



Il disabile può obbligare il condominio a realizzare il montascale?

Barriere architettoniche: quale maggioranza ci vuole, in assemblea di condominio, per approvare la realizzazione di un ascensore per portatore di handicap?

Se nel tuo condominio ci sono persone anziane non più capaci di deambulare o disabili e portatori di handicap ti sarai certamente trovato davanti alla loro - pur giusta e comprensibile - richiesta di realizzazione di lavori per l'**eliminazione delle barriere architettoniche**.

La questione, che spesso diventa controversa nelle assemblee di condominio, è se il portatore di handicap può **obbligare il condominio a realizzare il**

montascale, un apposito **ascensore** e/o tutti gli altri interventi a lui necessari per entrare o uscire dalla propria abitazione. Interventi senza i quali l'utilizzo dell'immobile sarebbe quasi completamente inibito al suo legittimo proprietario per un impedimento fisico ritenuto - dalle nostre leggi - meritevole di massima tutela. Dunque, posto che sugli edifici pubblici (si pensi al Comune, all'Inps, ecc.) l'eliminazione delle barriere architettoniche è divenuta ormai obbligatoria, come bisogna regolarsi invece in quelli privati? **Chi deve sostenere le spese**, e come vanno eventualmente ripartite?

Il disabile può obbligare il condominio a interventi straordinari?

Iniziamo subito col dire che il disabile non può obbligare il proprio condominio a effettuare lavori volti ad eliminare le barriere architettoniche, realizzando montascale o altre strutture a lui necessarie. Anche per tali lavori, per quanto socialmente necessari, c'è sempre bisogno del consenso anche degli altri proprietari. Consenso, però, che nel 2012, grazie alla riforma del condominio, è stato reso più facile da raggiungere con la modificazione dei **quorum di maggioranza assembleare**.

In particolare, per quanto concerne le innovazioni volte a eliminare le barriere architettoniche, la normativa di settore stabilisce che queste debbano essere approvate con la **maggioranza degli intervenuti** che rappresentino la metà del valore dell'edificio. Non è quindi richiesta né l'unanimità né una maggioranza qualificata. Questo significa che se anche un singolo condomino si oppone al sostenimento delle spese, se il predetto *quorum* è ugualmente raggiunto, il disabile la spunta.

Quanto alla **ripartizione della relativa spesa**, essa non può essere messa a carico del solo disabile, ma andrà ripartita tra tutti i proprietari secondo **millesimi**.

Ma che succede se il portatore di handicap chiede all'amministratore di **convocare l'assemblea** per deliberare sulla realizzazione di un intervento di quelli appena descritti e questi non provvede o l'assemblea non partecipa puntualmente alla riunione? La legge prevede che il singolo portatore di handicap, o chi ne esercita tutela o potestà, può **far installare a proprie spese il servoscala** e le strutture mobili facilmente rimovibili, e può anche **allargare gli ingressi e le porte**.

Realizzazione di un ascensore

Per favorire l'installazione di ascensori abbattendo le **barriere architettoniche**, la costruzione dell'impianto può anche non rispettare le regole sulle distanze minime rispetto alle costruzioni confinanti. In tal caso infatti l'ascensore va considerato al pari di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini.

Se l'assemblea condominiale non riesce a raggiungere il numero di voti necessari per approvare i lavori di installazione dell'ascensore, un condòmino o un gruppo di condomini interessati alla sua installazione possono appaltare autonomamente i lavori a proprie spese, lasciando agli altri condomini la possibilità di entrare in seguito nella comproprietà dell'impianto **[1]**.

Normalmente l'impianto voluto da uno o pochi condomini è installato occupando porzioni di parti comuni (ad esempio la tromba delle scale, l'andito, la facciata interna, alcune zone del cortile). Il pregiudizio che ne consegue per alcuni condomini non rende l'innovazione lesiva se risulta che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto. In questi casi l'impianto è quindi ritenuto lecito.