

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

04 Ago 2020

Barriere architettoniche: l'eliminazione è agevolata dal Decreto semplificazioni

di Pietro Maria di Giovanni

Nelle pieghe del Dl 16 luglio 2020 numero 76 – cosiddetto Dl Semplificazioni – si nasconde una norma che favorisce gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in condomini e proprietà. **Per effetto della nuova disposizione** - articolo 10 comma 3 – le opere di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989 numero 13 **possono essere realizzate dal singolo** – condomino o comunista – anche servendosi della cosa comune con l'unico rispetto dei limiti fissati dall'articolo 1102 Codice civile.

Favorito l'abbattimento delle barriere

Si tratta di norma che procede nel solco della più recente giurisprudenza della Cassazione che ha nuovamente dimostrato uno speciale “favore” per l'esecuzione delle opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche (tra le tante Cassazione 9101/2018; Cassazione 7028/2019). Ma la “semplificazione” introdotta in ambito condominiale non si ferma all'iniziativa del singolo: infatti **il legislatore ha inteso agevolare, anche, le decisioni** per l'abbattimento delle barriere architettoniche **in sede assembleare**.

Eliminazione barriere mai innovazioni voluttuarie

E' stato, così, modificato l'articolo 2 comma 1 della legge 9 gennaio 1989 numero 13 precisando che laddove l'assemblea delibera opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, queste opere **non possono essere considerate innovazioni di carattere voluttuario** e l'unico limite posto alla loro realizzazione é rappresentato dal divieto di deliberare opere che arrechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Tale norma ha una portata significativamente innovativa in quanto **elimina due dei parametri** che, secondo la previsione dell'articolo 1120 ultimo comma Codice civile rendono vietate le innovazioni e cioè il fatto che la loro realizzazione comporti un pregiudizio per il decoro architettonico del fabbricato ovvero che renda taluni parti comuni dell'edificio **inservibili all'uso** o al godimento anche di un solo condomino.

Le previsioni del Dl 76/2020

Il Dl Semplificazioni, quindi, non solo premia l'iniziativa del singolo che può autonomamente e a sue spese realizzare opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche **anche utilizzando la cosa comune**, ma realmente semplifica le attività condominiali rimuovendo due degli ostacoli che la giurisprudenza formatasi in materia di abbattimento delle barriere

architettoniche aveva ritenuto insormontabili.

Infatti si rintracciano precedenti giurisprudenziali che hanno ritenuto **preminente la tutela del decoro architettonico** rispetto alla possibilità di installare un ascensore esterno (Cassazione 24972/2017) ovvero che hanno statuito che l'occupazione stabile di parte della cosa comune, al fine di collocarvi un impianto di ascensore, una violazione dell'articolo 1120 comma secondo Codice civile poiché **sarebbe prodotto** un rilevante pregiudizio alla possibilità di utilizzazione del pianerottolo (Cassazione, 21339/2017).

Problema da risolvere

L'innovazione legislativa deve, quindi, accogliersi favorevolmente anche se non si può non evidenziare che il legislatore della semplificazione ha creato un problema interpretativo di non poco conto: infatti **la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche** era stata trasfusa nel Testo unico dell'edilizia – Dpr 380/2001 articolo 77 e seguenti - che oggi è il testo di riferimento, specie per quel che attiene le autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche e al quale non è stata estesa la modifica introdotta con il Dl Semplificazioni.

Sarà opportuno, allora, che in sede di conversione in legge si rimedi all'errore, armonizzando la normativa anche se la vera semplificazione si potrebbe conseguire con il **ritorno alle maggioranze per deliberare l'abbattimento** delle barriere architettoniche previste dai commi secondo e terzo dell'articolo 1136 Codice civile nel testo vigente prima della riforma operata nel 2012, ai quali l'articolo 2 della legge 13/1989 espressamente rinviava. **Una maggioranza più bassa di quella vigente**, 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 questa attività.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved