

PROGETTARE PER TUTTI

Corso di Formazione Professionale per una Progettazione inclusiva senza Barriere Architettoniche

Modulo formativo "Il condominio: aspetti fiscali e legali"

Intervento di Carlo Lepore

(1) La normativa sull'eliminazione e il superamento delle BB.AA. negli edifici privati e l'accesso ai finanziamenti

La materia in oggi è, principalmente regolata dalla legge 9.1.1989, n.13 e succ. modif., la quale reca "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

La legge 13/1989 può essere suddivisa in tre distinte parti, delle quali la prima è dedicata alle previsioni relative alla costruzione di nuovi edifici ed alla ristrutturazione di interi edifici (art.1); la seconda al tema delle innovazioni da attuare sugli edifici esistenti dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche (artt. 2-7); la terza, infine, è volta a regolare la materia concernente la concessioni di contributi a fondo perduto per la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in favore di portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti (artt. 8-12).

Per quanto riguarda la prima parte è importante sottolineare che dal 1989, tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo o ad uso non abitativo), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere adeguati alle prescrizioni tecniche contenute nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici di cui al comma 2 dell'art.1 (DM. 236/89).

La validità complessiva di queste ultime (seppur suscettibili di miglioramento) è generalmente riconosciuta dagli addetti ai lavori. Né va dimenticato che lo stesso legislatore statale ne ha esteso i contenuti anche agli edifici pubblici abrogando, con il Decreto del Presidente della Repubblica n.503 del 24 luglio 1996, il precedente D.P.R. 384/78. In tal modo si è cercato di uniformare la normativa in materia, facendo riferimento a principi di progettazione e di dimensionamento degli spazi validi sia per l'edilizia privata, sia per l'edilizia pubblica.

(eventuale analisi di alcuni aspetti del D.M. tecnico)

Non posso per ragioni di tempo soffermarmi su un'analisi approfondita di tutti gli articoli della legge 13/89; voglio però sottolineare l'importanza dell'art. 2 il quale da un lato ammette maggioranze condominiali facilitate (1/3 dei partecipanti e 1/3 dei millesimi) rispetto all'approvazione di innovazioni che comportano il superamento o l'eliminazione delle barriere

architettoniche; dall'altro consente, nell'ipotesi in cui il condominio non approvi i lavori, di procedere autonomamente ed a proprie spese, alla messa in opera sulle parti comuni o di uso comune dell'edificio, di opere, quali l'installazione di servo-scala o di altre strutture mobili e facilmente rimovibili e la modifica dell'ampiezza delle porte di accesso (restano quindi esclusi lavori come l'installazione di un ascensore).

Purtroppo con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" viene stabilito un nuovo quorum deliberativo per le decisioni dell'assemblea in seconda convocazione portandolo da 333,33 a 500 millesimi.

L'articolo 5 comma 1 della legge recita infatti:

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 (...)».

Il legislatore ha quindi 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.

«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».

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.

Secondo le associazioni dei disabili, il legislatore ha così colpito una norma fondamentale prevista dalla legge n. 13/1989 che prevedeva importanti agevolazioni per superare, su un argomento così importante, il rigorismo del codice civile in materia di modifiche delle cose comuni nei condomini. Non va dimenticato che le norme oggi modificate hanno consentito alla giurisprudenza, in questi anni, di estendere sempre di più fronte delle tutele proteggendo così non soltanto i disabili residenti negli edifici condominiali ma anche tutti coloro che hanno occasione di accedervi per qualsiasi motivo.

Tornando all'obbligo della conformità tecnica per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni totali di immobili esistenti, va sottolineato che il legislatore statale ha inteso peraltro incentivare l'adeguamento del patrimonio privato già costruito. Questo sia per le esigenze immediate del disabile richiedente (ad esempio nel caso dell'adeguamento del bagno e dei sanitari), sia in vista della più generale fruibilità (anche futura) degli spazi privati edificati a tutti coloro che soffrono di una ridotta o impedita capacità motoria (tipicamente gli spazi comuni dei condomini, quali scale, ascensori ecc...).

In funzione di tale finalità prende le mosse la parte contributiva della legge 13/89, la quale peraltro non essendo più finanziata da oltre un decennio è stata per così dire sostituita dagli articoli 23 bis e seguenti della legge n.15 del 12 giugno 1989 come modificata e integrata dalla legge regionale 26 aprile 2007 n. 17.

Più in generale, la legge regionale n.15 del 12 giugno 1989 si pone l'obiettivo di assicurare la massima autonomia in tutte le attività effettuate nell'ambiente costruito, indipendentemente dalle difficoltà psicomotorie e senso-percettive delle persone.

E' questa una legge di iniziativa popolare la cui elaborazione si situa esattamente nello stesso periodo di approvazione della legge nazionale (l'una è del giugno, l'altra è del gennaio 1989) e che per pochi giorni risulta anche successiva al D.M. tecnico 236/89.

Essa si compone essenzialmente di disposizioni riguardanti:

- a) gli strumenti urbanistici e gli atti autorizzativi (artt. 10, 11, 16 e 17)*
- b) l'edilizia residenziale pubblica e convenzionata (artt. 12, 13 e 14)
- c) il settore del trasporto pubblico di interesse locale (artt. 4, 20, 21 e 22)
- d) gli interventi informativi, educativi e di aggiornamento (artt. 23 e 24)
- e) le norme tecniche di attuazione (art. 6)

Riguardo a quest'ultimo punto, è la stessa legge regionale a stabilire che i propri standard tecnici valgono fino all'approvazione dei criteri statali. Dati i tempi ravvicinati di entrata in vigore dei due elaborati tecnici si può dire che di fatto gli standard regionali non sono mai stati applicati.

* va ricordato che il testo unico dell'edilizia non prevede più alcun tipo di adempimento per gli interventi meno rilevanti. Ai sensi della sotto riportata disposizione infatti tali interventi sono considerati attività libera.

Art. 6 d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia

(articolo così sostituito dall'articolo 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) **gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;**
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.