

Sentenza n. 962/2026 pubbl. il 09/03/2026
RG n. 3811/2021
Repert. n. 1009/2026 del 09/03/2026
Sentenza n. cronol. 3151/2026 del 09/03/2026



Tribunale Ordinario di Nola

Prima Sezione Civile

Provvedimento reso fuori udienza secondo le modalità previste dagli artt. 127 *ter* e 429 c.p.c.

Il Giudice

Considerato che la causa indicata in epigrafe è stata chiamata per la decisione *ex art.* 429 c.p.c. all'udienza del 10.02.2026, sostituita dal deposito di note scritte *ex art.* 127 *ter* c.p.c.;

Esaminate le note scritte depositate dalle parti;

Richiamando *ter*, co. 3, c.p.c. secondo cui *«ogni parte può depositare note scritte per il deposito delle note»*;

Pronuncia sentenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 127 *ter* e 429 c.p.c., come di seguito.

09.3.2026

Il Giudice

Dr.ssa Giovanna Astarita

Omesso lo svolgimento del processo, ai sensi degli artt. 132, co. 2, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., osserva

il Tribunale che [REDACTED] con ricorso depositato il 10.6.2021, quale tutore della figlia [REDACTED] affetta da grave disabilità ai sensi dell'art. 3, co. 1 e 3, legge n. 104/1992 (*"invalida al 100% con accompagnamento. Nello specifico: "4. Persona con minorazione prevista dalla definizione di handicap di cui ai c. 1 e 3 dell'art. 3 della L.104/92 con annotazione di gravità", per la cui deambulazione necessita di sedia a rotelle"*: cfr. capo a) della premessa in fatto del ricorso introduttivo), premesso di aver stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo, in qualità di conduttore, con [REDACTED] Antenor, [REDACTED] di [REDACTED] N. [REDACTED] cui oggi è subentrata [REDACTED] [REDACTED] le o, brevemente, [REDACTED] R), avente ad oggetto l'appartamento sito in [REDACTED] (NA), alla Via [REDACTED] rinnovatosi per *facta concludentia*, ha dedotto che l'accesso all'appartamento condotto in locazione risulta gravemente ostacolato dalla presenza di una rampa di otto gradini che porta all'ascensore, costituendo per la persona disabile una barriera architettonica invalicabile. Il ricorrente ha, pertanto, chiesto dichiararsi l'inadempimento dell'ente locatore, ACER, e condannarlo alla realizzazione di opere idonee al superamento della suddetta barriera architettonica.

La convenuta ACER, nel costituirsi in giudizio, ha contestato la domanda di parte ricorrente, eccependo che l'immobile *de quo* non rientra tra quelli soggetti all'obbligo di adeguamento strutturale *ex* art. 1, co. 1, della legge n. 13/1989 né ai sensi dell'art. 24 della legge n. 104/92, ed altresì che, ad ogni modo, difetta un obbligo del locatore di eseguire opere edilizie, potendo il disabile provvedervi a proprie spese ai sensi dell'art. 2, co. 2, della legge n. 13/1989.

Istruita mediante escussione testimoniale e CTU, nonché esperito il procedimento di mediazione demandata dal giudice, ai sensi dell'art. 5 *quater* d.lgs. n. 28/2010, la causa, a seguito di taluni rinvii disposti a causa dell'avvicendamento dei giudicanti, all'udienza del 10.02.2026 - fissata per la discussione *ex* art. 429 c.p.c. (così dovendosi correggere l'errore materiale contenuto nell'ordinanza resa a verbale di udienza del 22.9.2025, ove si richiama, quale mero refuso, l'art. 281 *sexies* c.p.c., vertendosi qui in tema di rito locatizio),



Sentenza n. 962/2026 pubbl. il 09/03/2026

RG n. 3811/2021

Repert. n. 1009/2026 del 09/03/2026

Sentenza n. cronol. 3157/2026 del 09/03/2026

con rito cartolare ex art. 127 *ter* c.p.c. – è giunta alla decisione dinanzi alla scrivente, cui il procedimento è stato assegnato il 09.11.2022, a seguito di scardinamento dal ruolo del precedente magistrato assegnatario.

La legittimazione attiva e passiva delle parti non sono contestate, oltre ad essere comprovate dalla documentazione in atti (cfr. contratto di locazione, in all. n. 1 nella produzione del ricorrente).

Ciò posto, giova anzitutto richiamare il quadro normativo che regola la fattispecie in esame.

Nello specifico, rileva l'art. 8, co. 1, lettera c), della legge 5 febbraio 1992, n. 104, secondo cui *“L’inserimento e l’integrazione sociale della persona handicappata si realizzano mediante: ...interventi diretti ad assicurare l’accesso agli edifici pubblici e privati e ad eliminare o superare le barriere fisiche e architettoniche che ostacolano i movimenti nei luoghi pubblici o aperti al pubblico...”*; nonché l'art. 24, co. 1, della medesima legge n. 104/1992, che stabilisce *“Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l’accessibilità e la visitabilità di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, alla citata legge n. 13 del 1989, e successive modificazioni, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236”*.

Sotto altro profilo, la legge 9 gennaio 1989 n. 13 ed il Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (art. 1) impongono al proprietario dell’immobile l’obbligo di adeguamento al fine di eliminare le barriere architettoniche nei soli casi di: nuove costruzioni; ristrutturazioni integrali degli edifici; edifici pubblici o privati aperti al pubblico.

Segnatamente, l'art. 2; co. 2, della legge n. 13/1989, statuisce che: *“Nel caso in cui il Condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l’ampiezza delle porte d’accesso, al fine di rendere più agevole l’accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage”*, con la precisazione, ai sensi dell’art. 9 della medesima legge, che: *“1. Per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, anche se adibiti a centri o istituti residenziali per l’assistenza*



Sentenza n. 962/2026 pubbl. il 09/03/2026

RG n. 3811/2021

Repert. n. 1009/2026 del 09/03/2026

Sentenza n. cronol. 3151/2026 del 09/03/2026

ai soggetti di cui al comma 3, sono concessi contributi a fondo perduto con le modalità di cui al comma 2. Tali contributi sono cumulabili con quelli concessi a qualsiasi titolo al condominio, al centro o istituto o al portatore di handicap. 2. Il contributo è concesso in misura pari alla spesa effettivamente sostenuta per costi fino a lire cinque milioni; è aumentato del venticinque per cento della spesa effettivamente sostenuta per costi da lire cinque milioni a lire venticinque milioni, e altresì di un ulteriore cinque per cento per costi da lire venticinque milioni a lire cento milioni. 3. Hanno diritto ai contributi, con le procedure determinate dagli articoli 10 e 11, i portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti, ivi compresa la cecità, ovvero quelle relative alla deambulazione e alla mobilità, coloro i quali abbiano a carico i citati soggetti ai sensi dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché i condomini ove risiedano le suddette categorie di beneficiari. 4. Nella lettera e) del comma 1 dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole "mezzi necessari per la deambulazione e la locomozione", sono sostituite dalle parole "mezzi necessari per la deambulazione, la locomozione e il sollevamento". La presente disposizione ha effetto dal 1 gennaio 1988)".

Per completezza, vanno poi menzionati i decreti legislativi emanati in attuazione della legge n. 227 del 2021, ossia il decreto legislativo 13 dicembre 2023, n. 222 (contenente "Disposizioni in materia di riqualificazione dei servizi pubblici per l'inclusione e l'accessibilità, in attuazione dell'articolo 2, comma 2, lettera e), della legge 22 dicembre 2021, n. 227") ed il decreto legislativo 3 maggio 2024, n. 62 (di "Istituzione dell'Autorità Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità, in attuazione della delega conferita al Governo"), che hanno introdotto la nozione di cd. "accomodamento ragionevole", ispirando ad essa i criteri di bilanciamento dei contrapposti interessi da salvaguardare, così introducendo una disciplina, tuttavia, prevalentemente orientata a regolamentare i rapporti tra cittadini con disabilità e p.a.

La disciplina normativa che, allora, rileva principalmente ai fini dell'inquadramento della fattispecie in analisi è quella dettata dalla legge n. 13/1989.

Secondo la Suprema Corte la citata legge in tema di eliminazione delle barriere architettoniche costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico, volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici (Cassazione civile sez. II, 28.3.2017, n. 7938).

Quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche rappresenta, quindi, un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione da parte di soggetti disabili 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.

Ciò nondimeno, la giurisprudenza della Suprema Corte è consolidata nel ritenere che non esiste un obbligo generalizzato del proprietario o del Condominio di provvedere, a proprie spese, all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati quando non siano programmati interventi di ristrutturazione (cfr., in argomento, Cassazione civile sez. II, 12.4.2018, n. 9101; Cassazione civile sez. II, 25.10.2012, n. 18334).

Dunque, la persona disabile non ha diritto all'esecuzione di opere a carico del proprietario (o del Condominio), ma ha diritto a non vedersi impedito l'intervento a proprie spese.

Il richiamato art. 2, co. 2, legge n. 13/1989 prevede, infatti, che il Condominio non può opporsi all'installazione, da parte dell'interessato, a sue cure e spese, di servoscala o strutture mobili idonee al superamento delle barriere architettoniche.

In sostanza, il "diritto soggettivo all'abbattimento delle barriere architettoniche" si traduce in un diritto a installare, non in un diritto a ottenere l'installazione da altri, poiché la legge n. 13/1989 non contiene un obbligo positivo e generalizzato di eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati esistenti.

In sostanza, la tutela normativa del disabile si sostanzia nel diritto: di non vedersi impedita l'installazione a proprie spese di manufatti idonei ad eliminare barriere architettoniche (cfr. Cassazione civile sez. II, 05.12.2018, n. 31462; Cassazione civile sez. II, 26.11.2019, n. 30838); di realizzare opere anche sulle parti comuni ex art. 1102 c.c., purché compatibili (cfr. Cassazione civile sez. II, 21.3.2024, n. 7609); di ottenere tutela contro discriminazioni, ma non di pretendere opere a carico di terzi.

Di tal che, l'articolato sistema normativo innanzi richiamato (legge n. 13/1989; d.m. n. 236/1989; legge n. 104/1992), secondo l'interpretazione offerta dalla giurisprudenza, distingue il diritto del disabile ad



Sentenza n. 962/2026 pubbl. il 09/03/2026

RG n. 3811/2021

Repert. n. 1009/2026 del 09/03/2026

Sentenza n. cronol. 3151/2026 del 09/03/2026

eseguire le opere necessarie a proprie spese, purché compatibili con la stabilità e il pari uso della cosa comune, e la posizione del proprietario o del Condominio, assoggettati ad un mero obbligo di *non facere*

ossia di non impedire o ostacolare gli interventi opportuni per la rimozione di barriere architettoniche, ma senza che sia loro imposto un obbligo positivo di eseguire o finanziare dette opere.

Si tratta, in sostanza, di un diritto del soggetto interessato "a installare" e non "a ottenere che altri installino".

Calando i richiamati principi alla fattispecie concreta *sub iudice*, ritiene il Tribunale che la domanda di parte ricorrente non possa essere accolta, per le seguenti ragioni.

Alla luce della giurisprudenza richiamata, deve escludersi che la mancata installazione di un manufatto - pur necessario al superamento di barriere architettoniche - costituisca inadempimento del locatore, in assenza di disposizioni contrattuali in tal senso, ovvero in assenza di interventi di ristrutturazione in corso che rendano applicabili i richiamati obblighi legislativi di adeguamento dei fabbricati alla normativa di rimozione delle barriere architettoniche.

Pertanto, seppur la espletata CTU ha accertato la presenza della barriera architettonica indicata da parte ricorrente, nonché la realizzabilità tecnica dell'opera e la sua compatibilità con lo stabile, tuttavia, ciò non implica che l'ente proprietario attivarsi per la realizzazione di tali opere e sostenerne i costi.

Si badi, infatti, che il ricorrente ha esercitato un'azione contrattuale di inadempimento nei confronti dell'ente locatore: tuttavia, non è rinvenibile, nel contratto di locazione depositato in atti, alcun obbligo di adozione, da parte del locatore, di accorgimenti onde eliminare barriere architettoniche esistenti nell'immobile, tutt'affatto indicate nel contratto medesimo.

Del resto, il conduttore stipulava il contratto consapevole delle condizioni dell'immobile, che accettava.

Pertanto, va evidenziato come la stipula risalgia al 30.6.1987, avendo la Suprema Corte chiarito che «Nonostante la disciplina sulla rimozione delle barriere architettoniche, dettata dalla legge n. 118 del 1971 e dal d.P.R. n. 384 del 1978, abbia carattere cogente, la locazione di [redacted] ancora conformato alla suddetta normativa non è vietata, né sottoposta alla condizione legale del previo adeguamento, difettando una espressa previsione in tal senso da parte del

legislatore» (Cassazione civile sez. III, 15.12.2003, n. 19190), dunque con piena validità del contratto, peraltro antecedente finanche alla più volte richiamata legge n. 13/1989.

Inoltre, con pronuncia risalente nel tempo, ma non superata da diverso, successivo orientamento pretorio, e che qui si richiama per l'attinenza alla tematica in analisi, è stato affermato anche che: *«L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza, originaria o sopravvenuta, dei requisiti all'uso prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo (previsto dall'art. 1575, n. 2, c.c.) di conservare, e non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito. (Nella fattispecie è stata esclusa la sussistenza dell'obbligo del locatore di sostenere la spesa di realizzazione di un servizio igienico per disabili imposta dall'autorità amministrativa ai fini dell'adeguamento di un esercizio - bar alla normativa della l. 9 gennaio 1989 n. 13, recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed è stato, altresì, riconosciuto il diritto del locatore medesimo al ripristino del preesistente stato dell'immobile, mediante eliminazione del manufatto, a spese del conduttore al momento della cessazione della locazione e della riconsegna della "res locata")»* (Pretura Busto Arsizio, 21.4.1997, in *Arch. locazioni* 1997, 467).

Per tali ragioni, non sussiste alcun inadempimento contrattuale del locatore.

In conformità alle pronunce sopra richiamate, piuttosto l'attore ha il diritto di installare l'opera a proprie spese, ed il locatore non può opporvisi, salvo comprovate ragioni tecniche (allo stato, non riscontrabili, anche perché non evidenziate dal CTU né eccepite dall'ente resistente). Tuttavia, per il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, *ex* art. 112 c.p.c., l'adito Tribunale non può delibare oltre la domanda (che lo si ribadisce, è di accertamento dell'inadempimento contrattuale del locatore, con conseguente richiesta di condanna in forma specifica), che, per come proposta va rigettata, non sussistendo alcun obbligo dell'ACER di provvedere direttamente alla realizzazione dell'intervento richiesto.

Per tutte le esposte ragioni, la domanda di [REDACTED] deve essere rigettata.



Sentenza n. 962/2026 pubbl. il 09/03/2026

RG n. 3811/2021

Repert. n. 1009/2026 del 09/03/2026

Sentenza n. cronol. 3151/2026 del 09/03/2026

Le questioni affrontate, che coinvolgono diritti fondamentali della persona, integrano "gravi ed eccezionali ragioni" che giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti (cfr. Corte costituzionale sentenza n. 77/2018).

P.Q.M.

Il Tribunale di Nola, definitivamente pronunciando nella causa promossa come in narrativa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. Rigetta la domanda proposta da [REDACTED] e.
2. Compensa interamente le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Nola, il 09.3.2026

Il Giudice

Dr.ssa Giovanna Astarita

