

Scivolo per disabili in condominio: che fare?

Tre condomini vorrebbero realizzare uno scivolo per disabili all'esterno del condominio dove abito. Io ed altri non siamo d'accordo perché c'è l'ascensore. L'amministratore ha convocato l'assemblea condominiale, in prima riunione alle 7.55 del 02/04 e la seconda alle 20.30 del 03/04. Tutti andiamo sempre alla seconda perché l'amministratore dice che la prima è solo una proforma. Qual è la maggioranza necessaria da raggiungere per i lavori suddetti? Varia dalla prima alla seconda convocazione? Ho letto due versioni in merito. La prima versione dice che in prima convocazione servono almeno 1/3 dei partecipanti ed 1/2 del valore del condominio, in seconda convocazione 1/2 dei partecipanti e 1/3 del valore dell'edificio; La seconda versione dice che servono sempre 1/2 dei partecipanti ed 1/2 del valore del condominio sia in prima che in seconda convocazione. La legge (cioè l'articolo 2 della legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e l'articolo 1120, 2 comma, del codice civile) stabilisce che le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati per eliminare le barriere architettoniche di cui al decreto del presidente della repubblica n. 236 del 1989 sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Questo significa che, sia in prima convocazione che in seconda convocazione, per approvare l'eliminazione delle barriere architettoniche sarà necessario che la delibera sia approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (cioè la metà più uno dei condomini intervenuti in assemblea) che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (cioè almeno 501 millesimi). Infatti l'articolo 1120, comma 2, del codice civile richiama a sua volta l'articolo 1136, comma 2, del codice civile che fa riferimento appunto ad un numero di voti che rappresenti contemporaneamente sia la maggioranza degli intervenuti che almeno la metà del valore dell'edificio. Si aggiunga, per completezza, che il decreto del Presidente della Repubblica n. 236 del 1989 (che non è altro che il regolamento di attuazione della legge n. 13 del 1989) stabilisce tra l'altro:

- che le sue norme si applicano alle opere necessarie ad eliminare le barriere architettoniche anche negli spazi esterni di pertinenza degli edifici sia di nuova costruzione (cioè costruiti dopo l'8 luglio 1989, data di entrata in vigore del decreto), che degli edifici già esistenti alla data dell'8 luglio 1989;
- che per barriera architettonica si deve intendere ogni ostacolo fisico che crei disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea, oppure ogni ostacolo che limita o

impedisce a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti. Va precisato, infine, che se il condominio non delibera l'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere le barriere architettoniche (perché la discussione non viene portata all'ordine del giorno o perché non si raggiunge la maggioranza indicata) allora l'articolo 2, comma 2, della legge n. 13 del 1989 stabilisce che i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, servoscala o strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte di accesso, per rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

In ogni caso sono sempre vietate le innovazioni (e quindi anche le opere per eliminare le barriere architettoniche) che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che alterino il decoro architettonico dell'edificio o che possano rendere talune parti di proprietà condominiale inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Questo vuol dire che l'eliminazione delle barriere architettoniche è vietata (anche se fosse approvata con le maggioranze che ho prima indicato) se essa provocasse pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o se alterasse il decoro architettonico dell'edificio o se rendesse talune parti di proprietà condominiale inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.