

semplificazioni normative per migliorare **L'ACCESSIBILITÀ DEI CONDOMINI** di Paola Pascoli e Michele Franz

Una delle problematiche ricorrenti che vengono poste al CRIBA FVG, da parte di persone anziane o con disabilità, riguarda la possibilità e le modalità per effettuare degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nelle parti comuni condominiali. Il tema è particolarmente spinoso e, sulla base della nostra esperienza, purtroppo conduce a volte a conflitti con altri condomini che, invece di comprendere l'importanza della realizzazione delle opere, ostacolano in varia maniera le stesse, limitando così le possibilità di movimento di chi ha qualche fragilità. Nel corso del 2020 sono state apportate a livello nazionale delle modifiche normative che semplificano le procedure per questa tipologia di opere, recependo così diversi pronunciamenti di tribunali che si erano espressi su questa materia, a seguito di controversie tra condomini. L'articolo 10 comma 3 del cosiddetto decreto semplificazioni (il decreto legge n. 76/2020), poi convertito in legge con la L. n. 120/2020, ha apportato una serie di modifiche alla legge n.

13/1989, disponendo in via generale che ciascun partecipante al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui all'articolo 2 della legge n. 13/89 (si tratta appunto delle opere di abbattimento delle barriere architettoniche). Ciò può essere fatto anche servendosi della cosa comune, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 del codice civile (articolo nel quale si afferma che in ogni caso non si può alterare la destinazione di quella parte comune e non si può impedire agli altri partecipanti di farne pari uso) e fermo restando il divieto di interventi che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, come previsto dal quarto comma dell'art. 1120 del codice civile. La modifica normativa inoltre ha aggiunto un comma in base al quale si afferma che gli interventi che migliorano l'accessibilità non sono considerati in alcun caso di carattere voluttuario e ciò implica che, se l'assemblea delibera un'opera per rimuovere le barriere architettoniche, la decisione non potrà essere considerata come un'innovazione



voluttuaria al fine di non partecipare alla spesa. La disciplina resta particolarmente complessa e non entriamo, in questo articolo, nel merito delle maggioranze richieste in assemblea per deliberare su tali aspetti, oppure sul tema della gravosità delle spese ai sensi del quale gli altri condomini possono decidere di non contribuire agli oneri per tali opere. È però importante che la legge ora dica chiaramente che ciascun condomino, nel rispetto del pari uso delle cose comuni, potrà autonomamente e a proprie spese installare nelle parti condominiali un ascensore o un altro dispositivo che gli facilita gli spostamenti. Ricordiamo che, anche per il 2021, è prevista la possibilità, per le persone in possesso di certificazione di invalidità e con ISEE inferiore a 60.000€, di richiedere un contributo regionale per l'esecuzione di opere di eliminazione

delle barriere architettoniche nelle abitazioni in cui risiede o sulle parti comuni condominiali (in passato avevamo scritto un articolo dettagliato su ciò). Oltre a questa linea contributiva, inoltre, nelle settimane scorse la Regione ha emanato un bando, che è rimasto aperto dal

28 gennaio al 26 febbraio 2021, per chiedere contributi proprio per l'installazione di nuovi ascensori o adeguare quelli esistenti nei condomini con almeno quattro piani. L'auspicio è che le modifiche normative e i canali contributivi attivati spronino molte realtà condominiali

a migliorare l'accessibilità, rendendo più semplice muoversi a tutti, in primis alle persone con disabilità o anziane.

Per ogni approfondimento, il CRIBA FVG resta a disposizione allo 0432-1745161 o via email scrivendo a criba@criba-fvg.it