

Posto auto per disabili, il riferimento è alla «solidarietà condominiale»

di Mario Fiamigi (Vice Presidente Nazionale APPC)

Merita un'analisi approfondita la sempre più frequente giurisprudenza di merito che, in base ad una lettura dell'art. 1102 cc orientata secondo i principi solidaristici dell'art. 2 della Costituzione, porta alla compressione, in casi particolari, del diritto di (com)proprietà per la maggioranza dei condomini a favore di una maggiore tutela ed ampliamento del diritto per altri comproprietari.

Esemplare sotto questo aspetto è la [sentenza del Tribunale di Verbania](#) (513 del 2 dicembre 2020) (in linea con altre sentenze di merito Trib. Como 27/10/2017; Trib. Avellino 27/06/2017; Trib. Bologna 7/04/2006) che ha sancito la nullità della delibera con la quale il condominio aveva respinto la richiesta di un condomino di assegnargli un posto auto nel cortile condominiale in quanto portatore di handicap.

Il Tribunale Piemontese mette in risalto come l'interesse del portatore di handicap ad ottenere, nell'ambito del cortile condominiale, un posto auto da riservarsi ai disabili sia ricollegabile “al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., ed al diritto alla salute ex art. 32 Cost” e che detti principi siano preminenti “a fronte del diritto di proprietà ex art. 42 c. 2 Cost., che può al contrario subire limitazioni al fine di assicurare il rispetto del dovere di solidarietà, enunciato dall'art. 2 Cost., che mira a consentire proprio l'adeguato svolgimento della personalità, rimuovendo gli ostacoli che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza (ex art. 3 c. 2 Cost.)”.

Si evidenzia inoltre come tali principi abbiano trovato **consacrazione nella L. 13/1989** nonché nella legge 104/1992 (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone portatrici di handicap). Sulla base quindi del quadro normativo che si è venuto a delineare successivamente alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche e dei valori costituzionali enunciati dagli artt. 32, 2, 3 e 42 c. 2 Cost., “anche l'art. 1102 Cc deve essere interpretato alla luce di questi ultimi, contemperando i diritti di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che gli consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia”.

Ma la Giurisprudenza ha oramai definito da tempo un preciso principio di **solidarietà condominiale**, che non è necessariamente riconducibile a norme di rango costituzionale ma che trova la sua fonte nelle precipue caratteristiche dell'istituto condominiale dove la tutela dei diritti di proprietà deve comunque confrontarsi e armonizzarsi con l'esigenza di godere pienamente delle parti comuni e delle caratteristiche dell'edificio.

Infatti “la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell’ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi” (Tribunale Milano sentenza 1937 del 2 marzo 2020). **Orientamento ormai consolidato** nella giurisprudenza della Suprema Corte che, in tema di distanze, ha statuito che in un edificio in Condominio, non trovano rigorosa applicazione le norme concernenti le stesse (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 30528 del 19/12/2017, secondo cui “La regolamentazione generale sulle distanze è applicabile anche tra i condomini di un edificio condominiale soltanto se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, dovendo prevalere in caso di contrasto la norma speciale in tema di condominio in ragione della sua specialità. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all’art. 1102 c.c. deve ritenersi legittima l’opera realizzata senza osservare le norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue sempre che venga rispettata la struttura dell’edificio condominiale”).

La solidarietà condominiale comporta quindi l'**accettazione di un pregiudizio**, ma solo se lo stesso sia limitato e riconducibile alla normale tollerabilità. Si è quindi evidenziato come l’esistenza, per un condomino, “di un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità”, non impedisce la realizzazione di una innovazione che rechi vantaggio ad altri (v. Cass. n. 10445/1998. In senso analogo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7938 del 28/03/2017, Sez. 2, Sentenza n. 18334 del 25/10/2012). In particolare, si ritiene tollerabile anche una modesta compressione del diritto all’uso della cosa comune quando essa sia giustificata dall’interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (cfr. Cass. 1572/2000).