HANDICAP E POSTI AUTO CONDOMINIALI

Si ponga il caso che nel condominio abiti una persona con un deficit deambulatorio e che i posti auto condominiali occupino una superficie piuttosto estesa, con la conseguenza, in particolare, che solo alcuni posti auto siano collocati vicino all’ingresso principale o all’ascensore che conduce agli appartamenti.

Per poter utilizzare il posto auto più comodo, quello per l’appunto vicino all’ingresso o all’ascensore, il condomino (o il conduttore) portatore di handicap deve contare solo sulla solidarietà degli altri partecipanti al condominio o può invece vantare qualche diritto?

Vale la seconda tesi.

La [Legge n. 67 del 2006](http://www.parlamento.it/parlam/leggi/06067l.htm) e la “[*Convenzione Onu sui Diritti delle Persone con disabilità*](http://www.ledha.it/allegati/LED_t_documenti/80/FILE_Documento.pdf)” impongono a chiunque di prevedere degli accomodamenti ragionevoli laddove ciò sia necessario per evitare che una persona con [disabilità sia limitata nell’esercizio dei suoi diritti](http://www.ledha.it/allegati/LED_t2_notizie_allegati/762/FILE_Allegato_Parere_legale_scala.pdf).

La L. n. 67/2006 (intitolata “*Misure per la tutela giudiziaria delle persone con disabilità vittime di discriminazioni*”) ha come scopo quello di “*promuovere la piena attuazione del principio di parità di trattamento e delle pari opportunità nei confronti delle persone con disabilità di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, al fine di garantire alle stesse il pieno godimento dei loro diritti civili, politici, economici e sociali.*”.

L’art. 2 della Legge prevede che “*Il principio di parità di trattamento comporta che non può essere praticata alcuna discriminazione in pregiudizio delle persone con disabilità*”.

Sempre l’art. 2, continua precisando che “*Si ha discriminazione diretta quando, per motivi connessi alla disabilità, una persona è trattata meno favorevolmente di quanto sia, sia stata o sarebbe trattata una persona non disabile in situazione analoga.*

*Si ha discriminazione indiretta*”– n.d.r.: ed è il nostro caso – “*quando una disposizione, un criterio, una prassi, un atto, un patto o un comportamento apparentemente neutri mettono una persona con disabilità in una posizione di svantaggio rispetto ad altre persone.*”

Il successivo art. 3 appresta la tutela giurisdizionale a favore del portatore di handicap nei seguenti termini:

“*1. La tutela giurisdizionale avverso gli atti ed i comportamenti di cui all'articolo 2 della presente legge è attuata nelle forme previste dall'articolo 44, commi da 1 a 6 e 8, del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, di cui al decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286.*

*2. Il ricorrente, al fine di dimostrare la sussistenza di un comportamento discriminatorio a proprio danno, può dedurre in giudizio elementi di fatto, in termini gravi, precisi e concordanti, che il giudice valuta nei limiti di cui all'articolo 2729, primo comma, del codice civile.*

*3. Con il provvedimento che accoglie il ricorso il giudice, oltre a provvedere, se richiesto, al risarcimento del danno, anche non patrimoniale, ordina la cessazione del comportamento, della condotta o dell'atto discriminatorio, ove ancora sussistente, e adotta ogni altro provvedimento idoneo, secondo le circostanze, a rimuovere gli effetti della discriminazione, compresa l'adozione, entro il termine fissato nel provvedimento stesso, di un piano di rimozione delle discriminazioni accertate.*

*4. Il giudice può ordinare la pubblicazione del provvedimento di cui al comma 3, a spese del convenuto, per una sola volta, su un quotidiano a tiratura nazionale, ovvero su uno dei quotidiani a maggiore diffusione nel territorio interessato.*”.

La “[*Convenzione Onu sui Diritti delle Persone con disabilità*](http://www.ledha.it/allegati/LED_t_documenti/80/FILE_Documento.pdf)”,  approvata dall’Assemblea Generale delle Nazioni Unite il 13 dicembre 2006 e sottoscritta dall’Italia il 30/3/2007, ha come scopo quello di “*promuovere, proteggere e garantire il pieno ed uguale godimento di tutti i diritti umani e di tutte le libertà fondamentali da parte delle persone con disabilità, e promuovere il rispetto per la loro intrinseca dignità.*

*Per persone con disabilità si intendono coloro che presentano durature menomazioni fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali che in interazione con barriere di diversa natura possono ostacolare la loro piena ed effettiva partecipazione nella società su base di uguaglianza con gli altri.*”.

Tra i principi generali della Convenzione (art. 3) c’è proprio quello dell’“*accessibilità*” e tra gli obblighi generali (art. 4) quello dell’adozione di *“tutte le misure adeguate ad eliminare la discriminazione sulla base della disabilità da parte di qualsiasi persona*”*.*

Passando all’esame dei posti auto condominiali, nel caso in cui gli stessi siano sufficienti per tutti i condomini, si potrà riservare un certo numero di posti “più comodi” corrispondente alle autovetture utilizzate al servizio di persone con problemi motori.

Questa 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 del codice civile deve disciplinare l’uso delle cose comuni al fine di assicurare il miglior godimento delle stesse a tutti i condomini, ovviamente rispettando il divieto di discriminazione indiretta previsto dalla [Legge n.67 del 2006](http://www.muoversinsieme.it/archive/2012/07/17/l%E2%80%99accessibilit%C3%A0-dei-trasporti-pubblici-alla-luce-della-poco-conosciuta-legge-antidiscriminatoria.html).

L’amministratore potrà dunque delimitare lo spazio occupabile da ogni singola autovettura, assegnare i posti auto più comodi a quei condomini con difficoltà motorie e lasciare ai singoli condomini la scelta di tutti gli altri posti auto.

Questione ben diversa e più controversa si ha nel caso in cui l’area comune destinata a parcheggio delle autovetture non sia sufficiente a contenere un numero di posti auto corrispondenti alle auto utilizzate dai condomini.

In tal caso la concreta utilizzazione dei posti auto comuni ovviamente richiede una regolamentazione ed un accordo tra gli stessi condomini per evitare che i posti auto siano utilizzati in modo iniquo.

Spetterà pertanto all’assemblea condominiale decidere le modalità di utilizzo.

Una delle modalità più diffuse, e avvallata dalla Corte di Cassazione, è quella [dell’utilizzo turnario](http://www.corriere.it/cronache/12_luglio_19/cassazione-parcheggio-condomini_a5ffe202-d1ac-11e1-aa2d-fec7547fb733.shtml).

Da ultimo il Supremo Collegio (sentenza n. 1421/2016) ha stabilito che “*Secondo consolidata e qui ribadita giurisprudenza di questa Corte "il regolamento condominiale, adottato a maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, tale dovendosi intendere non solo l'uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio. (Nella fattispecie è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l'uso a rotazione tra i quattro condomini dei tre posti auto disponibili)." (Cass. civ., Sez. Seconda, Sent. 16 giugno 2005, n. 12873). D'altra parte, come affermato nella citata sentenza, "è giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 2084/1992, n. 9649/1998, n. 1057/1999 e n. 4601/1981) che il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i partecipanti alla comunione, che resta affidata alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza; che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo, fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perché se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine; che, pertanto, la disciplina turnaria dei posti macchina, lungi dal comportare l'esclusione di un condomino dall'uso del bene comune, - come ritiene la sentenza impugnata, - è adottata per disciplinare l'uso di tale bene in modo da assicurarne ai condomini il massimo godimento possibile nell'uniformità di trattamento e secondo le circostanze; che la delibera, la quale disciplina l'uso di un bene comune può essere legittimamente assunta con le maggioranze di cui*[*all'art. 1136 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003164',key:'05AC00003164',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, purché sia assicurato il pari uso di tutti i condomini, e cioè il massimo godimento possibile, come è avvenuto nel caso in esame; che l'assemblea di un condominio edilizio può validamente deliberare con la maggioranza di cui*[*all'art. 1136 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003164',key:'05AC00003164',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, comma 2, la specifica destinazione dei posti auto disponibili, per assicurare ai condomini il migliore godimento e la migliore utilizzazione dei detti posti auto, senza che ne derivi una violazione del principio del godimento paritario per l'impossibilità di assicurare a ciascun condomino un posto macchina, in quanto il pari uso della cosa comune non postula necessariamente il contemporaneo uso della cosa da parte di tutti i compartecipi della comunione, che resta affidato alla concreta regolamentazione per ragioni di coesistenza.*”.

La Corte di Cassazione ha avuto peraltro modo di evidenziare come l’assegnazione non potrà essere effettuata sulla base dei millesimi di proprietà: “*Trattandosi, invero, di garage in comunione pro indiviso fra tutti i condomini, in cui il diritto di ciascuno investe l'immobile nella sua totalità, la quota di proprietà di cui*[*all'art. 1118 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003184',key:'05AC00003184',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce*[*l'art. 1102 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003202',key:'05AC00003202',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, con il porre il limite del "pari uso.*”. (Cass. n. 26226/2006)

Ed è proprio quando le aree di parcheggio sono insufficienti a servire contemporaneamente tutti i condomini che trova applicazione il regime di favore introdotto dalla [normativa sull’eliminazione delle barriere architettoniche](http://www.muoversinsieme.it/magazine/diritti-e-doveri/trasporti-e-mobilit%C3%A0/4648/i-parcheggi-riservati.html).

Si tratta del Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (intitolato, "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.*", il cui articolo 8.2.3 (intitolato, “*Parcheggi*”) stabilisce che   
“*Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.  
Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell’accesso dell’edificio o attrezzatura.  
Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura*”.

Questo significa che alle persone con disabilità motoria devono in ogni caso essere riservati un numero minimo di posti auto senza dover essere costretti ad esempio a subire la turnazione.

Tali posti auto se sufficienti a coprire il numero di condomini con problemi motori potranno essere assegnati in via esclusiva.

Su questo punto non va sottaciuto l’orientamento giurisprudenziale (da ultimo, Cass. 11034/2016) secondo il quale “*Sulla base delle considerazioni che precedono si deve allora riconoscere che l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale sia illegittima, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune*”.

Si ritiene però che, in questo caso debbano prevalere le disposizioni di cui sopra, in quanto di natura imperativa.

Va comunque rilevato che i posti auto saranno riservati non ad un condomino scelto a caso tra gli altri, magari anche per sorteggio, ma al solo condomino che presenti deficit motori o comunque fisici che gli rendono difficoltoso l’accesso alle parti comuni e/o al proprio immobile.

Nel caso invece in cui le autovetture a servizio delle persone con disabilità motorie fossero maggiori dei posti riservati disponibili occorrerà prevedere anche in questo caso un criterio di turnazione.

Come accennato appena sopra, l’assegnazione dei posti auto riservati alle autovetture destinate al servizio di persone con disabilità è un compito che spetta all’amministratore del condominio che è tenuto a garantire il rispetto della normativa sopra menzionato, e soprattutto è tenuto a fare in modo che l’utilizzo delle parti comuni non sia discriminante.

Per poter usufruire di questi posti riservati, i beneficiari devono dimostrare la loro condizione di disabilità motoria attraverso il possesso del c.d. [contrassegno speciale](http://www.muoversinsieme.it/magazine/diritti-e-doveri/trasporti-e-mobilit%C3%A0/4636/il-contrassegno-speciale-di-circolazione.html) da esporre sul parabrezza.