

## Il pianerottolo e zerbino: un difficile rapporto

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Giurisprudenza commentata

**Il pianerottolo è un componente essenziale delle scale comuni**, funzionalmente destinato al migliore godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, e non soltanto dell'occupante l'unità abitativa che vi si affaccia.

In particolare il pianerottolo, non espressamente indicato nell'elenco dei beni di cui all'art. 1117 c.c., in tanto può considerarsi in esso incluso, **quale elemento strutturale collegato alle scale**, in quanto, essendo ad esse vicino, sia funzionalmente adibito a consentire il passaggio da una rampa di scale all'altra, nonché a dare accesso alle proprietà esclusive che su esso si aprono.

In altre parole, qualora tale spazio sia oggetto di uso esclusivo da parte di alcuni comproprietari e tuttavia, pur non rientrando fra la parti elencate dall'art. 1117 c.c., sia altresì idoneo - per le sue caratteristiche strutturali e funzionali - a soddisfare interessi comuni, questi ultimi prevalgono, dovendo il bene ritenersi di proprietà comune in virtù della presunzione che, in base alla norma citata, opera se non è superata dal titolo contrario; **nell'ipotesi in cui, invece, il bene serva soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile, oggetto di proprietà esclusiva, l'area non può rientrare nel novero delle cose comuni.**

Ne consegue che per stabilire a chi competono le spese di tale manufatto **si rende necessario valutare la situazione di fatto** (vale a dire, dei beni e della relazione strutturale intercorrente tra i medesimi) al fine di verificare se, appunto, il pianerottolo sia destinato, o meno, ad esclusivo servizio di un singolo condomino (o un gruppo di condomini).

In ogni caso il pianerottolo su cui approda l'ultima rampa di scale dell'edificio, anche se aggettante al sottotetto, rientra nella presunzione di cui all'art. 1117 c.c., perché parte della zona di passaggio da una rampa all'altra della scala e, quindi, parte di un elemento strutturale dell'edificio, originariamente destinata all'uso comune che può essere vinto solo da un titolo contrario.

**Se però dovesse emergere la natura esclusiva del pianerottolo, le relative spese di manutenzione dovranno essere sostenute (integralmente) dal rispettivo proprietario, e non trova applicazione il disposto dell'art. 1124 c.c.**

Se poi il pianerottolo dovesse risultare destinato al servizio di un gruppo di condomini, in applicazione dei principi in tema di condominio parziale, gli stessi utenti dovranno sostenerne le spese secondo il dettato del citato art. 1124 c.c.

## Zerbino e pianerottolo

Il corretto utilizzo del pianerottolo, senza il preventivo consenso dell'assemblea di condominio, **dovrebbe limitarsi al posizionamento di uno zerbino**, in quanto spesso ogni altro utilizzo è vietato dal singolo regolamento di condominio. Del resto è riconosciuto il diritto del singolo condomino di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, **collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti, piante o altri oggetti ornamentali** (Cass. civ., 20 giugno 1977, n. 2589).

In ogni caso è pacifico che la controversia relativa al diritto di utilizzazione del pianerottolo comune, il quale si assume lesa dalla collocazione di uno zerbino che impedisce l'apertura di una porta di accesso ad una unità immobiliare di proprietà di un condomino, non rientri fra le **cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi condominiali**, attribuite dall'art. 7, ultimo comma, n. 2 c.p.c. al giudice di pace, giacché essa ha ad oggetto la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso della cosa comune ed alla libertà del suo esercizio (in termini, Cass. civ., Sez. III, 17/08/1990, n. 8376).

### La legittimazione passiva dell'amministratore

L'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, **non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune**, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini (salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni), né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare. In particolare tra le azioni concernenti le parti comuni menzionate dall'art. 1131 c.c. **non sono comprese quelle volte ad ottenere la cessazione degli effetti pregiudizievoli derivati, alle parti comuni o a quelle di proprietà esclusiva, dagli interventi effettuati, sulle parti comuni o su quelle di proprietà esclusiva, dai singoli condomini**. In tal caso, infatti, **la legittimazione passiva spetta esclusivamente agli autori degli interventi pregiudizievoli**, mentre l'eventuale inerzia dell'amministratore potrà rilevare sul diverso piano della responsabilità professionale. Ne consegue che se uno o più condòmini posizionano uno zerbino, magari particolarmente voluminoso, in prossimità di una proprietà privata, con ciò rendendo meno agevole l'accesso alla medesima, **non è possibile rimuovere alcun addebito nei riguardi dell'ente condominiale**. Di conseguenza si è negato la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio in ordine alla domanda volta ad accertare

l'uso illegittimo di un pianerottolo derivante dalla collocazione su di esso di uno zerbino (Trib. Bergamo 16 giugno 2021, n. 1189).

### **Volume consigliato**



**Vedi il prezzo su Amazon**

<https://www.diritto.it/il-pianerottolo-e-zerbino-un-difficile-rapporto/>