

ANACI

SEDE PROVINCIALE DI ROMA

HOTEL SHERATON

24 MAGGIO 2013

IMPIANTISTICA

AGGIORNATA DALLE NUOVE REGOLE

(VIDEOSORVEGLIANZA – BARRIERE ARCHITETTONICHE - ASCENSORI)

Sarah Pacetti
Ferdinando della Corte

Videosorveglianza Tutela dell'incolumità personale o terrore del Grande Fratello?

Sempre di più si presenta l'esigenza e la richiesta di installazione di sistemi per la videosorveglianza, sia per l'incolumità delle persone che per la sicurezza delle parti comuni e delle proprietà dei singoli.

Tale esigenza presenta la coesistenza di due contrapposti interessi: da un lato l'esigenza di preservare la sicurezza delle persone e dei beni comuni (in caso di scippi, aggressioni, atti di vandalismo, danneggiamenti e furti) e, dall'altro, la preoccupazione che il trattamento dei dati effettuato attraverso la videosorveglianza, renda più agevolmente conoscibili a terzi le informazioni relative alla vita privata di chi vive all'interno del condominio, ovvero di chi lo frequenta abitualmente o saltuariamente; questo ovviamente può incidere sulla libertà dei soggetti interessati nel muoversi all'interno delle aree comuni.

Innanzitutto dobbiamo riflettere su ciò che è tutelato dal Garante della Privacy ed analizzare quindi cosa si intende per dato e precisamente per dato personale.

“ Dato “ può essere inteso come sinonimo di “ informazione “ e comprende qualsiasi elemento di scrittura, di suono, di immagine che abbia un contenuto

ANACI

informativo (Alberto Zucchetti. “ Privacy. Problemi e casi pratici “ Giuffrè Editore, pag.117).

E’ “ dato personale “ qualsiasi informazione che riguardi persone, società, enti, associazioni identificati o che possano essere identificati anche attraverso altre informazioni (ad esempio attraverso un numero o un codice identificativo).

Sono dati personali : nome, cognome, denominazione, indirizzo o sede, codice fiscale, ma anche una foto, la registrazione della voce di una persona, la sua impronta vocale o digitale. Difatti la persona può essere identificata anche attraverso altre informazioni, ad esempio associando la registrazione della voce della persona alla sua immagine, oppure alle circostanze in cui la registrazione è stata effettuata : luogo, ora, situazione (Garante per la protezione dei dati personali. “ Glossario minimo della protezione dei dati “, pag. 3).

In altre parole è “ dato personale “ una qualunque informazione attraverso la quale una persona è identificata o identificabile, anche indirettamente.

Giova evidenziare che tra i dati personali rientrano senz’altro anche le immagini e i suoni, trattandosi di elementi tramite i quali è possibile identificare una persona.

In proposito il Garante della privacy infatti ha tenuto a chiarire in modo molto rigoroso che la normativa sulla privacy : “ è senz’altro applicabile anche ai trattamenti di suoni ed immagini effettuati attraverso sistemi di videosorveglianza, a prescindere dalla circostanza che tali informazioni siano eventualmente registrate in un archivio elettronico, o comunicate a terzi, dopo il loro temporaneo monitoraggio in un circuito di controllo “. (Pareri del Garante del 17/12/1997, 28/5/1998, 23/3/1999, 21/10/1999, 29/11/2000).

D’ora in avanti chi intende installare impianti, sistemi, reti ed apparecchiature che permettono la ripresa e l’eventuale registrazione di immagini, in particolare ai fini della sicurezza, di tutela del patrimonio, di tutela di determinate aree e di monitoraggio degli accessi di veicoli, dovrà osservare le regole indicate dal Garante, rispettando innanzitutto il ***principio di proporzionalità tra mezzi impiegati e fini***

ANACI

perseguiti, anche per evitare l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.

In ambito condominiale bisogna, innanzitutto, distinguere se l'utilizzo della videosorveglianza è per scopi privati o nell'interesse condominiale.

E' lecito installare apparecchiature di **videosorveglianza a tutela del singolo** purché le immagini raccolte non vengano rese note a terze persone, purché inquadrino esclusivamente l'accesso alla singola abitazione e purché sussistano le effettive e concrete situazioni di pericolo che costituiscono presupposti di liceità della stessa installazione (art.5, comma 3 del Codice).

Per gli impianti di videosorveglianza finalizzati esclusivamente alla sicurezza individuale (ad esempio il controllo dell'accesso alla propria abitazione) si ricorda che questi non rientrano nell'ambito dell'applicazione della legge 675/1996, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 3.

Occorre, però, che le riprese siano strettamente limitate allo spazio antistante tali accessi, senza forme di videosorveglianza su aree circostanti e senza limitazioni delle libertà altrui. Occorre, inoltre, che le informazioni raccolte non siano in alcun modo comunicate o diffuse.

Nel caso di installazione di apparecchi di **videosorveglianza da parte del condominio** ci sono due condizioni preliminari:

- a) che sussistano effettive e concrete situazioni di pericolo per la sicurezza di persone o beni;
- b) la preventiva valutazione di inadeguatezza di altri sistemi di protezione quali cancelli, allarmi, porte blindate che siano stati già adottati.

In questo caso è necessario informare le persone che possono essere riprese attraverso l'affissione di un cartello posto all'ingresso degli spazi condominiali.

ANACI

Il Garante ha comunque sollecitato il rispetto del principio di proporzionalità fra mezzi impiegati e fini perseguiti.

La tematica è stata esaminata da questa Autorità per i profili di sua competenza, ovvero per quanto riguarda la liceità e la correttezza del trattamento di dati personali.

Le regole di base della disciplina sul trattamento dei dati personali, infatti, sono già applicabili alle immagini ed ai suoni, qualora le apparecchiature che li rilevano permettano di identificare, in modo diretto o indiretto, i soggetti interessati.

Chi intende svolgere attività di videosorveglianza deve quindi osservare almeno le seguenti cautele (**decalogo delle regole per non violare la privacy**), rispettando comunque il principio di proporzionalità tra mezzi impiegati e fini perseguiti:

1 - Tutti gli interessati devono determinare esattamente le finalità perseguite attraverso la videosorveglianza e verificarne la liceità in base alle norme vigenti. Se l'attività è svolta in presenza di un pericolo concreto o per la prevenzione di specifici reati, occorre rispettare le competenze che le leggi assegnano per tali fini solo a determinate amministrazioni pubbliche, prevedendo che alle informazioni raccolte possano accedere solo queste amministrazioni.

2 - Il trattamento dei dati deve avvenire secondo correttezza e per scopi determinati, espliciti e legittimi (art. 9, comma 1, lett. A) e b), legge 675/1996).

3 - Nei casi in cui la legge impone la notificazione al Garante dei trattamenti di dati personali effettuati da determinati soggetti (art. 7 legge 675/1996), questi devono indicare fra le modalità di trattamento anche la raccolta di informazioni mediante apparecchiature di videosorveglianza. Non è prevista alcuna altra forma di specifica comunicazione o richiesta di autorizzazione al Garante.

4 - Si devono fornire alle persone che possono essere riprese indicazioni chiare, anche se sintetiche, che avvertano della presenza di impianti di videosorveglianza, fornendo anche le informazioni necessarie ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/1996. Ciò è tanto più necessario quando le apparecchiature non siano immediatamente visibili.

ANACI

5 - Occorre rispettare scrupolosamente il divieto di controllo a distanza dei lavoratori e le precise garanzie previste al riguardo (art. 4 legge 300/1970).

6 - Occorre rispettare i principi di pertinenza e di non eccedenza, raccogliendo solo i dati strettamente necessari per il raggiungimento delle finalità perseguite, registrando le sole immagini indispensabili, limitando l'angolo visuale delle riprese, evitando - quando non indispensabili - immagini dettagliate, ingrandite o dettagli non rilevanti, e stabilendo in modo conseguente la localizzazione delle telecamere e le modalità di ripresa.

7 - Occorre determinare con precisione il periodo di eventuale conservazione delle immagini, prima della loro cancellazione, e prevedere la loro conservazione solo in relazione ad illeciti che si siano verificati o ad indagini delle autorità giudiziarie o di polizia.

8 - Occorre designare per iscritto i soggetti - responsabili ed incaricati del trattamento dei dati (artt. 8 e 9 della legge 675/1996) - che possono utilizzare gli impianti e prendere visione delle registrazioni, avendo cura che essi accedano ai soli dati personali strettamente necessari e vietando rigorosamente l'accesso di altri soggetti, salvo che si tratti di indagini giudiziarie o di polizia.

9 - I dati raccolti per determinati fini (ad esempio, ragioni di sicurezza, tutela del patrimonio) non possono essere utilizzati per finalità diverse o ulteriori (ad esempio pubblicità, analisi di comportamenti di consumo), salvo le esigenze di polizia o giustizia, e non possono essere diffusi o comunicati a terzi.

10 - I particolari per la rilevazione degli accessi dei veicoli a centri storici e alle zone a traffico limitato devono essere conformi anche alle disposizioni contenute nel D.P.R. 250/1999. E' altresì necessario che la relativa documentazione sia conservata per il solo periodo necessario per contestare le infrazioni e definire il relativo contenzioso e che ad essa si possa, inoltre, accedere solo ai fini di indagine giudiziaria o di polizia.

In piena osservanza della Tutela al diritto alla privacy giova ricordare che le immagini sono conservate in luogo non accessibile a terzi salvo al Responsabile del

ANACI

trattamento, che le immagini devono essere cancellate entro le 24 ore dalla registrazione - fatte salve speciali esigenze di ulteriore conservazione in relazione a indagini - e che le stesse possono essere visibili solo in casi di reati su richiesta dell'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, va sottolineato che i dati relativi al trattamento di videosorveglianza, devono essere protetti da idonee e preventive misure di sicurezza, riducendo al minimo i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso non autorizzato o trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

Le "misure minime di sicurezza" sono obbligatorie anche sul piano penale.

Il titolare del trattamento che si avvale di un soggetto esterno deve ricevere dall'installatore una descrizione scritta dell'intervento effettuato che ne attesti la conformità alle regole in materia.

Tra le misure di sicurezza che devono essere adottate:

- locali con accesso protetto da badge
- armadi chiusi a chiave per la custodia dei supporti
- sistemi di controllo accessi (user-id, password) per visionare le registrazioni
- diversi profili di autorizzazione per accedere alla visione delle immagini registrate (ad esempio: per manutentore, per responsabile del trattamento, per forze di polizia)
- sistemi di cifratura delle registrazioni.

A carico dell'Amministratore sono posti numerosi obblighi, fra i quali si ricordano i seguenti:

- Gli interessati devono essere sempre informati che stanno accedendo in una zona videosorvegliata;
- Per più telecamere devono essere posizionati più cartelli che segnalino ciascuna presenza;
- Il cartello con l'informativa deve essere posizionato prima del raggio di azione della telecamera e deve avere un formato ed un posizionamento tale da essere

A N A C I

visibile in ogni condizione di illuminazione ambientale, anche quando il sistema di videosorveglianza sia eventualmente attivo in orario notturno;

- può inglobare un simbolo o una stilizzazione di esplicita e immediata comprensione, eventualmente diversificati al fine di informare se le immagini sono solo visionate o anche registrate.
- Il punto 3.2 del Provvedimento dell'8 aprile 2010 stabilisce prescrizioni riguardanti la verifica preliminare da sottoporre al garante e la notificazione: “I trattamenti di dati personali nell'ambito di una attività di videosorveglianza devono essere effettuati rispettando le misure e gli accorgimenti prescritti da questa Autorità come esito di una verifica preliminare attivata d'ufficio o a seguito di un interpello del titolare (*art. 17 del Codice*), quando vi sono rischi specifici per i diritti e le libertà fondamentali, nonché per la dignità degli interessati, in relazione alla natura dei dati o alle modalità di trattamento o agli effetti che può determinare”.

In merito al **quorum deliberativo** per gli impianti di videosorveglianza delle aree condominiali **l'Art. 1122-ter** - (Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni) – testualmente recita: “Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136”, pertanto, le delibere per essere valide devono essere approvate con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

* * *

ANACI

Abbattimento barriere architettoniche I cento passi indietro ... passi che per qualcuno tornano ad essere solo un sogno!

La disabilità è la condizione personale di chi, in seguito ad una o più menomazioni, ha una ridotta capacità d'interazione con l'ambiente sociale rispetto a ciò che è considerata la norma, pertanto è meno autonomo nello svolgere le attività quotidiane e spesso in condizioni di svantaggio nel partecipare alla vita sociale.

Le definizioni proposte dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) nel 1980 hanno aiutato a stabilire un chiaro punto di partenza:

La “menomazione” (impairment) veniva definita come “perdita o anormalità a carico di una struttura o di una funzione psicologica, fisiologica o anatomica”;

La “disabilità” (disability) come “qualsiasi limitazione o perdita (conseguente a menomazione) della capacità di compiere un'attività nel modo o nell'ampiezza considerati normali per un essere umano” e infine

L’“handicap” come la “condizione di svantaggio, conseguente a una menomazione o a una disabilità, che in un certo soggetto limita o impedisce l'adempimento del ruolo normale per tale soggetto in relazione all'età, al sesso e ai fattori socioculturali”.

Da queste definizioni, emerge che l'handicap è una condizione soggettiva, che dipende dalle caratteristiche della disabilità: una persona sulla sedia a rotelle è sicuramente disabile, ma potrebbe potenzialmente non avere un handicap se venissero eliminate tutte le barriere architettoniche e non le fosse precluso alcun aspetto della vita sociale.

La Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità promulgata nel 2007 si richiama esplicitamente a diversi principi della Dichiarazione Universale dei Diritti Umani: non discriminazione, eguaglianza, pari opportunità, rispetto dell'identità individuale.

Il bisogno di garantire al maggior numero di persone il diritto alla libertà di movimento, ha portato alla ricerca di parametri comuni, che consentissero di limitare il criterio di soggettività.

ANACI

Il passo più importante è stato fatto a livello normativo andando a individuare quali elementi costruttivi siano da considerarsi barriera architettonica.

La legge 13/89, il D.M. 236 del 1989, la Legge 104 del 1992, il D.P.R. 503 del 1996 e il D.P.R. 380 del 2001 hanno contribuito all'eliminazione delle barriere architettoniche, ad agevolare l'accesso ai disabili ai propri appartamenti, e non solo, a rendere la vita più agevole e migliore ad un gruppo di persone che ogni giorno lottano con le difficoltà che la vita e la società gli presentano.

La legge quadro italiana che tratta il problema dell'accessibilità è la legge 13/89 (Pubblicata nella G. U. 26 gennaio 1989, n. 21) che stabilisce i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità ai vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici.

La Legge n. 13 del 1989 è il principale strumento legislativo contro le barriere architettoniche in Italia. Tale legge concede infatti contributi per interventi atti al superamento delle barriere architettoniche su immobili privati già esistenti ove risiedono portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti (di carattere motorio e dei non vedenti).

L'intento della normativa è proprio quello di superare dette barriere architettoniche, e la ratio è, senza dubbio, quella di permettere comunque la vita di relazione anche a coloro che, pur disabili, hanno il diritto di potere liberamente accedere a tutti gli edifici, siano essi privati o pubblici, per potere svolgere i compiti e le funzioni proprie della vita e della loro vita.

Chiunque, infatti, anche un soggetto diversamente abile, ha tutto il diritto di potere frequentare liberamente qualsiasi edificio, non solo per il fatto di essere proprietario di una o più unità immobiliari, ma anche al semplice solo fine di potere recarsi a visitare un familiare o un amico, o anche un semplice conoscente, nel proprio alloggio; né si può pensare che un soggetto qualsiasi, portatore di handicap, che abbia necessità di qualsiasi tipo di prestazione (anche pubblica) non la possa ottenere non

ANACI

avendo la possibilità materiale di accedere all'edificio ove vi è chi materialmente chi può fornirgli quella prestazione pubblica o privata che sia.

Ecco allora l'intervento del legislatore il quale, nell'affrontare la particolare problematica, ha comunque dovuto distinguere tra edifici vecchi e nuovi, in quanto negli edifici di vecchia costruzione non poteva certo imporre ai proprietari di andare incontro ad opere costose e la cui realizzazione avrebbe potuto anche essere particolarmente difficoltosa, se non a volte, impossibile per la configurazione dello stabile.

Se infatti nei nuovi edifici od in quelli interessati da un completo rifacimento o da una completa ristrutturazione ha potuto imporre le necessarie direttive tecniche, posto che in una nuova costruzione vi è sicuramente la possibilità di adottare nel progetto e nel corso dei lavori tutte quelle soluzioni pratiche e tecniche che permettono, architettonicamente, il libero ed indifferenziato accesso all'edificio a tutti indistintamente, nelle vecchie costruzioni ha dovuto ovviamente porre in essere anche incentivi economici per tentare di agevolare i proprietari, nella rimozione delle barriere architettoniche.

A tal fine, per quanto attiene gli edifici in condominio, è pertanto dovuto anche intervenire nella particolare materia condominiale, ma con un intervento comunque limitato per non sconvolgere principi istituzionali e che attengono comunque al diritto di proprietà che è un diritto costituzionalmente sancito.

L'art. 2 della legge n. 13/1989, nei suoi due commi, prevedeva due distinte ipotesi:

1) La prima ipotesi era quella in cui il condominio si fosse dimostrato disponibile ad attuare le "innovazioni" idonee e necessarie ad eliminare le barriere architettoniche.

In detta ipotesi la norma disponeva – per facilitare il raggiungimento della maggioranza (come peraltro è avvenuto in altre specifiche fattispecie, sempre in materia di condominio) un abbassamento del quorum che sarebbe stato richiesto dal codice civile per le innovazioni, richiamando quelli di cui all'art. 1136, secondo e terzo comma cod. civ.. Ma trattandosi di condominio il legislatore non ha potuto non

ANACI

tenere presente anche i diritti dei singoli condomini ed ha voluto salvaguardare, facendoli salvi, i disposti di cui agli artt. 1120, comma 2, e 1121, comma 3, c.c..

Detta agevolazione era stata ulteriormente riportata nel testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 laddove all'art. 78, nel palese intento di favorire comunque l'adozione di deliberazioni assembleari favorevoli al superamento delle barriere architettoniche, in deroga alla disposizione di cui all'art. 1120 primo comma cod. civ. era previsto che "gli interventi sulle parti comuni finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla realizzazione di percorsi attrezzati e all'installazione di dispositivi di segnalazione per i non vedenti, fermo restando il quorum costitutivo della prima e della seconda convocazione, potevano essere adottati dalla assemblea condominiale, rispettivamente in prima e in seconda convocazione, con le maggioranze favorevoli di cui all'art. 1136 secondo e terzo comma cod. civ.

E' di tutta evidenza che detti quorum erano facilmente raggiungibili nelle assemblee condominiali, tenuto conto che in materia di innovazioni l'art. 1136 quinto comma cod. civ. prevedeva per la validità delle deliberazioni, un quorum che rappresentava la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio.

Va sottolineato, però, che dette maggioranze semplici di cui al predetto art. 1136, comma 2 e 3, c.c. avevano applicazione solo per le opere di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, opere che tuttavia non dovevano in alcun caso riguardare le innovazioni vietate, cioè quelle che arrecavano pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o che alteravano il decoro architettonico, o che rendevano alcune parti dell'edificio condominiale inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Tali delibere il cui quorum era stato abbassato dal legislatore per favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche e, quindi, favorire l'accesso agli edifici, erano valide e vincolanti anche nei confronti degli eventuali condomini dissenzienti, assenti o astenuti i quali erano tenuti al pagamento delle spese delle opere deliberate in proporzione alla quota millesimale di loro competenza.

ANACI

2) La seconda ipotesi era quella in cui, sussistendo il rifiuto del condominio di eseguire le opere, veniva consentito direttamente al portatore di handicap, o chi lo rappresentava, di porre in essere una serie di strumenti per ovviare a dette barriere.

Pertanto, qualora il condominio si fosse rifiutato di assumere, o non avesse assunto 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, potevano installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e potevano 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.

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

In questo caso le relative spese per le opere realizzate restavano ad esclusivo carico del portatore di handicap.

Corre l'obbligo sottolineare che nonostante le agevolazioni ed i contributi dati dalla legge, la realizzazione di dette opere può comportare un costo che, a volte, le persone interessate non riescono a sopportare.

Corre l'obbligo ricordare che l'art. 3 della stessa legge 13/89 dispone che “le opere di cui all'art. 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 fabbricato. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 (la distanza minima fra le costruzioni è di tre metri) e 907 nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune”.

Appare paradossale che detta norma non preveda la possibilità per il disabile di installare a sue spese un ascensore, fattispecie prevista, invece, al condomino normodotato, trovando applicazione all'art. 1102 c.c. che legittima ciascun comunista a servirsi della cosa comune a patto che non alteri la destinazione e non impedisca un uguale uso agli altri condomini. Tant'è che in giurisprudenza si è affermata la

ANACI

possibilità dell'installazione di un ascensore a spese di un solo condomino, senza necessità dell'approvazione assembleare (cfr. Triola – Il Nuovo Condominio - G. Giappichelli Editore – Torino).

Va sottolineato che giurisprudenza consolidata sostiene che le norme della legge 13/89 sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di disabili nell'immobile.

In tutti questi anni, poi, Giudici ed Ermellini hanno continuamente contribuito a sensibilizzare la comunità condominiale circa le esigenze tangibili dei disabili.

A riguardo possiamo ricordare la sentenza del Tribunale Civile di Milano, sez. VIII, 26 aprile 1993, n. 4466 che precisa che ai fini dell'applicabilità delle agevolazioni consentite alla eliminazione delle barriere architettoniche ex L. n. 13/1989, non è necessaria la presenza nell'edificio interessato di handicappati che vi abitino, posto che la *ratio* degli interventi della legge del 1971 era proprio quella di consentire la "visitabilità" degli edifici medesimi da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possono avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà (ad esempio in forza di un rapporto di locazione); e la sentenza del Tribunale civile di Napoli, 14 marzo 1994, n. 2606 evidenzia che l'art. 2 della L. n. 13/1989 è applicabile anche riguardo ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età.

La vigente legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche offrirebbe poi - ad avviso del rimettente - ulteriori elementi a sostegno del dubbio di legittimità, sia perché essa ha già introdotto limitazioni speciali al diritto di proprietà al fine di garantire l'accessibilità dei disabili agli edifici (quali le deroghe al regime ordinario delle distanze ed a quello delle delibere condominiali) sia soprattutto in quanto l'intero impianto normativo dimostra che l'accessibilità a fini abitativi costituisce non solo un interesse del disabile ma un'utilità ed un carattere intrinseco dell'immobile, non diversamente dalle possibilità di sfruttamento agricolo ed industriale considerate dall'art. 1052 del codice civile.

ANACI

Inoltre con la sentenza della Corte Costituzionale n. 167 del 1999, la Suprema Corte ricorda che “nell’ormai superata concezione della radicale irrecuperabilità dei disabili, la socializzazione deve essere considerata un elemento essenziale per la salute” di anziani e disabili “sì da assumere una funzione sostanzialmente terapeutica assimilabile alle stesse pratiche di cura o riabilitazione”e , nella fattispecie, sottolinea che è irrilevante che l’assemblea non abbia espressamente deliberato sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

La sentenza di Cassazione n. 14906 del 3 agosto 2012 ha affermato, alla luce della disciplina recata dalla legge 13/89, che non può essere esclusa in termini assoluti la riconducibilità dell’ascensore agli impianti indispensabili per l’effettiva abitabilità dell’appartamento.

Non ultimo con la sentenza della Corte di Cassazione, sezione II n. 18334 del 25 ottobre 2012 , che ha fatto prevalere il principio della solidarietà, asserendo che non si può vietare l’installazione di un ascensore che sia di aiuto ad anziani o a chi è affetto da disabilità sulla base del fatto che l’innovazione deturpa l’estetica del palazzo o perché la sua introduzione non è stata votata dai condomini all’unanimità.

Un Condominio aveva deliberato a maggioranza l’installazione di un ascensore che avrebbe provocato il restringimento della luce del passaggio sulla prima rampa costituendo un’innovazione.

Un condomino aveva impugnato la delibera per nullità ottenendo ragione dal Tribunale e dalla Corte d’Appello sostenendo che l’opera realizzata era lesiva dei diritti dei condomini, in quanto aveva ristretto la luce del passaggio sulla prima rampa di scale, impedendo anche il passaggio di eventuali mezzi di soccorso, oltre che a risultare lesiva del decoro architettonico e della normativa antincendio e comportare un deprezzamento dell’immobile; inoltre, la delibera non era stata fatta esplicitamente per eliminare le barriere architettoniche e nel condominio non vi erano disabili.

Il Condominio aveva quindi presentato ricorso in Cassazione.

Gli Ermellini con questa sentenza hanno accolto il ricorso del Condominio di La Spezia e, appellandosi al principio della “solidarietà condominiale”, ed hanno

ANACI

ricordato che nell'ottica della "coscienza sociale del dovere collettivo occorre rimuovere preventivamente ogni possibile ostacolo all'applicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici. Proprio a tale scopo sono state introdotte disposizioni generali per la costruzione degli edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, tese all'eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili".

Nella Novella, all'Art. 1120 si legge "I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore hanno ad oggetto:

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche ..." e allora mi domando: Art. 1120? Secondo comma Art. 1136? Ma cosa ne hanno fatto della Legge 13/89?

Siamo passati, infatti, dall'approvazione delle opere atte all'eliminazione delle barriere architettoniche, con un quorum agevolato ad un quorum previsto dal secondo comma, pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Al fine di dissipare ogni dubbio tra il contrasto di quanto previsto dall'art.1120 c.c. e la legge 13/89, nella Riforma viene poi specificato che " 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 dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

Per quanto tempo ancora dovremo lottare per far comprendere al prossimo che non si deturpa il decoro architettonico, che non si deprezzano gli appartamenti, che

ANACI

l'abbattimento delle barriere architettoniche è solo un gesto di civiltà e non un "orrore", come qualcuno, scioccamente, lo ha definito!

* * *

Ascensore c'è chi sale e c'è chi scende ma chi paga e come paga?

Nei condomini di vecchia costruzione non muniti di ascensore (per quelli di nuova costruzione, qualora l'immobile ha più di tre piani, l'ascensore è obbligatorio) i condomini saranno chiamati, prima o poi, ad affrontare il problema della sua installazione.

La normativa che l'assemblea condominiale dovrà applicare, in caso di installazione, è essenzialmente quella del Codice Civile, che però, entrato in vigore nel 1942, disciplina dettagliatamente, all'art. 1124, solo la manutenzione e la ricostruzione delle scale condominiali mentre non contiene alcuna norma sull'installazione dell'ascensore.

La normativa applicabile va quindi ricavata per analogia, dalle disposizioni che disciplinano le innovazioni apportate all'edificio condominiale, nonché da quelle sulla manutenzione e ricostruzione delle scale (artt. 1120 e 1124 C.C.).

Una più dettagliata e specifica disciplina sull'installazione dell'ascensore non è pertanto rinvenibile nel Codice Civile, che si limita solo ad includere gli ascensori tra le opere, le installazioni e i manufatti che servono all'uso e al godimento comune tra tutti i condomini (art. 1117 – I comma – n. 3 C.C.).

Ne consegue che se l'edificio condominiale è già munito d'ascensore fin dalla sua costruzione, lo stesso di regola, va considerato di proprietà comune, a meno che il contrario non risulti dal titolo e cioè dall'atto di compravendita dei singoli alloggi o dal regolamento condominiale contrattuale allegato al rogito.

La sentenza di Cassazione n. 3314 del 18 novembre 1971 ha affermato che qualora l'ascensore non sia stato installato originariamente nell'edificio all'atto della sua

ANACI

costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini, l'ascensore non costituisce proprietà di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quei condomini, che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini, dei loro eredi o aventi causa, prevista dall'art. 1121, 3° comma c.c., di partecipare successivamente alla spesa, in qualunque tempo, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

La sentenza di Cassazione n. 3264 del 17 febbraio 2005 ha poi precisato che, anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune, secondo la presunzione di cui all'art. 1117, 3° comma c.c., se non risulta il contrario dal titolo.

Ciò non di meno, si ritiene che, ove non emerga il contrario dai titoli di acquisto delle singole unità esclusive, l'ascensore debba considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di appartamenti o negozi siti al piano terra, potendo costoro in ogni caso trarre utilità dall'impianto, il quale, oltre a dar valore all'intero fabbricato, consente, ad esempio, di raggiungere più agevolmente le parti superiori di copertura comuni a tutti.

L'art. 1123, 1° comma c.c., evidenzia come “le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”.

L'installazione dell'ascensore viene deliberata ed approvata secondo la maggioranza di cui al V comma dell'art. 1136 c.c., e cioè da un numero di condomini che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i 2/3 del valore millesimale dell'edificio, com'è richiesto per ogni innovazione tesa al miglioramento o all'uso più comodo delle cose comuni (art. 1120, I comma c.c.).

La suddetta delibera può essere impugnata anche da un solo condomino quando l'innovazione comporti un pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato,

ANACI

oppure ne alteri il decoro (si pensi ad un ascensore esterno ad un edificio di notevole pregio architettonico) o quando infine, l'ascensore viene previsto nel vano scale e la sua realizzazione comporti il taglio dei gradini o una notevole restrizione del vano d'ingresso, che impedisca l'uso o il godimento di dette parti comuni anche ad un solo condomino.

Il taglio delle scale, per ricavare il vano ascensore è, in teoria ammesso, ma solo entro certi limiti: la residua larghezza delle scale condominiali non può essere inferiore ad 80-85 cm., altrimenti le stesse diverrebbero disagioli per le persone o addirittura inservibili per il trasporto di mobili od oggetti ingombranti.

Non si tratta quindi di un'innovazione vietata, essendo tale solo quella che compromette la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri e non anche quella che compromette qualche facoltà di godimento per tutti i condomini, a meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio (Cass. 9.7.1975 n. 2696).

In altre parole, l'innovazione non è consentita soltanto se in concreto, in seguito alla necessaria comparazione tra i danni prodotti ed i vantaggi arrecati, i primi risultano di gran lunga prevalenti anche per un solo condomino (Cass. 11.02.2000 n. 1529; Cass. 10.04.1999 n. 3508; Cass. 29.04.1994 n. 4152; Cass. 12.02.1993 n. 1781).

Laddove poi l'edificio sia costituito da più scale, ciascuna con il proprio ascensore, ogni ascensore può considerarsi comune soltanto a quella parte di condomini al cui uso sia funzionalmente e strutturalmente destinato.

Il Salis a commento di una sentenza della Corte di Appello di Bologna (25.5.1963) ha affermato che "Se una cosa od impianto è presunto comune dalla legge (art. 1117 c.c.) oppure è dichiarato comune da un titolo (generalmente l'atto compravendita dei singoli appartamenti), ma serve i condomini in maniera diversa, od addirittura ne serve alcuni ed altri no, le spese per la conservazione, godimento, manutenzione e ricostruzione non devono essere sopportate e ripartite in misura delle quote di condominio ma *in proporzione all'uso*. Tale *uso* non deve essere peraltro quello *effettivo* che taluno dei condomini fa della cosa od impianto, ma a quello *potenziale*, quell'uso

ANACI

cioè che il condomino potrebbe fare della cosa o dell'impianto comuni in quanto essi siano destinati obiettivamente al servizio del suo piano od appartamento”.

Per costante giurisprudenza, è affermato che la deliberazione condominiale che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese per la gestione dei servizi comuni - con la quale ad esempio si stabilisca un onere di contribuzione delle spese di gestione dell'impianto di ascensore maggiore a carico di alcuni condomini, sul presupposto di una loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri condomini (es. nel caso di uffici, studi professionali o attività a diretto contatto con il pubblico) - ancorché adottata a maggioranza, è inefficace nei confronti del condomino dissenziente, perché affetta da nullità assoluta deducibile senza limitazioni di tempo (Cass. 5.12.1988 n. 6578 e Cass. 21.5.1987 n. 4627).

Con il medesimo criterio circa l'uso potenziale/ l'uso effettivo, non può essere accolta la richiesta di esonero totale dalle spese per il mancato uso in quanto il non uso non si traduce in un risparmio di spesa per gli altri condomini, con la conseguenza che in caso di mancata contribuzione da parte di un singolo, la spesa stessa resterebbe integralmente a carico degli altri condomini, maggiorata dalla quota del condomino che ha chiesto l'esonero.

L'art. 1121 c.c. prevede poi che “Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolare condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa”.

In questo caso, i condomini che non intendono partecipare all'installazione dell'ascensore, possono esprimere voto contrario ed essere esonerati dal pagamento di detta spesa.

Successivamente, poi, il condomino che non ha partecipato a tale spesa potrà in qualsiasi momento, chiedere o all'unico proprietario dell'ascensore o ai condomini che, avendolo realizzato a proprie spese, ne sono diventati proprietari esclusivi, di

A N A C I

partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo "pro quota" nelle spese di esecuzione e manutenzione, come previsto dal III comma dell'art. 1121.

Lo stesso, per poterne usufruire, dovrà prima corrispondere agli aventi diritto la propria quota che dovrà tenere conto della spesa iniziale sopportata dal gruppo di condomini che hanno installato l'impianto, della spesa di manutenzione straordinaria (se fatta) nel corso degli ultimi anni, della svalutazione del valore dell'opera per vetustà, obsolescenza, uso, ecc. e del costo attuale e maggiore dell'opera, ove la stessa venga posta in essere *ex novo*.

Da ciò nessun partecipante potrà o dovrà trarne vantaggio.

Come già evidenziato in merito al superamento delle barriere architettoniche, il singolo condomino può installare un ascensore, a proprie spese, inquadrandosi tale fattispecie nel miglior uso della cosa comune come previsto ai sensi dell'art. 1102 c.c.

Infatti, alla stregua di tale orientamento (Cass. 27.12.2004 n. 24006, Cass. 10.4.1999 n. 3508, Cass. 1.4.1995 n. 3849, Cass. 12.2.1993 n. 1781) ove non si faccia questione di ripartizione tra condomini, tornerebbe applicabile il disposto dell'art. 1102 c.c., in quanto anche tale norma prevede attività costituenti pur esse innovazioni sulla cosa comune, mentre non potrebbe richiamarsi il disposto dell'art. 1120 c.c., che non contempla l'ipotesi di acollo integrale delle spese del condomino che promuove l'innovazione apportando le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima (cfr. Terzago – Il Condominio, trattato teorico-pratico).

Si può perfino affermare che, di regola, la tromba delle scale è destinata naturalmente alla collocazione dell'ascensore, per cui la sua più intensa utilizzazione, ivi compresa l'eventuale modificazione di cui sopra, è da ricondurre alla facoltà prevista per ogni partecipante al condominio dall'art. 1102 c.c. e deve considerarsi, pertanto, legittima ove non rimanga compresso il concorrente diritto degli altri condomini, ritenendo, peraltro, tollerabile anche una modesta compressione di tale diritto quando essa sia giustificata dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (Pret. Roma 15.5.1996, Trib. Orvieto 17.7.1996 n. 2216, Trib. Napoli 19.6.1996).

ANACI

Alla luce di quanto sopra evidenziato circa l'installazione dell'ascensore ai sensi dell'art. 1102 c.c., il portatore di handicap può installare un ascensore ma resta, purtroppo, l'impossibilità di ottenere i contributi.

La Novella è intervenuta sull'art. 1124 c.c. non solo nel titolo "Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori", ma anche modificato il I comma con il seguente testo "Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".

Ripartizione delle spese:

Nel caso di installazione ex novo dell'ascensore, in base all'art. 1123, 1° comma c.c., la spesa sarà ripartita in base ai millesimi di proprietà di ciascun condomino, salva diversa convenzione. Dovrebbero, inoltre, assimilarsi all'installazione di un nuovo ascensore, quanto alle spese, gli interventi diretti ad aumentare considerevolmente la corsa dell'impianto già esistente o a spostare il locale del macchinario.

Nel caso di sostituzione integrale di un ascensore esistente in base al nuovo art. 1124 c.c., la spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Relativa alle spese di manutenzione ordinaria, *nulla quaestio* sulla ripartizione che come specificato dall'art. 1124 c.c. viene effettuata per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".

Sui criteri di suddivisione delle spese di manutenzione straordinaria c'è stato molto dibattito.

Salvo il caso che il regolamento contrattuale stabilisca diversamente, l'interpretazione più utilizzata sino ad oggi è che la spesa vada ripartita tra tutti i condomini, anche i

ANACI

condomini del pian terreno, in ragione dei millesimi di proprietà, sia perché proprietari pro-quota dell'impianto, sia perché anche loro beneficiano dell'incremento di valore dello stabile derivante dall'esistenza dell'ascensore.

Ma c'è anche chi ha sostenuto l'ipotesi opposta richiamandosi a sentenze della Cassazione, per esempio la n. 2833/1999 che sottolinea come l'articolo 1124 del Codice civile parla non solo di "manutenzione" ma anche di "ricostruzione" delle scale e, per analogia, anche dell'ascensore.

La Novella, ha dissipato ogni dubbio, pertanto, tutte le spese di manutenzione straordinaria (esempio: sostituzione delle linee, quadro elettrico, la cabina dell'ascensore, le porte di cabina o di piano, le funi, l'argano, ecc.) vengono ripartite secondo il nuovo comma I art. 1124 c.c.

Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE – che sono diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, per proteggere efficacemente gli utenti e i terzi – attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali, infatti, La Corte di Cassazione, con sentenza del 25 Marzo 2004 n. 5975, ha stabilito che gli interventi tesi all'adeguamento dell'impianto ascensore alla normativa CEE non configurano opera nuova, ma attengono all'aspetto funzionale dello stesso. Di conseguenza non possono essere configurati alla stregua di innovazioni ex art. 1120 c.c.

Si ripete ancora una volta che per rientrare nel campo delle innovazioni, l'opera deve consistere in modificazioni di entità tale da incidere sull'aspetto quantitativo e qualitativo della struttura, venendo ad alterarne la precedente la destinazione. (Cass., sent. 25 marzo 2004, n. 5975). Le spese per l'adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE non rientrano tra quelle previste dall'art. 1124 cod. civ. poiché non dipendono da interventi correlati con l'intensità dell'uso, con la vetustà, con guasti accidentali: con la conseguenza che esse vanno ripartite in base ai valori di proprietà delle unità immobiliari (Trib. Taranto, 23 maggio 1996). La spese straordinarie relative agli ascensori, necessarie per l'adeguamento degli impianti alle norme di

ANACI

sicurezza, attengono al profilo della proprietà del bene e vanno sostenute da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà esclusiva (Trib. Bologna, 2 maggio 1995 n. 685). Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale; e quindi le relative spese devono essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti siti al piano terra (Trib. Parma, 29 settembre 1994 n. 859).