

Progettare per tutti. Corso di Formazione Professionale per una progettazione inclusiva senza barriere architettoniche
Il Condominio
Avv. Martina Garri

Principi generali

Il codice civile (art. 1117) indica tra le parti comuni di un condominio anche gli ascensori in quanto opera destinata all'uso comune e individua come criterio di applicazione della normativa relativa alle parti comuni (art. 1117 bis) tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici o più condomini abbiano parti in comune secondo quanto disposto dall'art. 1117, casi tipici sono nel primo caso un condominio con più scale, di cui una o più dotate di ascensore, negli altri casi un supercondominio con impianti in comune

Con la riforma del condominio (L. 220 del 2012) si è prevista la possibilità di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, a condizione che ciò corrisponda a esigenze di interesse condominiale (art. 1117 ter) e quindi non del singolo, prevedendo la doppia maggioranza dei quattro quinti dei partecipanti all'assemblea e dei quattro quinti del valore dell'edificio, con regole molto precise sulla convocazione dell'assemblea: non solo è necessario inviare la convocazione a mezzo raccomandata 20 gg prima, indicando nell'oggetto quale è la parte comune interessata alla modifica e la nuova destinazione d'uso, ma anche provvedere all'affissione per almeno 30 giorni nei locali di maggior uso comune, al fine di rendere edotti tutti i singoli condomini della proposta.

Viene posto un unico limite dal legislatore: il pregiudizio che può essere arrecato alla stabilità e alla sicurezza dello stabile o piuttosto al decoro architettonico.

Esempio tipico di modificazioni della destinazione d'uso è in questo caso il passaggio da ascensore a montacarichi o viceversa.

L'art 1118 riformato prevede espressamente che nessun condomino possa rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né sottrarsi a contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, pertanto chi è proprietario di una unità immobiliare posta a piano terra sarà comunque tenuto a contribuire alle spese dell'ascensore, anche se di fatto non lo utilizza.

In linea generale le innovazioni debbono essere approvate dall'assemblea regolarmente costituita (si ricorda: prima convocazione due terzi valore edificio e maggioranza partecipanti a condominio, seconda convocazione un terzo valore edificio e un terzo condomini) con la maggioranza degli intervenuti e due terzi dei millesimi, tuttavia le opere volte a eliminare le barriere architettoniche prevedono una maggioranza inferiore alla precedente ovvero la maggioranza degli intervenuti e la metà dei millesimi (art. 1120 combinato con art. 1136 comma 5 e 2). Tale norma è stata oggetto di critiche, in particolare dalle associazioni di disabili, dal momento che ante riforma del condominio la maggioranza richiesta per l'approvazione era la maggioranza degli intervenuti e un terzo dei millesimi (art. 2, comma 1 legge 13 del 1989 nel suo dettato originale).

Il legislatore in tal modo sembra aver cercato di conciliare due diverse esigenze, la prima è di favorire comunque l'approvazione di lavori volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, prevedendo una maggioranza inferiore rispetto a quella in via generale, la seconda di tutelare il mercato, evitando situazioni di condomini interamente morosi e incapaci di far fronte ai debiti con i fornitori.

Le spese per l'installazione o la manutenzione degli ascensori segue il criterio delle scale, come da riforma del condominio, ovvero va ripartita per la metà in ragione dei millesimi e per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano e nel calcolo dei piani si tiene conto delle cantine, come le soffitte o i lastrici solari se non sono parti comuni (art 1124)

E' possibile infine provvedere all'installazione di ascensori da parte di singoli condomini (art 1102), purché ciò non alteri la destinazione d'uso della cosa comune e i medesimi non impediscano agli altri che intendessero successivamente godere di tale innovazione, contribuendo alla spesa dell'installazione e manutenzione.

La legge 13 del 1989

Il singolo condomino disabile, in presenza di barriere architettoniche all'interno dello stabile, può fare richiesta scritta al condominio affinché il medesimo deliberi sull'esecuzione di opere volte al loro abbattimento; qualora il condominio non approvi favorevolmente o non approvi entro tre mesi dalla richiesta il singolo condomino può autonomamente provvedere, a sue spese, all'installazione di servoscala, strutture mobili e facilmente rimovibili, addirittura modificando l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages (art. 2, comma 1 l. 13 del 1989), conformemente a quanto previsto dall'art. 1102 del codice civile e fatto salvo quanto previsto dall'art 1120 del codice civile (non recare pregiudizio alla stabilità, sicurezza del fabbricato, alterazione del decoro architettonico o rendere inservibili all'uso o godimento parti comuni)

Sembra che gli unici limiti normativi posti dal legislatore siano quelli delle distanze legali di tre metri, qualora non esistano spazi o aree di proprietà di uso comune (art. 3 l. 13 del 1989) e quelli imposti dalla legge 1497 del 1939 sulla

protezione delle bellezze naturali (art. 4 l. 13 del 1989), prevedendo in capo alla P.A. il potere di diniego per la realizzazione di opere che in qualche modo possano recare pregiudizio ad un bene tutelato, in caso contrario vale l'assenso se entro 90 gg l'amministrazione non si pronuncia.

L'esecuzione di tali opere non necessitano di autorizzazioni o concessioni edilizie particolari (art. 7 l. 13 del 1989), essendo sufficiente una semplice comunicazione corredata da idonea documentazione medica

La giurisprudenza

La Cassazione si è pronunciata diverse volte a difesa di condomini disabili che si vedevano negare dai condomini, ove risiedevano, la possibilità di installare un ascensore, in particolare nel 2012 vi sono state due sentenze che precisano come non possano essere invocati dal condominio il disagio all'uso della parte comune o piuttosto le distanze legali per giustificare il diniego: la sentenza n. 2156/2012 della Cassazione ha deliberato che qualora un condomino disabile abiti ad un piano alto e abbia evidenti difficoltà per raggiungere la propria abitazione, mancando un ascensore nello stabile, costui potrà farlo installare a proprie spese, anche restringendo il vano scale. L'installazione dovrà essere consentita dagli altri condomini, anche se a ciò corrisponde un disagio nell'uso delle scale (parte comune). La sentenza n. 14096/2012 della Cassazione ha invece stabilito che l'installazione dell'ascensore in un condominio può avvenire senza il rispetto delle distanze legali tra immobili, essendo possibile anche una distanza inferiore ai tre metri: nel caso concreto trattavasi di un ascensore esterno posto a meno di tre metri dalle finestre di alcuni appartamenti. I giudici hanno ritenuto prevalente il diritto del singolo a godere dell'abitabilità del proprio appartamento e il conseguente abbattimento delle barriere architettoniche.