



Venerdì 01/04/2016

Condominio: le scale ed i pianerottoli si presumono di proprietà comune

A cura di: *Studio Legale Mancusi*

Negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, tra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, a tutti i partecipanti alla collettività condominiale in virtù dell'art. 1117, n. 1, codice civile.

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, con sentenza del 9 marzo 2016, n. 4664 mediante la quale ha rigettato il ricorso presentato e confermato quanto già deciso dalla Corte d'appello di Bari n. 1374/2013.

La pronuncia trae origine dal FATTO che la proprietaria di un fabbricato sovrastante lastrico solare servito da una scala di accesso partente dal portoncino al civico n 4, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Bari, il proprietario di un fabbricato attiguo, avente anch'esso accesso comune al medesimo numero civico 4 e alla scala, per sentire dichiarare l'illegittimità della porta realizzata alcuni anni prima da quest'ultimo al colmo della prima rampa della scalinata comune sì da impedire ad essa attrice l'accesso alla seconda rampa.

Il convenuto si costituiva in giudizio e chiedeva il rigetto della domanda dell'attrice e, in via riconvenzionale, che venisse riconosciuta l'avvenuta usucapione della proprietà esclusiva del secondo tratto terminale di detta scala e, quindi, la legittimità della porta di cui si dice.

Il Tribunale di Bari con sentenza n. 30 del 2006 rigettava a domanda attorea (qualificata quale rivendicazione di comproprietà della scala per l'intera sua estensione) per non avere essa attrice provata l'esistenza di titoli proprietari su di essa.

Avverso questa sentenza interponeva appello il successore mortis causa della attrice di prime cure, insistendo nella domanda di riconoscimento della comproprietà sull'intera estensione della scala e chiedendo la rimozione della porta apposta sull'ultimo tratto.

La Corte di Appello di Bari con sentenza n. 1374 del 2013 accoglieva l'appello principale, dichiarando gli appellanti comproprietari dell'intera scala di cui si dice.

Con l'unico motivo del ricorso il ricorrente lamenta che la Corte distrettuale avrebbe errato nell'escludere il diritto esclusivo di esso ricorrente sulla seconda rampa di scale nel presupposto che la natura funzionale del manufatto, pur se realizzato nell'esclusivo interesse del ricorrente, si porrebbe in contrasto con il dettato dell'art. 1117 codice civile.

Piuttosto, la Corte distrettuale, avendo riconosciuta la natura funzionale della seconda rampa per essere la stessa al servizio esclusivo della proprietà del ricorrente e, poiché il manufatto in contestazione non servirebbe agli appellanti, avrebbe dovuto ritenere che tutto l'insieme degli elementi fornisse la prova inconfutabile che la seconda rampa fosse funzionalmente al servizio, soltanto dell'unità immobiliare del soccombente nel giudizio di appello e poi ricorrente in cassazione.



La Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi, ritiene che il motivo è infondato.

Sostiene la Corte di Cassazione che va qui osservato che «negli edifici in condominio, le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, ed anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, a tutti i partecipanti alla collettività condominiale in virtù del dettato dell'art. 1117, n. 1, codice civile» (Cfr., fra le tante, tutte conformi, Corte di Cassazione, Sezione II Civile., sentenza n. 1351 del 22.2.1996).

Ed ancora, precisa la Suprema Corte che « La circostanza che le rampe di scala, con il pianerottolo, qui in contestazione, integranti l'ultima a parte della scala condominiale, siano poste fra l'ultimo piano dell'edificio di cui trattasi e le relative soffitte sottotetto, appartenenti ad un unico proprietario, e servano principalmente a mettere in comunicazione le considerate porzioni dello stabile non rileva ai fini in discorso, avuto riguardo al dato che la scala è, in sè, una struttura essenziale del fabbricato e serve a tutti i condomini di questo come strumento indispensabile per l'esercizio del godimento della relativa copertura».

La norma richiamata: articolo 1117 codice civile

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:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Avv. Amilcare Mancusi

Fonte: <http://www.avvocatoamilcaremancusi.com>