

Eliminazione delle barriere architettoniche. Limiti. Tutela cautelare.

Il superamento delle barriere architettoniche assume rilievo nella disciplina del condominio con riferimento alle situazioni in cui soggetti affetti da gravi patologie invalidanti risiedono in edifici di vecchia costruzione ed abbiano necessità di utilizzare un impianto elevatore per raggiungere i piani superiori.

Le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche vengono considerate innovazioni e trovano la loro disciplina nell'art.1120 del Codice Civile.

Tra le innovazioni, infatti, al comma secondo, numero 2), sono espressamente previste le opere e gli interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche.

L'art.1120 C.C. è stato recentemente modificato dall'art.5 della legge 11.12.2012 n.220.

A seguito delle intervenute modificazioni è stata stabilita una diversa maggioranza per la deliberazione delle opere da parte dell'assemblea condominiale a seconda che si proceda ad innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni ovvero che si proceda ad innovazioni che riguardino gli interventi espressamente indicati ai numeri 1), 2) e 3) del secondo comma dell'art.1120 C.C..

Mentre per le prime è necessaria la maggioranza prevista dall'art.1136, comma 5, C.C. (maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno i due terzi del valore dell'edificio), per le seconde è sufficiente la maggioranza prevista dall'art.1136, comma 2, C.C. (maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio).

E' stato introdotto, nelle disposizioni del codice civile, un regime più semplificato per le innovazioni riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche che, invero, era già previsto dall'art.2 della legge 09.01.1989 n.13.

Nulla quaestio, quando l'opera diretta ad eliminare le barriere architettoniche viene deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze di cui innanzi con il solo limite che non rechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che non ne alteri il decoro architettonico o che non renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Che accade se il condominio non delibera le opere dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche? Quali strumenti ha a disposizione il soggetto affetto da gravi patologie invalidanti, che diminuiscano in modo sensibile o impediscano la capacità locomotoria, per realizzare un impianto elevatore in un edificio condominiale utilizzando necessariamente spazi ed aree comuni?

In primo luogo può far ricorso alla disposizione generale di cui all'art.1102 C.C. che offre la possibilità ad ogni condomino di servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti farne parimenti uso secondo il loro diritto, apportando a proprie spese le modificazioni che si rendano necessarie per il miglior godimento della cosa.

In secondo luogo può invocare l'applicazione dell'art.2, comma 2, della legge n.13/1989 che consente ai portatori di handicap, ovvero a chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, di poter 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 garages.

Il condomino affetto dalle predette patologie (che sussistano concretamente e siano adeguatamente certificate) o il suo rappresentante può procedere alla installazione di un impianto elevatore purchè non rechi pregiudizio, oltre che alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, al decoro architettonico dell'edificio, nonché all'uso o godimento delle parti comuni ad opera degli altri condomini.

La giurisprudenza si è più volte trovata a dover contemperare le esigenze connesse al diritto alla salute con quelle relative al diritto di proprietà introducendo il c.d. principio di solidarietà condominiale in virtù del quale i limiti di cui all'ultimo comma dell'art.1120 C.C. che sussistono anche nel caso in cui il soggetto portatore di handicap proceda a propria cura e spese a realizzare un impianto elevatore, si possono ritenere superati se la realizzazione dell'opera sia tale da rendere inservibile agli altri la cosa comune e non da procurare un semplice disagio rispetto alla sua normale utilizzazione (Cass. 25.10.2012 n.18334, Cass. 26.07.2013 n.18147, Cass. n.28920/2011, Cass. 20902/2010).

Nella fattispecie che si vuole esaminare, un condomino, affetto da patologie invalidanti serie ed adeguatamente certificate, in mancanza di una delibera assembleare, ha deciso di realizzare l'impianto ascensore a sua cura e spese ma ha trovato resistenze da parte degli altri condomini.

Per tale motivo ha invocato la tutela cautelare ai sensi dell'art.700 c.p.c. al fine di ottenere che il Giudice ordinasse al condominio di consentire la realizzazione dell'opera.

Il ricorso ex art.700 c.p.c. è stato rigettato perché la installazione dell'impianto elevatore avrebbe comportato la totale inutilizzabilità delle cantinole al piano interrato di proprietà esclusiva di due condomini.

L'ostacolo alla realizzazione dell'opera è stato individuato dal Giudice nella compressione totale del diritto di proprietà dei singoli condomini.

(Ordinanza 14.07.2014 Tribunale di Trani su www.cameradirittoimmobiliare.it).

Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani