'innovazione sono a carico del conduttore. Se la modifica riguarda le parti di uso comune, è necessaria l'autorizzazione del proprietario, e le spese sono a carico del portatore di handicap. In mancanza di tale autorizzazione, il portatore di handicap, in presenza dei presupposti di cui all'art. 2, comma 2, della legge 13/89, potrà a proprie spese procedere all'esecuzione dell'opera (ferma restando, nei 3 casi da ultimo richiamati, la possibilità di ottenere il contributo a fondo perduto).

Agevolazioni per l'esecuzione delle innovazioni volte al superamento delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'art. 3 legge 13/89, le innovazioni volte al superamento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

Resta, tuttavia, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

L'art. 7 prevede, inoltre, che per le opere interne allo stabile non sia necessario il rilascio di alcun provvedimento di tipo amministrativo; qualora, invece, le innovazioni consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, l'amministratore del condominio è tenuto a richiedere l'autorizzazione (gratuita) del sindaco, così come prevede l'art. 48 della l. 5 agosto 1978, n. 457.

Perché la legge 13/89 trovi concreta applicazione è necessaria la presenza di portatori di handicap nell'immobile?

La risposta a tale domanda è negativa. Infatti, l'orientamento giurisprudenziale favorevole all'applicabilità della speciale normativa di cui alla legge 13 gennaio 1989 nel caso di un edificio condominiale in cui non abitino soggetti portatori di handicap è ormai da ritenersi prevalente.

Riportiamo gli interventi giurisprudenziali più significativi in materia:

- "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. 13/89) 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, ecc.). La presenza nello stabile di abitanti handicappati vale invece a rendere operanti le provvidenze di ordine economico previste dalla legislazione regionale"

(Trib. civ. Milano, 22 marzo 1993);

"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 persone anziane - che pur non essendo affetti da menomazioni motorie, si trovino comunque in minorate condizioni fisiche" (Pret. civ. Roma, 15 maggio, 1996);

- "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);

- "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);

- "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).