

## Guida alla deroga barriere architettoniche in edifici vincolati

Cosa sono le barriere architettoniche in edifici? In parole semplici sono tutti quegli ostacoli che impediscono o limitano gli spostamenti delle persone

Venerdì 27 maggio 2022



L'assenza o il superamento delle **barriere architettoniche** è ormai uno dei **requisiti prestazionali** richiesti a qualunque edificio, pubblico o privato, antico o contemporaneo, di nuova costruzione o appena ristrutturato. Il concetto è ribadito da precise normative, tra cui ad esempio la **legge 9 gennaio 1989 n. 13**. Tuttavia non sempre risulta possibile **adeguare gli edifici preesistenti** (soprattutto se antichi o di pregio storico-artistico) a queste prescrizioni, per motivi tecnici, statici o di tutela degli aspetti di valore storico, artistico e testimoniale.

In questo articolo vedremo dunque quali sono i **problemi tecnici e progettuali più comuni**, i casi in cui si prevede una deroga e quale documentazione occorre presentare per la deroga barriere architettoniche in edifici vincolati.

**Sommario:**

[Importanza del superamento delle barriere architettoniche](#)

[Requisiti di accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche](#)

[Problemi e vincoli progettuali per il superamento delle barriere architettoniche in edifici](#)

[Deroghe alle prescrizioni](#)

[Deroghe specifiche](#)

[Barriere architettoniche in edifici e zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004](#)

\*\*\*

## [Importanza del superamento delle barriere architettoniche \(Torna su\)](#)

Le [barriere architettoniche](#) sono tutti quegli ostacoli fisici o sensoriali che impediscono la corretta fruizione di uno spazio alle persone con ridotte capacità motorie o sensoriali in via temporanea oppure permanente.

Si tratta dunque di ampie categorie di utenza, che comprendono non solo le persone con disabilità motorie o sedia a rotelle, non vedenti e ipovedenti, non udenti e le persone con disabilità mentali o cognitive. Parliamo anche di anziani e persone in situazione di difficoltà soltanto transitoria, tra cui ad esempio le donne in gravidanza, chi si muove con le stampelle in seguito a un infortunio, i genitori con passeggini ingombranti, i turisti con valigie voluminose e gli stranieri con scarsa conoscenza della lingua.

Le barriere architettoniche sono essenzialmente di due tipi: fisiche, cioè costituite soprattutto da rampe di scale, soglie rialzate, porte troppo strette e pavimentazioni irregolari o troppo scivolose, e percettive, consistenti in una segnalazione di percorsi e destinazione d'uso degli spazi poco chiare o addirittura assenti. Una buona progettazione, inclusiva e *"user friendly"* deve ovviamente tendere al loro completo superamento, perché l'adozione di soluzioni precarie (ad esempio l'uso di rampe in legno o di personale d'assistenza dedicato) o di ingressi separati va per quanto possibile evitata.

## [Requisiti di accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche](#)

In Italia, le prescrizioni fondamentali relative alle barriere architettoniche in edifici sono contenute nella [legge 13/1989](#) e nei **relativi regolamenti di attuazione**, che – oltre a precise indicazioni sul dimensionamento, la conformazione e le caratteristiche tecniche degli spazi o di singoli componenti – stabilisce tre diversi **livelli di accessibilità**, in base alle caratteristiche e soprattutto alla destinazione d'uso dello spazio. Questi sono:

- **accessibilità**, cioè la possibilità anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere all'edificio (o alle singole unità immobiliari che lo compongono) e fruirne i relativi spazi in sicurezza e autonomia;
- **visitabilità**, con cui questa categoria di utenza può accedere in autonomia agli spazi di relazione (zona soggiorno-pranzo delle abitazioni, postazioni di lavoro e sale riunioni per gli uffici e i co-working, alcuni settori di platea per cinema, teatri e stadi e così via) e almeno un servizio igienico per ciascun alloggio o piano dell'edificio;
- **adattabilità**, che consiste nella possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati e con opere poco invasive per renderlo completamente fruibile anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
- La legge distingue inoltre tra:
  - spazi ed **edifici pubblici**, per cui è generalmente richiesto il soddisfacimento del requisito di agibilità;
  - **edifici e attività private aperte al pubblico**, come ad esempio cinema, teatri, bar, negozi e ristoranti: in questo caso il requisito minimo da rispettare (salvo deroga) è la visitabilità;
  - **edifici privati** come le abitazioni singole o gli appartamenti in condominio, per i quali si richiede l'adattabilità.

## [Problemi e vincoli progettuali per il superamento delle barriere architettoniche in edifici](#)

Negli edifici di nuova costruzione raggiungere il requisito dell'accessibilità non pone grossi problemi, perché lo spazio viene progettato ex novo e dunque si riesce a dimensionare adeguatamente scale e porte interne o d'ingresso, a predisporre rampe e ascensori per superare i dislivelli e a scegliere pavimentazioni comode e sicure.

Il problema è invece molto più complesso per gli **edifici esistenti**, che spesso pongono ostacoli tecnici difficilmente risolvibili: il costo per l'adeguamento può infatti essere decisamente rilevante, e tale da scoraggiare i proprietari nell'esecuzione delle opere; mentre la presenza di un vano scala ad U con pianerottoli stretti può rendere impossibile l'installazione di un ascensore o di un montascale per arrivare ai vari piani.

I problemi che ostano all'esecuzione di interventi per il superamento delle barriere architettoniche sono essenzialmente di quattro tipi differenti:

– Problemi tecnici

Dovuti alla mancanza di spazi fisici per l'esecuzione degli interventi. È un caso che riguarda soprattutto gli edifici, anche recenti, in cui non è possibile l'installazione di un ascensore, o che sono dotati di una scala interna troppo stretta o di conformazione inadeguata per l'installazione di un montascale. Un altro problema ricorrente è la presenza di alcuni gradini davanti al portone principale e la contemporanea assenza di un secondo ingresso o di spazio sufficiente per la costruzione di una rampa.

– Problemi statici

Anche in questo caso il problema riguarda in particolare l'installazione di un ascensore in un edificio storico. Si tratta infatti di un'opera molto invasiva, che richiede di praticare ampie aperture nei solai (o addirittura nelle volte); oppure, se si prevede l'installazione di un ascensore esterno, di scavare a ridosso delle fondazioni per creare il vano macchine inferiore, di ancorare la struttura autoportante del vano corsa alle murature preesistenti e/o di praticare in esse le porte di collegamento ai vari piani.

Sono tutte operazioni difficilmente attuabili in un edificio con fondazioni molto superficiali (caso frequentissimo ad esempio nell'edilizia tradizionale della pianura padana), con disesti ormai storicizzati (ma sempre pronti a "riattivarsi") o con solai interpiano costituiti da volte strutturali di mattoni o pietre conce.



**Foto 3** – Spesso nei centri storici con scalinare o strade molto ripide è impossibile garantire il superamento delle barriere architettoniche



*Foto 4 – Nel centro storico di Venezia i ponticelli superabili solo grazie a scalinate costituiscono un ostacolo insormontabile per persone con disabilità e sedia a rotelle*

#### – Problemi di conservazione

Si pongono per gli edifici storici ancora “integri”, cioè che abbiano mantenuto (pur se rimaneggiato in secoli di modifiche) uno schema statico e distributivo, decorazioni o finiture di valore artistico, storico e testimoniale. Il problema si pone soprattutto in tre situazioni ben precise:

- presenza di pavimentazione antiche, spesso di notevole pregio estetico (ad esempio ad ammattonato, di piastrelle di cotto, in lastre di pietra o di seminato alla veneziana) ma con avvallamenti e sconnessure dovute a un’usura da calpestio di notevole entità: in questo caso le esigenze di sicurezza (soprattutto per anziani, ciechi e ipovedenti) ne imporrebbero la sostituzione, cosa ovviamente impossibile per il suo pregio artistico e documentale;
- presenza di scaloni monumentali e/o scale troppo lunghe, ripide o con gradini inadeguati che, per esigenze di tutela del loro aspetto originario, rendono impossibile l’installazione di un montascale;
- presenza di porte troppo strette o soglie rialzate.

Il problema si manifesta anche negli spazi urbani soprattutto di città e paesi con ripidi pendii come ad esempio Siena, Urbino o Assisi, in cui le strade presentano dislivelli molto accentuati e non percorribili in autonomia o sicurezza da una persona in sedia a rotelle, oppure vengono risolte con scale o cordionate. Anche Venezia, con i suoi numerosissimi ponti con scalette ripide e scivolose, pone problemi molto simili. Nemmeno le antiche pavimentazioni ad acciottolato, diffusissime ad esempio in Liguria, possono essere sostituite per il loro indiscusso valore storico.



*Foto 5 – Si può derogare il superamento delle barriere architettoniche se le opere previste compromettono la tutela degli elementi di pregio storico, artistico o culturale di un edificio, come ad esempio la scala d'ingresso a questa antica casa*

#### – Problemi “legali”

Si manifestano soprattutto quando, in un edificio condominiale, uno dei condomini chiede all'assemblea l'autorizzazione a eseguire alcune opere per raggiungere la propria abitazione: è una situazione che, a causa del progressivo invecchiamento della popolazione, tende a presentarsi sempre più frequentemente.

Attualmente, il condomino che voglia far realizzare delle opere per il superamento delle barriere architettoniche, deve ottenere il voto favorevole dei condomini che detengano complessivamente almeno il 50% delle quote millesimali. Occorre inoltre rispettare le prescrizioni del Codice Civile sulle “innovazioni” e le “innovazioni gravose e voluttuarie”. Nell'articolo 1120 si legge infatti che “*I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: [...] 1.2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche*”. L'articolo 1121 stabilisce invece che “*Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata [come ad esempio un montascale – ndr], i condomini che non intendono trarre vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa*”. Quest'obbligo è ribadito dallo stesso articolo 2 comma 3 della legge 13/1989, in cui si prescrive anche le innovazioni volte al superamento delle barriere architettoniche non possono essere mai considerate “*di carattere voluttuario*”.

Inoltre, alcune sentenze (del TAR o di Cassazione) hanno precisato che l'esecuzione di opere per il superamento delle barriere architettoniche risulta possibile solo se non lede i diritti di godimento della cosa comune anche solo di un altro condomino e se non reca danno al decoro dell'edificio.

Tuttavia, se l'assemblea condominiale nega l'autorizzazione all'esecuzione delle opere, ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della legge 13/1989, il richiedente disabile può, interamente a proprie spese:

- realizzare una rampa esterna per superare gradini o piccoli dislivelli;

- installare un servoscala o un'altra struttura facilmente rimovibile;
- allargare la porta d'ingresso all'androne o ai garage pertinenziali.

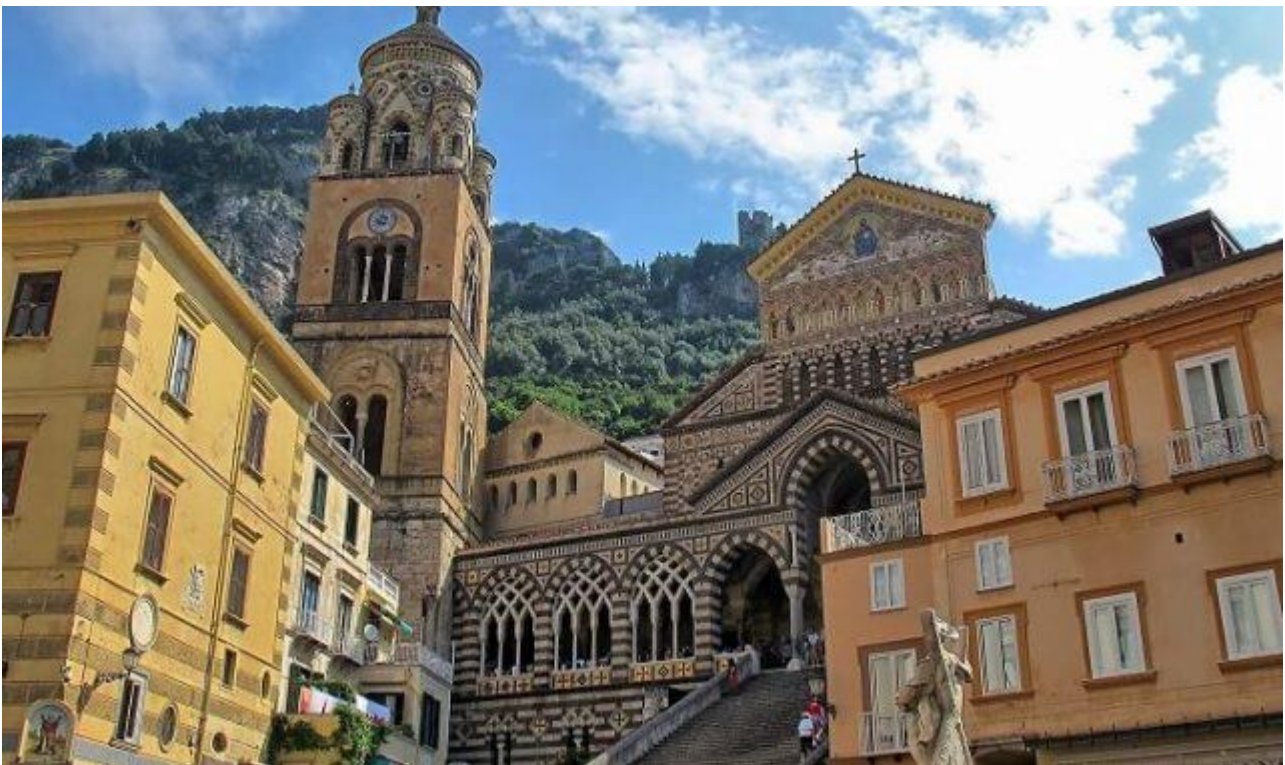
### Deroghe alle prescrizioni

Proprio avendo riconosciuto l'esistenza dei problemi su descritti, la legge 13/1989 contiene alcune prescrizioni al riguardo.

Per prima cosa, l'articolo 3 comma 1 per l'installazione di ascensori interni e la realizzazione di rampe esterne soprattutto nei cortili e spazi comuni condominiali stabilisce una specifica deroga al rispetto delle **distanze tra i fabbricati** indicate sia dalle leggi in materia edilizia (nazionali e regionali), sia dai regolamenti edilizi o dai piani urbanistici locali.

Per gli interventi di **ristrutturazione, restauro, recupero e manutenzione straordinaria** il rispetto delle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche può essere invece derogato quando l'esecuzione delle opere:

- 1) negli edifici condominiali lede il diritto di godimento della cosa comune anche da parte di uno solo degli altri condomini;
- 2) costituisce un rischio per la stabilità o la sicurezza dell'edificio o di alcune sue parti, come ad esempio il vano scala;
- 3) mette a rischio la tutela e la conservazione di un edificio storico o di alcune sue parti;
- 4) risulta tecnicamente impossibile per carenza di spazio, conformazione planimetrica dell'edificio o altri simili motivi.



*Foto 6 – La legge 13/1989 prevede deroghe al superamento delle barriere architettoniche per gli edifici vincolati: un esempio è la scala di accesso al Duomo di Amalfi*

### Deroghe specifiche

Sono inoltre previste deroghe specifiche per le barriere architettoniche in edifici vincolate:

- per i locali e i vani tecnici accessibili solo agli addetti ai lavori (come la centrale termica di un grande condominio) o – in aziende e attività commerciali – gli spazi di lavoro e i locali per il personale non destinati a lavoratori disabili: rientrano in questa casistica ad esempio il bagno per il personale, il magazzino e lo spogliatoio di un ristorante; oppure le officine e i laboratori artigianali;
- per l'installazione di ascensori e montascale negli edifici residenziali con al massimo tre piani o livelli fuori terra, purché l'installazione risulti comunque fattibile in un momento successivo: si rientra dunque nel requisito di adattabilità.

Nei casi 2, 3 e 4 il progettista dell'intervento, dopo aver scartato ogni possibile soluzione alternativa, deve dimostrare con una relazione esplicativa l'effettiva impossibilità di esecuzione delle opere. È però un'eventualità piuttosto rara, dato che ormai esistono specifiche linee guida per l'abbattimento delle [barriere architettoniche anche in edifici o contesti ambientali di pregio storico](#), artistico e culturale.

#### Barriere architettoniche in edifici e zone vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004

L'articolo 4 della legge 13/1989 stabilisce che, per un edificio vincolato come bene culturale, la Soprintendenza può negare il nulla-osta per l'esecuzione delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche, se queste costituiscono un rischio per la sua conservazione.

Tuttavia *“il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato”*. La Soprintendenza può inoltre rilasciare un nulla-osta condizionato, cioè contenente specifiche prescrizioni tecniche e progettuali per l'esecuzione delle opere. Tali prescrizioni si applicano anche nelle zone con vincolo paesaggistico o vincoli specifici (ad esempio di “Città storica”) istituiti dai piani urbanistici, perché l'esecuzione di alcune opere esterne – in particolare l'installazione di ascensori o la costruzione di rampe – può avere un impatto visivo decisamente rilevante, in grado di alterare in modo irreversibile i caratteri di pregio storico, artistico e culturale di un certo contesto urbano od ambientale.

L'esecuzione di rampe e ascensori visibili dall'esterno e tali da alterare la sagoma dell'edificio è perciò soggetta alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata.