



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Scale e piazzali: ciascun condomino può usare le parti comuni, a condizione che...

Autore: Redazione | 03/08/2012



Ogni condomino può utilizzare, anche in modo esclusivo, le parti comuni dell'edificio (scale, piazzali, cortili, androne, ecc.), purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne lo stesso uso.

Secondo la Cassazione **[1]**, il singolo condomino può legittimamente servirsi delle parti comuni dell'edificio per soddisfare propri bisogni. Poniamo per esempio il caso di un condomino che voglia **installare una caldaia** all'interno del vano scale. In questi casi, la Suprema Corte ritiene che l'uso esclusivo di parti in comunione possa avvenire solo se ricorrano due condizioni:

1. che lo spazio condominiale utilizzato, nelle **parti residue**, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze degli altri condomini;
2. che lo stesso spazio, qualora tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua **normale ed originaria destinazione**.

Nell'esempio della caldaia, la prima delle due condizioni sarebbe soddisfatta, ma non anche la seconda. Bisogna infatti valutare non solo se l'allocazione (non di una sola, ma) di tante caldaie per quanti sono i condomini sia **materialmente possibile**; ma bisogna accertarsi anche se tali opere siano **compatibili con l'originaria destinazione** del vano scala comune, che nasce per la diversa finalità di dare accesso alle proprietà individuali.

Immaginiamo infatti cosa avverrebbe se ogni proprietario ponesse sulle scale il proprio impianto. Le scale muterebbero la loro originaria destinazione. E per modificare la destinazione di una parte comune c'è sempre bisogno di una volontà dell'assemblea, presa all'**unanimità**.

Note

[1] Cass. sent. n. 19205 del 21.09.2011. Cfr. anche Cass. sent. n. 1062 del 18 gennaio 2011; Cass. sent. n. 13752 del 14 giugno 2006; Cass. sent. n. 972 del 19 gennaio 2006; Cass. sent. n. 1737 del 28 gennaio 2005.