

Il diritto di abitare

di Francesca Belperio *

C'è chi è sordo per lesioni o malattie, e chi lo diventa a fronte delle richieste di aiuto. Esiste la cecità derivante da una malattia, e quella che si limita a non vedere i problemi degli altri.

C'è chi non può camminare verso gli altri per un impedimento fisico, e chi invece potrebbe, ma sceglie di non farlo.

La solidarietà nel condominio - quella pubblicistica, non privatistica e riferita alle obbligazioni - non è solo una regola di buon senso, ma anche un principio sociale, secondo cui il diritto (fondamentale) all'abbattimento delle barriere architettoniche prevale su ogni altro interesse. Si tratta di un concetto basato sul diritto alla salute, ma anche a quello a una normale vita di relazione, che portano il diritto di proprietà in secondo piano. A stabilirlo, plurime volte, è stata la corte di Cassazione, la quale sostiene che l'installazione di un ascensore che elimini le barriere architettoniche o faciliti l'accesso alla propria abitazione è possibile anche con il dissenso degli altri condomini. Anche per quanto riguarda i parcheggi è garantito il diritto di riservare un posto per la propria macchina nel punto più vicino all'abitazione. E ancora, è consentito di allargare gli ingressi comuni e di eliminare i dislivelli, per permettere il passaggio della sedia a rotelle.

L'ASCENSORE: UN'INNOVAZIONE "AGEVOLATA"

L'articolo 1120 ci parla delle innovazioni, ossia di tutte quelle operazioni "dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni" (per ulteriori approfondimenti si rimanda alla sentenza Cass. civ. n. 12654 del 2006). Per approvare le innovazioni ordinarie l'assemblea deve raggiungere la maggioranza (ex art. 1136 comma 5) degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio. Ci sono poi delle innovazioni cosiddette "agevolate" o "virtuose", che richiedono la maggioranza - più bassa - degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Si tratta di una serie di operazioni, ex L. 220/2012, che hanno a oggetto interventi di un certo rilievo sociale, e quindi particolarmente meritevole. Tra queste, rientrano le opere dirette a eliminare le barriere architettoniche.

E qui entra in gioco l'ascensore.

I giudici Ermellini, nell'ordinanza n. 19087 del 2022, hanno infatti stabilito che: *"Allorché l'installazione di un ascensore su area comune sia funzionale allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche (o comunque di agevolare l'accesso alle proprie abitazioni, specie se poste ai piani alti, evitando di affrontare le scale), occorre tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche (o comunque delle persone che hanno difficoltà ad affrontare le rampe), trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione."*

In altre parole, l'installazione di un ascensore che permetta alle persone disabili o che hanno difficoltà a fare le rampe, di accedere più facilmente a casa propria, costituisce un'agevolazione meritevole di tutela e preponderante rispetto ad altri interessi (tra cui ad esempio il cosiddetto "interesse storico", ex Cass. sent. n. 9101 del 2018).

La Cassazione (ex multis, nella storica sentenza n. 24006 del 2004) ha inoltre sancito che l'ascensore sia installabile anche in caso di voto contrario da parte dell'assemblea: quindi anche un solo condòmino può installare l'ascensore, se gli altri non sono d'accordo. Questo diritto rientrerebbe tra le facoltà concesse al comproprietario dall'articolo 1102 cc, una norma che regola la comunione, ma che si estende anche al condominio. Chiaramente però, a seconda che l'innovazione sia disposta dall'assemblea o da un solo condòmino, c'è una diversa suddivisione dei costi: nel primo caso saranno ripartiti tra tutti, nel secondo ricadranno solo sul condòmino disabile o portatore di handicap che ha voluto l'installazione. Di conseguenza, solo chi ha pagato avrà il diritto di usufruire dell'ascensore (sovente si usa un sistema di chiavi, possedute solo da alcuni condòmini). Fermo restando che, se in futuro alcuni condòmini decidessero di volerlo utilizzare, potrebbero farlo dopo aver versato la quota relativa alla loro contribuzione per l'installazione, e impegnandosi a pagare i futuri costi di manutenzione.

Per ultimo, occorre tenere a mente che le innovazioni agevolate soggiacciono ai medesimi limiti previsti per quelle ordinarie. Pertanto, ai sensi del quarto comma dell'articolo 1120, saranno in ogni caso vietate qualora rechino pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, ne alterino il decoro architettonico e rendano talune parti inservibili all'uso o al godimento di un solo condòmino (questo limite è piuttosto flessibile, poiché, come abbiamo visto, richiede un bilanciamento costante con le finalità dell'intervento).

I PARCHEGGI NON SONO MAI ABBASTANZA

Ai sensi dell'articolo 1117 cc i parcheggi sono di proprietà comune, salvo diverso titolo. Ciò significa che l'assemblea può regolamentarne l'uso, specialmente se lo spazio non sia abbastanza grande da contenere tutte le macchine.



La Cassazione ha allora ammesso, ad esempio, la possibilità di disporre un regolamento turnario. La legge n. 13 del 1989 (e il relativo regolamento di attuazione, art. 8, co. 2, punto 3, D.M. n. 236/1989) stabilisce inoltre che *"nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura"*. La persona disabile o portatrice di handicap avrà quindi sicuramente il diritto a vedersi riservato un parcheggio, negli edifici realizzati dopo il 1989. Per quelli costruiti prima, e in cui il parcheggio vi sia già ma non basti per tutti, la questione è più complessa: se l'edificio è soggetto a ristrutturazione vi si estende la normativa ex L. 13/1989, e quindi ogni delibera che deroghi alla legge sarà nulla. Se non ricorrono tali presupposti, l'assemblea dovrà approvare l'assegnazione esclusiva del posto auto al disabile, con una delibera che richiede l'unanimità.

"NON POSSO NÉ SCENDERE, NÉ SALIRE"

Per attutire i dislivelli delle barriere architettoniche, spesso si rende necessaria l'apposizione di una rampa, che consenta il passaggio della sedia a rotelle. Anche per questo, come per gli interventi precedenti, non è obbligatorio l'assenso dell'assemblea. E non solo: non servono neppure particolari permessi amministrativi, dato che le rampe, al contrario degli ascensori esterni, rientrano tra le opere di cosiddetta "edilizia libera". Infine, proprio come per l'ascensore, rimangono i limiti del decoro e della sicurezza.

Tutte queste regole fanno capo all'ormai famoso principio di solidarietà: un concetto - come si è visto - assai concreto, e in grado, se condiviso, di creare nel condominio - una piccola, come sappiamo, fetta di mondo - un'atmosfera di inclusione e rispetto reciproco. Affinché tre o più uomini, anche se con una sola gamba, possano collaborare per garantire l'un l'altro un diritto: quello di abitare.



* Allieva della Scuola di Giornalismo Radiotelevisivo di Perugia