



LA FATTISPECIE

Tizio si rivolge a un legale rappresentandogli quanto segue.

E' comproprietario di appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Alfa, collocato al terzo piano di maggior complesso condominiale ed è portatore di *handicap* (riconosciuto ai sensi di legge) con ambulazione difficoltosa. L'accesso al predetto appartamento gli è al momento interdetto in quanto il condominio *de quo* non è provvisto di impianto di ascensore ed ha pertanto richiesto al condominio di essere autorizzato ad installare un impianto di ascensore o di piattaforma-elevatrice, dandosi disponibile a sostenere tutti i relativi costi;

– il vano scala condominiale, partendo dal primo piano, consente l'installazione di tale impianto con relativa semplicità, seppure sia necessario far luogo a un restringimento minimo della scala che potrebbe impedire il trasporto di oggetti ingombranti;

– nell'assemblea straordinaria condominiale, non è stata raggiunta la maggioranza di cui all'art. 2 della legge 13/89, sebbene altri condomini abbiano manifestato interesse per l'installazione della struttura (anche a beneficio di loro parenti affetti da patologie limitanti o di persone ultrasessantacinquenni);

– la maggioranza assembleare si è rifiutata di analizzare nello specifico le problematiche sollevate dal condomino e di cercare la migliore soluzione alle stesse;

– il condomino Tizio intenderebbe ora avvalersi della facoltà di cui all'art. 2, secondo comma, della predetta legge, installando il predetto monta-persone a proprie spese, e garantendone, dietro concorso nelle predette spese, l'utilizzo ad ogni altro condomino interessato.

Il candidato, assunte le vesti di legale di Tizio, formuli parere motivato, soffermandosi sulle azioni eventualmente esperibili dai condomini dissenzienti e sulle probabilità di esito favorevole.

L'APPLICAZIONE DELLA L. 13 DEL 1989 ANCHE AGLI INTERVENTI CHE

LIMITANO LE BARRIERE ARCHITETTONICHE SENZA ELIMINARLE

I limiti di applicabilità dell'art. 2, della legge 13 del 1989, laddove essa si riferisce ai *"portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages"*.

Numerose sono le decisioni nelle quali si rivela una tendenza all'interpretazione estensiva dell'art. 2 della l. 13 del 1989: ciò da due differenti punti di vista.

Da un lato, infatti, si tende ad ampliare la portata della previsione - laddove essa fa espressamente riferimento ai "portatori di handicap" - riferendola invece anche a soggetti genericamente portatori di patologie che rendano eccessivamente faticoso l'uso della scale (ad esempio cardiopatici), dall'altro addirittura estendendola genericamente agli ultrasessantacinquenni «che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età» (Trib. Napoli, 14 marzo 1994, in *Arch. loc.*, 1994, 335) o ancor più genericamente agli «invalidi civili» (Trib. Firenze, 19 maggio 1992, *ivi*, 1992, 814).

Dall'altro, in giurisprudenza non si richiede che l'installazione degli apparati elencati al citato disposto ridondi inevitabilmente a vantaggio di quanti *abitano* nello stabile, ma pure a coloro che si trovino anche solamente in maniera saltuaria a doverlo frequentare: la finalità della L. n. 13/1989 sarebbe infatti «quella di assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, con ciò prescindendosi dall'esistenza di un diritto reale o personale di godimento da parte di un soggetto minorato, essendo unicamente rilevante l'obiettivo attitudine dell'edificio, anche privato, ad essere fruito da parte di qualsiasi soggetto; conformemente alla finalità così individuata, non è necessaria la presenza

di un handicappato nel condominio ai fini dell'applicazione dei cosiddetti incentivi reali al superamento delle barriere architettoniche (artt. 2-7 della L. n. 13/1989), in quanto ciò che rileva è garantire l'effettivo svolgimento della vita di relazione da parte del soggetto minorato anche al di fuori della sua abitazione; a diverse conclusioni deve giungersi con riguardo alla parte dedicata agli incentivi economici (artt. 8-12), che invece richiedono l'effettiva residenza del minorato nell'edificio» (T.A.R. Veneto, ord., Sez. II, 5 aprile /2007, n. 1122, in *Urbanistica e appalti*, 2007, p. 1417), atteso che «L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale» (Trib. Firenze, 19 maggio 1992, in *Arch. loc.*, 1992, 814; conf. Trib. Milano, 14 novembre 1991, *ivi*, 1992, 814, nonché Id., 19 settembre 1991, in *Giur. It.*, 1992, I,2, 670, con nota di Ricci).

La *ratio* della previsione consiste quindi – secondo la giurisprudenza forense, dalla non sembra esservi ragione di dissenso – nel *favorire* l'accessibilità del fabbricato a chi possa trovarsi a frequentarlo, essendo portatore di patologie o in ogni modo di disfunzioni, che gli rendano impossibile o difficoltoso l'accesso. Se ciò è vero, non sembra esserci ragioni alcuna per interpretare la previsione in maniera restrittiva, così da ritenere preclusi quegli interventi edilizi o quelle opere che facilitino chi intenda raggiungere l'abitazione, pure senza eliminare del tutto le barriere architettoniche ivi presenti.

A voler ragionare diversamente si perverrebbe all'assurdo di consentire simili interventi solamente quando le barriere medesime si palesino di entità trascurabile (e quindi tali da poter essere superate agevolmente), negandoli invece laddove queste si rivelino si portata e di misura tale da non poter essere eliminate del tutto senza arrecare pregiudizio grave alle proprietà esclusive e comuni degli altri condomini.

È poi da aggiungere che è la nozione stessa di «barriera architettonica» a ricomprendere in sé non soltanto gli «ostacoli che impediscono» ma pure

quelli che solamente «limitano» a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti» (v. art. 1, comma 2, lettera b), del d.P.R. n. 503 del 1996): *a contrario* pare di doverne desumere che siano da promuovere non solamente gli interventi che eliminano le barriere (sopprimendole) ma pure quelli che contribuiscono a ridurle.

Inoltre, e soprattutto, una differente impostazione esegetica riuscirebbe sicuramente in contrasto con la lettura costituzionalmente orientata che impone all'interprete di applicare le disposizioni di rango ordinario alla luce della Costituzione e delle Convenzioni internazionali ratificate dall'Italia (in questo caso, a mente dell'art. 117 Cost., sul punto, v. Corte cost., 24 ottobre 2007, n. 349, in *Giorn. dir amm.*, 2007, 1334).

Al proposito, il Giudice delle leggi ha osservato come, sul tema della condizione giuridica della persona disabile, «confluiscono un complesso di valori che attingono ai fondamentali motivi ispiratori del disegno costituzionale; e come, conseguentemente, il canone ermeneutico da impiegare in siffatta materia sia essenzialmente dato dall'interrelazione ed integrazione tra i precetti in cui quei valori trovano espressione e tutela» (sentenza n. 215 del 1987).

Nel delineare il contenuto dei diritti che la Costituzione riconosce e attribuisce ai disabili, si è poi ritenuta «ormai superata la concezione di una loro radicale irrecuperabilità e che la socializzazione deve essere considerata un elemento essenziale per la salute degli interessati, sì da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica assimilabile alle pratiche di cura e riabilitazione (sentenze n. 167 del 1999 e n. 215 del 1987)». Proprio da simili impostazioni è derivata allora l'introduzione di disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone portatrici di handicap.

È dunque evidente che i principi sopra richiamati rispondono all'esigenza di una generale salvaguardia della personalità e dei diritti dei disabili e

trovano base costituzionale nella garanzia della dignità della persona e del fondamentale diritto alla salute degli interessati, intesa quest'ultima nel significato, proprio dell'art. 32 Cost., comprensivo anche della salute psichica oltre che fisica.

Analoghi principi ispirano le disposizioni europee e internazionali contenute, in particolare, nel Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, nella Convenzione sui diritti delle persone con disabilità, adottata il 13 dicembre 2006 dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite e nella «Risoluzione del Consiglio dell'Unione europea e dei rappresentanti dei governi degli Stati membri, riuniti in sede di Consiglio, del 17 marzo 2008, sulla situazione delle persone con disabilità nell'Unione europea».

Giova ricordare come il Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'art. 13, paragrafo 1, stabilisca che «il Consiglio, deliberando all'unanimità su proposta della Commissione e previa consultazione del Parlamento europeo, può prendere i provvedimenti opportuni per combattere le discriminazioni fondate sul sesso, la razza o l'origine etnica, la religione o le convinzioni personali, gli handicap, l'età o le tendenze sessuali».

La Convenzione delle Nazioni Unite sopra indicata - ancorché non ratificata - per il suo carattere espressivo di principi comuni ai vari ordinamenti nazionali, analogamente a quanto ritenuto da questa Corte per quanto concerne la Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, proclamata a Nizza nel dicembre 2000 (sentenza n. 394 del 2006), deve per la Corte costituzionale ritenersi fondamentale «ausilio interpretativo».

Orbene, l'art. 30 della citata Convenzione, la cui rubrica reca «Partecipazione alla vita culturale, ricreativa, agli svaghi e allo sport», sancisce, al paragrafo 1, lettera (b), che «gli Stati Parti riconoscono il diritto delle persone con disabilità a prendere parte su base di uguaglianza con gli altri alla vita culturale e adottano tutte le misure adeguate a garantire che (...) abbiano accesso a programmi televisivi,

film, spettacoli teatrali e altre attività culturali, in formati accessibili».

La stessa Convenzione, inoltre, risulta menzionata, attesa la sua rilevanza, nel preambolo del decreto del Ministro per i beni e le attività culturali del 28 marzo 2008, recante le «Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale».

Infine, la Risoluzione dell'Unione europea, sopra indicata, rammenta che i principi di base volti a garantire il pari ed effettivo godimento dei diritti umani e delle libertà delle persone con disabilità, ai sensi della suddetta Convenzione delle Nazioni Unite, sono la dignità e l'autonomia individuale, la non discriminazione, la piena ed effettiva partecipazione e l'inclusione nella società e nel settore del lavoro, il rispetto delle differenze, le pari opportunità, l'accessibilità, l'uguaglianza tra uomini e donne e il pieno godimento di tutti i diritti umani da parte dei bambini (cfr. Corte cost., 4 luglio 2008, n. 251).

Conclusioni. – Per accedere alla protezione prevista dall'art. 2 della l. 13 del 1989, non pare necessario richiedere che il manufatto realizzato sia in grado di eliminare gli ostacoli all'accesso al fabbricato, essendo invece sufficiente che il manufatto stesso si riveli almeno utile a ridurre l'impatto negativo sulla circolazione delle persone.

* * *

L'OPPORTUNITÀ DI UN PROCEDIMENTO PREVENTIVO DI ACCERTAMENTO
DEL DIRITTO DEL PORTATORE DI HANDICAP A PROCEDERE ALL'INTERVENTO
DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Va premesso che un intervento del Giudice, anche in via cautelare ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ., non può ritenersi precluso, anche se si intenda richiedere nel merito una semplice pronuncia di accertamento quanto alla sussistenza e alla consistenza del potere del portatore di handicap di realizzare l'intervento edilizio: il comportamento tenuto dai condomini in assemblea e il prospettato ricorso all'Autorità giudiziaria da parte loro per ottenere l'abbattimento delle opere sono più che sufficienti per fondare l'ammissibilità di un procedimento, sotto il profilo

dell'interesse ad agire (ad ogni buon conto, v. Trib. Napoli, 19 giugno 1996, in *Arch. loc.*, 1996, 941 e soprattutto Pret. Roma, 21 luglio 1989, in *Foro It.*, 1991, I, 1614: «Va accolta la richiesta di provvedimenti di urgenza diretti a consentire al portatore di handicap, stante il rifiuto o il ritardo nell'assunzione della prevista delibera condominiale, l'esecuzione a proprie spese delle opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche che ne impediscono l'accesso all'abitazione»).

Personalmente, credo che una pronuncia preventiva del Giudice (che si potrebbe ottenere direi in circa un mese e mezzo dal deposito del ricorso) si potrebbe rivelare la via più sicura per procedere poi con tranquillità a realizzare l'impianto, diversamente (cioè ricorrendo al meccanismo congegnato all'art. 2 della l. 13e del 1989) vi è il rischio, ben più che fondato (vista la situazione prospettata) di ritrovarsi con i lavori sospesi, o comunque ostacolati, da iniziative più o meno spericolate di uno o più condomini.

* * *

GLI EVENTUALI MEZZI DI REAZIONE A DISPOSIZIONE DEI CONDOMINI
CONTRO L'ESECUZIONE DELL'OPERA

A parte invocare genericamente l'intervento dell'Autorità comunale con esposti o denunce, i singoli condomini, che intendessero opporsi all'esecuzione dell'opera, potrebbero ricorrere alternativamente all'azione di manutenzione del possesso (*recte* del compossesso, v. art. 1170 cod. civ.) ovvero alla denuncia di nuova opera (art. 1171 cod. cit.).

L'azione di manutenzione può infatti essere di ausilio per ottenere la cessazione dei comportamenti del condomino compossessore che ponga in essere una innovazione sulla cosa comune (nella specie sul pianerottolo) comportante una modificazione delle concrete modalità di godimento della cosa stessa dalla quale «derivi ad altro compossessore una apprezzabile limitazione delle sue facoltà di godimento della cosa, sia la semplice attività del compossessore comproprietario che turbi il godimento della

cosa comune da parte degli altri, o ne renda più gravose le modalità di esercizio» (Trib. Modena, 22 febbraio 2007, in *Sito Giuraemilia.it*, 2007; v. pure, con riferimento alla eliminazione di un muro comune, Cass., 16 dicembre 2004, n. 23453, oppure con riferimento alla chiusura in muratura di uno spazio comune a parcheggio, Cass., 15 maggio 1998, n. 4909).

Secondo il Giudice di legittimità, infatti, «Le modificazioni apportate dal singolo condomino alle parti comuni non costituiscono abuso della cosa comune, idoneo a ledere il compossesso che fa capo come *ius possidendi* a tutti i condomini, purché non sia alterata la destinazione e sia ragionevolmente prevedibile che gli altri condomini non faranno un "pari uso" delle stesse (nella specie, la Corte ha ritenuto lecita l'apposizione di una vetrina o mostra sul muro perimetrale comune da parte del singolo condomino, in corrispondenza del proprio locale adibito ad esercizio di attività commerciale» (Cass., 12 febbraio 1998, n. 1499, in *Giur. It.*, 1998, 1798, con nota di SCHININÀ).

Con particolare riferimento all'azione di nuova opera, ed in fattispecie analoga a quella in esame, è stata ritenuta «ammissibile, in quanto finalizzata alla tutela della proprietà, l'azione cautelare intrapresa nei confronti del condominio ex art. 1171, da alcuni condomini, per il conseguimento della sospensione dei lavori di costruzione di un nuovo ascensore all'interno dell'edificio condominiale, già deliberati dall'assemblea, se la sua realizzazione comporta pericoli per gli immobili dei ricorrenti e le parti comuni dello stabile» (Trib. Trani, 30 gennaio 2009, in *Giur. it.*, 2009, 6, 1476).

Allo stesso modo, si è giudicato che «L'installazione di un ascensore nel pozzo luce di un edificio condominiale, al fine di consentire al portatore di handicap residente nello stabile di raggiungere la propria abitazione, non può ritenersi consentita, ai sensi dell'art. 2 legge n. 13/1989, qualora essa comporti grave compromissione dei diritti di proprietà esclusiva su altre unità immobiliari comprese nell'edificio, non essendo configurabile a carico dei vicini un obbligo di adattamento delle proprie porzioni di piano

in relazione alle esigenze del portatore di handicap (nella specie, la cabina dell'ascensore avrebbe dovuto essere posizionata a meno di trenta centimetri dalle finestre delle abitazioni dei vicini, addirittura facendo venir meno, per una parte di una di esse, i requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione)» (Trib. Ascoli Piceno, 21 febbraio 2005, in *Foro It.*, 2006, 1, 1, 199).

Come è noto, entrambe le azioni rientrano nella competenza funzionale del Tribunale in composizione monocratica e sono soggette al termine di decadenza annuale, che decorre dalla turbativa del possesso, per la manutenzione, e dall'inizio della costruzione per la *operis novi nunciatio* (ma in questo caso l'azione risulta inammissibile se la costruzione sia terminata prima della scadenza del termine). Esse si differenziano tuttavia in quanto, per un verso, il procedimento possessorio assume la tipica struttura bifasica – interdetto, merito – mentre quello di nunciazione può innestarsi in un procedimento di merito a cognizione piena (tendente ad ottenere un pronuncia che accerti l'inesistenza del diritto del condomino a realizzare l'opera), attraverso una domanda proposta ai sensi dell'art. 669 *quater* cod. proc. civ., perciò con funzione anticipatoria.

Infine se la domanda di nunciazione può essere proposta tanto dal condomino, quanto da chi abbia il compossesso della parte comune (o il possesso dell'appartamento al quale può derivare nocumento dall'opera), l'azione possessoria presuppone in capo a chi la esperisce esclusivamente la prova dell'acquisto del possesso da oltre un anno.