

[16] Barriere architettoniche: il condominio è responsabile?

A perasana@libero.it



n. 16

Barriere architettoniche: il condominio è responsabile?

La Legge per Tutti del 03/01/2024

Spesso ci si chiede se, in assenza di opere che consentano l'accesso ai disabili all'interno degli edifici, si possa chiamare in causa il condominio e chiederne la condanna. A stabilire se, in presenza di barriere architettoniche, il condominio è responsabile è stata più volte la Cassazione (sentenza n. 18762/2016 e n. 3691/2020).

L'accessibilità è divenuta un requisito essenziale perfino degli edifici privati di nuova costruzione a uso di civile abitazione, quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere ogni ostacolo all'esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici. Nel caso di specie, un disabile impossibilitato ad andare a trovare la sorella, residente in un condominio a lui inaccessibile, aveva citato in giudizio il Comune e l'amministratore dello stabile, chiedendo la condanna, in solido, per condotta discriminatoria oltre al risarcimento del danno.

La Cassazione gli ha dato ragione. Questo dimostra che, laddove una persona non possa accedere a un edificio, non solo pubblico, il condominio è responsabile. Vediamo, più nel dettaglio, cosa prevede la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Chi decide l'abbattimento delle barriere architettoniche?

L'abbattimento delle barriere architettoniche è un obbligo che ogni condominio ha nei confronti sia nei confronti dei condomini che dei loro ospiti (ad esempio i familiari). La legge prevede che l'abbattimento possa essere deliberato dall'assemblea o, in assenza di una maggioranza sufficiente, effettuato dal singolo condomino a sue spese.

Nel primo caso è necessario che vi sia il seguente quorum: maggioranza dei presenti in assemblea (quindi il 50%+1); che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (quindi 500 millesimi).

In tali casi la spesa viene ripartita tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Qualora però un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. Se il condominio non raggiunge tale maggioranza, ciascun condomino può eseguire le opere che ritiene necessarie per poter rimuovere le barriere che gli impediscono l'accesso all'edificio o ad alcune delle aree comuni (ad esempio il garage).

In tal caso la spesa è a carico dell'interessato che, tuttavia, potrà impedire l'uso dell'opera a coloro che non hanno partecipato ai lavori.

La vicenda

La Cassazione ha deciso il caso di un condominio sprovvisto di opere, servizi e impianti volti all'abbattimento delle barriere architettoniche. Tale situazione, a detta dell'istante, determinava una disparità di trattamento, in merito all'accesso in condominio, tra le persone normali e quelle portatrici di disabilità. Comune e amministratore sono stati così condannati, in solido, per condotta discriminatoria oltre al risarcimento del danno, e precisamente: il Comune per aver rilasciato l'autorizzazione amministrativa e l'agibilità senza il rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 13/1989; l'amministratore di condominio per condotta contraria ai suoi doveri.

La discriminazione in condominio

Secondo la Cassazione, sussiste una discriminazione nei confronti dei portatori di handicap quando il condominio mantiene barriere architettoniche limitative dell'accesso agli edifici.

Il giudice deve però accertare prima uno specifico svantaggio procurato al disabile come conseguenza della condotta discriminatoria.

Il diritto di accesso nei fabbricati (e quindi nel condominio) si è elevato ad un diritto essenziale «... quale conseguenza dell'affermarsi, nella coscienza sociale, del dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti delle persone affette da handicap fisici» (Corte Cost. n. 167/99 e n. 251/2008).

Richiesta di convocazione dell'assemblea per abbattimento delle barriere architettoniche

L'art. 1120, comma 3, cod. civ. stabilisce che l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.

In mancanza di ciò, l'amministratore deve invitare, senza indugio, il condomino proponente a fornire la necessaria documentazione (progetto). Laddove il condominio ometta l'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, l'abbattimento può essere installato, a propria cura e spese, dal portatore di handicap o da colui che, se anche non portatore di handicap, abbia una difficoltà/disagio di accessibilità al condominio. Laddove il condominio ometta qualsiasi intervento volto all'abbattimento delle barriere architettoniche, il portatore di disabilità anche non condomino potrà agire contro il condominio/amministratore avvalendosi della tutela antidiscriminatoria della legge n. 67/2006 con lo scopo di ripristinare la parità di trattamento, così da consentirgli di partecipare pienamente a tutti gli ambiti della vita di relazioni sociali.

di *Angelo Greco*



Press-IN è un servizio offerto dall'associazione **Letture Agevolata Onlus**

Per non ricevere più questi messaggi o modificare le tue impostazioni di ricezione accedi con il tuo indirizzo email alla pagina <https://www.pressin.it/profilo/>

Per informazioni e segnalazioni non rispondere a questo messaggio ma scrivi a info@pressin.it