

Gli esperti della Associazione nazionale dei liberi amministratori rispondono ai problemi posti dai lettori

L'ascensore per l'handicap

Un aiuto dalla legge sulle barriere architettoniche

VORREI informazioni sulla possibilità d'installare un impianto ascensore in condominio usufruendo della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Risponde: Avvocato Daniela Polittino

La legge 09.01.1989 n. 13 per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati all'art. 2 prevede che, per le deliberazioni sulle innovazioni per eliminare le barriere architettoniche, è sufficiente la maggioranza indicata dall'art. 1136 comma 2 e 3, Codice Civile. Lo stesso articolo riconosce al portatore di handicap, laddove l'assemblea condominiale non deliberi entro tre mesi dalla richiesta, il diritto di realizzare a sue spese opere mobili rimovibili, ed ampliare le porte d'accesso. L'art. 2, ultimo comma, della legge 13/89 fa salvo il disposto dell'art. 1120, comma 2, Codice Civile, in forza del quale sono vietate le innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino. Il coordinamento tra la disposizione speciale e la disposizione codicistica non è agevole in quanto non è semplice contemperare il diritto del disabile all'installazione dell'ascensore con i diritti degli altri condomini sulle parti comuni e sulle proprietà esclusive, non solo con riferimento al pari uso di tutti i condomini sulle parti comuni (quando per esempio, l'ascensore comporti la riduzione delle dimensioni delle rampe delle scale e pianerottoli) ma anche con riferimento alla diminuzione di aria e luce alla proprietà esclusiva (per esempio, l'ascensore installato in cortile). Dopo l'entrata in vigore della L. n. 13/1989 i giudici hanno emesso diverse sentenze sul problema dell'installazione dell'ascensore negli edifici come strumento per eliminare le barriere architettoniche. Inizial-

mente alcune decisioni hanno continuato ad applicare il concetto di innovazione ritenendo l'installazione di ascensore gravosa e voluttuaria (Pret. Milano, ord. 18/04/89; Trib. Milano, 23/09/91; Trib. Napoli, 16/11/91). In altre sentenze si impedivano tutti gli interventi sulle parti comuni realizzati ai sensi dell'art. 1102 c.c. non appena si ravvisava anche una minima alterazione della destinazione della cosa. Più recentemente, però, si sono registrate delle aperture con sentenze enuncianti diversi importanti principi così riassumibili: accogliimento della richiesta di provvedimenti d'urgenza diretti a consentire al disabile, stante il rifiuto oppure il ritardo nell'assunzione della necessaria delibera assembleare, di eseguire a proprie spese le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche (Pret. Roma, ord. 2 1/07/89); b) possibilità per il condomino portatore di handicap di installare a sue spese un ascensore in caso di mancata autorizzazione dell'assemblea condominiale, considerando tale opera una modificazione necessaria per il miglior godimento della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e non una innovazione ex art. 1120 c.c. (Trib. Milano, 11/05/89); ammissibilità ad installare un ascensore a spese del condomino portatore di handicap, anche se in tal modo gli altri condomini venissero a subire un sacrificio per le parti della cosa comune utilizzata per realizzare l'impianto, ciò per la necessità di rispettare lo spirito della legislazione speciale e il principio costituzionale della funzione sociale della proprietà ai sensi dell'art. 42 comma 2 (Trib. Foggia, 29/06/91); invero il contrasto tra gli interessi in gioco emerge anche dalla lettura delle pronunce della Suprema Corte, le quali hanno privilegiato gli effetti comunque positivi della installazione del nuovo ascensore e talvolta, il diritto dei condomini al pari uso delle parti comuni. La prima pronuncia giurisprudenziale

dopo l'entrata in vigore della legge è stata la Cassazione n. 6109 del 25.06.1994 la quale ha affermato, che la L. 13/1989 non trova applicazione quando le sue norme portano alla inservibilità (intesa come sensibile menomazione dell'utilità che originariamente apportava) delle parti comuni anche nei confronti di un solo condomino; e che, di conseguenza, se non possono essere lesi i diritti dei condomini attinenti alle cose comuni da delibere adottate a maggioranza, a maggior ragione, i diritti di ciascun condomino sulla porzione di proprietà esclusiva non possono essere lesi da una delibera che non sia stata adottata all'unanimità. Nel caso affrontato dalla Suprema Corte, nel corso del giudizio di merito la consulenza tecnica d'ufficio aveva accertato che l'ascensore, che il condomino disabile voleva installare, avrebbe recato pregiudizio al condomino proprietario dell'appartamento sito al pian terreno, togliendogli luce ed aria senza offrirgli alcuna utilità compensativa, e determinando un deprezzamento economico dell'unità immobiliare. Dopo 11 anni la Cassazione, è tornata a occuparsi delle modalità applicative della legge 13 del 9/1/89, sull'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati con ben due sentenze nello spazio di pochi mesi (n. 8286 del 20 aprile 2005, e n. 12705 del 13 giugno 2005) rivedendo il problema delle modalità applicative della legge 13/1989 in senso opposto - e più favorevole nei confronti delle ragioni dei portatori di handicap - rispetto ai discutibili (e criticati da più parti) principi enunciati un decennio prima dalla Corte. Nello specifico la Cassazione ha rilevato come l'installazione dell'ascensore non risultava configurare una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2 Codice Civile poiché era stata esclusa sia la sussistenza della lesione al decoro architettonico del fabbricato per effetto della semplice apertura di un

varco nell'androne condominiale sia, sempre in relazione a tale modifica, ogni altro pregiudizio fra quelli che tale norma prevede come integrativi delle innovazioni vietate in modo assoluto. Purtroppo tale orientamento giurisprudenziale è stato modificato in senso peggiorativo con la pronuncia della Cassazione n. 12847 del 1 giugno 2007, che ha statuito come debba ritenersi nulla la delibera assembleare che - pur in presenza di due condomini disabili - autorizzi l'installazione di un ascensore, con sensibile riduzione delle dimensioni delle scale condominiali. Il Supremo collegio ha infatti sostenuto che, pur non ignorando il fatto che il pregiudizio per alcuni condomini della originaria possibilità di utilizzazione delle scale possa essere compensato dal miglior godimento anche se di diverso contenuto offerto dall'innovazione per altri - reclusi portatore di handicap -, in ogni caso l'innovazione stessa (nel caso specifico la riduzione della rampa a metri 0,85) comportava una menomazione della proprietà condominiale giudicata intollerabile poiché rendeva disagiata il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni. A parere di chi scrive la pronuncia della Suprema Corte segna una pericolosa inversione di rotta rispetto alla direzione voluta dal legislatore. Invero sull'assunto che la legge 13/89 ha rappresentato una chiara presa di coscienza del legislatore dei problemi dei disabili nonché è stata espressione di una chiara volontà dello stesso di affrontare con nuova sensibilità le istanze di soggetti più sfortunati, è necessario uno immediato sforzo degli operatori del diritto nella consapevolezza che troppe volte i valori dettati dalla Carta Costituzionale, nello specifico i principi di solidarietà ed uguaglianza oltre che di funzione sociale della proprietà, vengono sacrificati da una visione miope e tradizionale dei rapporti tra i privati.