

Pianerottolo, cosa è vietato



Una sentenza della Cassazione ha ricordato l'uso corretto delle parti comuni

Brutte notizie per i disordinati cronici e per chi ha l'abitudine di "prolungare" il proprio appartamento oltre la porta d'ingresso. **La Cassazione ha ammonito i condomini che hanno il vizio di abbandonare gli oggetti sul pianerottolo, stabilendo che se non li rimuovono tempestivamente saranno chiamati a risarcire il condominio per i danni arrecati.** Su queste basi la seconda sezione civile – con la sentenza numero 5474 – ha accolto il ricorso di un condominio di Genova che, nei due

precedenti gradi di giudizio, si era visto negare i danni richiesti a una condomina che aveva la consuetudine di ammassare sul pianerottolo gli oggetti che non usava più. La cattiva abitudine è piuttosto diffusa tra gli italiani, spesso convinti di poter utilizzare il pianerottolo come una proprietà privata, "guarnendolo" di piante, portaombrelli, scatole e oggetti di vario genere che alla lunga lo trasformano in uno sgabuzzino.

Cosa dice la legge. In base all'articolo 1117 del codice civile, i pianerottoli rientrano tra le parti comuni di un edificio, che appartengono a tutti i condomini. In quanto tali devono rispettare il dettato dell'articolo 1102, in base al quale ciascuno "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". Detto ciò, il pianerottolo viene spesso considerato una sorta di pertinenza della propria abitazione, per cui se ne fa un uso "proprio" con personalizzazioni più o meno gradevoli. "Si va dal quadretto appeso alle pareti al tappeto persiano steso sul pavimento, dalle piante ornamentali alla bicicletta appoggiata al muro – riferisce **Roberta Odoardi, direttore generale dell'Associazione National-Europea Amministratori d'Immobili (A.N.AMM.I)** – Solitamente il regolamento di condominio specifica l'utilizzo consentito delle parti comuni, ma al di là di esso deve prevalere il buon senso insieme alle norme generali".

Non è proprietà privata. Non è raro che, soprattutto all'ultimo piano, i condomini si appropriino del pianerottolo posizionando ringhiere o cancelletti, sostenendo che quello spazio non conduce altrove che alla loro unità abitativa. "Sebbene questa motivazione non sia valida, perché ovunque porti il pianerottolo rimane parte integrante delle scale e dunque comune – riprende Odoardi – in questo caso viene anche alterata l'estetica del condominio. In definitiva, tutto ciò che viene fatto sulle parti comuni (modifica o aggiunta) deve essere autorizzato dall'assemblea condominiale". Questo significa che per poter lasciare la carrozzina sul pianerottolo o nell'androne (seppure per questioni pratiche) o prima di posizionare un vaso di fiori o qualsiasi altro oggetto è necessario sottoporre la nostra "fantasia" all'assemblea e ottenere il consenso di una maggioranza qualificata. L'unica eccezione è rappresentata da antenne e parabole, che possono essere collocate sul terrazzo condominiale senza autorizzazione, purché non creino pregiudizio agli altri condomini e lascino il posto "potenziale" per altre eventuali antenne.

"L'ultima sentenza della Cassazione è piuttosto interessante – commenta Odoardi – perché mette nero su bianco i presupposti giuridici di un principio sempre chiacchierato ma mai disciplinato, tanto che non è raro assistere a piccoli dispetti tra vicini che affogano le piante o rovinano il quadro per sollecitare il proprietario a rimuoverli". Il fatto poi che la pronuncia sia andata contro i due precedenti gradi di giudizio (giudice di pace e tribunale), che non avevano rilevato il "difetto" della condomina, rappresenta un'inversione di tendenza della giurisprudenza. "Se è vero che all'interno di un edificio dovrebbe esistere una certa tolleranza, spesso il buonsenso non basta e questo precedente viene sicuramente in aiuto per fare chiarezza".

L'uso corretto del pianerottolo – senza il consenso preventivo dell'assemblea – dovrebbe limitarsi al posizionamento di uno zerbino di fronte alla porta del nostro appartamento. "Siccome ogni altro utilizzo è spesso vietato dal singolo regolamento di condominio – conclude Odoardi – l'unica autorità 'sovrana' a poter decidere e andare contro una clausola regolamentare è l'assemblea condominiale, con una maggioranza che varia in base al singolo regolamento nella parte che stabilisce il numero necessario per una deroga o un'approvazione sulle parti comuni". Occhio anche al comportamento tenuto per le scale: sulla falsariga delle aree comuni di manovra di fronte ai box auto, che devono essere usate per fare manovra ma non per lasciare i veicoli in sosta, i pianerottoli e in generale le parti comuni sono zone di passaggio, che non devono essere utilizzate per il deposito di materiale ma neppure per intrattenere colloqui o attività rumorose.

Paola Rinaldi