

Italiae[®]

I COLORI DELL'INFORMAZIONE

Magazine

Registrazione al Tribunale di Pescara nr. 1072/07R 8/08/2007 - Anno 2° nr. 02 Marzo/Aprile 2008



**Italia vacanziera:
vince il turismo religioso**



Teatro: Valeria Valeri e Paolo Ferrari
"Itinerando"

Colpo Grosso dei Fratelli Carino
1° Concorso "Italia è... Lirica 2008"

La parola all' avvocato...



Avv. Hermans Joseph Iezzi
autore e curatore di www.abcdiritto.it
Già firma de "Il Diritto del Lavoro".
Menzionato nella Relazione n. 115/2006
per il Massimario della Cassazione.

Scale e pianerottoli...

Continuiamo ad occuparci del condominio. Le scale, dal punto di vista architettonico, costituiscono una struttura di gradini che consentono la comunicazione fra piani posti a livelli diversi dell'edificio condominiale. In assenza di un titolo contrario, le scale trovano disciplina nell'articolo 1117 del Codice Civile e sono considerate parti comuni dell'edificio. Per la precisione parti necessarie

ed in comunione fra i proprietari dei diversi piani o porzioni di piano. I pianerottoli, invece, sono quelle zone di sosta o di accesso agli appartamenti situati tra le rampe di scale del condominio. Di questi ultimi non vi è traccia nell'articolo 1117 ma, data la loro essenzialità architettonica, è del tutto consequenziale che debbano essere considerati beni comuni. Ciascun condomino ha il diritto di utilizzare liberamente sia le scale che i pianerottoli ma è tenuto al rispetto della loro destinazione. Se non vi sono divieti nel regolamento, è possibile collocare degli oggetti davanti alla porta di accesso al proprio appartamento. Questi possono differenziarsi a seconda del carattere funzionale od ornamentale. Ad esempio gli zerbini sono funzionali mentre i vasi con piante hanno carattere ornamentale. Secondo l'opinione comune, mediante questi oggetti, il condo-

minio acquisisce un vantaggio in termini estetici od igienici. Ma esistono altri limiti? Innanzi tutto non si può procedere a trasformare il pianerottolo in modo tale che il risultato finale sia l'inglobamento dello stesso all'appartamento. Sono così vietate attività come l'installazione di porte o cancelli che determinino la chiusura di una porzione del pianerottolo. Bisogna sempre rammentare che

ciascun condomino ha un diritto di uso che insiste sul medesimo bene. Quando una porzione dello stabile non è più accessibile indiscriminatamente a tutti allora vi è una illegittima prevalenza del potere di un singolo sulla cosa comune. In situazioni particolari ed anche in assenza di un divieto regolamentare, gli oggetti funzionali od ornamentali possono costituire un pericolo. Pensiamo a casi in cui un vaso od un tappeto costituiscano un ostacolo tale da intralciare la circolazione sul vano scale. L'uso che il singolo fa delle scale o del pianerottolo può costringere gli altri ad usare il medesimo bene in situazione di rischio generico. Quindi, tenuto conto della particolare rischiosità, è legittimo vietare l'installazione di tali oggetti dovendosi ritenere prevalente il diritto alla sicurezza di tutti rispetto al diritto d'uso del singolo.

**Tra libertà
di utilizzo e
destinazione
della cosa
comune**

www.abcdiritto.it