

# Si possono eliminare le barriere architettoniche anche se nel condominio non risiedono disabili?

Data: 4 ottobre 2017 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo

---



REGGIO CALABRIA, 10 APRILE - Le opere edili volte all'eliminazione di barriere architettoniche prescindono dall'effettiva utilizzazione dell'edificio da parte di una persona disabile. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 7938/2017, depositata il 28 marzo. [MORE]

Il caso. Una signora, anziana e con difficoltà di deambulazione, residente all'ultimo piano di un Condominio provvedeva a installare un ascensore per rendere più agevole l'accesso al proprio appartamento. Il Condominio si opponeva alla realizzazione di tali lavori contestando il fatto che essi fossero in contrasto con il regolamento condominiale che vietava, per l'appunto, l'esecuzione di opere su parti comuni e in lesione del decoro architettonico del palazzo. Il Tribunale, in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta, in via subordinata, dal Condominio, dava ragione al quest'ultimo e condannava gli attori (eredi dell'anziana proprietaria deceduta nelle more del giudizio) a ripristinare lo stato dei luoghi e a risarcire il Condominio.

Avverso tale sentenza gli eredi proponevano appello. Anche la Corte d'Appello territoriale dava ragione al Condominio e, rigettando la domanda degli appellanti, li condannava a risarcire il Condominio per i danni cagionati. Innanzitutto, con il primo motivo, i ricorrenti sostenevano che i lavori realizzati erano conformi alle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e, pertanto, erano stati correttamente eseguiti; con il secondo motivo, affermavano che l'eliminazione delle barriere architettoniche nel Condominio era conforme alla necessità di tutelare il diritto alla salute del proprietario affetto da disabilità, ai sensi dell'articolo 32 della Costituzione; infine, con il terzo motivo, contestavano la circostanza che le opere contestate erano state eseguite in violazione del regolamento di condominio e, comunque, con lesione del decoro architettonico.

La vicenda giungeva innanzi alla Suprema Corte. I giudici di legittimità evidenziavano la preminenza delle esigenze di tutela delle persone disabili rispetto a principi come quello della tutela del decoro architettonico dello stabile. Infatti, affermavano che, ai sensi della normativa vigente e in particolare della Legge n. 13/1989 recante “disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati” e della Legge n. 104/1992 rubricata “legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”, la normativa italiana aveva segnato un vero e proprio mutamento di prospettiva in merito alla tutela delle persone disabili. L’introduzione delle citate normative, infatti, avevano sancito il principio in ragione del quale era necessario effettuare opere di eliminazione delle barriere architettoniche a prescindere dal fatto che un disabile fosse residente all’interno del Condominio. La presenza di ascensore (o altri apparati montascale) doveva essere quindi prevista negli edifici di nuova costruzione o nella ristrutturazione di quelli preesistenti. La dotazione di ascensore per edifici di più di 3 piani, quindi, diventava dotazione essenziale ai fini dell’approvazione del progetto edilizio di un nuovo stabile. Nel caso de quo, pertanto, la realizzazione delle opere era da considerare valida, dato che questa non ledeva i diritti degli altri comproprietari ai sensi dell’art. 1102 c.c., né il decoro architettonico dello stabile. La tutela dei disabili, quindi, doveva essere considerata un’esigenza di primaria importanza, anche in ragione degli artt. 32 e 42 Cost., ed essere un punto fermo in materia di edilizia condominiale.

Per tali motivi, la Cassazione accoglieva il ricorso proposto e rinviava per nuova decisione alla Corte d’Appello territoriale affermando che nella futura decisione avrebbe dovuto attenersi al principio in ragione del quale “in materia di eliminazione di barriere architettoniche la l. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell’interesse generale, l’accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore e il conseguente ampliamento della scala padronale, non possono essere esclusi unicamente in forza di disposizione del regolamento condominiale che subordini l’esecuzione di qualunque opera che interessi le strutture portanti, modifichi impianti generali o che comunque alteri l’aspetto architettonico dell’edificio, all’autorizzazione del condominio. Tale disposizione del regolamento condominiale risulta infatti recessiva rispetto all’esecuzione di opere indispensabili ai fini di una effettiva abitabilità dell’immobile, dovendo in tale caso verificarsi che dette opere, se effettuate a spese del condomino interessato, rispettino i limiti previsti dall’art. 1102 c.c.”

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express