

Abbattimento barriere architettoniche: interessante pronuncia della Cassazione

L'ordinanza della Corte di Cassazione potrebbe spingere gli amministratori di condominio ad accelerare le pratiche edilizie e aprire molti cantieri

di [Luciano Ficarelli](#) – 08.01.2024

Non si sono ancora spenti gli echi sull'improvvisa decisione del Governo di eliminare dalla detrazione fiscale alcune importanti voci elencate all'art. 4 denominato "Criteri di progettazione per l'accessibilità" del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, che gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche vedono nuova luce con una ordinanza della Cassazione civile, sez. I, del 15 giugno 2023, n. 17138, che potrebbe spingere molti amministratori di condominio ad accelerare le pratiche edilizie.

Bonus barriere architettoniche: le modifiche del D.L. n. 212/2023

Si premette che con il nuovo comma 1 dell'art. 119-ter del D.L. 34/2020, riscritto dall'art. 3 del D.L. 212 del 29 dicembre 2023, dalla data del 30 dicembre 2023 non sarà più possibile portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi le spese sostenute relativamente ad alcuni interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche con la percentuale del 75% nei limiti di spesa previsti dallo stesso art. 119-ter al comma 2.

Per sapere quali interventi le cui spese sono rimaste detraibili, si riportano il nuovo comma 1 e l'immutato comma 2:

«1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025, con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'articolo 16 -bis del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.**»

«2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari».

La pronuncia della Cassazione

L'ordinanza della Cassazione civile, sez. I, del 15 giugno 2023, n. 17138 ha statuito che "in materia di tutela antidiscriminatoria delle persone con disabilità vittime di disparità di trattamento nell'ambito di un contesto condominiale, costituisce discriminazione, ai sensi dell'articolo 2 della legge 67/2006, la situazione di inaccessibilità all'edificio determinata dall'esistenza di barriere architettoniche".

La causa è stata intentata da un disabile, affetto da handicap in situazione di gravità ed invalido civile al 100% con indennità di accompagnamento, contro un condominio per avergli precluso di fruire, a causa della illegittima presenza di barriere architettoniche nell'edificio di edilizia residenziale privata, del diritto di accessibilità all'edificio in cui era situato l'appartamento della sorella ivi residente. In pratica, erano più di

dieci anni che il disabile non poteva recarsi presso l'appartamento della sorella a causa delle barriere architettoniche.

L'ordinanza della Cassazione è stata esemplare e assume anche una portata generale.

Per prima cosa, la Corte ha affermato che *«l'esistenza di un'ampia definizione legislativa e regolamentare di barriere architettoniche e di accessibilità rende la normativa sull'obbligo dell'eliminazione delle prime, e sul diritto alla seconda per le persone con disabilità, immediatamente precettiva e idonea a far ritenere prive di qualsivoglia legittima giustificazione la discriminazione o la situazione di svantaggio in cui si vengano a trovare i disabili, consentendo loro il ricorso alla tutela antidiscriminatoria, quando l'accessibilità sia impedita o limitata, a prescindere dall'esistenza di una norma regolamentare apposita che attribuisca la qualificazione di barriera architettonica ad un determinato stato dei luoghi»*.

In secondo luogo, il continuo richiamo all'articolo 2 della legge 13 del 1989, estende il concetto di tutela del disabile anche alle persone non portatori di handicap ai sensi della L. 104/92 ma comunque con difficoltà motorie per ragioni di età o per qualsiasi altro motivo. A rafforzare la tesi proposta viene in soccorso la definizione di barriere architettoniche data dall'art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236:

«Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi».*

Il disabile ha vinto il ricorso e avrà diritto al risarcimento del danno.

Barriere architettoniche e condominio

Alla luce di queste novità giurisprudenziali e delle agevolazioni fiscali a tutt'oggi ammesse, corre l'obbligo di **porre all'attenzione degli amministratori di condominio la necessità di individuare eventuali presenze di barriere architettoniche negli edifici amministrati** che possano essere di ostacolo alla libera circolazione delle persone.

Infine, occorre sottolineare che il credito d'imposta maturato per le spese sostenute per l'abbattimento delle barriere architettoniche anche dopo il 31 dicembre 2023 **continua ad essere oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura** di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b) del D.L. 34/2020, così come previsto dal nuovo periodo del comma 1-bis dell'art. 2 del D.L. 11 del 16 febbraio 2023, modificato dal citato D.L. 212/2023, **solo per:**

- a) **condomini**, in relazione a interventi su **parti comuni** di edifici a prevalente destinazione abitativa;*
- b) **persone fisiche**, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di **diritto di proprietà o di diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale** e che il contribuente abbia un **reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro**, determinato ai sensi del comma 8 -bis .1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.».*

a cura del **Dott. Luciano Ficarelli**

Dottore Commercialista - Esperto in bonus edilizi - Abilitato al rilascio del Visto di Conformità