

Parti comuni: l'accessibilità ai disabili è prioritaria

22 Marzo 2012

[Il Sole 24 Ore - Casa 24 Plus - 22/03/2012 - di Alessandro Gallucci]

Parti comuni sacrificate per l'accessibilità ai disabili

L'abbattimento delle barriere architettoniche prevale sul diritto al pari uso del bene

Le barriere architettoniche sono ostacoli di natura fisica che non consentono alle persone disabili di accedere liberamente o facilmente agli edifici. Eliminarle, quindi, vuol dire levare di mezzo un ostacolo alla piena fruibilità di uno stabile. La configurazione proprietaria dell'edificio incide, e non poco, sulle modalità attraverso cui è possibile giungere all'eliminazione dei suddetti ostacoli: in condominio il soggetto disabile ha a disposizione varie modalità d'azione per far valere i propri diritti.

È molto probabile che per l'eliminazione delle barriere architettoniche sia necessario porre in essere opere innovative nelle parti comuni degli edifici. Sono classici gli esempi dell'installazione di un ascensore o di un servoscala. In questi casi la legge cui fare riferimento è la numero 13 del 1989 e in particolare l'articolo 2. Secondo questa disposizione, le decisioni riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere prese con maggioranze semplificate ma comunque differenziate a seconda che si tratti di prima o seconda convocazione. Per l'adozione di questa deliberazione, tale almeno è l'indicazione fornita dalla prassi, non è necessario che la persona disabile sia anche condomina. L'assemblea, in sostanza, può deliberare l'eliminazione delle barriere anche solo per rendere pienamente fruibili le parti comuni dell'edificio.

A fronte dell'inerzia o del rifiuto dell'assemblea condominiale, inoltre, chi ne ha bisogno e ne abbia fatto richiesta può provvedere personalmente all'installazione di strutture amovibili che consentano o rendano più agevole l'accesso agli edifici. In ogni caso, infine, gli interventi in esame non devono recare pregiudizio al decoro, alla sicurezza, alla stabilità dell'edificio, né possono comprimere i diritti sulle parti comuni anche solamente di un comproprietario; resta ferma la possibilità per chi non ha partecipato fin dall'inizio alla realizzazione dell'opera di subentrare successivamente nel suo uso.

A ogni modo, è doveroso evidenziarlo, l'eliminazione delle barriere architettoniche non è materia di competenza esclusiva dell'assemblea. Detto diversamente: dato che ogni condomino è, per definizione, comproprietario delle parti comuni dell'edificio, egli può sempre agire di propria iniziativa (con spese a proprio carico) per la rimozione degli ostacoli strutturali. Grimaldello normativo che lo consente è l'art. 1102 del Codice civile. Secondo questa norma, infatti, tutti i condomini possono usare le cose comuni nel modo più consono ai loro bisogni purchè ciò non limiti il pari diritto di ogni altro comproprietario e dovendo sempre evitare che eventuali interventi sulla struttura dell'edificio rechino pregiudizio al decoro, alla sicurezza e alla stabilità dell'edificio.

Così, ad esempio, se l'unica possibilità per un condomino di accedere alla propria abitazione è rappresentata dall'installazione di un ascensore e ciò

non comporta alcun pericolo, egli avrà diritto di installare quell'impianto e gli altri condomini saranno tenuti a sopportare il disagio, che deve sempre restare minimo, che quell'opera potrebbe arrecare. Questo nella sostanza, è quanto ha affermato la Cassazione nella sentenza n. 2156 del 14 febbraio 2012. Quindi, secondo i giudici di legittimità, in materia di uso dei beni comuni, da parte del singolo condomino, correlato all'eliminazione delle barriere architettoniche, per coniugare esigenze della proprietà e della salute e diritto degli altri comproprietari sulle cose comuni, le prime devono assumere maggior valore senza, tuttavia, che ciò significhi totale compressione di quest'ultimo.

Questa valutazione, hanno chiarito i giudici, deve essere fatta caso per caso e anche l'assemblea condominiale deve tenerne conto, nel deliberare sull'uso delle cose comuni da parte dei singoli condomini.