

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 23/09/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37371-il-diritto-di-propriet-dei-singoli-o-del-condominio-e-l-interesse-del-condomino-portatore-di-handicap-al-superamento-delle-barriere-architettoniche>

Autore: Conte Eleonora

## **Il diritto di proprietà dei singoli o del condominio e l'interesse del condomino portatore di handicap al superamento delle barriere architettoniche**

## **Il diritto di proprietà dei singoli o del condominio e l'interesse del condomino portatore di handicap al superamento delle barriere architettoniche**

La problematica di come contemperare il diritto di proprietà previsto e tutelato dall'articolo 42 della Costituzione, comma due, con il diritto dei disabili ad ottenere l'eliminazione delle barriere architettoniche è stato un tema di cui si sono occupate varie normative.

Per cominciare la legge 118 del 1971 all'articolo 27 comma 1 definisce «barriera architettonica» qualsiasi impedimento fisico a ostacolo alla vita di relazione dei minorati. La barriera architettonica, quindi, può essere una scala, un gradino, una rampa troppo ripida.

Già da tempo la normativa, in particolare la **legge n. 13 del 9 gennaio 1989** (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e la **legge n. 104 del 5 febbraio 1992** (legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) non si è limitata a innalzare il livello di tutela in favore di questi soggetti ma ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i loro problemi, considerati ora non più questioni solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività.

Così l'accessibilità, definita dall'articolo **2 del decreto ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989** come la “possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi e di attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia” è divenuta una qualità essenziale degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione (vedi anche il capo III del **Dpr n. 380 del 6 giugno 2001**, ovvero il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), quale conseguenza dell'affermarsi nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere preventivamente ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persona affette da handicap fisici.

Sul punto si è pronunciata anche la Corte Costituzionale con sentenza 29 aprile - 10 maggio 1999 - n. 167.

Era stata sottoposta all'interesse della Corte una questione riguardante la legittimità costituzionale dell'articolo 1052 c.c., secondo comma, da parte del pretore di La Spezia, in riferimento agli artt. 2, 3, secondo comma, 32 e 42, secondo comma, della Costituzione, "nella parte in cui non consente di costituire la servitù di cui al primo comma in favore di edifici di civile abitazione, al fine di garantire un adeguato accesso alla via pubblica per mutilati ed invalidi con difficoltà di deambulazione".

La norma denunciata contrasterebbe infatti, ad avviso del rimettente, con il principio di eguaglianza in senso sostanziale e sarebbe altresì lesiva, nei confronti dei portatori di handicap sia del diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, sia del diritto alla salute, inteso come interesse del singolo e della collettività alla eliminazione delle discriminazioni dipendenti dalle situazioni invalidanti.

L'articolo 1052 del codice civile contempla il passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso, secondo tale disposizione la servitù di passaggio a favore di un fondo avente un accesso alla via pubblica non adatto o insufficiente ai bisogni del fondo stesso e non sia ampliabile, può essere concessa dall'autorità giudiziaria "solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria". Ora la Corte osserva, in tale situazione dovrebbe non accogliere la domanda cautelare sollevata da un soggetto portatore di handicap fisico, non ricorrendone le esigenze di tipo produttivo. La Corte, osserva, proprio in virtù del fatto che l'articolo 1052 c.c. consente l'istituzione della servitù, solo in vista delle esigenze dell'agricoltura e dell'industria, senza tenere in alcuna considerazione le esigenze di vita di mutilati ed invalidi con difficoltà di deambulazione, è in evidente contrasto con gli articoli 2 e 3 secondo comma della Costituzione e 32 e 42, secondo comma della Costituzione. L'interesse della persona portatrice di handicap ad ottenere un passaggio sul

fondo per agevolmente accedere alla via pubblica è ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'articolo 2 della nostra Carta Costituzionale, ed al diritto alla salute, inteso come interesse del singolo e della collettività all'eliminazione delle discriminazioni dipendenti dalle situazioni invalidanti, tutelato dall'articolo 32 della Costituzione. Tutto questo comporta una compressione del diritto di proprietà previsto dall'articolo 42, secondo comma, della Costituzione, proprio per consentire l'esplicazione della personalità dell'individuo sia come singolo (articolo 2 Costituzione) che nella collettività, rimuovendo gli ostacoli che si frappongono al superamento delle disuguaglianze sociali (articolo 3 Costituzione).

Ad avvalorare i dubbi di legittimità costituzionale dell'articolo 1052 c.c. interviene anche la normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche, proprio perché la medesima normativa contiene in sé già una limitazione del diritto di proprietà al fine di garantire l'accessibilità dei soggetti disabili agli edifici.

Le normative sul superamento delle barriere architettoniche, in combinato con la normativa 104/92, hanno posto l'accento sui reali problemi delle persone portatrici di handicap fisico, guardando il problema, non più da un punto di vista squisitamente individuale, ma da un punto di vista collettivo. E proprio in tale prospettiva che si spiegano le norme per la costruzione degli edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Così, l'accessibilità - che l'**art. 2 del d.m. 14 giugno 1989, n. 236** (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche), definisce come "la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in

condizioni di adeguata sicurezza e autonomia" - è divenuta una *qualitas* essenziale, degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici.

Per quanto riguarda poi gli edifici privati già esistenti, vengono in considerazione, come espressione dello stesso indirizzo legislativo, gli interventi previsti dall'art. 2 della citata legge n. 13 del 1989, in virtù dei quali è possibile apportare all'immobile condominiale, a spese dell'interessato ed anche in deroga alle norme sul condominio negli edifici, le modifiche necessarie per renderlo più comodamente accessibile.

Nel caso in cui risulti impossibile accedere alla pubblica via, attraverso un passaggio coattivo sul fondo altrui, questo si traduce nella lesione del diritto del portatore di handicap ad una normale vita di relazione, che trova espressione e tutela in una molteplicità di precetti costituzionali: l'assenza di una vita di relazione, dovuta alla mancanza di accessibilità abitativa, non può non determinare quella disuguaglianza di fatto impeditiva dello sviluppo della persona che il legislatore deve, invece, rimuovere.

L'omessa previsione della esigenza di accessibilità, della casa di abitazione, accanto a quelle, produttivistiche, dell'agricoltura e dell'industria rende, pertanto, la norma denunciata in contrasto sia con l'art. 3 sia con l'art. 2 della Costituzione, ledendo più in generale il principio personalista che ispira la Carta costituzionale e che pone come fine ultimo dell'organizzazione sociale lo sviluppo di ogni singola persona umana.

La Corte Costituzionale, ancora osserva, come deve essere considerata ormai superata la concezione di una irrecuperabilità dei portatori di handicap, e come la socializzazione sia elemento essenziale per la salute di tali soggetti, sì da assumere funzione terapeutica assimilabile alle pratiche di cura e riabilitazione (**sentenza n. 215 del 1987**).

La norma denunciata, dunque, impedendo od ostacolando la accessibilità dell'immobile abitativo, e di converso la socializzazione degli handicappati comporta anche una lesione del fondamentale diritto di costoro alla salute intesa nel significato previsto e disciplinato dall'articolo 32 della Carta Costituzionale, comprensivo anche della salute psichica la cui tutela deve essere di grado pari a quello della salute fisica.

Né sostiene ancora la Corte il rilievo che l'accessibilità propria degli edifici abitativi farebbe riferimento alla persona dei proprietari e non alla qualitas dei fondi, cosicché difetterebbe, il carattere della predialità caratteristica intrinseca delle servitù, è rilevante. In quanto la legislazione, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche ha configurato la possibilità di agevole accesso agli immobili, anche da parte di persone con ridotta capacità motoria, come requisito oggettivo quanto essenziale degli edifici privati di nuova costruzione, a prescindere dalla loro concreta appartenenza a soggetti portatori di handicap. Mentre dottrina e giurisprudenza hanno, per altro verso, chiarito come la predialità non sia certo incompatibile con una nozione di utilitas che abbia riguardo - specie per gli edifici di civile abitazione - alle condizioni di vita dell'uomo in un determinato contesto storico e sociale, purché detta utilitas sia inerente al bene così da potersi trasmettere ad ogni successivo proprietario del fondo dominante.

Né, d'altronde, la previsione della servitù in parola può trovare ostacolo nella garanzia accordata al diritto di proprietà dall'art. 42 della Costituzione. Come osservato dal rimettente, infatti, il peso che in tal modo si viene ad imporre sul fondo altrui può senz'altro ricomprendersi tra quei limiti della proprietà privata determinati dalla legge, ai sensi della citata norma costituzionale, allo scopo di assicurarne la funzione sociale.

**La Corte Costituzionale si pronuncia con l'enunciata sentenza dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'articolo 1052 c.c., secondo comma, nella parte in cui non prevede che il passaggio coattivo al primo comma possa esser concesso dall'autorità giudiziaria**

**quando questa riconosca che la domanda risponde alle esigenze di accessibilità – di cui alla legislazione relativa ai portatori di handicap- degli edifici destinati ad uso abitativo.**

### **La barriera architettonica**

Per il disabile la **barriera architettonica** è una **situazione ambientale** che interagisce - negativamente - con i diritti della sua persona e non solo con il suo patrimonio.

In primo luogo incide sul diritto ad un **pieno inserimento sociale**, che ha come condizione la possibilità per il disabile di accedere, in autonomia e sicurezza, dove meglio crede in base alle sue necessità, interessi ed aspirazioni.

Il soggetto disabile è considerato ormai da tempo come un soggetto la cui socializzazione è vista come elemento essenziale alla sua salute, con effetti e funzioni sostanzialmente terapeutiche, al pari delle cure e delle terapie di riabilitazione.

L'accessibilità è stata identificata come uno dei **presupposti** per un pieno e libero inserimento sociale della persona disabile, quindi per la realizzazione della sua persona (lettera G dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 14.06.1989, n. 236).

L'accessibilità, intesa come "la possibilità, anche per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità ambientali e ambienti, di entrarvi agevolmente e di **fruire spazi ed attrezzature** in condizioni di adeguata autonomia e sicurezza", è diventata "una **qualitas essenziale** degli edifici privati di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei **diritti fondamentali** delle persone affette da handicap fisici.

Per gli edifici già esistenti, vengono in considerazione, gli interventi previsti **dall'art. 2 della citata L. 13 del 1989**, in base ai quali si possono apportare all'immobile condominiale, a spese dell'interessato ed anche in deroga alle norme sul condominio negli edifici, le modifiche necessarie per renderlo più comodamente accessibile".

Per il **Giudice delle leggi**, la barriera architettonica è situazione che può compromettere la **salute** e lo **sviluppo** della persona disabile.

I diritti del **condomino disabile** al superamento della barriera architettonica presente nell'edificio condominiale nel quale abita o al quale deve accedere, pertanto, **non sono certo meno importanti** delle ragioni di tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, della servibilità o usabilità delle parti comuni, o dei diritti di proprietà sulle singole unità inglobate nell'edificio condominiale.

### **La Giurisprudenza in materia di installazione ascensore**

La Giurisprudenza si è pronunciata in senso sostanzialmente favorevole sin dalla legge n. 13 del 1989, infatti è stato più volte ritenuto che l'installazione ex novo dell'ascensore non costituisca un'innovazione vietata ma piuttosto una modificazione necessaria per il miglior godimento della cosa comune, anche se incidente sul compossesso degli altri condomini (**Trib. Milano 14/5/89; Pret. Catania 14/5/91; Pret. Pordenone 14/6/94**) e anche se comportante il restringimento del vano scala comune (**App. Genova 3/2/99**), che l'interesse del disabile sia prioritario rispetto al modesto sacrificio dei condomini (**Trib. Foggia 29/6/91**), che prevalgono le esigenze di tutela dei principi di uguaglianza e di solidarietà (**Trib. Milano 7/5/92**) e il diritto ad una normale vita di relazione (**Trib. Firenze 19/5/92**). E' stato, altresì, imposto in via di urgenza ad un ente proprietario di un edificio pubblico in cui risiedeva un disabile di predisporre un mezzo adeguato di salita e discesa (**Trib. Roma 18/4/98**). In ogni caso è necessario che il portatore di handicap dimostri la sua condizione secondo le imprescindibili modalità ex art. 4 L. 104/1992 (ovvero tramite l'accertamento delle apposite Commissioni mediche), a pena di applicazione delle più rigide maggioranze dell'art. 1136, 5° comma, c.c. (anziché quelle minori cui rinvia l'art. 2 L. n.13/1989) per l'approvazione della



delibera condominiale autorizzativa dell'ascensore (**Cass., sez.II, 30 gennaio 2002, n. 1197**).

Quanto alle norme sulle distanze previste dal codice civile, la giurisprudenza ha interpretato la deroga di cui all'art. 3 della L. 13/89 nel senso che tali norme non si applicano agli impianti indispensabili ai fini della reale abitabilità dell'appartamento e nemmeno alle unità comprese nello stesso condominio (**Pret. Catania 20/3/92**) e che le maggiori distanze previste dai regolamenti condominiali comunque non si applichino, anche in assenza di spazi o di aree di proprietà o di uso comune (**Trib. Genova 13/11/97**). La L. 13/89, inoltre, è stata ritenuta applicabile anche agli ultrasessantacinquenni (**Trib. Napoli 14/3/94; Pret. Roma 15/5/96**).

Va altresì precisato che, sempre secondo la giurisprudenza, al portatore di handicap non compete alcuna azione di condanna ad un facere (eliminazione delle barriere) nei confronti del Condominio o degli altri comproprietari ma soltanto un'azione di accertamento del proprio diritto ad eseguire, a proprie spese, le opere necessarie per l'abbattimento delle barriere stesse (**Pret. Roma 15/5/96**).

In altri casi la giurisprudenza ha prestato maggiore ed espressa attenzione all'esigenza di tutela per le posizioni soggettive costituzionalmente rilevanti del disabile e alla funzione sociale che deve avere la proprietà privata. L'intento è di garantire un'applicazione della legge 13/89 più incisiva sul piano della tutela effettiva.

Su questo solco è la sentenza che ha riconosciuto il diritto del disabile all'installazione dell'ascensore nella gabbia delle scale, poiché nella valutazione comparativa dei contrapposti interessi - da effettuarsi nello spirito della funzione sociale che la proprietà privata ha nella Costituzione - risulta che l'ascensore consente al condomino disabile la soluzione di un problema vitale e di primo interesse quale è l'adeguato inserimento nella vita sociale.

In un altro caso è stato ammesso il diritto all'escavazione del sottosuolo condominiale finalizzata all'installazione di un ascensore, senza che ciò arrechi danni attuali o futuri all'edificio condominiale, poiché ragioni di pubblico interesse e di solidarietà sociale rendono

lecite anche le opere che incidono sul comproprietà dei condòmini.

Con sentenza n. **18334 del 25 ottobre 2012** la Cassazione ha parlato di *principio di solidarietà condominiale*, secondo il quale la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica automaticamente il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

Di stesso avviso è una recentissima sentenza della **Corte di Cassazione del 05.08.2015 n. 16486**, il caso posto all'interesse della Corte riguarda la contestazione del contenuto e della validità di una delibera assembleare da parte dei ricorrenti, che aveva statuito circa “la costruzione di un ascensore nel vano scale, mediante taglio e riduzione della larghezza della scala condominiale” per agevolare un condomino disabile. Per i ricorrenti, la costruzione dell'ascensore, considerata innovazione di cosa comune, necessitava di essere decisa con una maggioranza qualificata pari a 666,6 millesimi e dunque non poteva essere approvata con il voto favorevole di tanti condòmini rappresentanti 608,33 millesimi e con il loro dissenso come in realtà avvenuto. I ricorrenti, inoltre, ritenevano come la riduzione della scala rendeva la medesima inservibile o comunque ledeva il decoro architettonico dello stesso condominio. La Corte nel respingere il ricorso sottolinea come in tema di condominio negli edifici, il concetto di inservibilità della cosa comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua naturale fruibilità (**Cassazione 12.07.2011 n. 15308**). La Corte, inoltre, sottolinea, come in sede di verifica, ex art. 1120 c.c., circa l'attitudine dell'opera di installazione di un ascensore a recar pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condòmini, è necessario tener presente il principio di *solidarietà condominiale*, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone

disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati (Cassazione 15.10.2012 n .18334).

Pertanto è consentita l'installazione di un ascensore, in quanto diretto ad eliminare le barriere architettoniche, mediante delibera assunta con maggioranza speciale in deroga a quella qualificata prevista dal codice civile (ossia il 50%+1 degli intervenuti rappresentanti almeno 2/3 del valore dell'edificio).

Questo poiché quando siamo di fronte a soggetti portatori di handicap, è sufficiente la maggioranza (50%+1) degli intervenuti rappresentanti almeno la metà (1/2) del valore dell'edificio.

La Cassazione anche rifacendosi al supplemento di c.t.u. sottolinea come la stessa aveva acclarato che “una sedia a rotelle, con accompagnatore, potrebbe essere introdotta nell'ascensore; che una sedia a rotelle potrebbe anche essere trasportata lungo le scale; che una lettiga- barella potrebbe essere trasportata, senza danno per l'infermo, lungo le scale”. La Corte , inoltre, sempre riportandosi alla c.t.u sottolinea come dalle informazioni assunte dallo stesso c.t.u. lo stabile era occupato da persone con gravi disturbi di deambulazione che non potevano fare le scale, e che vedevano fortemente compromesso il diritto degli stessi all'utilizzo dei propri appartamenti.

Quindi viene tutelato il diritto del singolo portatore di handicap rispetto al sacrificio sofferto dal condominio dovuto alla riduzione del vano scala.

### **La legge 9 gennaio 1989 n. 13**

Il testo previgente della legge 9 gennaio 1989 n. 13 all'articolo 2 prevedeva:

"2.1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati

dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2.2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i 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.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

3.1. Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

3.2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune."

### **Riforma del Condominio maggioranze qualificate: innovazioni**

Con la riforma del condominio sono state modificate le maggioranze richieste in ambito assembleare ai fini della realizzazione di innovazioni come è l'istallazione di un ascensore ex novo.

Il legislatore ha elevato la maggioranza prevista originariamente dalla legge 13 del 1989 per deliberare le opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati riducendo le tutele fino ad oggi previste.

Il legislatore della legge **220 dell'11 dicembre 2012**, che ha riformato la disciplina del condominio, ha introdotto una disposizione peggiorativa rispetto al regime precedente per quanto riguarda l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

La legge ha elevato la maggioranza prevista per le delibere concernenti le innovazioni dirette a eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati (articolo 27 della legge 220/2012 che ha modificato l'articolo 2, comma 1, della legge 13 del 9 gennaio 1989) mediante un rinvio all'articolo 1120 codice civile nuovo comma 2, che, a sua volta, rinvia all'articolo 1136, comma 2.

**Ora si prevede che l'assemblea condominiale delibera le innovazioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio,** mentre nel regime previgente era consentito approvare queste delibere, con un numero di voti che rappresentassero il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tale maggioranza richiesta è peggiorativa rispetto alla disposizione previgente ed in totale contrasto con la giurisprudenza della Cassazione (Cass. n. 2156/2012 e Cass. n. 18334/2012).

Avvocato Eleonora Conte