

## Quesito: Barriere Architettoniche.

Riportiamo di seguito il quesito posto da un condomino relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche, affinché possa essere per tutti una informazione utile:

Come da accordi telefonici le invio questa mia per poter ricevere tutte le indicazioni inerenti all'abbattimento delle barriere architettoniche nel condominio dove abito-

Un condomino ha chiesto la convocazione di una assemblea per sottoporre la richiesta ad effettuare lavori necessari per l'agibilità del disabile nel condominio - sostituzione cabina ascensore..pedana scale ecc..-

-siamo autorizzati per legge a dire di si ?

-i costi di tale operazione sono a carico di chi ?

ecc, ecc,

Grazie per la sua cortese risposta cordialmente saluto e ringrazio

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

Con riferimento alle barriere architettoniche in condominio, considerate le esigenze di celerità . Riassumiamo in breve quanto segue:

### Fonti normative

artt. 1120, 1121 e 1136 c.c.

art. 2 L. n. 13/1989

### Risposta

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1120, 1121 c.c. e 1136 c.c., nonché dell'art. 2 L. 13/1989, le innovazioni volte ad eliminare le barriere architettoniche, possono essere apportate:

**(i) a spese del condominio**, se approvate dall'assemblea condominiale, nel rispetto dei quorum previsti all'art. 1136 c.c., secondo comma, e, quindi sarà sufficiente, a differenza delle innovazioni ordinarie, la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, fatte salve comunque le norme relative alla seconda convocazione.

A tali fini, il condomino interessato dovrà presentare richiesta scritta al condominio.

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1120 c.c. è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla 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.

### **(ii) a spese del singolo condomino**

In caso di fallimento del tentativo di ottenere l'innovazione a mezzo di delibera assembleare, e cioè nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere o non assuma la delibera inerente l'abbattimento delle barriere, **entro 3 mesi** dalla richiesta **scritta**, il condomino portatore di handicap potrà installare a proprie spese esclusivamente un servoscala e/o strutture mobili e facilmente rimovibili (per es. pedana inclinata) o ampliare le porte di accesso all'edificio, agli ascensori ed alle rampe dei garages (cfr. art. 2 L. 13/89).

In tale evenienza sarà necessaria l'effettiva presenza del portatore di handicap nell'edificio condominiale

Al riguardo, ai sensi dell'art. 1121 c.c. nel caso di interventi suscettibili di utilizzo separato (per es. servoscala) ed effettuati da parte di un solo condomino, gli altri condomini, i loro eredi o aventi causa possono, in qualunque momento successivo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo, ognuno per la propria parte, alle spese di esecuzione (rapportate al valore del momento dell'adesione) e di manutenzione dell'opera.

### **Limiti agli interventi**

Tutti gli interventi non devono:

- 1) recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato;
- 2) alterare il decoro architettonico dell'edificio;
- 3) rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Segnalo inoltre che in materia di rimozione delle barriere architettoniche, la giurisprudenza ha assunto nel corso degli anni, posizioni contrastanti. In alcuni casi è stata considerata ammissibile anche laddove avrebbe comportato un minor godimento delle parti comuni per gli altri condomini, in altri casi invece l'installazione è stata ritenuta illegittima qualora ne fosse derivata una notevole menomazione all'uso delle parti comuni ovvero a quelle di proprietà esclusiva.