

SEZIONE STATISTICO-SOCIOLOGICA

Sicurezza per una cultura senza barriere

*Pierluigi D'Angelo, Presidente ANACI Genova,
Lions Club Andrea Doria*

Sono particolarmente entusiasta di portare la voce degli amministratori condominiali ed immobiliari dell'ANACI genovese in questo interessante seminario che vede la partecipazione di illustri relatori, tutti fortemente motivati ad analizzare l'importante argomento.

Sono certo che, al termine dei lavori, relatori e pubblico in sala saremo tutti più ricchi, non soltanto della cultura che forniscono incontri di questo tipo, ma di quella solidarietà fra le persone che certamente scaturirà da tutti gli interventi.

La mia relazione, ovviamente, è limitata all'abbattimento delle barriere nell'ambito degli edifici in condominio.

Partendo dall'ascensore, che è uno dei mezzi più utilizzati per superare le barriere, scopriamo che l'Italia è la nazione che ha il maggior numero di questi impianti, non solo in Europa, ma in tutto il pianeta, superando persino gli ipertecnologici Stati Uniti d'America; ben 800.000 impianti salgono e scendono ogni giorno nel nostro paese; e pensare che nel 1954 erano circa 35.000; in 60 anni un incremento formidabile, dovuto non solo alla comodità che comporta ma, talvolta, alla inderogabile necessità di garantire la possibilità di entrare e di uscire dalle loro case a persone con ridotte capacità motorie, che hanno il sacrosanto diritto di vivere una vita normale senza barriere.

Il Codice Civile del 1942, tuttora vigente, nel capo secondo, che tratta del condominio negli edifici, all'art. 1117 elenca gli ascensori fra i manufatti che servono all'uso e al godimento comune, dimenticando negli articoli successivi di indicare un criterio di ripartizione per le spese di manutenzione o ricostruzione come, per esempio, fa per le scale; certamente perché, allora, gli impianti di questo tipo erano veramente pochi.

Però il legislatore dell'epoca, pur in piena guerra mondiale, non aveva del tutto dimenticato questo utile impianto; infatti, con la legge n. 1415 del 24 ottobre 1942, emanava un testo unico organico che suddivideva in categorie gli ascensori: A) per il trasporto di persone; B) per il trasporto di cose e persone e così via sino alla categoria E); stabiliva norme per la costruzione, l'installazione, il collaudo degli impianti; fissava il divieto d'uso ai minori di 12 anni non accompagnati e, per alcuni impianti, vietava l'uso ai disabili ed ai non vedenti; imponeva l'obbligo della manutenzione a persone abilitate od a ditte specializzate, la licenza d'impianto; la tenuta di un libretto su cui annotare ispezioni ed interventi; il 24 dicembre 1951 veniva emanato il regolamento di attuazione alla legge 1415 del 1942.

Col crescere del numero degli ascensori, il legislatore ha successivamente emanato altre norme per rendere sicuro l'utilizzo di questo impianto sino ad arrivare al 1999 col DPR che ha recepito la direttiva europea 95/16/CE ove si evidenziano due aspetti: uno tecnico - funzionale, che riguarda in particolare il miglioramento della sicurezza, l'altro amministrativo che individua due nuove figure: l'installatore che è il progettista - costruttore e l'organismo notificato che è l'ente riconosciuto dalla legge per svolgere l'attività di controllo, esame, prova e sorveglianza.

Ma in tutta questa normativa del DPR 162/99 risalta la figura dell'amministratore di condominio che è richiamata, o meglio ripetuta, per ben 20 volte; questo sta a significare, lasciatemelo ribadire anche in questo ruolo come in tanti altri nella gestione di

un condominio, l'importanza che ha l'amministratore e, quando dico importanza, dico responsabilità.

Responsabilità derivante dalla custodia dell'impianto comune; infatti egli ha l'obbligo di osservare la diligenza del "buon padre di famiglia" e quindi di eseguire il suo lavoro con accortezza e prudenza; il mancato rispetto delle norme in materia di sicurezza degli impianti comuni lo espone a pesanti responsabilità sia di fronte ai condòmini che rappresenta e sia di fronte ai terzi che dovessero subire un danno in conseguenza della sua negligenza; responsabilità che possono essere anche di natura penale qualora, nella sua mancata attenzione e controllo, si ravvisi un'ipotesi di reato.

Peccato che in tutta questa, peraltro giustificatissima ed esasperata ricerca di responsabilità e quindi di professionalità dell'amministratore di condominio, il legislatore non si sia ancora reso conto della inderogabile necessità di riconoscere, con apposita legge, la sua figura professionale.

Sino ad ora ho parlato di sicurezza degli impianti ascensore; è giunto il momento di entrare nello specifico del titolo del nostro seminario, cioè: "Abbatte le barriere per elevare la qualità della vita".

Ovviamente affronterò il tema sempre con l'occhio dell'amministratore di condominio, lasciando agli altri relatori la disamina dei diversi aspetti dell'argomento.

E qui non posso fare a meno di richiamare la legge n. 13 del 1989 che, a 23 anni dalla sua emanazione, vede ancora tante difficoltà nella sua concreta applicazione; questo per l'egoismo di persone che, beneficiate dalla fortuna di non avere disabilità e che per questo dovrebbero essere felici e disponibili verso gli altri, si chiudono invece ottusamente a riccio e, con un ipocrita "mi dispiace", votano contro ogni richiesta finalizzata all'abbattimento delle barriere o, nel migliore dei casi, sollevano una nutrita serie di domande e di obiezioni pseudo tecniche per rimandare l'approvazione della richiesta.

Quante volte, come amministratore, ho assistito a questi penosi atteggiamenti e mi son dovuto mordere la lingua perché il mio ruolo di esecutore della volontà della maggioranza dei condòmini mi impediva di dire la mia e quindi di prendere le difese della parte più debole!

Ma vediamo quali sono le regole per decidere: la normativa nazionale tutela e agevola l'installazione di manufatti a favore dell'accessibilità degli edifici e l'abbattimento delle barriere architettoniche; così anche la giurisprudenza di Cassazione. La legge 13/89, da me prima richiamata, permette la deliberazione da parte dell'assemblea condominiale di interventi innovativi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche con maggioranze semplificate. Per la delibera delle opere "anti-barriere" in seconda convocazione la legge prevede il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino la proprietà di almeno 333 millesimi.

32 È bene ricordare che la richiamata legge n. 13/1989 precisa, inequivocabilmente, che ove il condominio rifiuti di assumere o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto la deliberazione autorizzativa, i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili o facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte di accesso al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori ed alle rampe dei garages; la disposizione deve ritenersi applicabile, oltre all'ipotesi in cui il portatore di handicap sia proprietario della porzione di immobile, anche alla ipotesi in cui la detenga a titolo di locazione.

Potrà beneficiare di queste disposizioni colui il quale, affetto da obiettive menomazioni o per effetto di patologie invalidanti irreversibili (pneumopatie, cardiopatie, ecc.) non sia in grado di raggiungere la propria abitazione, se non con l'aiuto di terze persone, a rischio della salute.

Le uniche serie motivazioni che possono impedire la delibera autorizzativa sorgono solo quando le opere richieste recano

pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, alterano il decoro architettonico o rendono inservibile all'uso o al godimento, anche di un solo condòmino, parti comuni. Inoltre, per facilitare l'esecuzione delle opere volte al superamento delle barriere architettoniche, la legge prevede la possibilità di derogare alle norme sulle distanze precisate dai regolamenti edilizi, anche per quanto riguarda le innovazioni incidenti sugli spazi interni ai fabbricati quali cortili, chiostrine o spazi di uso comune.

Purtroppo talvolta accade che le richieste dei portatori di handicap agli altri condòmini creino difficoltà oggettive di varia tipologia (ad esempio riduzione di spazi che rendono difficoltoso l'accesso alle loro proprietà); questo inevitabilmente porta a non raggiungere le maggioranze minime sufficienti.

Ecco allora l'instaurarsi di lunghe e faticose vertenze legali che inaspriscono i buoni rapporti di vicinato e comportano onerose spese tecnico - legali.

Gli orientamenti giurisprudenziali, come spesso accade anche per altre materie, e ne abbiamo tantissime di queste materie, pur dimostrando una buona sensibilità verso le istanze proposte, non sempre sono stati univoci, anche perché ogni caso ha una sua storia, una sua peculiarità, che non può essere chiamata ad esempio o confrontata per casi apparentemente analoghi.

L'abbattimento delle barriere architettoniche prevale sul diritto al pari uso del bene.

È doveroso evidenziare che l'eliminazione delle barriere architettoniche non è materia di competenza esclusiva dell'assemblea. Detto diversamente: dato che ogni condòmino è, per definizione, comproprietario delle parti comuni dell'edificio, egli può sempre agire di propria iniziativa (con spese a proprio carico) per la rimozione degli ostacoli strutturali.

Grimaldello normativo che lo consente è l'art. 1102 del codice civile. Secondo questa norma, infatti, tutti i condòmini possono usare le cose comuni nel modo più consono ai loro bisogni purché ciò non limiti il pari diritto di ogni altro

comproprietario e dovendo sempre evitare che eventuali interventi sulla struttura dell'edificio rechino pregiudizio al decoro, alla sicurezza e alla stabilità dell'edificio.

La Corte di Cassazione, con sentenza 04/07/2001, n. 9033, aveva meglio precisato ritenendo che il pregiudizio per alcuni condòmini della originaria possibilità di utilizzazione delle scale, possa essere compensato dal migliore godimento, anche se di diverso contenuto, offerto dall'innovazione.

La stessa Corte, però, con sentenza del 01/06/2007, n. 12847, non aveva ritenuto applicabile il citato principio nel caso di riduzione della rampa a m 0,85 (dagli originari m. 1,20) in quanto tale modifica comporta una grave menomazione, rendendo disagiata il contemporaneo passaggio di due persone e problematico il trasporto di oggetti e di grosse dimensioni.

Se l'unica possibilità per un condòmino di accedere alla propria abitazione è rappresentata dall'installazione di un ascensore e ciò non comporta alcun pericolo, egli avrà diritto di installare quell'impianto e gli altri condòmini saranno tenuti a sopportare il disagio, che peraltro deve sempre restare minimo, che quell'opera potrebbe arrecare.

34

Questo, nella sostanza, è quanto ha affermato la Cassazione nella sentenza n. 2156 del 14 febbraio 2012, che ha rivoltato la sopra citata decisione in applicazione di più alti principi. Nella fattispecie all'esame dei Giudici vi era l'installazione di un ascensore con conseguente riduzione delle scale da cm. 120 a cm 83-81.

In motivazione veniva innanzitutto precisato che trova applicazione il fondamentale principio regolante ogni tipo di comunione, dettato dall'art. 1102 c.c., secondo cui ciascuno dei partecipanti alla cosa comune può servirsene, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto, con facoltà di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della stessa.

Accertato quanto sopra, nel merito della questione, i Giudici della Cassazione hanno condiviso la motivazione della Corte d'Appello la quale, a fronte del conflitto tra le esigenze dei condòmini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore si sarebbe risolto non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, ha adottato una soluzione palesemente equilibrata e conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica, al riguardo riconoscendo la facoltà agli stessi di apportarla a proprie spese, una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel compenso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condòmini.

Questa valutazione, hanno chiarito i Giudici, deve essere fatta caso per caso e anche l'assemblea condominiale deve tenerne conto nel deliberare sull'uso delle cose comuni da parte dei singoli condòmini.

Parliamo ora delle agevolazioni. La legge 13/89 concede contributi ai disabili al fine di agevolare l'abbattimento delle barriere architettoniche. La domanda deve essere presentata al Sindaco del Comune nel quale si trova l'immobile. Il contributo è concesso in misura pari alla spesa sostenuta per costi fino a 2582,28 euro, è aumentato del 25% per costi fino a 12911,42 e di un ulteriore 5% per costi superiori. Ricordo che gli interventi sono agevolati anche attraverso la detrazione del 36% sull'IRPEF per le ristrutturazioni edilizie (legge 449/97). Tutte le opere eseguite da qualsiasi cittadino (Amministratore Condominiale, inquilino o

comunque chiunque ne faccia richiesta motivata), tese all'eliminazione, all'abbattimento o al superamento delle barriere architettoniche o localizzative, godono della riduzione dell'IVA al 4% (Legge 662/96).

Se nell'esecuzione delle opere è necessario occupare il suolo pubblico e se il richiedente è riconosciuto come persona invalida, non è dovuto alcun pagamento per l'occupazione suolo (D. leg. Del 15/11/93 n. 507).

Le leggi italiane, soprattutto quelle più recenti, sono da considerarsi all'avanguardia, sia dal punto di vista tecnico che culturale.

Purtroppo come accade quasi sempre, l'attuazione delle normative viene, da parte dei tecnici e progettisti, considerata come un pesante obbligo da rispettare e non come uno stimolo per elevare la qualità della progettazione e quindi della vita, come ci ricorda il titolo del nostro convegno.

36 Le domande che spesso ascoltiamo da parte dei progettisti sono: "... perché costruire appartamenti accessibili se non esistono problemi di portatori di handicap?". Il non rendersi conto che eliminare impedimenti significa, per un paese civile, non capire i problemi reali dei cittadini, in particolare delle persone anziane, di quanti, per incidenti o altre cause, subiscono minorazioni agli arti, non capire le necessità dei genitori che hanno dei bambini piccoli, delle donne gravide, degli handicappati in carrozzina, dei disabili mentali e sensoriali, ecc.; questo è causa di difficoltà di apprendimento, di relazione o di integrazione lavorativa tale da determinare un processo di svantaggio sociale o di emarginazione nella vita di relazione.

Un esempio semplice, ma reale, è che moltissime persone con gravi problemi di deambulazione sono costrette a chiedere di essere ricoverate perché le loro abitazioni non sono più adatte alle proprie mutate condizioni fisiche; infatti, se un bagno è adeguato o facilmente modificabile alle necessità di quanti, per qualsiasi motivo, sono costretti ad usare un bastone o una carrozzina, o se

nel condominio è installato un ascensore o altro sistema che faciliti la loro autonomia, la stessa persona spesso evita o rimanda il ricovero, trovando conforto ed autonomia nella propria casa. Progettare in termini giusti, seguendo le indicazioni della normativa Nazionale e Regionale, significa comprendere i bisogni dei cittadini ed è una garanzia per un futuro di città abitabili per tutti.

Ma ora veniamo all'esame dei numeri delle problematiche collegate al nostro intervento.

Con la collaborazione dei colleghi dell'ANACI, su un campione di 2000 edifici in Genova, si ha la seguente situazione:

- edifici con montapersona: 3%
- edifici con richieste in corso di autorizzazione per installazione montapersona,
- edifici con portatori di handicap (motori o sensoriali): 62%
- scivoli, allargamento porte cabine ascensore: 2,5%

Nel caso in cui manchi il consenso del condominio, l'eliminazione delle barriere architettoniche può essere realizzata comunque, e questo è indubbiamente un primo passo importante. Tuttavia, in base al comma 2 citato, può procedere soltanto attraverso la realizzazione di "strutture (...) facilmente rimovibili". Ciò perché può trattarsi di interventi "tali da modificare l'estetica dell'immobile e da sottrarre una porzione della cosa comune allo sfruttamento da parte di tutti i condomini, per attrarla nella sfera di esclusiva disponibilità del singolo". E quindi, quando viene richiesto un sacrificio agli altri condomini, va sì tenuto conto dell'interesse, di natura prioritaria, dell'handicappato ad una vita sociale e di relazione agevolata, ma soltanto secondo il criterio dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi".

In altre parole chi ha scritto la legge n. 13 del 1989 ha considerato che le opere atte ad eliminare le barriere architettoniche possono provocare un danno ai condomini senza disabilità. Per lo più non si tratta di edifici pubblici, dove la volontà del Parlamento può essere agevolmente imposta, ma si ha

a che fare con edifici privati nei confronti dei quali è necessaria una notevole cautela.

Per le persone con disabilità può rappresentare una difficoltà notevole essere costretti ad eliminare le barriere architettoniche attraverso opere “facilmente rimovibili”. Infatti, in tali casi, può accadere spesso che o si spende più di quanto sarebbe necessario, oppure si possono attuare soluzioni meno utili ed efficaci di quanto sarebbe possibile.

E allora viene da chiedersi: è proprio vero che le opere per l’eliminazione delle barriere architettoniche comportano necessariamente un danno per gli altri condomini privati?

L’eliminazione delle barriere architettoniche è molte volte realizzata in maniera esteticamente brutta e funzionalmente utile solo a pochissime persone. Per cui in concreto può accadere che l’immobile perda di valore, e quindi può apparire ragionevole imporre che tali opere possano essere facilmente rimosse quando non più necessarie.

38

La realtà tuttavia ci dimostra che non è affatto inevitabile che le barriere architettoniche siano eliminate in maniera sgradevole e in modo tale che le nuove strutture siano utili solo a pochissime persone. Infatti, se le opere vengono progettate e realizzate da chi se ne intende, innanzitutto il risultato non è per niente antiestetico, anzi, a volte, a prima vista, non ci si accorge nemmeno di quello che è stato realizzato.

Nella vita capita a molti di avere dei figli e allora, fino a che questi sono piccoli, l’assenza delle barriere architettoniche fa parecchio comodo.

Peraltro può capitare a chiunque di avere delle invalidità temporanee e anche in questo caso l’assenza di barriere architettoniche torna parecchio utile.

Infine prendiamo atto con piacere che la vita media si sta allungando e la fascia della terza età si sta notevolmente ampliando e capita di rimanere in vita in condizioni fisiche tali che un tempo si sarebbe morti: anche in questi casi l’assenza di

ostacoli architettonici è estremamente importante. Ricordo che il simpatico Woody Allen ha detto che invecchiare è l'unico modo per non morire giovani. Insomma l'assenza di barriere architettoniche può tornare parecchio utile a chiunque non ami morire giovane.

Da ultimo, ma non meno importante, va rilevato che oggi capita sempre più spesso di andare a fare la spesa non nei piccoli negozi, ma ai supermercati, e quindi di tornare con tante cose da portare in casa. Anche in questi casi l'assenza di scalini Possiamo quindi tranquillamente affermare che non è vero che le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche comportano, necessariamente, un danno per gli altri condomini di un edificio privato. Viceversa, se realizzate "a regola d'arte", si può ragionevolmente sostenere che le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche accrescono il valore degli immobili. Ovvero l'opposto di quanto sottinteso dal comma 2 dell'articolo 2 della legge n. 13 del 1989.

A questo va aggiunto che il primo comma dell'articolo 3 della Costituzione impone comunque a tutti di tener conto delle esigenze delle persone con disabilità quando questo è ragionevole. Alla luce delle considerazioni svolte, anche in mancanza del consenso del condominio, appare ragionevole consentire la realizzazione di strutture anche non rimovibili, purché compiute "a regola d'arte".

Per di più l'articolo 2 della Costituzione stabilisce che la solidarietà è inderogabile, e quindi ad essa non possono sottrarsi neppure i condomini privati. E questo si applica di sicuro anche alle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, purché realizzate "a regola d'arte".

Qual è la procedura corretta per realizzare opere di eliminazione di barriere architettoniche negli spazi comuni dei condomini? I riferimenti li troviamo nel già più volte citato articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13.

Bisogna innanzitutto segnalare all'assemblea di condominio l'intenzione di realizzare un intervento volto a superare ostacoli

esistenti negli spazi comuni che impediscono un agevole accesso alla propria abitazione. È bene presentare la richiesta in modo formale e per iscritto, meglio se con raccomandata con avviso di ricevimento. Si può consegnare la richiesta anche a mano, ma allora va prodotta in due copie, in una copia ci devono essere la data e la firma di chi la riceve e questa copia deve rimanere a chi fa la richiesta. È opportuno descrivere bene l'intervento allegando anche un preventivo di spesa.

L'assemblea di condominio deve deliberare sulla richiesta entro tre mesi dalla presentazione della domanda. L'assemblea può rispondere positivamente e prevedere che ciascun condomino si assuma in parte proporzionale le spese da sostenere, oppure può autorizzare la realizzazione dell'opera a condizione che il richiedente se ne assuma tutte le spese. Se invece l'assemblea risponde negativamente o non risponde entro il termine di tre mesi, come ho detto prima, i richiedenti 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.” In caso di ulteriori dissidi e/o dubbi è sempre consigliabile rivolgersi ad un legale; va segnalato che i precedenti giurisprudenziali più recenti ed accreditati sono tutti a favore delle persone con disabilità.

40

Comunque, prima di iniziare un'antipatica, lunga e costosa azione legale, dal marzo 2012 è possibile accedere alla media conciliazione, che è un istituto che consente di rivolgersi ad un organismo che entro quattro mesi deve conciliare le opposte volontà.

Per concludere, e diciamolo con convinzione, è meglio dire un sì a chi lo chiede e lo attende, non per egoismo, ma per estrema necessità, e saremo tutti quanti felici.