

Abbattimento delle barriere architettoniche:

L'art. 1120 c.c. prevede che i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al miglior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- Le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- Le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- L'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite e via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportino modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni della richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'art. 1, primo comma del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati all'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile.

L'art. 2, comma 1, della legge n. 13 /1989 è stato modificato con la previsione della sola maggioranza di cui all'art. 1120 c.c. secondo comma. In sintesi ora, anche in seconda convocazione sarà necessario il quorum che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La Suprema Corte, ha tuttavia espresso recentemente un principio solidaristico nei confronti dei condomini disabili,

invitando tutti i condomini ad andare incontro alle esigenze di socializzazione degli invalidi e disabili, anche se non residenti o proprietari nello stabile, con una maggiore flessibilità nell'osservanza del regolamento condominiale al fine di garantire anche alla persona disabile o invalida la socializzazione necessaria a migliorare la qualità della vita.(SENT. CASS. CIV. 18334/2012)