

Innovazioni vietate con riferimento alla eliminazione della barriere architettoniche

*Avv. Riccardo Prete, Direttivo Foro Immobiliare
Lions Club Genova Host*

Abbiamo verificato come le nuove disposizioni di Legge abbiano in qualche modo tentato di favorire l'abbattimento delle barrire architettoniche nell'ambito condominiale.

In particolare la Legge 9 Gennaio 1989 n.13 ha stabilito particolari condizioni in caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni integrali di edifici già esistenti.

Ma l'ordinamento non sempre autorizza le opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche , che deve ritenersi esigenza di natura primaria non riguardando soltanto i portatori di handicap, ma anche altre categorie di cittadini si pensi agli anziani, ai temporaneamente disabili per una frattura alle stesse madri con il passeggino.

Infatti nei condomini l'art 1120 fa salve le disposizioni in materia non solo di sicurezza, ma anche di decoro architettonico che prevalgono sul diritto di mobilità dei disabili.

La Legge autorizza soltanto ad approvare la innovazione con una maggioranza agevolata, ma in mancanza di detta maggioranza al disabile rimane soltanto la possibilità di operare a sue spese e per determinati lavori come installazione di servo scala nonché strutture mobili facilmente rimovibili; 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 garage.

La maggioranza richiesta è quella prevista dall'art 1136 C.C. secondo e terzo comma ed in concreto per la validità delle deliberazioni occorre in prima convocazione un *quorum* che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio; mentre in seconda convocazione la

deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ad esempio la installazione di un ascensore rientra tra le opere dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche e costituisce innovazione che può essere approvata ai sensi dell'art. 2 Legge 13/89 con la maggioranza agevolata prevista dall'art. 1136 secondo o terzo comma, fatto salvo quanto disposto dall'art. 1120 secondo comma e 1121 terzo comma, quindi sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art.1220 C.C.)

E nel caso di esecuzione della installazione dell'ascensore i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera [c.c. 1121]

54

Passiamo ora brevemente ad esaminare quali sono le innovazioni vietate con riferimento alle opere che consentano una maggiore fruibilità nel condominio delle aree comuni.

In base all'art. 1120, c. 2°, c.c. sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Per quanto riguarda l'argomento trattato si può ritenere che la prima parte dell'art 1120 non sia rilevante in quanto opere di rimozione delle c.d. barriere architettoniche non possano incidere sulla stabilità o sicurezza del caseggiato.

Rilevante potrebbe essere, invece il riferimento al decoro architettonico del caseggiato.

Come autorevolmente sostenuto dal dott. Roberto Triola, Magistrato di Cassazione che ha più volte ha collaborato con Il Foro Immobiliare di Genova :

Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico, essendo sufficiente che si tratti di edificio che abbia una propria fisionomia che venga a risultare turbata nell'armonia delle linee dalla nuova opera.

L'euritmia va valutata in relazione non alla singola facciata, bensì all'intero edificio, avuto riguardo, peraltro, alla mole dello stesso ed al complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie, quali, anche singolarmente, quelle di simmetria e proporzione tra le parti, riscontrabili anche in un edificio privo di particolari pregi artistici.

L'alterazione del decoro architettonico richiede un mutamento estetico implicante un pregiudizio economicamente valutabile; tuttavia, nell'ipotesi di modifica obiettivamente rilevante, deve ritenersi insito nel pregiudizio estetico quello economico, con la conseguente insussistenza dell'obbligo del giudice di una espressa motivazione sotto tale profilo.

Il divieto di cui all'art. 1120 c.c. concerne le «alterazioni», cioè quei mutamenti che siano sufficienti ad apportare una disarmonia nell'insieme e si risolvano in un deterioramento del suo carattere estetico, dell'aspetto decorativo, in una semplice menomazione, cioè, della sua dignità fisica, senza assurgere alla deturpazione, che rappresenta un *quid pluris* rispetto all'alterazione, perché deturpare significa deformare, rendere brutto o addirittura ripugnante.

Al fine di stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano pregiudicato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un

edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori ovvero che sia di mediocre livello architettonico.

L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato.

Quindi la applicabilità o meno del divieto è soggetta alla valutazione del Giudice di merito che, comunque, appaiono molto più sensibili al problema tentando di ridurre al minimo o casi di innovazioni vietate in presenza o meno di disabili.

La disposizione dell'art. 1120, c. 2°, c.c., che vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di un solo condomino vuole favorire tutte quelle innovazioni che aumentano la funzionalità ed il valore dell'edificio, ma pone il limite invalicabile dell'inservibilità della parte comune anche nei confronti di un solo condomino, inservibilità che va interpretata come sensibile menomazione dell'utilità che il condominio ne ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione; il che significa che l'innovazione introdotta nell'interesse comune, se arreca un pregiudizio anche ad un solo condomino nell'uso della parte comune dell'edificio, tale da superare i limiti della tollerabilità, non può essere consentita, perché, in sostanza, si ha un mutamento della destinazione economica della cosa.

Il pregiudizio del condomino danneggiato, che deve essere intollerabile, non può farsi coincidere con la mancanza di una utilità propria del condomino stesso; pertanto, se l'innovazione è utile a tutti i condomini, eccetto uno, e se a questo l'innovazione arreca un pregiudizio tollerabile, soprattutto in relazione alla sua temporaneità e saltuarietà, l'innovazione stessa deve ritenersi consentita e non può essere esclusa solo perché non importa anche utilità a lui.

Ai fini della applicazione della norma di cui al c. 2° dell'art. 1120 c.c. non è ammissibile il frazionamento di una singola parte comune dell'edificio, in modo da riferire anche ad una frazione di

essa l'espressione «parte dell'edificio», essendo errato enucleare una frazione, che sarebbe resa inservibile all'uso o al godimento anche di un solo condomino, dall'intera parte comune che, invece, continuerebbe ad essere idonea nel suo insieme alla sua destinazione originaria.

Sono innovazioni vietate soltanto quelle che compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini, a meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio.

L'accertare se lo stato di fatto posto in essere in conseguenza della innovazione renda o meno talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di uno solo dei condomini si risolve in un accertamento di fatto di esclusiva competenza del giudice di merito e quindi sottratta ad ogni sindacato in sede di cassazione, quando sia sufficientemente motivato con ragionamento scevro da vizi logici e giuridici.

Anche in questo caso la competenza a valutare il pregiudizio del singolo Condomino è demandata al giudice di merito. La Magistratura dovrà cercare di temperare il rispetto dei diritti connessi con la proprietà (tutelata dalla Costituzione) con il sacrosanto diritto alla mobilità del disabile anch'esso ugualmente tutelato dalla Costituzione. I giudici di merito in un caso, hanno dichiarato la nullità della deliberazione di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di due condomini portatori di handicap, in quanto essa, comportando la riduzione a cm.85 della larghezza della rampa delle scale, rendeva disagiata il contemporaneo passaggio di più persone e problematico il trasporto di oggetti di grosse dimensioni.

In un altro caso, si è escluso che l'apertura di un varco nell'androne condominiale, necessaria per l'installazione dell'ascensore, comportasse lesione al decoro architettonico del fabbricato od altro dei pregiudizi previsti dal 2° comma dell'art.1120 c.c. come integrativi delle innovazioni vietate in modo assoluto.

In altra fattispecie (Tribunale Ascoli Piceno, 21 febbraio 2005), non è stata consentita l'installazione di un ascensore nel pozzo luce di un edificio condominiale in quanto la cabina dell'ascensore avrebbe dovuto essere posizionata a meno di trenta centimetri dalle finestre delle abitazioni di altri condomini, addirittura facendo venir meno, per una parte di esse, i requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione.

Può affermarsi che tale ultima pronuncia è pienamente coerente con il divieto posto dal secondo comma del richiamato art.1120, in quanto tale innovazione avrebbe comportato grave compromissione dei diritti di proprietà esclusiva su altre unità immobiliari comprese nell'edificio, non essendo configurabile a carico dei vicini l'obbligo di adattamento delle proprie porzioni di piano in relazione alle esigenze del portatore di handicap.

Quindi il nostro auspicio è rivolto alla Magistratura ed al Legislatore affinché vogliano proseguire nella loro opera volta alla tutela dei disabili e ad alla eliminazione delle barriere architettoniche sia nell'ambito privato che in quello pubblico