

Il bonus barriere architettoniche è utilizzabile per tutto il 2022

Il Sole 24 Ore|16 febbraio 2022|NORME E TRIBUTI|p. 32|di Sabrina Apuzzo, Saverio Fossati

Tutto pronto per il bonus barriere: con il provvedimento direttoriale di lunedì (prot. n. 2022/46900) sono state definite le nuove specifiche tecniche per l'invio alle Entrate delle comunicazioni sulla detrazione del 75% delle spese 2021 relative al superamento delle barriere architettoniche (comunicazioni che partiranno dal 24 febbraio, come disposto dal provvedimento del 3 febbraio). È l'ultimo tassello di una norma agevolativa inserita nella legge di Bilancio 2022. **Il bonus fiscale** La norma prevede anche la possibilità di cedere il credito fiscale (che un emendamento al Dl Milleproroghe consentirà sino al terzo passaggio) od ottenere direttamente lo sconto in fattura e sarà utilizzabile per tutti i pagamenti sino al 31 dicembre 2022. Si tratta di un bonus speciale, diverso dal superbondus che è comunque applicabile (per i condomini il 110% vale sino a tutto il 2023) allo stesso tipo di interventi ma solo se si configurano come lavori "trainati", cioè decisi dal condominio per le parti comuni solo dopo che sono stati deliberati cappotto termico o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale o miglioramento della sicurezza antisismica. Ma la questione va molto al di là della convenienza fiscale, che pur rappresenta un importante incentivo, e anche della definizione abituale di invalidità, che nelle pronunce della magistratura tende finalmente ad allargarsi a quella di disabilità. Infatti il Dl 34/2020 (superbonus) estende l'agevolazione a tutti gli interventi in favore di ultrasessantacinquenni. **In condominio** Tra le norme in materia di condominio merita particolare attenzione l'articolo 1102 del Codice civile, che dispone che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; può anche apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge e dal regolamento condominiale. A meno che non si tratti di innovazioni, (articolo 1120), possibili se dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni e deliberate con un numero di voti che rappresenti almeno la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'innovazione comporta una vera e propria trasformazione del bene o di una parte di esso. Ma il Dl 76/2020 ha chiarito che le opere realizzate in condominio per eliminare le barriere architettoniche non possono essere considerate «in alcun senso innovazioni di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del Codice civile». Inoltre «per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato». **Le definizioni** Per barriere architettoniche si intendono: a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e 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. Si tratta dei classici casi in cui la modifica degli spazi comuni è volta a eliminare le barriere architettoniche che impediscono ai condòmini con disabilità di usufruirne. Un esempio è dato dall'installazione di ascensore esterno sulla facciata, a beneficio esclusivo di un condòmino con difficoltà di deambulazione. La Cassazione (sentenza 9101/2018) ha superato il principio della lesione del decoro architettonico e persino del vincolo storico, come confermato dal Consiglio di Stato (sentenza 355/2020), richiamando la legge 13/89 e affermando il fondamentale principio che questa norma costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico, volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici. © RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PRINCIPIO

Solidarietà condominiale Dal principio della "solidarietà sociale" la Cassazione (sentenza 9101/2018) fa derivare quello della "solidarietà condominiale", che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche. Con l'ulteriore precisazione che si tratta di un

diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte dei disabili facenti parte del condominio, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione. Spetta l'onere di dimostrare la portata della violazione a chi ritiene di aver subito la violazione o la forte limitazione. Nel caso affrontato non era stato fatto e il ricorrente, che voleva eliminare l'ascensore, ha avuto torto.