CONSULENZA
L'informazione integrata per professionisti e aziende

ARTICOLI

ARTICOLO

Proprietà

L'abbattimento delle barriere architettoniche nel condominio dopo il decreto semplificazioni

venerdì, 18 settembre 2020

*Il **decreto legge 76/2020** – c.d. decreto semplificazioni – ha modificato la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche autorizzando il singolo comproprietario o condomino all'esecuzione delle opere anche sulla cosa comune con il solo limite di non arrecare pregiudizio alla statica o alla sicurezza del fabbricato.*

di:
Di Giovanni Pietro Maria

La novità introdotta dal Decreto Semplificazioni

Nelle pieghe del corposo testo del d.l. 16 luglio 2020 n. 76 – ribattezzato Decreto Semplificazioni – si nasconde una norma che interessa gli interventi che comunisti o condòmini possono realizzare sulla cosa comune per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Infatti, l'art. 10 comma 3 del d.l. 76/2020 prevede che "*ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile*".

Il legislatore dell'emergenza con tale disposizione ha recepito in parte l'orientamento giurisprudenziale più recente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nel condominio.

Primo effetto della "semplificazione": eliminati i presupposti soggettivi per l'esecuzione dei lavori

Il vivace dibattito giurisprudenziale sorto sulla possibilità per il singolo condòmino di installare l'ascensore nel condominio che ne era privo, si era sviluppato lungo due direttrici fondamentali: la prima è quella relativa ai presupposti soggettivi in capo al condòmino che vuole realizzare l'impianto; la seconda è quella relativa alla individuazione della misura del "sacrificio" della cosa comune comunque necessario per la sua installazione.

Per quel che riguarda i presupposti soggettivi va evidenziato che la giurisprudenza aveva dilatato l'originaria previsione normativa dell'art. 2 comma II della legge 13/1989 che consentiva al solo condòmino portatore di handicap l'installazione in proprio dell'impianto a fronte della delibera negativa dell'assemblea condominiale.

La soluzione giurisprudenziale prevalente oggi non richiede che i portatori di handicap risiedano direttamente nell'immobile nel quale avviene l'abbattimento della barriera architettonica (Cass. Civ. sez. II, 25 ottobre 2012 n. 18334; Trib. Milano 19.09.1991) e si rintracciano precedenti che riconoscono l'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche anche in favore di soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età (Trib. Napoli 14 marzo 1994 n. 2606).

Con l'intervento normativo in esame si chiarisce definitivamente che "*ciascun partecipante alla comunione o al condominio*" può eseguire opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, **eliminando qualsiasi riferimento alle condizioni soggettive** di chi promuove l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il dibattito giurisprudenziale sui presupposti oggettivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il Decreto Semplificazioni nulla aggiunge, invece, sotto il profilo dei presupposti oggettivi, utilizzando il paradigma dell'art. 1102 c.c. per valutare la legittimità dell'impatto sulla cosa comune delle opere per eliminare le barriere architettoniche.

La valutazione dei limiti consentiti al godimento della cosa comune che derivano dalla installazione dell'impianto di ascensore da parte del singolo, ha vissuto fasi giurisprudenziali alterne:

I. dopo aver richiamato la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità 13 dicembre 2006, ratificata con l. 3 marzo 2009 n. 18, la giurisprudenza di legittimità ha dato una lettura costituzionalmente orientata delle norme in materia di innovazione, ritenendo che l'unico limite all'installazione dell'impianto di ascensore da parte del singolo - anche in assenza di disabili nell'edificio - fosse costituito dall'inservibilità della cosa comune al godimento e uso anche di un solo condomino, inteso come concreta inutilizzabilità della cosa secondo la sua naturale fruibilità e non dal mero disagio degli altri condomini, ferma restando la salvaguardia del decoro architettonico e la sicurezza da valutare, però, nella loro essenzialità ed incidenza negativa non minimale (Cass. Civ., sez. II, 25 ottobre 2012 n. 18334).

Tale lettura è stata suggerita anche dalla “codificazione” del principio di solidarietà condominiale secondo il quale, tenuto conto della struttura dell'edificio condominiale e della particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari, deve valutarsi se la rigorosa osservanza delle norme relative ai rapporti di vicinato, non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali (Cass. Civ., sez. II, 21 maggio 2010 n. 12520).

II. a distanza di alcuni anni, la giurisprudenza ha modificato il proprio orientamento e ha ritenuto che la compromissione della proprietà individuale determini l’illegittimità dell’intervento sulla cosa comune anche se motivato sulla scorta della necessità di abbattere le barriere architettoniche (Cass. Civ., sez. II, 29 novembre 2016 n. 24235).

Quello che sembrava essere un vero e proprio “giro di vite” alla possibilità del singolo condomino di installare in proprio l'impianto di ascensore veniva confermato da ulteriori pronunce secondo le quali è stata considerata abusiva la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un "volume tecnico" dell'edificio condominiale, mediante il collocamento di attrezzature ed impianti fissi funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale (Cass. Civ., sez. II, ordinanza 23 giugno 2017 n. 15705) ovvero nell'occupazione del pianerottolo comune che comporta un rilevante pregiudizio della originaria sua utilizzazione (Cass. Civ. sez. II, 14 settembre 2017 n. 21339) ed infine nel pregiudizio arrecato al decoro architettonico o all'aspetto estetico dell'edificio, oltre che alla diminuzione di luce e aria per i singoli appartamenti (Cass. Civ., sez. II, 23 ottobre 2017 n. 24972).

La ristabilita centralità dei diritti della collettività rispetto al diritto del condomino all'abbattimento delle barriere architettoniche ha interessato anche la giurisprudenza amministrativa che ha ritenuto che la tutela della sicurezza dell'immobile e dei condomini (norme antisismiche, contro i rischi d'incendio ed infortuni) prevalga sull'interesse legittimo all'abbattimento delle barriere architettoniche delle persone con difficoltà di deambulazione (TAR Lazio, sez. II, 19 luglio 2017 n. 8708).

III. recentemente la Suprema Corte ha nuovamente cambiato orientamento affermando che la normativa dettata per l'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico, volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici: pertanto, anche in applicazione del principio di solidarietà condominiale, è stato ritenuto legittimo l'intervento innovativo che, sebbene avesse recato pregiudizio alla cosa comune, era comunque idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. Civ., sez. II, 12 aprile 2018 n. 9101).

L'intervento non potrà essere impedito neppure da una disposizione del regolamento condominiale che subordini la sua realizzazione ad una necessaria delibera assembleare (Cass. Civ., sez. II, 5 dicembre 2018 n. 31462) né sarà necessario il rispetto della normativa in tema di distanze in quanto l'impianto di ascensore deve considerarsi indispensabile ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui (Cass. Civ., sez. II, 16 maggio 2019 n. 13217 – Cass. Civ., sez. II, 26 novembre 2019 n. 30838).

Anche la giurisprudenza amministrativa ha mutato il proprio orientamento richiamando il principio di solidarietà condominiale e riconoscendo che le opere necessarie per eliminare le barriere architettoniche sono di fondamentale importanza per la vivibilità dell'appartamento (Consiglio di Stato, sez. VI, 9 marzo 2020 n. 1682).

Via libera ai lavori sulla cosa comune con l'unico limite del pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato

Il legislatore dell'emergenza ha inteso, però, agevolare le decisioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche in sede assembleare, inserendo all'art. 2 comma 1 della legge 9 gennaio 1989 n. 13 la seguente precisazione: "*le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile*".

In tal modo viene definitivamente chiarito che l'unico limite all'iniziativa del condominio per l'abbattimento delle barriere architettoniche è rappresentato dal fatto che le opere rechino pregiudizio alla statica o alla sicurezza del fabbricato.

Si evidenzia la portata innovativa della norma in quanto il parametro per la valutazione della legittimità delle innovazioni è costituito dall'art. 1120 ultimo comma c.c. che contempla, oltre al pregiudizio alla statica o alla sicurezza del fabbricato, anche il pregiudizio al decoro architettonico dello stesso ovvero il fatto che le nuove opere "*rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*".

Una semplificazione per certi aspetti a metà...

Invece la precisazione che tende ad escludere le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dalle innovazioni voluttuarie, appare più una sorta di "**interpretazione autentica**" di quanto già emergeva dal combinato disposto degli artt. 1120 e 1121 c.c. dopo la modifica portata dalla legge 220/2012.

La c.d. riforma del condominio, invero, aveva modificato l'originaria scrittura dell'art. 1120 c.c. prevedendo la possibilità di deliberare alcune tipologie di innovazioni – tra le quali è espressamente compreso l'abbattimento delle barriere architettoniche – con una maggioranza "agevolata" rispetto a quella ordinaria, disciplinata dall'art. 1136 comma quinto c.c., che prevede il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Le innovazioni eccessivamente gravose e/o voluttuarie possono, comunque, essere deliberate solo con la maggioranza ordinaria, a condizione che trattandosi di opere suscettibili di utilizzazione separata i condomini che non intendano trarne vantaggio vengano esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, ovvero laddove l'utilizzazione separata non sia possibile, la maggioranza dei condomini che ha deliberata o accettata l'opera intenda sopportarne integralmente la spesa, secondo la previsione dell'art. 1121 c.c.

Si poteva, quindi, interpretare il combinato disposto delle citate norme nel senso che la previsione di una maggioranza più favorevole, quella del secondo comma dell'art. 1136 c.c., per una determinata tipologia di interventi, di fatto escluda che gli stessi possano essere considerati voluttuari e/o eccessivamente gravosi.

La modifica dell'art. 2 legge 13/1989 introdotta dal Decreto Semplificazioni sgombra il campo da ogni possibile dubbio interpretativo ma limitatamente alla sola voluttuarietà dell'opera: ciò conferma la scarsa conoscenza del diritto condominiale da parte del legislatore dell'emergenza che con il suo intervento ha messo in discussione il risultato interpretativo acquisito con la c.d. legge di riforma.

Senza considerare che la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche era stata trasfusa nel Testo Unico dell'Edilizia - DPR 380/2001 art. 77 e ss. - al quale non è stata estesa la modifica introdotta con il Decreto Semplificazioni.

E tali effetti, per un provvedimento che nelle intenzioni dovrebbe contribuire a "semplificare", sono veramente inaccettabili.

La vera semplificazione, si aggiunge, si sarebbe avuta con il ritorno alle maggioranze per deliberare l'abbattimento delle barriere architettoniche che l'art. 2 originariamente individuava rinviando ai commi secondo e terzo dell'art. 1136 c.c. nel testo vigente prima della riforma operata nel 2012.

Una maggioranza già bassa di quelle vigenze, specie in seconda convocazione, avrebbe il vantaggio di favorire le deliberazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, riconoscendo una volta per tutte la rilevanza sociale di tale attività.

Consulenza.it è di proprietà di Gruppo Buffetti S.p.A. - tutti i diritti sono riservati
Direttore Responsabile: Emidio Lenzi

consulenza@buffetti.it - 06 23 19 150

ISO 9001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification

Gruppo Buffetti S.p.A. con unico azionista - Via Filippo Caruso 23 - 00173 ROMA
P.IVA 04533641009 - C. Fiscale 00248370546 - Iscrizione Registro Imprese REA 776017
Capitale Sociale: € 10.000.000,00 i.v. - Registro A.E.E. n. IT08020000003689