

# STUDIO AVVOCATO RADICE

AVV. COSTANZA RADICE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

e-mail: [studioradice@alice.it](mailto:studioradice@alice.it)  
pec: [avvcostanzaradice@puntopec.it](mailto:avvcostanzaradice@puntopec.it)  
[www.studioavvocatoradice.it](http://www.studioavvocatoradice.it)

---

CORSO G. MAMELI, 187 I-28921 VERBANIA INTRA (VB) TEL./FAX +39 0323 407009

## **CONDOMINIO: BARRIERE ARCHITETTONICHE E POSTI AUTO RISERVATI A DISABILI**

Per il disabile che vive in condominio, l'entrata e l'uscita da casa, anche in auto, è notoriamente un problema a causa dei più svariati ostacoli.

La Legge n.13/1989 (nella attuale formulazione) prevede che le delibere dell'assemblea di condominio relative a opere di eliminazione delle barriere architettoniche e di realizzazione di percorsi segnalati per non vedenti (con spese a carico dell'intero condominio) vengano approvate con la maggioranza di almeno la metà dei millesimi e la maggioranza degli intervenuti, e che siano vietate solo se pregiudizievoli alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Inoltre, in caso di delibera negativa o di non delibera entro tre mesi dalla richiesta, la medesima disciplina consente che il singolo condomino comunque installi, a proprie spese, dei servoscala e strutture mobili e facilmente rimovibili e persino che modifichi l'ampiezza delle porte di accesso all'edificio, all'ascensore e alle rampe dei garage, purché nel rispetto del decoro architettonico del fabbricato e sempre che non si rendano le parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino.

Il recente D.L. 76/2020 "semplificazioni" prevede ora che in ogni caso il condomino possa, a proprie spese, realizzare (anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea né dell'amministratore) opere di abbattimento delle barriere architettoniche, anche su parti comuni, nel rispetto dell'art.1102 codice civile (quindi senza alterarne la destinazione e senza impedirne pari uso agli altri condomini) e fermo restando il divieto di pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato. Anche se la nuova normativa non ne parla, si propende che comunque debba essere preservato anche il decoro architettonico dell'edificio.

C'è poi la questione dell'uso riservato di posto auto condominiale.

Una recente sentenza del Tribunale di Verbania (2 dicembre 2020, Giudice Olivero) ordina all'ente condominio di riservarne uno per il condomino con ridotta capacità di deambulazione, quale soggetto portatore di handicap e fino a quando permarrà la sua condizione di disabilità.

La sentenza invero, dichiarando altresì illegittima la delibera di assemblea che aveva negato l'uso esclusivo al condomino disabile, ne afferma il diritto di parcheggiare il più vicino possibile all'ingresso dell'edificio condominiale, sacrificando dunque, sia pure temporaneamente, l'utilizzazione dello stallo da parte di tutti gli altri condomini.

Verbania, 24 marzo 2021

Costanza Radice