



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERBANIA**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del giudice dr.ssa Rachele Olivero, ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

nella causa civile **1034/2019** promossa da:

[REDACTED] con l'amministratore di sostegno avv. Serena Bonetti, previa autorizzazione del Giudice tutelare in data 28/05/2019, elettivamente domiciliato in Milano, [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]), che lo rappresenta e difende per delega in atti;

attore;

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresenta e difende per delega in atti;

convenuto;

Oggetto: impugnazione delibera condominiale; destinazione di un posto auto al condomino disabile.

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

**Attore**: "... 1) nel merito, accertare e dichiarare la nullità della deliberazione dell'assemblea condominiale del 16 ottobre 2015 oggetto del presente giudizio di impugnazione; per l'effetto, dichiarare la delibera oggetto di impugnazione inefficace e priva di effetto; per l'ulteriore effetto, condannare il [REDACTED] [REDACTED], in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore, al risarcimento dei danni patiti dal Sig. [REDACTED] nella



misura di € 5.200,00 ovvero nella minore somma che risulterà di giustizia, anche ai sensi dell'art. 1226 c.c.;

2) ulteriormente nel merito, in ogni caso, accertare e dichiarare che [REDACTED] è affetto da gravi patologie che lo rendono fortemente disabile; per l'effetto, ordinare al [REDACTED] in persona del suo amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, di destinare uno dei posti auto al [REDACTED] sino a quando permarranno le condizioni di disabilità del Sig. [REDACTED] medesimo;

3) in ogni caso, con il favore delle spese e dei compensi professionali del presente giudizio;

4) in via istruttoria:  
ammetersi prove orali ...”;

**Convenuto:** “Previa in via istruttoria ... respingere tutte le domande svolte dal signor Viscomi Franco siccome inammissibili e comunque infondate in fatto e in diritto; con il favore di spese e compensi di giudizio”.

## MOTIVAZIONE

1. La domanda attorea ha ad oggetto:

- l'accertamento della nullità della delibera assembleare assunta dal [REDACTED], nella parte in cui -modificando l'art. 2 c. A del regolamento condominiale (cfr. doc. 2 fasc. att.)- ha previsto che “*i condomini [REDACTED] sono autorizzati a parcheggiare la loro autovettura davanti al box di loro proprietà verso il perimetro esterno ma non a ridosso del fabbricato*” (cfr. punto n. 4 della delibera assembleare 16/10/2015 - doc. 1 fasc. att.);

- l'accertamento della nullità della delibera assembleare assunta dal [REDACTED] nella parte in cui è stata rigettata la richiesta di [REDACTED] di assegnare uno dei posti auto ricavati all'interno del cortile condominiale ai portatori di handicap (cfr. punto n. 3 della delibera assembleare 16/10/2015 - doc. 1 fasc. att.), con contestuale accertamento della sussistenza del diritto di Franco Viscomi di ottenere l'assegnazione di uno dei detti posti auto (in quanto persona affetta da handicap e sino a quando permarrà la sua condizione di disabilità) e conseguente condanna del Condominio in



tal senso;

- la condanna del [REDACTED] a pagare la somma di € 5.200,00 a titolo di risarcimento del danno patito da Franco Viscomi in conseguenza della nullità della suddetta delibera e del contegno ritorsivo tenuto dal Condominio nei suoi confronti.

A fondamento dell'impugnazione del punto n. 4 della delibera del 16/10/2015, l'attore ha sostenuto che tale punto sarebbe nullo poiché adottato con la semplice maggioranza prevista dall'art. 1136 Cc, quando invece avrebbe dovuto essere approvato all'unanimità, in quanto modificativo di una clausola del regolamento di natura contrattuale (art. 2 c. A del regolamento condominiale) e limitativo del paritario godimento della cosa comune, in violazione dell'art. 1102 Cc.

A fondamento dell'impugnazione del punto n. 3 della delibera del 16/10/2015 e della richiesta di assegnazione di un posto auto, parte attrice ha invocato un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 1102 Cc alla luce degli artt. 32, 2, 3, 42 Cost., dichiarandosi disponibile a condividere il posto auto con altri eventuali condomini-disabili.

Il [REDACTED], costituendosi, ha preliminarmente eccepito:

- la nullità della procura rilasciata da [REDACTED] essendo l'attore sottoposto ad amministrazione di sostegno, con la conseguenza che la procura avrebbe dovuto essere rilasciata dall'amministratore di sostegno in nome e per conto del beneficiario e non dallo stesso personalmente;

- il vizio di legittimazione processuale dell'attore per violazione dei limiti posti nell'autorizzazione rilasciata dal giudice tutelare ex art. 411, 374, c. 5 Cc;

- la nullità della citazione ex art. 164, c. 4 Cpc;

- il difetto di legittimazione attiva di Franco Viscomi, il quale -in qualità di mero comproprietario di un appartamento sito nel Condominio San Michele (di cui ha perso l'assegnazione quale casa familiare per effetto della sentenza Trib. Verbania 61/2019 – cfr. doc. 2 fasc. conv.)- avrebbe dovuto *“concordare con la comproprietaria se impugnare o meno la delibera assembleare, accordo che evidentemente non è intervenuto posto che la sig.ra Marascio ha espressamente votato in assemblea di contrastare l'iniziativa avversaria”* (cf. comp. risp. 5, 6);

- la decadenza dal termine per impugnare ex art. 1337 Cc, essendo decorsi quattro anni dalla emanazione della delibera all'avvio del presente giudizio.

Nel merito, parte convenuta ha sostenuto la validità del punto n. 4 della delibera,



adottata a maggioranza ex art. 1136 Cc, negando la natura contrattuale del regolamento condominiale e della clausola di cui all'art. 2 c. A dello stesso ed affermando la piena compatibilità della previsione di cui al punto n. 4 della delibera con il disposto di cui all'art. 1102 Cc. Secondo parte convenuta, infatti, la previsione adottata al punto n. 4 non avrebbe modificato la destinazione del bene comune *“che rimane al servizio delle autovetture”*, non avrebbe pregiudicato il diritto dei condomini non proprietari dei box *“che sono comunque già esclusi dalla possibilità di fruire”* dello spazio davanti ai box di proprietà altrui (perché altrimenti priverebbero i proprietari dei box dello spazio necessario per la manovra delle loro autovetture in entrata e in uscita dalle autorimesse) *“se non per il semplice transito in ogni caso garantito”* essendovi spazio sufficiente tenuto conto dello stato dei luoghi (cfr. comp. risp. p. 7). Inoltre, *“la scelta dell'Assemblea è anche funzionale a ridurre il numero dei fruitori del ... parcheggio scoperto (sette stalli). Dal momento infatti che all'interno dello stabile possono sostare le auto dei soli residenti, posto che tutti i condomini (compreso il sig. Viscomi) hanno un garage di proprietà, considerato appunto che i condomini [redacted] [redacted] Venturini e Cangialosi possono parcheggiare anche davanti ai loro boxes, il numero dei possibili utilizzatori degli altri sette stalli comuni risulta allora oggi ridotto a beneficio anche e soprattutto di controparte”* (cfr. comp. risp. p. 8).

Quanto alla richiesta di assegnazione di uno dei sette posti auto nel cortile condominiale, parte convenuta ha sostenuto che tale richiesta sarebbe priva di fondamento normativo (non potendo applicarsi la L. 13/1989, essendo il [redacted] costruito prima dell'1989) e che il richiamo alle norme costituzionali sarebbe fuorviante, avendo parte attrice chiesto l'assegnazione di un posto per sé in via esclusiva. Inoltre, il Condominio ha sostenuto che *“parcheggiare a cinque metri dall'ingresso piuttosto che a venti può essere più comodo per il Viscomi ma non anche essenziale”*, dovendosi tenere conto che la disabilità da cui è affetto gli consente di utilizzare *“regolarmente, oltre l'autovettura, una bicicletta e uno scooter di rilevanti dimensioni (oltre 200 kg)”* ed inoltre egli è *“proprietario di un box situato all'interno del fabbricato distante pochi metri dal portone d'ingresso, ... può fruire dei sette stalli oggetto di discussione, i quali peraltro confinano con un parcheggio pubblico non a pagamento di circa 25 posti”*, all'interno del quale *“è da tempo già stato ricavato uno stallo destinato ai disabili (doc. 5)”* (cfr. comp. risp. p. 9, 10).

Quanto alla domanda risarcitoria, il Condominio si è opposto rilevando come il danno



non sia stato provato né nell'an né nel quantum.

All'esito della prima udienza (23/10/2019), il Giudice ha ritenuto la sussistenza:

- di un difetto di rappresentanza processuale, atteso che l'azione avrebbe dovuto essere proposta dall'amministratore di sostegno in nome e per conto di [REDACTED] e non direttamente dallo stesso;

- di un vizio della procura rilasciata da [REDACTED] atteso che la procura avrebbe dovuto essere firmata dall'amministratore di sostegno in nome e per conto di Franco Viscomi e non personalmente dallo stesso.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 182 c. 2 Cpc, è stato assegnato a parte attrice un termine perentorio per la costituzione dell'amministratore di sostegno e per la rinnovazione della procura alle liti.

Tale termine è stato rispettato con conseguente sanatoria dei suddetti vizi.

Inoltre, sempre in prima udienza, il Giudice ha formulato alle parti, ai sensi dell'art. 185 bis Cpc, una proposta conciliativa che prevedeva:

- l'impegno del [REDACTED] a destinare uno dei sette posti auto presenti nel cortile condominiale ai portatori di handicap;

- la rinuncia alle restanti domande da parte dell'attore.

Tale proposta è stata accolta da parte attrice, ma rifiutata da parte convenuta.

La causa è stata istruita con le sole produzioni documentali delle parti, stante l'inammissibilità dei capitoli di prova formulati nelle memorie ex art. 183, c. 6 n. 2 Cpc.

2. In primo luogo, deve essere vagliata l'eccezione preliminare di nullità della citazione per omessa determinazione dell'oggetto della domanda e per mancata esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda.

A sostegno di tale eccezione, parte convenuta ha osservato come parte attrice abbia chiesto *"che sia dichiarata la nullità dell'intera delibera condominiale"* pur avendo argomentato solo rispetto a taluni punti della stessa (cfr. comp. risp. p. 4, 5).

In punto di diritto, si osserva che la nullità della citazione, ai sensi dell'art. 164, c. 4 Cpc, si produce solo quando risulti "assolutamente" incerto l'oggetto della domanda, oppure manchi l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda, con valutazione da compiersi caso per caso, occorrendo tener conto che l'identificazione dell'oggetto e delle ragioni della domanda va operata avendo riguardo all'insieme delle indicazioni contenute nell'atto di citazione e nei documenti ad esso allegati (cfr. Cass. 14071/2016; Cass.



11751/2013).

Ebbene, nel caso di specie, l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda non risulta assolutamente incerta, essendo chiara l'intenzione di parte attrice di impugnare la delibera del 16/10/2015 limitatamente al punto n. 4 (che ha modificato l'art. 2, c. A del regolamento condominiale) e al punto n. 3 (con il quale è stata respinta la richiesta di destinare un posto auto nel cortile condominiale ai disabili) – aspetti rispetto ai quali il convenuto ha avuto modo di svolgere una compiuta linea di difesa.

L'eccezione di nullità va dunque respinta, confermando quanto statuito con l'ordinanza resa in data 23/10/2019.

3. In secondo luogo, parte convenuta ha eccepito la violazione dei limiti posti nell'autorizzazione ex art. 411, 374, c. 5 Cc del 28/05/2019, con la quale il Giudice tutelare ha autorizzato Franco Visconi ad impugnare la delibera del 16/10/2015 *“e non anche a richiedere l'assegnazione in via esclusiva di un posto auto, come risulta invece chiaramente dal contenuto e dalle conclusioni dell'atto di citazione”* (cfr. comp. risp. p. 3).

L'eccezione è infondata atteso che l'amministratore di sostegno, nell'ambito della richiesta formulata al Giudice tutelare, ha espressamente richiamato sia *“il profilo della violazione del diritto al godimento paritario della cosa comune”* sia *“il profilo della mancata assegnazione di un posto auto per i portatori di handicap tra i sette stalli individuati all'interno del cortile condominiale”* ed ha altresì allegato l'atto di citazione, sicché deve ritenersi che l'autorizzazione rilasciata in data 28/05/2019 ricomprenda tutte le domande introdotte nel presente giudizio.

L'eccezione va dunque respinta, confermando quanto statuito con l'ordinanza resa in data 23/10/2019.

4. In terzo luogo, parte convenuta ha eccepito il difetto di legittimazione attiva di Franco Viscomi, in quanto mero comproprietario di un appartamento sito nel Condominio San Michele, di cui ha perso l'assegnazione quale casa familiare per effetto della sentenza Trib. Verbania 61/2019 (cfr. doc. 2 fasc. conv.).

4.1. In punto di diritto, va premesso che la *legitimatio ad causam*, in quanto condizione dell'azione (il cui difetto impedisce la trattazione ed il giudizio sul merito), consiste nella titolarità attiva e passiva dell'azione e sorge dalla correlazione configurabile tra i soggetti ed il rapporto giuridico dedotto nella domanda, in base alla quale si identificano le parti fra le quali può essere ammessa la statuizione del Giudice, pervenendosi a riconoscerla per il solo fatto



dell'affermazione della titolarità del rapporto sostanziale. Ne deriva che non riguardano la legittimazione ad agire (attiva o passiva), bensì il merito, tutte le questioni che attengono all'effettiva titolarità del rapporto sostanziale.

Così inquadrati i termini della questione è del tutto evidente che l'eccezione sollevata dal convenuto attiene non alla legittimazione, bensì al merito cioè alla titolarità attiva e in quest'ottica deve essere vagliata.

Ciò chiarito, si osserva che, in materia condominiale, la proposizione dell'impugnazione della delibera condominiale presuppone, innanzitutto, la qualità di condomino, atteso che solo colui che è parte della collettività condominiale ha titolo per incidere sull'assetto degli interessi da essa datosi nell'esercizio della propria autonomia privata.

Occorre poi distinguere l'ipotesi della nullità da quella della annullabilità, atteso che:

- le delibere annullabili possono essere impugnate dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 1137 Cc;

- le delibere nulle possono essere impugnate da tutti i condomini (anche da chi ha votato a favore o a partecipato all'assemblea senza sollevare obiezioni) con un'azione di mero accertamento, non soggetta a termini di decadenza.

In caso di comproprietà dell'appartamento condominiale, ogni comproprietario è legittimato a proporre l'impugnazione, con la precisazione che il comproprietario non può chiedere l'annullamento della delibera qualora il comproprietario partecipante all'assemblea (che può essere uno solo atteso che l'art. 67 c. 2 disp. att. Cc stabilisce che i comproprietari *“hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 del codice”*) abbia espresso voto favorevole.

**4.2.** Nel caso di specie, Franco Viscomi, in qualità di comproprietario di un'unità immobiliare sita nel Condominio San Michele, ha impugnato la delibera del 16/10/2015, invocandone la nullità, sicché è irrilevante il voto espresso in assemblea.

Inoltre, contrariamente a quanto affermato da parte convenuta, risulta documentamente provato come solo Franco Viscomi ha partecipato all'assemblea del 16/10/2015, esprimendo voto contrario rispetto al punto n. 4 ed astenendosi rispetto al punto n. 3, mentre non risulta la presenza in assemblea della comproprietaria Maria Teresa Marascio (cfr. doc. 1 fasc. att.). Deve pertanto ritenersi che la comproprietaria sia stata rappresentata in assemblea da Franco Viscomi, in applicazione del principio posto dall'art. 67 c. 2 disp. att. Cc, secondo cui, in caso di comproprietà del bene a più persone, queste hanno diritto ad un solo



rappresentante in assemblea, designato dai comproprietari interessati, *“disposizione da cui discende la conclusione che, in difetto di prova contraria e senza necessità della delega scritta prevista dal primo comma di tale disposizione in relazione al caso in cui la rappresentanza in assemblea sia attribuita ad un soggetto estraneo, il comproprietario presente in assemblea rappresenti anche gli altri comunisti”* (cfr. Tribunale di Roma 23028/2017).

5. Nel merito, parte attrice si duole, in primo luogo, dell'illegittimità del punto n. 4 della delibera del 16/10/2015, nella parte in cui ha consentito ai soli condomini Djokovic, Rinaldo, Mignocchi, Morabito, Perera, Democrito, Crea Venturini e Cangialosi di utilizzare lo spazio condominiale davanti ai box di loro proprietà per parcheggiare. In particolare, secondo parte attrice, tale previsione avrebbe modificato una clausola del regolamento di natura contrattuale (l'art. 2 c. A del regolamento condominiale) e si porrebbe in contrasto con l'art. 1102 Cc, avendo attribuito solo a certi condomini maggiori diritti sulla cosa comune rispetto agli altri.

5.1. In punto di diritto, si osserva che, in tema di condominio, l'uso delle cose comuni è disciplinato dal combinato disposto degli artt. 1102, 1120 (*“innovazioni”*) e 1117 *ter* (*“modificazione delle destinazioni d'suo”*) Cc.

L'art. 1102 Cc 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.

L'assemblea condominiale ha il potere di regolamentare l'uso della cosa comune, nel rispetto dei *quorum* prescritti dalla legge; in particolare:

- l'art. 1120 c. 1 Cc stabilisce che le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni sono deliberate dalla maggioranza qualificata dei condomini ex art. 1136 c. 5 Cc, cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 del valore dell'edificio;

- da tale norma si deriva la tradizionale distinzione tra il concetto di innovazione e quello di mera modificazione delle cose comuni, nel senso che la prima è costituita da opere di trasformazione in grado di incidere sull'essenza del bene comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre la seconda rimane contenuta nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e più razionale utilizzazione della cosa comune;



- l'art. 1120 c. 2 Cc, con riferimento a una serie di interventi generalmente diretti a consentire ai condomini di migliorare il loro vivere in condominio (tra cui le opere volte a realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio), precisa che tali interventi devono essere deliberati con le maggioranze di cui all'art. 1136 c. 2 Cc, cioè con un numero di voti espressi dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea portatori di almeno la metà del valore dell'edificio;

- l'art. 1117 *ter* Cc, prevede che, per soddisfare esigenze di natura condominiale, l'assemblea può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata, pari ai quattro quinti dei condomini ed ai quattro quinti del valore dell'edificio.

Ai sensi dell'art. 1120 Cc, ultimo comma, sono vietate le innovazioni "*che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*". Ai fini della distinzione tra innovazioni consentite (da approvarsi con le suddette maggioranze) e innovazioni vietate (se non con l'unanimità dei consensi), non basta che la nuova opera incida sull'entità materiale della cosa comune, ma occorre che ne alteri la sostanza, con mutamento dell'essenza funzionale e strutturale.

In quest'ottica, la Suprema Corte ha considerato quale innovazione consentita la destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini e anche la previsione del criterio turnario per l'utilizzo degli stalli (cfr. Cass. 9877/2012; Cass. 12485/2012), mentre ha considerato innovazione vietata l'assegnazione nominativa a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune, in quanto tale previsione pone una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera (cfr. Cass. 11034/2016; Cass. 1004/2004).

La valutazione sull'utilizzo e sul godimento della cosa comune da parte del singolo condomino va effettuata tenuto conto del rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, avuto riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Come precisato dalla Suprema Corte, infatti, "*l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione*" è legittimo "*purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini*" (cfr. Cass. 12485/2012; Cass. 972/2006).

**5.2.** Nel caso di specie, la delibera assembleare che ha previsto la facoltà di nove condomini di parcheggiare la propria autovettura davanti ai rispettivi box di proprietà verso il



perimetro esterno (lato nord), non si pone in contrasto con l'art. 1102 Cc, atteso che l'uso più intenso del fondo condominiale attribuito a tali condomini non pregiudica le concorrenti potenziali utilizzazioni da parte degli altri condomini, tenuto conto che:

- costoro non potrebbero comunque utilizzare tali spazi comuni per parcheggiare le proprie autovetture, poiché altrimenti priverebbero i proprietari dei box dello spazio necessario per effettuare le manovre per entrare e uscire dai box di loro proprietà;

- non viene pregiudicata la facoltà degli altri condomini di transitare con le proprie autovetture, atteso che il corsello di manovra è largo almeno sei metri (circostanza allegata da parte convenuta e non contestata da parte attrice; cfr. doc. 4 fasc. conv.).

In quest'ottica, il punto n. 4 della delibera assembleare non può considerarsi quale innovazione vietata, non ponendosi in contrasto con l'art. 1102 Cc. Attraverso tale previsione, infatti, il Condominio ha legittimamente regolamentato l'uso della cosa comune, attribuendo a taluni condomini la facoltà di uso più intenso, ma senza alterare il rapporto di equilibrio tra i condomini, le cui concorrenti potenziali utilizzazioni non sono state alterate/pregiudicate.

Ne consegue che, contrariamente a quanto sostenuto da parte attrice, ai fini della validità della delibera, non era richiesto il consenso unanime, essendo sufficiente la maggioranza qualificata, la quale è stata raggiunta sia se si considera il quorum di cui agli artt. 1120-1136 Cc, sia se si considera la maggioranza più severa di cui all'art. 1117 *ter* Cc.

Né può sostenersi che l'unanimità fosse necessaria alla luce della natura della clausola regolamentare modificata (l'art. 2 c. A del regolamento condominiale, il quale, nella sua versione originaria, prevedeva: *“sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere l'osservanza di tali divieti: A) – occupare spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili veicoli a motore etc. Fa solo eccezione la sosta di automezzi per operazioni di carico e scarico”*), atteso che la regola dell'unanimità vale soltanto per quelle clausole che abbiano costituito un diritto soggettivo a favore di tutti o di alcuni condomini ovvero abbiano posto dei limiti ai diritti domenicali di uno o più condomini e non anche per le clausole la cui modificazione può essere adottata dall'assemblea dei condomini a maggioranza, come nel caso di specie.

6. In secondo luogo, parte attrice si duole dell'illegittimità del punto n. 3 della delibera del 16/10/2015 e, conseguentemente, chiede di ordinare al Condominio San Michele di



destinare uno dei sette stalli all'interno del cortile condominiale al soddisfacimento delle proprie esigenze di portatore di handicap, invocando una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 1102 Cc.

A fondamento della richiesta, Franco Viscomi ha prodotto documentazione medica che attesta che egli è affetto da *“patologia altamente invalidante (laringectomia totale), necessita oltre che di assistenza continua, ... di usufruire di sostegni ad evitare ulteriori pregiudizi alle personali opportunità di difese esistenziali”* (cfr. doc. 4 fasc. att.) e *“presenta capacità di deambulazione sensibilmente ridotta”* (cfr. doc. 9 fasc. att.), ragion per cui gli è stato rilasciato il contrassegno di circolazione e sosta per disabili n. 48/2018 (cfr. doc. 10 fasc. att.).

Tale documentazione non è stata contestata dal Condominio convenuto, il quale si è opposto alla domanda attorea sostenendo che non sarebbe indispensabile per Franco Viscomi l'assegnazione di uno dei posti auto di fronte allo stabile condominiale, atteso che costui:

- è affetto da una disabilità che gli permette di utilizzare regolarmente, oltre all'autovettura, anche uno scooter di rilevanti dimensioni e una bicicletta;
- è proprietario di un box situato all'interno del fabbricato (come gli altri condomini);
- può fruire dei sette stalli all'interno del cortile condominiale (come gli altri condomini);
- può utilizzare altresì il parcheggio pubblico, all'interno del quale è presente uno stallo destinato ai disabili (cfr. doc. 5 fasc. conv.).

**6.1.** In punto di diritto, va premesso che, come riconosciuto da entrambe le parti in causa, nel caso di specie, non può trovare applicazione l'art. 1 L. 13/1989, atteso che il Condomino San Michele risulta costruito antecedentemente al 1989. Né può applicarsi l'art. 2 della citata legge (il quale riguarda gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche), posto che l'attore non richiede la realizzazione di opere in senso tecnico o l'istallazione di strutture aggiunte, ma semplicemente di riservare uno dei posti auto (già esistenti) a sè, in quanto portatore di handicap.

Ciò premesso, il Tribunale condivide i principi già espressi, in casi analoghi, dalla giurisprudenza di merito, dovendosi tenere conto degli artt. 32, 2, 3 e 42 c. 2 Cost. (cfr. Trib. Como 27/10/2017; Trib. Avellino 27/06/20179; Trib. Bologna 7/04/2006).

In particolare, si osserva che l'interesse del portatore di handicap ad ottenere, nell'ambito del cortile condominiale, un posto auto da riservarsi ai disabili è ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., ed al diritto alla



salute ex art. 32 Cost. Detti valori si reputano 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.). La tutela di tali principi ha 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). Alla luce di tale quadro normativo e dei principi di rango costituzionale desumibili dagli artt. 32, 2, 3 e 42 c. 2 Cost., anche l'art. 1102 Cc deve essere interpretato alla luce di questi ultimi, temperando 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.

Sul punto giova richiamare i principi espressi dalla Suprema Corte, secondo cui le limitazioni all'uso della cosa comune di cui all'art. 1102 Cc, sono consentite ove tollerabili. 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).

**6.2.** Ne consegue che, nel caso di specie, il diritto invocato dall'attore -portatore di handicap, con capacità di deambulazione sensibilmente ridotta- di poter parcheggiare il più vicino possibile all'ingresso condominiale e cioè in uno dei sette stalli ricavati nel cortile, deve considerarsi preminente rispetto all'interesse degli altri condomini, per i quali non sono state dedotte analoghe difficoltà; essi infatti possono comunque godere di altri sei stalli, oltre che del parcheggio pubblico limitrofo e dei box di proprietà esclusiva (con la possibilità, peraltro, per alcuni, di parcheggiare dinanzi ai propri box in base a quanto previsto nella delibera del 16/10/2015 al punto n. 4).

In quest'ottica, il mancato accoglimento in sede assembleare della richiesta di Franco Viscomi deve ritenersi illegittimo, in violazione dell'art. 1102 Cc nella sua lettura costituzionalmente orientata, con conseguente dichiarazione di nullità del punto n. 3 dell'impugnata delibera.

Per i medesimi motivi deve essere accolta la domanda attorea di ordinare al



[REDACTED] di riservare uno dei posti auto ricavati nel cortile condominiale a Franco Viscomi, quale soggetto portatore di handicap e fino a quando permarrà la sua condizione di invalidità (escludendo in tal modo sia i presupposti fattuali per l'acquisto da parte dello stesso della proprietà del posto auto a titolo di usucapione, sia quelli di una servitù perpetua di parcheggio).

7. Quanto alla domanda risarcitoria, si osserva che l'attore non ha provato (né ha offerto di provare) i presupposti del risarcimento invocato (fatto doloso o colposo, danno ingiusto e nesso di causa), limitandosi ad affermare che la nullità della delibera del 16/10/2015 e il contegno ritorsivo del Condominio avrebbero ingenerato in lui un disagio sia materiale sia psicologico.

Ebbene -posto che è stata esclusa la nullità del punto n. 4 della delibera, che non è stato provato l'allegato comportamento ritorsivo del Condominio, che non è stata provata la sussistenza di un pregiudizio materiale e che i meri disagi/fastidi non sono risarcibili (cfr. Cass. SU 26972/2008, la quale ha chiarito che *"la gravità dell'offesa e la serietà del pregiudizio costituiscono requisiti ulteriori per l'ammissione al risarcimento dei danni non patrimoniali alla persona conseguenti alla lesione di diritti costituzionali inviolabili. Il filtro della gravità della lesione e della serietà del danno attua il bilanciamento tra il principio di solidarietà verso la vittima, e quello di tolleranza, con la conseguenza che il risarcimento del danno non patrimoniale è dovuto solo nel caso in cui sia superato il livello di tollerabilità ed il pregiudizio non sia futile"*)- la domanda risarcitoria deve essere rigettata.

8. Quanto alle spese di lite deve tenersi conto:

- della reciproca soccombenza delle parti (cfr. art. 92 c. 2 Cpc, ai sensi del quale se vi è soccombenza reciproca il giudice può compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero);

- del fatto che le domande attoree sono state accolte in termini sostanzialmente analoghi a quelli di cui alla proposta conciliativa formulata dal giudice in prima udienza (cfr. art. 91 c. 1 Cpc, ai sensi del quale il giudice, *"se accoglie la domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa, condanna la parte che ha rifiutato senza giustificato motivo la proposta al pagamento delle spese del processo maturata dopo la formulazione della proposta, salvo quanto disposto dal c. 2 dell'art. 92"*).

Conseguentemente, le spese di lite per la fase di studio e introduttiva vengono integralmente compensate tra le parti, stante la soccombenza reciproca, mentre quelle



relative alle successive fasi (istruttoria e decisoria) vengono poste a carico di parte convenuta, la quale, senza giustificato motivo, ha rifiutato la proposta conciliativa.

Tali spese si liquidano ex Dm. 55/2014, come da dispositivo, con riferimento ai valori medi dello scaglione di riferimento (valore indeterminato fascia bassa) ridotti del 50% tenuto conto delle questioni trattate e dell'attività effettivamente svolta.

### PQM

Definitivamente pronunciando,

respinta ogni diversa istanza, eccezione, deduzione,

dichiara la nullità del punto n. 3 della delibera assembleare assunta dal [REDACTED]

[REDACTED] in data 16/10/2015;

ordina al [REDACTED] di riservare al servizio di [REDACTED] uno tra i sette posti auto siti nel cortile condominiale, quale soggetto portatore di handicap e fino a quando permarrà la sua condizione di disabilità,

rigetta le restanti domande attoree;

compensa tra le parti le spese di lite relative alle fasi di studio e introduttiva;

condanna il [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED] le spese di lite relative alle fasi istruttoria e decisoria, che liquida in € 2.243,50, oltre rimborso forfettario, Iva se dovuta e Cpa come per legge.

Verbania, 1/12/2020.

Il Giudice  
dr.ssa Rachele Olivero

