



Rampa per disabili: installazione in condominio

Autore : Redazione

Data: 21/09/2018

Abbattimento delle barriere architettoniche: maggioranza per l'approvazione dei lavori, ripartizione della spesa e opere a carico dei portatori di handicap.



Nel tuo palazzo ci sono persone molto anziane che non riescono più a camminare. Una di queste si può muovere solo grazie a una sedia a rotelle. Gli altri hanno bisogno chi di un carrello, chi di un bastone, chi della badante. Così si è formata, tra loro, una piccola coalizione per chiedere l'**installazione in condominio di una rampa per disabili**. L'apparecchio servirà a consentire innanzitutto di salire le scale quando l'ascensore è fuori uso; in secondo luogo aiuterà a scendere dal lato posteriore dell'edificio, quello che dà sul cortile, ed a cui si accede solo attraverso alcuni gradini.

L'entità delle spese ha spaventato gli altri condomini che non ritengono giusto dover far pagare anche chi non ha bisogno del montapersona e può ben salire le scale a piedi. In assemblea si è così arrivati allo scontro: da un lato c'è chi sostiene che l'abbattimento delle barriere architettoniche può sì essere effettuato, ma a cura e onere solo di chi ne usufruisce; dall'altro c'è chi invece ritiene che, prima o poi, tutti avranno bisogno delle strutture per disabili per l'avanzare dell'età. Senza contare che, dinanzi a un edificio all'avanguardia dotato di strutture per portatori di handicap, i singoli appartamenti acquisteranno valore sul mercato. Insomma dai lavori tutti ne trarranno, chi più chi meno, un'utilità. Come si risolve il problema? Quali sono le **maggioranze per l'installazione in condominio della rampa per disabili**? Ecco cosa prevede a riguardo la legge.

Rampa per disabili: maggioranze per l'approvazione in assemblea

Cosa sono le rampe per disabili? Tali si intendono quegli apparecchi che consentono di superare gradini, marciapiedi, soglie o piccoli dislivelli che rappresentano veri e propri ostacoli alla mobilità autonoma di un disabile.

Tanto una legge del 1989 **[1]** quanto la riforma del condominio approvata nel 2012 hanno voluto dare una mano ai portatori di handicap stabilendo delle maggioranze semplificate, in assemblea di condominio, per l'approvazione dei lavori inerenti all'abbattimento delle barriere architettoniche. Nonostante si tratti di innovazioni è sufficiente che, per l'approvazione, si raggiunga una doppia maggioranza:

- il 50%+1 dei presenti in assemblea
- i quali devono raggiungere almeno 500 millesimi (ossia la metà del valore dell'edificio).

In questo modo, se l'assemblea approva a maggioranza l'avvio dei lavori per la realizzazione di una rampa per disabili, la spesa sarà spalmata su tutti i condomini, anche su quelli che non utilizzano la struttura. La ripartizione verrà effettuata



dall'amministratore secondo millesimi di proprietà, in base alla stessa tabella prevista per le scale e l'ascensore.

Se invece l'assemblea non riesce a raggiungere le suddette maggioranze, il portatore di handicap (singolarmente o anche insieme ad altri condomini) può realizzare liberamente i lavori, a proprie spese. La struttura però non entrerà nella "comunione" del condominio e chi non ha partecipato ai lavori non potrà utilizzarla. In ogni caso, chi effettua le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche dovrà stare attento a non pregiudicare le parti comuni dell'edificio; ad esempio, nel realizzare la rampa ai margini delle scale non si potrà occupare tanto spazio da impedire invece a tutti gli altri di salire agevolmente i gradini. In più sarà comunque necessario l'immane occhio di riguardo al decoro architettonico del palazzo (si pensi a un ascensore esterno al palazzo che andrà ad incidere sull'aspetto estetico).

Come chiedere la votazione per l'approvazione della rampa per disabili

Il portatore di handicap che vuol sottoporre all'assemblea la decisione circa l'approvazione dei lavori per la realizzazione di un montapersona deve inviare una lettera all'amministratore chiedendogli di inserire, nel successivo ordine del giorno, la votazione su tale questione. Nel caso in cui il condominio si rifiuti o non assuma entro tre mesi dall'istanza scritta la deliberazione in oggetto, i portatori di handicap, ovvero chi ne ha la tutela «possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages».

Anche se in assemblea, regolarmente costituita, non si riesce a raggiungere la maggioranza agevolata predetta, il disabile ha il diritto di installare, **a proprie spese**, la rampa per disabili o qualsiasi altra opera a lui congeniale, sempre che sia ritenuta ovviamente necessaria alle sue minorate capacità di deambulazione. È questa una soluzione per cercare di contemperare da un lato la proprietà privata (il condominio) tutelata dalla Costituzione, e dall'altro i diritti dei disabili, categoria anche questa protetta dall'ordinamento.

Abbattimento barriere architettoniche: limiti da rispettare

In una recente sentenza [2] il tribunale di Bologna ha fissato i limiti al potere dei



condomini di realizzare, anche a proprie spese, opere che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche. Innanzitutto bisogna far salve le disposizioni in materia di **sicurezza e stabilità dell'edificio** che certo non può essere pregiudicata. Le opere insomma non possono creare rischi di crolli o di altri cedimenti.

In secondo luogo, come già anticipato, c'è sempre il **decoro architettonico** che va preservato, situazione che si potrebbe verificare per tutti gli interventi che hanno un impatto esterno: si pensi all'ampliamento del portone dell'edificio.

Abbattimento barriere architettoniche: c'è bisogno del permesso a costruire?

Per realizzare rampe per disabili ed abbattere tutte le altre barriere architettoniche non occorre alcun titolo abilitativo: in altri termini non c'è bisogno del permesso di costruire rilasciato dall'amministrazione. Inoltre il Comune non può pretendere la deliberazione dell'assemblea condominiale visto che, come abbiamo appena detto, il "sì" dell'assemblea non è necessario per l'avvio dei lavori. Si tratta di lavori che rientrano nell'edilizia libera e che non richiedono alcun titolo edilizio **[3]**. La legge parla di **edilizia libera** per le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche sempreché non comportino l'eventuale realizzazione/installazione di **ascensori esterni** o altri manufatti che compromettano la sagoma originaria dell'edificio. Dunque le **rampe per disabili** non richiedono alcun permesso del Comune e possono essere fatte liberamente, senza pratiche burocratiche.

Il TAR Campania **[4]** ha condannato il Comune per aver imposto la sospensione dei lavori di realizzazione di una rampa per disabili, rilevando la mancanza della CILA quale titolo abilitativo e basandosi anche sul presupposto dell'assenza di una delibera condominiale autorizzativa degli stessi lavori.

Note:

[1] Legge n. 13/1989, art. 2 co. 1.

[2] Trib. Bologna, sent. del 16.02.2010.

[3] D.Lgs. n. 222/2016 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della L. 7 agosto 2015, n. 124 (Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche).



[4] Tar Campania, sent. n. 3916/2018.