

Il pianerottolo è parte comune

Il dibattito giuridico circa gli ambiti di applicazione dell'art. 1102 c.c. (uso delle parti comuni) e dell'art. 1120 2° c. c.c. (innovazioni vietate) costituisce una parte rilevante dei motivi di lite in condominio.

La questione trae origine dalla natura stessa della figura del condominio: nel codice civile del 1865, infatti, il condominio era ricompreso tra le servitù, motivo che attribuiva rilevanza all'accessorietà delle parti strutturali dell'edificio alle proprietà esclusive, mentre il nostro Codice Civile pone rilevanza alla comunione, fondando il diritto di utilizzo delle parti comuni nell'applicazione dell'art. 1102 (contenuto nella disciplina della comunione) secondo il rinvio dell'art. 1139.

La Cassazione, con la sentenza n. 22330 del 21/10/2009, ha avuto occasione di decidere su una fattispecie che ricorre con notevole frequenza, ovvero quella relativa alla condominialità del pianerottolo dell'ultimo piano.

Avviene, infatti, che il proprietario dell'ultimo piano si appropria, attraverso il posizionamento di ringhiere e cancelletti, del pianerottolo davanti alla sua porta di ingresso, sostenendo di esserne proprietario esclusivo in quanto, detto spazio, non conduce altrove che nella sua unità abitativa; detta argomentazione si fonda sulla figura giurisprudenziale del condominio parziale, orientamento che estende l'applicazione dell'art. 1123 u.c. fino ad negare la comunione in presenza di elementi di apparenza contrari (difetto di rapporto di accessorietà): da quanto sopra dovrebbe escludersi la comunione dell'ultimo pianerottolo non risultando a servizio dei condomini in generale, bensì di uno solo di loro.

La Cassazione, al contrario, ha ritenuto il pianerottolo comune in quanto parte integrante delle scale e, pertanto, ricompreso tra i beni di cui all'art. 1117 c.c., a meno che il proprietario dell'ultimo piano non offra la prova di un titolo contrario alla presunzione di legge.

La S.C., peraltro, in qualche modo contravviene al suo recente precedente Cass. N. 21256 del 05/10/2009, nel quale riscontra che, al fine di verificare se un'innovazione sia vietata, ovvero la modifica strutturale corrisponda ad un diritto ai sensi dell'art. 1102 c.c., è necessario accertare la "ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa comune" e, nel caso dell'ultimo piano, potrebbe essere verosimilmente apprezzato che gli altri condomini non abbiano alcuna occasione di utilizzo concreto del pianerottolo; la questione, in ogni caso, sotto questo profilo rimane aperta, atteso che la fattispecie (ovvero la corretta applicazione dell'art. 1102 c.c.) non è stata portata alla Corte come autonomo motivo di ricorso, per cui non è stata presa in considerazione per motivi procedurali.

L'ultima decisione richiamata, comunque, è sufficiente ad imporre cautela nel modificare lo stato dei luoghi in presenza delle circostanze sopra descritte.

Paolo Gatto