



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Abbattimento barriere architettoniche in condominio

Autore: Redazione | 11/02/2021



***Come installare un servo scala, un ascensore e altre opere per aiutare i disabili in condominio: le maggioranze e la ripartizione dei costi.***

L'**abbattimento delle barriere architettoniche in condominio** desta sempre problemi di vario tipo: dalle maggioranze assembleari necessarie all'approvazione

dei lavori alla ripartizione delle relative spese, per finire alla possibilità - come a volte succede - di dissociazione da parte di alcuni condomini dalle opere in questione.

Proprio per venire incontro ai più svantaggiati e agevolare la rimozione degli ostacoli di carattere strutturale al godimento dell'abitazione (in ossequio anche al principio di uguaglianza sancito dalla nostra Costituzione), la normativa in materia di **barriere architettoniche in condominio e abbattimento** è stata più volte modificata. Sicché oggi eseguire i lavori di questo tipo è diventato più agevole per via delle ridotte maggioranze richieste dalla legge e per la possibilità, sempre concessa agli interessati, di intraprendere le opere da soli, a proprie spese, anche in contrasto con la volontà dell'assemblea.

Ma procediamo con ordine e vediamo cosa stabilisce la legge sull'**abbattimento delle barriere architettoniche in condominio**.

## **Maggioranze per abbattimento barriere architettoniche in condominio**

Il condomino interessato all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di lavori rivolti ad agevolare la mobilità dei disabili (si pensi a un montascale o a una rampa ove far salire la sedia a rotelle, a lato della scala), pu chiedere all'amministratore di condominio di convocare l'assemblea per deliberare sull'esecuzione di tali opere. In particolare egli deve presentare all'amministratore una **richiesta scritta** con l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni.

La delibera può essere approvata con la maggioranza degli intervenuti alla riunione (50%+1) purché questi rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, ossia almeno 500 millesimi.

In questo modo il condominio può approvare le innovazioni volte a eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, la normativa di settore **[1]**.

Se l'esecuzione dei lavori viene approvata dall'assemblea, il costo viene ripartito

tra **tutti i condomini** in ragione dei rispettivi millesimi. Difatti la relativa deliberazione è valida anche nei confronti degli eventuali condomini dissenzienti, ed è obbligatoria pertanto anche per questi condomini che sono tenuti al pagamento delle spese delle opere deliberate in proporzione alla quota millesimale di loro competenza.

## **Che succede se l'assemblea non approva i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche?**

Se l'assemblea non delibera su tali realizzazioni o non si raggiunge il *quorum*, il singolo portatore di handicap o chi ne esercita tutela o potestà, può far installare a proprie spese servoscala e strutture mobili facilmente rimovibili, e può anche allargare gli ingressi e le porte. Resta fermo il solo divieto di arrecare pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell'edificio.

Dunque il disabile che voglia realizzare a proprie spese l'abbattimento delle barriere architettoniche non ha necessità di comunicarlo all'assemblea né di ottenere il consenso dagli altri condomini. L'importante è che non alteri la destinazione della cosa e non impedisca agli altri di farne parimenti uso.

Nei casi in cui queste vengano realizzate esclusivamente a cura e spese del disabile, gli altri condomini e i loro eredi o aventi causa possono in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese, opportunamente rivalutate, di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

## **Ascensore per portatori di handicap**

Proprio per favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche, viene spesso autorizzata dai giudici la realizzazione di un **ascensore esterno** se, all'interno delle cale, non vi è spazio a sufficienza.

Per favorire l'installazione di ascensori abbattendo le barriere architettoniche, la costruzione dell'impianto può anche **non rispettare le regole sulle distanze legali**, dovendosi considerare l'ascensore alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle

esigenze generali dei cittadini **[2]**.

Il Tribunale di Milano **[3]** ha ritenuto che, dovendosi deliberare l'installazione dell'ascensore, la maggioranza prevista dalla legge possa essere applicata anche se nel fabbricato non vivono portatori di handicap, trattandosi d'intervento finalizzato a consentire l'accesso all'edificio anche ai disabili che dovessero recarvisi e non solo a coloro che vi abitano stabilmente.

## **Chi è il disabile?**

La condizione di disabile dev'essere accertata dalla speciale commissione prevista dalla famosa legge 104 del 1992 (art. 4) **[4]**. Il Pretore di Roma ha considerato disabile «anche chi, pur non essendo affetto da menomazioni motorie, si trovi in minorate condizioni fisiche».

## **Cosa sono le barriere architettoniche**

In senso lato, col termine barriera architettonica si intendono tutti gli ostacoli, fisici e non, che limitano o impediscono gli spostamenti e la fruizione di servizi, soprattutto ai portati di handicap (articolo 2 del decreto del ministro dei Lavori Pubblici 236/89). Sotto tale profilo, gli ostacoli che creano difficoltà o disagi alla deambulazione delle persone negli edifici condominiali sono davvero tanti, a cominciare dagli ascensori con porte troppo strette, laddove esistenti, per finire ai gradini delle scale troppo alti.

Il problema è che non sempre i condòmini si dimostrano favorevoli a realizzare gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche in condominio. Infatti, spesso, all'interesse del condomino portatore di handicap, che chiede all'assemblea di realizzare tali interventi, si contrappone quello degli altri condòmini, che non intendono sostenere spese per l'eliminazione degli ostacoli. Tant'è vero che il legislatore, per migliorare le condizioni di vita delle persone svantaggiate, è intervenuto di recente, con l'articolo 10 comma 3 del decreto Semplificazioni 76/2020, stabilendo che ciascun partecipante al condomino può realizzare nell'edificio, a proprie spese, ogni opera, di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, numero 13, e 119 del DL 19 maggio 2020, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche servendosi dei beni comuni nel rispetto dei limiti indicati all'articolo 1102 del Codice civile.

# Altre opere per l'abbattimento di barriere architettoniche

Se l'assemblea non approva la realizzazione del **servoscala** (piattaforma mobile ripiegabile, fissata ai piedi della scala e azionata elettricamente per raggiungere i piani superiori) per come richiesto dal portatore di handicap, questi può installarlo a proprie spese. Lo stesso può fare con altra struttura mobile facilmente rimovibile.

È inoltre possibile **modificare l'ampiezza delle porte** per rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage **[6]**.

«Queste opere, per le quali è prevista una deroga alla normativa sulle distanze legali, non devono però recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, né possono rendere talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (in questi casi, quindi, è necessario il consenso di tutti gli altri condomini).

La Corte di Cassazione, per esempio **[7]**, ha sancito l'illegittimità della delibera con la quale l'assemblea, per favorire un disabile, aveva disposto l'installazione di un ascensore che avrebbe comportato il **restringimento della rampa delle scale** di 85 cm., "rendendo disagevole il contemporaneo passaggio di più persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni.

Non ci sono ostacoli invece per quanto riguarda il **decoro architettonico**; difatti la Cassazione **[8]** ha stabilito che se l'installazione dell'ascensore avviene per favorire un disabile o un anziano, è consentita ancorché comporti alterazione del decoro architettonico dell'edificio.

## Eliminare le barriere non è innovazione

Il decreto Semplificazioni citato ha altresì prescritto che le opere realizzate in condominio, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, non sono suscettibili di essere considerate «in alcun senso innovazioni di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del Codice civile», assunto che «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».

Vale a dire che, in assenza di pregiudizi alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio, l'assemblea condominiale non potrebbe contestare la realizzazione di tali opere, neanche qualora gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche dovessero risultare lesivi del decoro architettonico dell'edificio. Infatti, dal tenore del nuovo articolo 2, comma 1 della legge 13/89 «Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati», così come modificato dal decreto Semplificazioni, si evince chiaramente che il legislatore ha voluto saltare a piè pari il limite di cui all'articolo 1120 ultimo comma del Codice civile, che considera vietate le innovazioni che alterano il decoro architettonico dell'edificio condominiale.

## **Note**

**[1]** Art. 2 L. 13/89 recentemente modificato dal DL 76/2020 conv. in L. 120/2020.

**[2]** Trib. Napoli 16 novembre 1991 n. 13008. **[3]** Trib. Milano sent. del 19/9/1991.

**[4]** Cass. 30/1/2002, n. 1197 **[5]** Pret. Roma sent. 15/5/1996. **[6]** Art. 2 della L. 9/1/1989, n. 13. **[7]** Cass. sent. n. 12847 dell'1/6/2007 **[8]** Cass. sent. n. 18335 del 25/10/2012