

#### **14.4. Ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche**

### **14 ASCENSORE**

#### **14.4. Ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche**

La prima legge che interessa gli edifici privati è la legge n. 13/89, poi modificata dalla legge n. 62/89, dal DPR n. 380/01 (testo unico dell'edilizia) fino alla legge n. 220/12, che ha modificato la parte concernente le maggioranze necessarie per approvare le delibere assembleari.

Con la legge n. 13/89 la maggioranza assembleare era stata fissata, come previsto dall'art. 1136, co.2 e 3, in seconda convocazione, ad 1/3 dei partecipanti al condominio ed 1/3 del valore dell'edificio).

Con la riforma, il *quorum* deliberativo è stato elevato a 501 millesimi per la maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

L'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino che sia interessato all'adozione della delibera. Unitamente alla richiesta il condomino deve comunicarne il contenuto e le modalità di esecuzione dell'intervento. In mancanza l'amministratore deve invitare il condomino a fornire le necessarie integrazioni.

L'art. 1120, co. 2 deve, tuttavia, essere integrato con l'art. 2 della l. n. 13/89 secondo il quale se il condominio rifiuta di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta scritta la deliberazione, il portatore di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà può installare, a proprie spese, servo scala e strutture mobili e facilmente rimovibili anche modificando l'ampiezza delle porte di accesso per rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.

Ne consegue che nel condominio le barriere architettoniche si possono superare in vario modo, a seconda della collocazione dell'immobile interessato.

La norma, non esclude che il portatore di handicap possa procedere in via autonoma alla installazione in spazi comuni di un ascensore, anche quando vi sia il rifiuto dell'assemblea. L'intervento, infatti, considerato indispensabile per superare gli ostacoli che si frappongono all'accessibilità dell'edificio e alla reale abitabilità dell'appartamento, rientra nei poteri/doveri di cui all'art. 1102, pur nel rispetto dei suoi limiti e con l'osservanza delle norme in materia di distanze legali. Tuttavia, tale disciplina non opera qualora si tratti di impianti le cui indicate finalità devono essere intese nell'ambito dell'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e nel contemperamento dei concorrenti interessi" (Cass. n.14096/2012).

Quanto ai soggetti legittimati, lo spirito della normativa dovrebbe escludere un rapporto stretto tra soggetto portatore di handicap e edificio condominiale, dal momento che la giurisprudenza di merito ha costantemente ritenuto che tali soggetti possono avere con l'immobile anche relazioni di natura diversa dalla proprietà (come nel caso di un rapporto di locazione, oppure di

#### **14.4. Ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche**

lavoro).

Allo stesso modo l'abbattimento della barriera architettonica può essere richiesto per quei soggetti che, pur se non propriamente affetti da menomazione motoria, si trovino in minorate condizioni fisiche (ad es. persone in avanzato stato di età).

Mentre il requisito di condomino è necessario per la richiesta della convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1120, co.2, c.c. Richiesta che può essere avanzata dal condomino per un portatore di handicap non condomino ma con esso convivente abituale.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foreoeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello