

LA DISABILITA' IN CONDOMINIO: il principio di solidarietà condominiale

Trib. di Velletri sent. 345 del 22 Febbraio 2023

Le tante parole spese nel corso degli anni dai media, sul principio della solidarietà sociale, cardine di una società civile ed “umana”, talvolta non vengono correttamente percepite dalle compagini condominiali interessate esclusivamente al soddisfacimento dei loro interessi personali. Il principio di solidarietà tra i condomini, di chiara matrice pubblicistica, richiede il necessario contemperamento con i principali interessi sociali, tra i quali deve necessariamente includersi anche quello riguardante la tutela delle persone disabili all’eliminazione delle barriere architettoniche. Il predetto diritto fondamentale, che prescinde dall’effettiva utilizzazione da parte dei disabili, ha lo scopo di bilanciare le esigenze delle persone più deboli con quelle legate all’esercizio del diritto di proprietà da parte degli altri soggetti.

Si tratta quindi di un diritto fondamentale che conferisce legittimità all’intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, se non ad eliminare del tutto, almeno ad attenuare sensibilmente, le condizioni di disagio nell’accessibilità al fabbricato e nella fruizione delle parti comuni dell’edificio. Questo tipo di previsione si può legare, inoltre, al principio più ampio dell’«accomodamento ragionevole» previsto dall’articolo 2 della Convenzione Onu sui “Diritti delle persone con disabilità” che lo identifica con modifiche e adattamenti necessari ed appropriati che non impongano un carico sproporzionato o eccessivo, per assicurare alle persone con disabilità il godimento e l’esercizio, sulla base di eguaglianza con gli altri, di tutti i diritti umani e delle libertà fondamentali.

La normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche è nata con specifico ed espresso riferimento alle persone con disabilità ma con il tempo è intervenuto un sensibile cambiamento che ha portato a riconoscere la stessa tutela anche a soggetti con difficoltà motorie, come gli anziani, anche se privi di disabilità specifiche.

Trib. di Velletri Sent. 345 del 22 Febbraio 2023

La sentenza sopra citata trae origine dall'impugnazione di una delibera assembleare in cui la compagine condominiale negava la possibilità a due condomine disabili di installare un ascensore (nello specifico una piattaforma elevatrice) perché ciò avrebbe avuto un impatto insostenibile sull'aspetto architettonico condominiale o comunque sull'utilizzo degli spazi comuni.

I giudici laziali hanno sentenziato che l'accesso agli spazi comuni e l'abbattimento delle barriere architettoniche sono diritti fondamentali per le persone disabili e un condomino disabile ha il diritto di installare, a proprie spese, un ascensore (come ad esempio una piattaforma elevatrice) anche contro la volontà della maggioranza degli altri condomini.

Quanto sopra deriva dalla maggiore tutela che deve essere riconosciuta ai soggetti più disagiati, al fine di garantire, comunque e sempre, la possibilità di fruire liberamente degli spazi comuni, finanche per accedere più comodamente alla propria abitazione.

A sostegno ulteriore della decisione assunta, il giudice del merito ha ricordato come la stessa disciplina codicistica sia stata concepita dal Legislatore della riforma del 2012 in considerazione del fatto di favorire in ogni modo la realizzazione delle cosiddette innovazioni sociali indicate nell'art. 1120 II comma C.c.; il predetto articolo consente ai condòmini di deliberare le innovazioni finalizzate all'eliminazione delle barriere con la maggioranza agevolata di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), al posto di quella più ampia richiesta dall'articolo 1136, al quinto comma (richiamata dal primo comma dell'articolo 1120 del codice civile), pari alla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'immobile.

L'analisi alla base della tutela - da parte del disabile - di esercitare il pieno esercizio del diritto di proprietà e conseguentemente per il raggiungimento di tale pieno diritto, anche attraverso l'eliminazione degli ostacoli che possano impedire il raggiungimento dello stesso, di fatto deve considerarsi una condizione essenziale proprio l'accessibilità

dell'edificio e la reale abitabilità dell'appartamento del soggetto interessato, e, come tale, l'abbattimento delle eventuali barriere rientra a pieno titolo nell'ambito dell'esercizio legittimo dei poteri spettanti ai singoli condòmini, ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile.