

Con sentenza n. 9503 del 3 novembre 2023, la sesta sezione del Consiglio di Stato è intervenuta in tema di barriere architettoniche la cui definizione è contenuta nell'art. 2, D.M. 14 giugno 1989, n. 236 («Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche»; ma vedi anche art. 1, comma 2, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503).

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.

L'eliminazione delle barriere architettoniche è uno degli obiettivi che si propone la normativa emanata nel tempo per tutelare le persone con disabilità. Tra le più significative conviene citare: la L. 9 gennaio 1989, n. 13 («Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati»), la L. 5 febbraio 1992, n. 104 («Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate»), il D.L.vo 9 luglio 2003, n. 216 («Attuazione della direttiva 2000/78/CE per la parità di trattamento in materia di occupazione e di condizioni di lavoro»), la L. 1° marzo 2006, n. 67 («Misure per la tutela giudiziaria delle persone con disabilità vittime di discriminazioni»), nonché la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità - adottata dall'Assemblea Generale dell'ONU il 13 dicembre 2006 e ratificata, dall'Italia, con la L. 3 marzo 2009, n. 18.

Questa legislazione ha segnato un mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone con disabilità, considerati, ora, quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dall'intera collettività. Peraltro il Consiglio di Stato ha chiarito che gli interventi volti ad eliminare le barriere architettoniche ovvero quelli volti a migliorare le condizioni di vita delle persone svantaggiate, dovendosi intendere come tali non solo quelle portatrici di disabilità, ma anche le persone che soffrono di disagi fisici e difficoltà motorie, possono essere effettuati anche su edifici sottoposti a vincolo come beni culturali (Cons. Stato, sez. VI, 18 ottobre 2017, n. 4824).

Nel caso di specie, alcuni condomini, afflitti da patologie che ne compromettono la deambulazione, hanno chiesto di realizzare, anche contro la volontà di altri condomini, un ascensore nel cortile interno di un condominio realizzato nel 1770 e soggetto a vincolo culturale diretto ex l. n. 1089/39 e D.M. del 10 luglio 1957. Lo snodo problematico si sostanzia nel decidere se detto ascensore possa essere realizzato su iniziativa del singolo condomino così che lo stesso sia in prima persona legittimato a rivolgersi alla Soprintendenza per ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 21, D.L.vo n. 42/2004, ovvero se la realizzazione del ridetto ascensore deve essere decisa dall'assemblea condominiale.

Sul piano sistematico, l'interprete non può non cogliere il progressivo ampliamento delle tutele riconosciute alle persone con disabilità. Per altro verso, non può non prendere atto dell'esistenza di norme di contenuto specifico che non riconoscono (o non riconoscono ancora) *sic et simpliciter* il diritto della persona con disabilità (o altri soggetti fragili) di installare, ancorché a proprie spese, un ascensore. Al momento, per una decisione di questo tipo, è ancora necessaria la delibera condominiale. Il singolo può installare su sua esclusiva iniziativa (ovvero: senza passare dal condominio o, per meglio dire, dopo averne inutilmente sollecitato l'intervento) opere di minore impatto come un servoscale. L'interprete è chiamato a prendere atto del punto di equilibrio tra i diversi interessi contrapposti (quelli domenicali, quelli sottesi alla tutela dei beni storici, quelli delle persone con disabilità) così come esso risulta dalla legislazione attualmente vigente.

Tale punto di equilibrio può essere così sintetizzato: l'installazione di un ascensore all'interno di un cortile condominiale è qualificabile in termini di "innovazione" (art. 1120 c.c.) in quanto, in violazione di quanto previsto dall'art. 1102 c.c.,

determina una modifica strutturale del cortile medesimo rispetto alla sua primitiva configurazione, risultandone nel contempo alterata la sua naturale funzione e destinazione comune, che è quella di dare luce ed aria alle unità immobiliari che compongono l'edificio; la decisione di assoggettare il cortile condominiale a siffatta "innovazione" avrebbe dovuto essere assunta, necessariamente, dal Condominio, sia pure con le maggioranze di cui all'art. 2 comma 1 l. n. 13/89; in assenza di siffatta delibera condominiale, giusta il disposto di cui al secondo comma del citato art. 2 l. n. 13/89, i condomini interessati all'adozione di strumenti di superamento delle cd. barriere architettoniche sono, dunque, legittimati esclusivamente ad «*installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili*» o «*modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages*».

## Riferimenti Normativi:

- art. 1102 c.c.
- art. 1120 c.c.
- art. 1136 c.c.
- art. 2, D.M. 14 giugno 1989, n. 236
- art. 1, d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503