

Installazione di impianti per disabili in relazione all'uso delle parti comuni

Hotel Parco dei Principi
27 gennaio



Associazione Nazionale Amministratori Professionisti d'Immobili

Roberto Bonasia, consulente
ANAPI Bari



BARRIERE ARCHITETTONICHE, DAL CONCETTO DI INNOVAZIONE ALL'ART. 1120 DEL CODICE CIVILE

L'art. 1120 del Codice Civile, modificato dalle legge di riforma N°220/2012 dispone che i condòmini, con la maggioranza indicata dal comma 5° dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini con la maggioranza indicata 2° comma dell'art. 1136 del C.C. possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa del settore hanno ad oggetto:

1. Le opere e gli interventi volti a migliorare la **sicurezza** e la **salubrità** degli edifici e degli impianti .
2. Le opere e gli interventi previsti per **eliminare le barriere architettoniche** (...)

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Cosa intendiamo quando parliamo di barriere architettoniche?

Il legislatore, con legge 13 del 9 gennaio 1989 ha provveduto a dettare la normativa in questione intitolata *«Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati»*.

A questo è seguito il **regolamento di attuazione in materia, il D.M. 14 giugno 1989, n. 236**, adesso inserita nel Testo Unico dell'Edilizia (artt. 77-81 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001).

- Gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e, in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma temporanea o permanente.
- Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti.
- La mancanza di accorgimento o segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti del pericolo per chiunque e, in particolare, i non vedenti, per gli ipovedenti e per i soldati.

Nello specifico, l'**art. 78 del Testo Unico dell'Edilizia**, in tema di innovazioni, ha previsto che gli interventi sulle parti comuni, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla realizzazione, possano essere approvati dall'assemblea condominiale, in prima o in seconda convocazione, *(con le più favorevoli maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2 e 3 del Codice Civile)*.

Pertanto, per poter deliberare l'intervento in questione, è necessario che in assemblea siano presenti la maggioranza degli intervenuti e che il loro voto, in termini di quote di proprietà, rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

SENTENZE A CONFRONTO

- **Corte di Cassazione, Sez. II, n. 6109 del 25 giugno 1994:** la norma (con riferimento all'art. 2, legge 9 gennaio 1989 n. 13) mira a favorire le innovazioni che aumentano la funzionalità e il valore dell'edificio, ma pone il limite dell'**inservibilità della parte comune** anche nei confronti di un singolo condòmino.

Tale inservibilità va interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condòmino ne ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione.

- **N. 12705 del 13 giugno 2005** con la quale la Corte di Cassazione ribadisce i precedenti orientamenti ovvero la prevalenza degli interessi economici della maggioranza condominiale sul diritto del condòmino disabile.
- La **Corte Costituzionale sent .n 167 del 10 maggio 1999** ha valorizzato la ratio e le finalità della Legge n. 13/1989 facendo della solidarietà sociale il principio cardine.

La questione assunta dalla Consulta si pone nel rispetto dei principi di **solidarietà e pari trattamento**, espressi in termini generali dagli artt. 2, 3 e 42 comma 2 della Costituzione, non del tutto applicati in materia condominiale.

(Corte Cost. 10 maggio 1999 n.167; Corte di Cass Sez II, 25 ottobre 2012 n.18344, 26 febbraio 2016, n 3858,28 marzo 2017, n7938).

La tutela dei diversamente abili deve essere confrontata alla luce dello sviluppo della persona umana, del suo inserimento nella società civile, intesa come sviluppo e partecipazione democratica della vita condominiale.

Grazie per l'attenzione!