

Per installare un ascensore non è necessaria la presenza di disabili nel condominio

di Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato

La legge per la rimozione delle barriere architettoniche persegue un interesse generale alla accessibilità agli edifici che va oltre diritti ed esigenze del singolo disabile

Giovedì 29 febbraio 2024

Per autorizzare i lavori di installazione di un ascensore, finalizzato al **superamento delle barriere architettoniche**, è del tutto irrilevante la presenza o meno di disabili residenti nell'edificio condominiale.

Lo ha ribadito il **Tribunale di Genova con la sentenza n. 2570 del 23 ottobre 2023**. Respinto il ricorso dei condomini, che contestavano la delibera di approvazione dell'installazione dell'ascensore proprio perché, a loro dire, non era chiaro né certo che nell'edificio vi fosse la presenza di disabili che giustificasse tale scelta. Per il tribunale ligure si tratta di **circostanza assolutamente irrilevante**: vediamo perché.

Ascensore contro barriere architettoniche: la procedura

I lavori di installazione di un ascensore e, più in generale, gli interventi finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche devono essere **autorizzati dall'assemblea condominiale**. Si tratta infatti di "innovazioni" sulle parti comuni, rientranti nella competenza esclusiva dell'assemblea.

La procedura da seguire è quella indicata dal secondo comma dall'articolo 1120 del codice civile, a cui rinvia espressamente l'articolo 2 della Legge n. 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche.

Per facilitare questo tipo di innovazioni, è richiesta una **maggioranza più bassa rispetto a quella generale**. È sufficiente, infatti, un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno la metà (e non i due terzi) del valore dell'edificio.

Lo scopo è appunto quello di facilitare interventi ritenuti **particolarmente rilevanti** per la **valorizzazione dei beni comuni e dell'edificio** nel suo complesso e di **notevole interesse per la collettività condominiale**.

Obblighi dell'amministratore

L'amministratore del condominio ha l'obbligo di convocare l'assemblea **entro 30 giorni dalla richiesta** anche di un solo condomino interessato. La **mancata deliberazione entro 3 mesi** dalla richiesta scritta, in merito all'installazione di un ascensore per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure l'omessa esecuzione dell'intervento già approvato, **legittima il disabile ad agire di sua iniziativa** per la realizzazione dell'impianto, nel rispetto dei limiti prescritti dagli articoli 1120 e 1121 Codice civile accollandosene i relativi costi.

Non è necessaria la presenza di disabili

Le maggioranze semplificate per l'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano **anche quando nell'edificio non sono presenti soggetti con disabilità**.

Le agevolazioni consentite dalla L. n. 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili non solo nell'ipotesi in cui il disabile risieda presso l'immobile condominiale, ma anche nel caso in cui lo stesso utilizzi l'immobile per lo svolgimento di attività lavorativa, sia essa subordinata che autonoma.

Più in generale, la tutela di cui alla L. n. 13/1989 **prescinde dalla presenza nell'edificio di portatori di handicap** che vi abitino. La funzione di tali interventi, infatti, è proprio quella di consentire la **"visitabilità" degli edifici** da parte di tutti coloro che hanno occasione di accedervi e che i portatori di handicap possano avere relazioni con l'immobile anche di natura diversa dalla proprietà.

Ascensore contro barriere architettoniche: la decisione del Tribunale

La normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche persegue dunque un [interesse generale alla accessibilità](#) agli edifici, che va **oltre i diritti e le esigenze del singolo disabile**.

Infatti, gli impianti antibarriera, seppur installati su iniziativa del singolo disabile, svolgono una **funzione sociale costituzionalmente tutelata** che va oltre gli interessi del singolo, a beneficio di tutti i condòmini. Si tratta di un principio di diritto più volte affermato dalla Corte di Cassazione (tra le tante, citiamo la sentenza 12/03/2019, n. 7028) e ribadito anche dal Tribunale di Genova con la sentenza in esame.

Sulle finalità perseguite dalla legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche, si è espressa anche la **Corte Costituzionale** (sentenza n. 167/1999), che ha sancito l'importanza di consentire l'accesso agli edifici di nuova costruzione **a tutti, disabili e non**, a prescindere dalla appartenenza degli immobili ai portatori di handicap.

Articolo tratto da *Teknoring*