

ANACI VARESE

23 giugno 2020

Master on line

Le PARTI COMUNI dell'EDIFICIO

o O o

LE SCALE

(avv. Marina Figini)

**Prima Sezione – IDENTIFICAZIONE**

**Componenti**

Area costituita dalla proiezione sulle verticali in alto ed in basso.

Struttura portante - opere murarie e ogni altro accessorio posto a loro completamento, servizio o abbellimento

Intera cassa, comprese le murature che le delimitano, assolvano in tutto o in parte anche la funzione di pareti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva cui si accede tramite le scale stesse

Gradini e sottogradini – Ringhiere – Parapetti – Corrimani

Pianerottoli - Sottoscala

**Parti comuni necessarie – art. 1117 c.c.**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico, e se non risulta il contrario dal titolo: 1) Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come.....*le scale*.....

**Il titolo contrario**

L'atto costitutivo del condominio può senz'altro sottrarre al regime della condominialità di cui all'art. 1117 c.c. i pianerottoli di accesso dalle scale ai singoli appartamenti e riservarli, in tutto o in parte, al dominio personale dei proprietari di questi. *Cass. 23 febbraio 1994 n. 1776*

Poiché le scale, con gli annessi pianerottoli, essenziali alla funzionalità del fabbricato, sono presuntivamente di proprietà condominiale, pur se alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà, per dimostrarne l'appartenenza esclusiva al titolare di queste, è necessario un titolo contrario, contenuto non già nella compravendita delle singole unità immobiliari, bensì nell'atto costitutivo del condominio *Cass 12 febbraio 1998 n. 1498*

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni. *Cass. 9 agosto 2018 n. 20693 – Cass. n.5831/2017 - Cass. n. 13450/2016*

Viene meno il presupposto della presunzione di condominialità quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, oggetto di autonomo diritto di proprietà, o risulta comunque essere stato a suo tempo destinato

dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo così da rivelare sulla base di elementi oggettivi che si tratta di un bene dotato di propria autonomia e perciò non destinato a servizio dell'edificio condominiale  
*Cass. 24 aprile 2018 n. 10073*

### **Condominio parziale -art. 1123, 3° comma**

Quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Dunque solo i condomini interessati assumeranno le relative delibere e pagheranno le relative spese; le decisioni e le ripartizioni delle spese avverranno sulla base degli stessi criteri fissati dal codice civile agli artt. 1123 e seguenti.

### **I locali a piano terra e i locali su strada**

Essendo le scale elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, le scale hanno natura di beni comuni ai sensi dell'art. 1117 anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono *Cass. n. 21 febbraio 2013 n. 4419 - Cass. 10 luglio 2007 n. 15444*

Le scale e l'androne, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale, e mezzo indispensabile per accedere al tetto e alla terrazza di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio *Cass. 20 aprile 2017 n.9986 - Cass. 27 maggio 2011 n. 11831*

### **Pianerottolo**

Piano che serve per collegare le diverse rampe di scale; prolungamento delle stesse. Differisce dal **Ballatoio**: sporto più lungo di normale balcone. Serve per consentire il passaggio e l'accesso a più porzioni immobiliari. Un tempo diffuso nelle case di ringhiera

### **I pianerottoli**

I pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, sono per presunzione di legge, salvo diverso titolo, comuni a tutti i condomini. Essi non possono essere, quindi, incorporati nell'appartamento di proprietà esclusiva del singolo condomino, in quanto tale incorporazione costituisce un'alterazione della destinazione della cosa comune e un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini. *Cass 16 dicembre 1974 n. 4299 - Cass. 2 agosto 1990 n.7704*

Anche i pianerottoli siti all'ultimo piano, pur consentendo l'accesso al solo o ai soli appartamenti ivi situati, sono parti comuni condominiali in quanto parte integrante delle scale, che sono comuni a tutti i partecipanti. *Cass. n. 18488/2010*

Anche laddove un condominio per caratteristiche strutturali abbia un pianerottolo con una sola unità abitativa questa non è autorizzata a chiudere la scala con una porta in quanto le scale sono beni comuni. *Cass. n. 4664 del 9 marzo 2016*



Il pianerottolo su cui approda l'ultima rampa di scala, anche se aggettante al sottotetto, resta parte comune condominiale perchè 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, titolo che non può consistere nel dedotto asservimento funzionale dell'area unicamente al sottotetto, essendo tale asservimento espressione di un abuso del diritto di comproprietà sul bene, piuttosto che della titolarità esclusiva dell'area *Cassazione 21 ottobre 2009 n. 22330*

### **Il sottoscala**

In quanto spazio vuoto/proiezione sito al di sotto della rampa, costituisce accessorio delle scale e dunque rientra tra le parti comuni ai sensi dell'art 1117 c.c.. Resta sempre salva la possibilità che un titolo contrario attribuisca la proprietà esclusiva ad un singolo condomino.

Giudicando ad esito di un contenzioso avente ad oggetto la rimozione di un bagno ad uso esclusivo realizzato da un condomino nel vano sottoscala, la Cassazione ha confermato che – il sottoscala rientra tra le parti comuni condominiali in quanto proiezione delle scale – incombe a chi rivendica la proprietà esclusiva l'onere di provare il titolo di proprietà facendo riferimento all'atto costitutivo del condominio e quindi al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare – incombe a chi rivendica l'acquisto per usucapione l'onere di provare sia il momento iniziale del possesso sia la decorrenza del ventennio. *Cass. 9 settembre 2019 n. 22442*

### **Seconda Sezione – Trattamento**

#### **Art. 1102**

Il condomino ha diritto di usare i vani delle scale, in genere e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali, con il limite invalicabile costituito dalla particolare destinazione del vano delle scale e dall'esistenza di rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicina alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune non deve impedire agli altri un pari uso della medesima *Cass. n. 3376 del 6 maggio 1988*

Il proprietario esclusivo può creare un secondo ingresso al suo appartamento, in corrispondenza del pianerottolo antistante, qualora detto intervento non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio e al suo decoro architettonico. *Cass. 10 febbraio 1981 n. 843*

#### **Regolamento - Decoro architettonico e divieto di immutazione**

Legittimamente le norme di un regolamento di condominio avente natura contrattuale possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva. *Cass. 6 ottobre 1999, n. 11121; Cass. 29 aprile 2005, n. 8883; Cass. 14 dicembre 2007, n. 26468; Cass. 24 gennaio 2013 n. 1748, Cass. 17 giugno 2015 n. 12582*

## **Regolamento - Le sanzioni**

L'art. 70 disp.att. c.c. dispone che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200,00 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800,00.

La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.

L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136, 2° comma c.c..

## **Terza Sezione – Spese**

### **Manutenzione e sostituzione (art. 1124 c.c.)**

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune

### **Palco morto**

Palco: piano o ripiano formato da travi e assi, posto tra due piani di un edificio. Palco morto: quello, spesso inidoneo a sostenere pesi di persone e arredi, posto tra l'ultimo piano e il volume del sovrastante sottotetto, non abitabile e addirittura anche non accessibile

### **Murature - Pareti - Tinteggiatura**

Anche quando i lavori di manutenzione o ricostruzione delle scale importino il rafforzamento delle murature svolgenti anche funzione di pareti delle unità immobiliari esclusive, con indiretto vantaggio dei proprietari specificamente interessati, la ripartizione delle spese deve avvenire in base all'art. 1124, 1° comma c.c., salvo che oggetto dei lavori siano non il vano scale nel suo complesso ma solo le murature costituenti le pareti perimetrali delle unità esclusive prospicienti il vano scale, e quest'ultimo in tutto o in parte delimitanti: in tale ultimo caso la ripartizione delle spese va effettuata mediante l'applicazione, opportunamente coordinata, dei criteri fissati dagli artt. 1123, 2° comma e 1124, 1° comma

*Cass. 7 maggio 1997 n. 3968*

### **Pulizia e illuminazione**

Per la ripartizione delle spese di pulizia e illuminazione delle scale trova applicazione la regola dell'art. 1123, 2° comma, secondo cui se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Deve farsi riferimento pertanto, in via analogica, alla regola posta dall'art. 1124, 1° comma, applicandosi solo la sua seconda parte, che prevede la ripartizione del relativo onere in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, mentre è inapplicabile la prima (ripartizione della metà in ragione del valore). Si tratta infatti di previsione eccezionale e pertanto non applicabile fuori dei casi espressamente previsti.

E' precluso all'assemblea di ripartire le spese sulla base di criteri che tengano conto della utilizzazione in concreto delle scale in relazione all'uso cui sono destinate le varie unità immobiliari. (es abitazione /albergo/studi professionali)

*Cass. 12 gennaio 2007 n.432*

### **Regolamento contrattuale – tabella millesimale contrattuale**

Tutte le norme in materia di ripartizione di spese sono derogabili. Dunque si possono prevedere criteri di ripartizione di spese difformi da quelli contenuti nel codice civile, nonché l'esenzione totale o parziale per qualcuno dei condomini dall'obbligo di contribuire alle spese inerenti i beni comuni.

**Ripartizione spese - Delibere**

Con ordinanza 1 ottobre 2019 n. 24476 la questione è stata rimessa al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite per la risoluzione del conflitto, e stabilire quale sia il regime dell'invalidità afferente la delibera con cui l'assemblea ripartisca gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese, seppur limitatamente alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione.