

# Scale condominio: ultime sentenze

written by Redazione | 04/03/2022



*Spese di manutenzione; presenza di una macchia oleosa, caduta sulle scale condominiali, onere di provare il danno e responsabilità del condominio.*

Per la ripartizione delle spese di ricostruzione delle scale in condominio è possibile applicare per analogia la stessa regola prevista per l'ascensore già esistente.

## **Parcheggiare all'ingresso del vano scale del condominio: è violenza privata?**

Integra il reato di violenza privata la condotta dell'imputato che parcheggi la propria autovettura dinanzi all'ingresso del vano scale del condominio impendendo il passaggio agli altri e costringendoli ad effettuare il giro esterno per poter accedere alle proprie abitazioni. Tale condotta, infatti, integra un mezzo idoneo a privare in maniera coattiva la persona offesa della libertà di determinazione ed azione.

Tribunale Nola, 17/01/2022, n.1981

# **Apertura di un'altra porta di caposcala su pianerottolo appartenente ad una scala diversa**

È illegittima l'apertura di un varco praticata da un condomino nel muro dell'edificio condominiale, al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a servire un'altra parte di fabbricato, comportando tale utilizzazione l'imposizione sul bene di un peso che dà luogo ad una servitù in favore di una unità immobiliare esterna alla limitata contitolarità di esso, con conseguente alterazione della destinazione di cosa comune.

(Principio affermato in una controversia proposta da un condominio, avente un'unica entrata e due scale, nei confronti di un condomino che aveva aperto un varco sul pianerottolo della scala che non serviva l'appartamento di sua proprietà).

Cassazione civile sez. VI, 22/11/2021, n.35955

## **Scale: quando viene meno il presupposto della contitolarità?**

In materia condominiale, il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti sono necessarie per l'esistenza delle parti in proprietà esclusiva ovvero permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. Ne consegue che, nel caso in cui, per obiettive caratteristiche strutturali, le scale servano all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile in condominio o addirittura solo di una o di alcune delle proprietà esclusive, viene meno il presupposto della contitolarità necessaria.

Corte appello Palermo sez. II, 27/05/2021, n.871

## **Le scale e i relativi pianerottoli degli edifici condominiali**

In tema di condominio, le scale e i relativi pianerottoli degli edifici condominiali costituiscono strutture essenziali del fabbricato e rientrano, in assenza di una

diversa disposizione, fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., anche se sono poste a servizio solo di alcuni proprietari dello stabile. Ne consegue che l'uso della cosa comune e i lavori per il miglior godimento della stessa, ex art. 1102 c.c., non possono mai concretizzarsi nell'appropriazione sostanziale del bene mediante un sostanziale spoglio degli altri comproprietari o condòmini. Pertanto, l'effettuazione di lavori che incorporino nella proprietà individuale parti condominiali, quali appunto scale e pianerottoli, si concretizzano in una turbativa del possesso che legittima il condominio o uno dei singoli condòmini alla relativa azione di manutenzione, a nulla rilevando che tali parti comuni siano poste a servizio esclusivo di una porzione dello stabile di proprietà esclusiva.

Tribunale Roma sez. V, 09/04/2021, n.6088

## **Responsabilità per danni da cose in custodia**

In materia condominiale, le scale, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari. Di esse è il condominio ad averne la custodia e di conseguenza è obbligato al controllo e alla manutenzione, al fine di evitare che anche il normale uso delle stesse possa essere fonte di pericolo per i condòmini o per i terzi.

La disciplina applicabile in tali casi è quella di cui all'articolo 2051 del codice civile, che prevede un'ipotesi di responsabilità oggettiva a carico del custode per i danni cagionati dalle cose in custodia, per la quale incombe sul danneggiato la prova del fatto dannoso e del nesso di causalità del danno con la cosa in custodia, mentre incombe sul custode l'onere di dimostrare che l'evento si è verificato per caso fortuito. Nel caso di specie, avente a oggetto la richiesta risarcitoria di un condòmino scivolato sulle scale, i giudici non hanno ritenuto provata la dinamica dell'incidente.

Corte appello Reggio Calabria, 01/03/2021, n.119

## **Caduta sulle scale condominiali e**

# **responsabilità da cose in custodia**

In caso di caduta sulle scale condominiali, causata dalla presenza di sostanza liquida e oleosa, non visibile e non segnalata, deve ritenersi sussistente la responsabilità da cose in custodia in capo al condominio qualora, come nel caso di specie, vi sia un pericolo occulto, qualificabile come insidia, essendo riscontrabile sia l'aspetto oggettivo del pericolo occulto che l'elemento soggettivo dell'imprevedibilità.

Tribunale Salerno sez. II, 11/12/2019, n.3954

## **Caduta dalle scale e risarcimento danni**

In caso di caduta dalle scale in un condominio causato dallo spargimento di liquido oleoso da parte di un terzo, il fatto è dotato di impulso causale autonomo e comunque non prevenibile né evitabile. Il pericolo, pertanto, è stato determinato da un fattore causale esterno alla relazione tra il proprietario e la cosa, e non poteva essere conosciuto ed eliminato con immediatezza, né poteva esigersi, da parte del condominio, un monitoraggio visivo costante atto a favorire un intervento tempestivo volto a prevenire e ad eliminare la situazione di pericolo estemporanea, non dipendente dal bene in sé considerato, per di più provocata dal comportamento, quantomeno negligente, di terzi.

Tribunale Salerno sez. II, 10/05/2019, n.1614

## **Pulizia delle scale condominiali**

È nulla la delibera condominiale presa a maggioranza che dopo aver revocato l'appalto della pulizia delle scale preveda che essa venga fatta "a turno" e "personalmente da ciascun condomino", o comunque da "terzi incaricati e pagati di volta in volta da ciascun partecipante sulla base di un calendario di interventi da programmare". Ad affermarlo è la Cassazione che pone fine a una vicenda che ha visto una condomina opporsi alla decisione del suo condominio di stabilire turni per la pulizia delle scale, anziché procedere alla ripartizione secondo le tabelle millesimali. Per la Corte la modifica dei "criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, quale quello di pulizia delle scale" deve essere adottata con il "consenso

di tutti condomini” venendo a incidere “sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l’imposizione, come nelle specie, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell’obbligo di contribuzione”.

Cassazione civile sez. VI, 13/11/2018, n.29220

## **Spese scale: ripartizione**

Le spese inerenti alle scale comuni devono essere ripartite ai sensi dell’art. 1124, comma 1, c.c., in base al quale la percentuale del 50% va calcolata secondo il parametro dell’altezza di piano in maniera pura, con riguardo a quelle utilità che si traggono in funzione della posizione dell’unità di proprietà individuale all’interno dell’edificio in condominio. Trattasi di principio che pare conforme alla natura mista della norma codicistica che, da un lato, valorizza il parametro legato all’uso ed alle utilità potenziali (nel senso che, certamente, le unità collocate ai piani alti ne traggono in misura maggiore) e, dall’altro, tiene comunque conto del valore millesimale delle diverse unità.

Tribunale Massa, 10/10/2018

## **Spese di manutenzione delle scale**

Ove nell’edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall’androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono tenuti - in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio - a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell’androne e delle scale, in rapporto e proporzione all’utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all’uso, ancorché ridotto, che possono fare dell’androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all’obbligo e alle connesse responsabilità che anch’essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dalla inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In sostanza, costituendo l’androne una parte comune dell’edificio, le spese per la sua manutenzione non possono che gravare su tutti i condomini, con ripartizione delle stesse - ai sensi dell’art. 1123 co. 1 cod. civ. - in proporzione alle rispettive quote millesimali di

ciascun comproprietario, che indubbiamente può servirsi del suddetto luogo di transito, traendo dallo stesso le corrispondenti utilità quanto meno in funzione della conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio.

Tribunale Bari sez. III, 05/07/2018, n.2873

## **Accesso a piano terra per giungere alle scale**

Ai fini della configurabilità del tentativo rilevano non solo gli atti esecutivi ma anche quelli preparatori. (Nel caso di specie si trattava del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni ove l'imputato si era recato con un falegname munito di attrezzi che aveva iniziato ad armeggiare sulla porta al fine di impedire l'accesso a piano terra di un condominio per giungere alle scale).

Corte appello L'Aquila, 29/03/2018, n.825

## **Caduta sul piano di calpestio delle scale: chi è responsabile?**

In tema di responsabilità di cose in custodia, ai sensi dell'art. 2051 c.c., deve essere dichiarata la responsabilità esclusiva del condominio in caso di caduta provocata dalla presenza di acqua e sapone sul piano di calpestio delle scale (nel caso di specie non è stato provata, da parte del condominio convenuto, la sussistenza di alcun fattore esterno idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, essendo invece emerso come non vi fosse alcuna segnalazione del pavimento bagnato).

Tribunale Napoli sez. VIII, 01/02/2018, n.1079

## **Caduta sulle scale del condominio: a chi spetta provare il danno?**

In caso di caduta sulle scale condominiali, spetta al presunto danneggiato l'onere di provare il danno e il nesso causale tra la cosa e il danno, mentre non gli spetta dare prova dell'insidiosità della res, di contro spetta al custode l'onus probandi

riguardante il c.d. caso fortuito, ossia quell'elemento esterno che cagiona o concorre a cagionare l'incidente eliminando la responsabilità oggettiva del custode della cosa.

Tribunale Napoli, 04/01/2018, n.106

## **Addetta alle pulizie delle scale del condominio e orari**

Ai fini della configurabilità di un rapporto di portierato, non basta la mera presenza dell'addetta alle pulizie delle scale del condominio anche in orari differenti rispetto a quelli stabiliti per la pulizia dell'immobile. Specie se il contratto stipulato con il precedente amministratore prevedeva che le prestazioni erano offerte da costei in cambio di un alloggio nello stabile condominiale. Ad affermarlo è la Cassazione secondo cui era inevitabile che la donna, proprio per la circostanza che abitasse nello stabile, necessariamente fosse presente anche in orari differenti rispetto a quelli previsti dal vecchio contratto stipulato.

[Cassazione civile sez. lav., 03/10/2017, n.23049](#)

## **Ripartizione spese di ricostruzione delle scale**

In tema di condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica "ratio", alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente, con l'ulteriore specificazione che la disciplina legislativa in "subiecta materia" (artt. 1123 - 1125 cod. civ.) è, suscettibile di deroga mediante un accordo unanime di tutti i condomini, avente valore negoziale.

Tribunale Milano sez. XIII, 19/09/2017

## **Caduta sulle scale e responsabilità del**

# **danneggiato**

In tema di responsabilità di cose in custodia, ex art. 2051 c.c., deve ritenersi sussistente l'esimente del caso fortuito derivante dall'autoresponsabilità dello stesso danneggiato qualora questi, nello scendere le scale del proprio immobile, in ottime condizioni di luce, non si sia avveduto della presenza di materiale oleoso ben visibile e non abbia tenuto gli opportuni accorgimenti per evitare la caduta (nel caso di specie, la scarsa attenzione prestata dal ricorrente è avvalorata dal fatto che i testimoni, procedendo con cautela siano riusciti, a loro volta, ad evitare la caduta).

Corte appello Salerno, 14/07/2017, n.694

## **Macchia oleosa sulle scale: è un trabocchetto imprevedibile?**

In capo al condominio non sussiste la responsabilità da cose in custodia nel caso in cui il condomino ricorrente, residente nell'immobile, non abbia prestato la normale diligenza nello scendere le scale e non abbia dato peso alla macchia oleosa originante la caduta che, in quanto facilmente visibile e individuabile, non può essere considerata un trabocchetto imprevedibile, tale da giustificare una responsabilità ex art. 2051 c.c.

Tribunale Gorizia, 13/06/2017, n.217

## **Condominio minimo e spese di pulizia delle scale**

Anche in presenza di un c.d. condominio minimo, l'unità immobiliare in comunione (compresa nel condominio minimo) ha diritto ad un solo rappresentante, il quale partecipa all'assemblea del condominio minimo rappresentando tutta la comunione e, quindi, anche i comunisti in minoranza che non hanno votato per il rappresentante stesso. Tale criterio trova applicazione anche quando la delibera del condominio minimo debba essere adottata all'unanimità, come nel caso di approvazione di criteri derogatori alla disciplina legale dettata dagli artt. 1123, comma 1, e 1124 c.c. in tema di ripartizione delle spese di pulizia delle



scale.

[Cassazione civile sez. II, 12/06/2017, n.14584](#)