



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 5554 del Ruolo Generale per l'anno 2020,
TRA

MM (C.F. X), elettivamente domiciliata in

ATTRICE

CONDOMINIO DI VIA X, (C.F. X) elettivamente

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c., MM , premettendo di essere proprietaria di un appartamento sito nel complesso residenziale ubicato in Roma, Via X , Pal. X int. X ha convenuto in giudizio il Condominio di Via X . rassegnando le seguenti conclusioni : *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, 1) preliminarmente, sospendersi l'efficacia della delibera adottata dall'assemblea del Condominio di Via X in data X '2019, limitatamente al punto 5) della medesima; 2) nel merito, dichiararsi la nullità o, subordinatamente, l'annullabilità della delibera impugnata di cui sopra, per i motivi specificati in narrativa del presente atto. Con vittoria si spese e compensi di giudizio”*.

A fondamento della proposta azione ha esposto che:

- il complesso residenziale di Via X è dotato di un cortile di proprietà condominiale e di uso comune che viene utilizzato dai condomini come parcheggio senza assegnazione individuale e senza turnazione per cui ciascuno dei condomini parcheggia la propria autovettura negli spazi di volta in volta disponibili;
- il giorno 26 settembre 2019 si teneva, in seconda convocazione, l'assemblea del Condominio di Via X, che decideva al punto 5) dell'o.d.g. di accettare la richiesta avanzata da una condomina residente nell'edificio A3 di usufruire di uno stallo riservato per il parcheggio della propria autovettura in prossimità del portone d'ingresso alla propria abitazione a causa della grave disabilità di un familiare convivente;

MM si esprimeva voto contrario ma il condominio procedeva, comunque, a delimitare uno stallo con strisce gialle e con apposizione di specifica cartellonistica stradale, costringendo, così, l'attrice a promuovere, prima la mediazione (conclusasi negativamente) e poi la presente azione.

Ritiene l'attrice che, nella specie, si tratterebbe di una assegnazione definitiva del posto auto ad un condomino costituente un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, co. 2, c.c. in quanto determinante una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità del deliberato.

Si è costituito il Condominio convenuto contestandone la domanda ed eccependone l'infondatezza.

Ha precisato in punto di fatto che il Condominio di Via X è formato da 9 palazzine, circondate da ampio parco comune e strade di scorrimento interno, ove i condomini possono liberamente parcheggiare le loro vetture, senza posti auto assegnati.

Nel 2019 si è stabilita nella palazzina X nel condominio una famiglia di cui un componente è afflitto da grave disabilità motoria con trasporto su carrozzina per cui, per agevolare il raggiungimento della propria abitazione, l'assemblea non ha fatto altro che autorizzare la richiesta di avere lo stallo vicino.

Ha evidenziato che la stessa attrice aveva in passato promosso un'analogha azione innanzi al Giudice di Pace conclusasi con sentenza di rigetto, sentenza appellata dall'attrice e pendente innanzi al medesimo Tribunale.

Ritiene il Condominio convenuto che poiché i posti auto condominiali sono di numero sufficiente a garantire il parcheggio di tutte le autovetture, non si pongano problemi di limitazione del pari uso dello spazio mentre va data prevalenza ai principi derivanti dalla normativa antidiscriminatoria introdotti dalla Legge 67/2006 e dalla Convenzione Onu sui Diritti delle Persone con disabilità nonché ai principi Costituzionali in tema di diritto inviolabile a una normale vita di relazione tutelato dall'art. 2 e al diritto alla salute, protetto dall'art. 32 della medesima Carta. In ogni caso, ha precisato che l'assegnazione dei "posti

auto più vicini" a favore dei condomini con problemi motori non richiede alcuna delibera assembleare ma rientra pienamente nell'ambito delle competenze dell'amministratore che ai sensi dell'art. 1130 c.c. deve disciplinare l'uso delle cose comuni al fine di assicurare il miglior godimento delle stesse a tutti i condomini mentre il posto auto in questione collocato in prossimità della palazzina X dista dall'appartamento di proprietà dell'attrice (palazzina X) circa 300 m. Ha concluso, pertanto, chiedendo il rigetto della domanda.

Rigettata l'istanza cautelare di sospensione della delibera impugnata, la causa è stata istruita mediante la sola documentazione in atti non ritenendo questo Giudice necessaria l'ulteriore attività istruttoria chiesta dalle parti.

Precisate le conclusioni all'udienza del 4 marzo 2022, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Va preliminarmente circoscritto il *thema decidendum* del presente giudizio che attiene l'impugnazione della delibera assembleare del 26.09.2019 (punto 5 dell'o.d.g.) nella parte in cui è stata autorizzata la richiesta di un condomino (proprietario di un immobile sito nella palazzina X del complesso condominiale) di assegnazione di un posto auto riservato, tra quelli esistenti all'interno dell'area condominiale destinata a parcheggio, in quanto portatore di handicap (cfr. punto n. 5 della delibera assembleare - doc. 1 fasc. att.).

Questioni attinenti la conformazione dell'area condominiale destinata a parcheggio e/o l'accertamento di un numero di posti auto sufficienti a garantire la sosta di tutti i veicoli da parte dei condomini proprietari non costituisce l'oggetto del presente giudizio e può venire in rilievo solo *incidenter tantum* sulla base delle allegazioni offerte dalle parti.

Ciò posto, ai fini decisori è sufficiente partire da un dato pacifico e non contestato per cui il complesso condominiale di Via X è costituito da nove edifici, è dotato di un'area scoperta destinata a parcheggio nonché di altre aree comuni - tra cui quelle di collegamento tra i vari edifici - utilizzate dai condomini per lo scorrimento delle autovetture nonché per la sosta e/o parcheggio, senza alcuna assegnazione individuale e senza alcuna turnazione. Viceversa, non ha rilevanza la questione del numero dei posti disponibili rispetto ai condomini proprietari lamentata genericamente dall'attrice al fine di confutare le affermazioni del condominio, in considerazione anche del fatto che, in tal senso, non si rinviene alcuna disciplina nel regolamento di condominio il quale si limita solamente a descrivere l'esistenza di tali aree (cfr. doc. n. 4 fasc. att.). Ad ogni buon conto, non sono emerse evidenze che portano a dover ritenere insufficienti gli stalli per la sosta di tutti i veicoli di proprietà dei condomini posto che l'area è molto vasta e l'attrice lamenta che ogni condomino parcheggia nell'area destinata al parcheggio anche più di una vettura di

proprietà, lasciando intendere che trattasi di problematica afferente la disciplina dell'uso e non già quella di esiguità dei posti disponibili.

Tanto premesso, l'impugnazione proposta va rigettata con conferma di quanto deliberato dall'assemblea dei condomini per le seguenti ragioni.

Tenuto conto della doglianza attorea (diretta a porre nel nulla la delibera con la quale l'assemblea ha autorizzato di riservare uno dei posti auto già esistenti ad un portatore di handicap a causa della sua invalidità) la questione va, innanzitutto, ricondotta alla fattispecie prevista dall'art. 1102 c.c. che disciplina l'uso delle cose comuni anche nel condominio degli edifici.

Tale norma prevede 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. Ciascun condomino può dunque trarre tutte le utilità possibili dalle cose comuni, ferma la possibilità dell'assemblea condominiale, al pari del regolamento condominiale, di sottoporre a limitazioni i poteri di ciascun condomino sulla cosa comune.

Al riguardo, deve rammentarsi che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente l'uso contemporaneo da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta, invece, affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; infatti, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano, a propria volta, volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Dunque, posto che le aree adibite a parcheggio in condominio rientrano tra le cose di proprietà comune, se il titolo di acquisto della proprietà condominiale non dispone diversamente, qualunque condomino può beneficiare dell'area adibita a sosta delle vetture, purché non impedisca agli altri lo stesso godimento dell'area.

Non può essere condivisa la teoria seguita dall'attrice in base alla quale, nella specie, si sarebbe in presenza di innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120, co. 2, c.c. determinanti una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune.

Invero, secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza alla quale si intende aderire, si ha innovazione tutte le volte che le modifiche alle parti comuni rendano nuova la cosa comune mediante trasformazione, alterazione o cambiamento della sua originaria funzione o destinazione o mediante alterazione della sua entità e identità sostanziale (cfr. Cass. n. 711/1968 e Cass. n. 3549/1999). In sintesi: sono vietate solo le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino e non le facoltà del condominio in ordine alla migliore, più comoda e più razionale utilizzazione della cosa stessa.

Sul punto è utile il richiamo della recentissima pronuncia della Suprema Corte citata anche dall'attrice (Cass. n. 9069/2022) in quanto essa offre lo spunto per chiarire alcuni concetti fondamentali in merito alle aree destinate a parcheggio e all'assegnazione dei posti auto nelle aree condominiali e ciò anche per evitare distorte interpretazioni.

La Suprema Corte, nel richiamare un consolidato orientamento, precisa che all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante, con delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, co. 2, c.c., è consentito "individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero allorché sia impossibile il simultaneo godimento a favore di tutti i proprietari, prevedere il godimento turnario del bene". Tale delibera, aggiunge la Corte, "mantiene un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse". Partendo da tali presupposti la Cassazione richiama proprio il principio sancito dall'art. 1102 c.c. per stabilire che la regolamentazione dell'uso, in assenza di unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento stabilito dalla predetta norma la quale impedisce che possa essere riconosciuto solo ad alcuni il diritto di far uso del bene comune. La Corte perciò aggiunge che non si può prevedere "la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini".

Nella specie, però, non trattasi di assegnazione nominativa definitiva e per un tempo indefinito a favore di un singolo condomino come indicato dalla Suprema Corte, bensì di utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua naturale destinazione (tra l'altro, la delibera non indica neanche il soggetto a favore del quale verrebbe attribuito il posto riservato ponendo, invece, in risalto la sola necessità di favorire le esigenze del portatore di handicap ad un accesso più comodo alla propria abitazione). Del resto la logica finalità del citato pronunciamento è quella di evitare gli abusi con sottrazione agli altri condomini di un bene comune ed impedire, attraverso il possesso esclusivo dell'area, la realizzazione dei presupposti per un acquisto "ad usucapionem" del bene comune.

Ed infatti, la mera regolamentazione della destinazione della cosa comune non determina di per sé una connotazione reale del bene, non trattandosi di modifica di un diritto reale ovvero di soppressione di un vincolo di destinazione, bensì di un miglior regolamento

dell'uso delle aree scoperte condominiali in modo da consentire a ciascun avente diritto l'uso più intenso del bene. Pertanto, la delibera impugnata non apporta modifiche alla destinazione del bene comune né, tanto meno, lede diritti acquisiti dei singoli condomini considerando, altresì, che essa non comporta la realizzazione di opere in senso tecnico o l'installazione di strutture aggiunte, ma semplicemente riserva uno stallo per un posto auto (già esistente) in favore di un portatore di handicap. Ne consegue che non sussiste neanche la violazione dell'art. 1102 c.c., non avendo la menzionata delibera riconosciuto diritti reali a singoli condomini ma semplicemente individuato una modalità di utilizzo dello spazio comune, concedendo al condomino con familiare disabile di parcheggiare la propria auto in un'area individuata. Peraltro, si osserva come i rapporti condominiali debbano essere informati al principio di solidarietà (e di rispetto di elementari regole di comportamento) che richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Pertanto, lo spazio, che dovrà essere mantenuto, non potrà essere inteso come riservato all'uso esclusivo di un condomino bensì destinato alla vettura al servizio di persone con disabilità nel rispetto del summenzionato principio solidaristico.

Ad ogni modo, data la peculiarità del caso, la fattispecie e l'art. 1102 c.c. andranno armonizzati con i principi derivanti dalla normativa antidiscriminatoria introdotta dalla Legge 67/2006 e dalla Convenzione Onu sui Diritti delle Persone con disabilità nonché con i dettami della Carta Costituzionale (artt. 32, 2, 3 e 42, co. 2, Cost.) come correttamente evidenziato dal condominio convenuto.

La stessa legge n. 13/1989, sebbene non applicabile al caso che ci occupa per essere stato l'edificio condominiale costruito antecedentemente al 1989 e non essendo in corso opere di ristrutturazione dell'area, prevede l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati di nuova costruzione mediante la realizzazione di posti auto riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili collocati nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio e atti proprio a favorire la mobilità: in questo caso, è la legge a riconoscere tale diritto.

La Corte di Cassazione, in un recente arresto, ha, del resto, chiarito che le tutele previste dalla l. 13/1989 non sono dirette a realizzare diritti personali del condomino disabile, ma a realizzare finalità di carattere pubblicistico poste nell'interesse generale e volte a favorire la generalizzata accessibilità agli edifici (Cass. 26 febbraio 2016, n. 3858).

In tale ottica, va ritenuto preminente rispetto al diritto di (com)proprietà l'osservanza del dovere di solidarietà e il rispetto del diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 della Cost., nonché del diritto alla salute -inteso anche come interesse del singolo e della collettività alla eliminazione delle discriminazioni dipendenti dalle situazioni invalidanti- tutelato dall'art. 32 Cost..

In sintesi, proprio per consentire l'adeguato svolgimento della personalità, è preminente l'interesse del singolo alla rimozione degli ostacoli che si frappongono al superamento di

situazioni di disuguaglianza e, pertanto, nell'ottica di contemperare i diritti di tutti i condomini all'utilizzo dei beni comuni, va data prevalenza a coloro tra di essi che, trovandosi in condizioni di ridotta capacità motoria, devono fruire di spazi e servizi che gli consentano di raggiungere facilmente la propria abitazione in condizioni di adeguata autonomia.

Ne consegue che essendo prevalente tale interesse rispetto a quello preteso dall'attrice (la cui abitazione, tra l'altro, è collocata in un altro edificio notevolmente distante rispetto al posto riservato al disabile con evidente carenza anche di interesse alla rimozione dell'atto impugnato), la delibera va ritenuta del tutto legittima e conforme ai principi poc'anzi richiamati.

Le spese di lite, anche in ordine al cautelare proposto, seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo secondo i parametri del D.M. n. 55/2014 previsti per lo scaglione minimo riferito al valore indeterminabile di bassa complessità, tenuto conto anche della particolarità della fattispecie.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta la domanda avanzata da MM avverso la delibera resa dal Condominio di
Via X in data X : 2019 (punto 5 dell'o.d.g.);
condanna MM al pagamento in favore del Condominio di Via X in
delle spese di lite che liquida in complessivi euro 5.200,00 per onorari di giudizio,
oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 26 luglio 2022

Il Giudice