Barriere architettoniche: ascensore esterno e deroga alle distanze

2 Agosto 2018

La materia legata al superamento delle barriere architettoniche negli edifici è costantemente oggetto di contenzioso giurisprudenziale che nel tempo, specie per quanto riguarda la realizzazione degli ascensori, sembra aver assunto una posizione più estensiva conseguenza anche dell'allargamento del significato attribuito alla parola "barriere architettoniche" intese quali *ostacoli non affrontabili in assoluto da soggetti deambulanti con sussidi ortopedici, o comunque fonte di affaticamento e, dunque, di disagio per chiunque, a causa dell'età o di patologie di varia natura, abbia ridotte capacità di compiere sforzi fisici. A tal fine l'installazione di ascensori costituisce certamente intervento volto alla rimozione delle barriere architettoniche* (**Tar Lombardia, Milano sez. I sentenza n. 809 del 27/3/2018**). Dal punto di vista soggettivo, la normativa prevista dalla Legge n. 13/1989 *si applica anche quando si tratti di persone anziane le quali, pur non essendo portatrici di disabilità vere e proprie, soffrano comunque di disagi fisici e di difficoltà motorie* (**Cass. civ., sez. II 28 marzo 2017 n. 7938**).

Richiamando sia la normativa nazionale (in particolare gli articoli 78 e 79 del D.P.R. n. 380 del 2001 e l'art. 3 della legge n. 13 del 1989) nonché l' art. 19 della L.R. Lombardia n. 6 del 1989, il Tar Lombardia ha ribadito che "*le opere dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873* (distanze tra le costruzioni) *e 907* (distanze delle costruzioni dalle vedute) *del codice civile. Non risulta, dunque, applicabile in tali casi l'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968".* E ancora "*La normativa suddetta prevede, quindi, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, una specifica e automatica deroga alla disciplina delle distanze prevista dagli strumenti urbanistici comunali, senza la necessità di valutazioni discrezionali dell'Amministrazione".*

Più di recente, e di rilievo, è anche una ordinanza della Corte di Cassazione (**sentenza n. 14500 del 6/6/2018**) dove viene ammessa la liceità dell'installazione dell'ascensore anche se restringe la servitù di passaggio. Nel caso risolto dalla Corte i titolari della servitù di passaggio, pedonale e carrabile, avevano fatto causa al condominio lamentando che l'ascensore riduceva il passaggio da 4,15 a 2,50 metri. Il restringimento del passaggio oggetto di servitù viene però considerato lecito, anche perché non era tale da impedire il transito di autoveicoli. La Corte ha, peraltro, ricordato, infine, il principio già espresso in altra sentenza in base al quale "*la meritevolezza di un intervento innovativo consistente nell'installazione di un ascensore allo scopo di eliminare le barriere architettoniche vada valutata in termini di idoneità dello stesso quantomeno ad attenuare – e non necessariamente ad eliminare – le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione"* (Cass. Sez. 6-2, 09/03/2017, n. 6129).

In altra occasione la Corte di Cassazione, sez. II (**sentenza n. 9101 del 12/4/2018**) ha rigettato il ricorso contro una sentenza che aveva respinto l'azione di un condomino nei confronti delle costruzione di un ascensore per disabili all'interno di un condominio. In particolare, il ricorrente lamentava l'abbattimento, all'interno di un edifico di interesse storico, di un muro perimetrale per inserirvi la porta di un ascensore che facilitava l'accesso della controparte disabile nella sua abitazione. Nella sentenza da ultimo richiamata la Cassazione ha affermato che "*in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la Legge n. 13 del 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* (**Cass. civ. n. 7938/2017**).

Del resto proprio la Legge 13/1989 prevede che gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche possano essere effettuati anche su beni sottoposti a vincolo culturale e la relativa autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare l'opera senza un pregiudizio serio del bene tutelato. "*Si tratta di un onere di motivazione particolarmente intenso, poiché l'interesse alla protezione della persona svantaggiata può soccombere di fronte alla tutela del patrimonio artistico solo in casi eccezionali* (**C.d.S. sez. VI n.682 del 12/2/2014, n.5845 del 28/12/2015 e n.705 del 7/3/2016**).

Inoltre è stato anche affermato che:

- è irrilevante ai fini dell'applicabilità della legge n. 13/1989 la reale presenza di disabili nel condominio dato che la legge è finalizzata a consentire a tutti i soggetti disabili o disagiati di poter accedere agli edifici e non solo presso l'abitazione (**Cass. civ. Sez. II, n. 7938 del 28/3/2017**);
- è legittima l'installazione di un ascensore nell'atrio di uno stabile condominiale quando determina un mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità che compensi un'alterazione architettonica di entità non grave e appariscente (**Cass. civ. n. 18334 del 25/10/2012**);
- la legge n. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico e come tale non costituisce un diritto personale ed intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso (**Cass. civ. 3858/2016**);
- nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune previsto dall'art. 1120, comma 2, cod. civ., il concetto di inservibilità della stessa non consiste nel semplice disagio subìto rispetto alla sua normale utilizzazione, ma nella concreta inutilizzabilità del bene comune in base alla sua naturale fruibilità e si può tenere conto di specificità che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino, solo quando queste costituiscano un'inevitabile e costante caratteristica di utilizzo (**Cass., sent. 12 luglio 2011, n. 15308**);
- è illegittima l'installazione di un ascensore esterno quando la sua gabbia limita la visuale delle finestre private di qualche condomino, perché i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, in ordine tanto alle cose comuni, quanto a quelle esclusive, a meno che non vi sia stata una specifica accettazione o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda (**Cass., sent. 10 marzo 2016, n. 4726**).