

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE NEI CONDOMINI, COSA CAMBIA PER I DISABILI DAL 18 GIUGNO 2013 PER OTTENERNE L'ABBATTIMENTO?**

### **LA NUOVA LEGGE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17/12/2012 stabilisce un nuovo quorum deliberativo per le decisioni dell'assemblea in seconda convocazione portandolo da 333,33 a 500 millesimi.

*Legge 11 dicembre 2012, n. 220, articolo 5 – 1*

Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile sono inseriti i seguenti: «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) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche (...)».

Precisamente, il legislatore ha ritenuto di aumentare il quorum necessario per assumere le delibere relative ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche richiedendo, sia in prima che in seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

### **LA VECCHIA LEGGE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il testo della Legge 9 gennaio 1989 n. 13, finora in vigore, prevedeva invece per l'abbattimento delle barriere architettoniche l'approvazione da parte di un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore millesimale.

*Legge 13/89, articolo 2.1*

«Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile».

### **Un passo indietro**

Si tratta quindi di un passo indietro rispetto al percorso intrapreso nel lontano gennaio del 1989, quando la Legge 13/1989 cercò di dare un'accelerazione decisa a opere costose ma d'indubbia utilità sociale, poiché la ratio era di permettere a ogni inquilino di circolare senza difficoltà nel proprio condominio, consentendogli così di rimanere inserito nella vita sociale della comunità. Secondo quest'ottica, qualsiasi ostacolo che impedisca la mobilità a chi ha una capacità motoria ridotta/impedita (così come l'assenza di adeguati accorgimenti audio/visivi per l'identificazione di un pericolo) costituisce una barriera da eliminare.

## RIFERIMENTI LEGISLATIVI

**La legge 11 dicembre 2012, n. 220, “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”**

### **Art. 5**

1. Dopo il primo comma dell'articolo 1120 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«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) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».

### *Note all'art. 5:*

Si riporta il testo dell'articolo 1120 del codice civile, come modificato dalla legge qui pubblicata:

“Art. 1120. Innovazioni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

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) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;

2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;

3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non

comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”.