



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come chiudere un pianerottolo

Autore: Redazione | 26/03/2019



È possibile chiudere un pianerottolo con un cancelletto? A chi appartiene il vano scale? Si può realizzare l'usucapione per trasferire la proprietà del pianerottolo?

Nel tentativo di rendere le giornate meno grigie e più colorate, c'è - per fortuna - ancora chi, nei condomini, non si rassegna alla standardizzazione degli appartamenti e tenta varie soluzioni per movimentare, personalizzare e abbellire la

proprietà. In alcuni casi le decorazioni iniziano sin dal pianerottolo, arricchito di piante e fiori, di zerbini allegri e ironici, di portaombrelli che sembrano piuttosto oggetti di arredo. Chiaramente, più si investe nel vano scala, più si è portati a separarlo dal contesto, anche per proteggerlo da furti e atti vandalici. Ed allora, ecco che alle tipiche domande che di solito ci si pone – quali, ad esempio, «come arredare il pianerottolo», «come abbellirlo», «cosa è possibile collocarvi» senza violare la legge e cosa invece è vietato fare – se ne aggiunge inevitabilmente un'altra: **come chiudere un pianerottolo?**

La soluzione viene data, indirettamente, da due recentissime sentenze della Cassazione. La prima [1] si occupa di stabilire se è consentito mettere un **cancello sul pianerottolo**. La seconda invece [2] chiarisce quando scatta l'[usucazione](#) sulle parti comuni condominiali.

Per fare il punto della situazione e comprendere quindi come chiudere un pianerottolo dobbiamo partire dal Codice civile e da cosa prevede la legge in merito all'utilizzo di queste parti dell'edificio.

A chi appartiene il pianerottolo?

Il Codice civile contiene un'elencazione delle parti dell'edificio che si considerano di proprietà del condominio e, quindi, di tutti i condomini. La norma **[3]** indica, a titolo esemplificativo, le aree necessarie all'uso comune come il suolo su cui sorge il palazzo, le fondamenta, 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 quattro facciate. Nella lista non troviamo i pianerottoli. Ma, a detta della giurisprudenza, poiché l'elenco non è da considerarsi tassativo, bisogna ragionare per analogia, nello stesso modo in cui ha operato il legislatore del 1942. E siccome i pianerottoli – al pari delle scale (quelle sì, indicate espressamente nel Codice come parti comuni) – hanno una funzione utile a tutti i condomini, essi non possono che essere di proprietà di tutti. Si pensi, ad esempio, al pianerottolo dell'ultimo piano necessario per raggiungere il lastrico solare o a quella parte di piano che, vicina alle rampe di scale, serve a chi sale o scende l'edificio a piedi.

Quindi è da escludere che, per il solo fatto che il pianerottolo serve (anche) per accedere ai singoli appartamenti sia di proprietà del relativo titolare. Anche perché, così ragionando, quando sullo stesso pianerottolo sono presenti più unità immobiliari, bisognerebbe giungere a un frazionamento. Secondo la Cassazione

[4], difatti, «negli edifici in condominio anche le parti poste concretamente a servizio soltanto di alcune porzioni dello stabile, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni a tutti i condomini».

È ammesso un cancello sul pianerottolo?

Proprio per la natura condominiale dell'area, sul pianerottolo non si possono apporre cancelli. E non importa che la finalità sia quella di evitare che i bambini possano scendere le scale o che malintenzionati possano rubare lo zerbino o danneggiare le piante: si tratta pur sempre di una chiusura dello spazio condominiale che non è ammessa dalla legge. Solo con **una votazione all'unanimità** si potrebbe consentire al singolo condomino di apporre un cancelletto.

Dunque, per **chiudere il pianerottolo** bisogna sollecitare una convocazione dell'assemblea per una delibera straordinaria e, in quella sede, ottenere l'unanimità non solo di tutti i presenti ma anche di tutti i proprietari di appartamenti all'interno dell'edificio.

Per sapere cosa si può fare sul pianerottolo leggi anche [L'uso del pianerottolo condominiale](#)

Oltre a tale ipotesi c'è una seconda possibilità percorribile per chiudere il pianerottolo: fare ricorso all'**usucapione**. Vediamo meglio di cosa si tratta.

Chiudere il pianerottolo grazie all'usucapione

Più volte la giurisprudenza [4] ha riconosciuto la possibilità di usucapire parti comuni dell'edificio. **L'usucapione** implica il passaggio di proprietà del bene da un soggetto a un altro per via dell'utilizzo, da parte di quest'ultimo, del bene altrui in modo del tutto simile a quello che avrebbe diritto di compiere il legittimo proprietario.

Non è tuttavia sufficiente che i comproprietari si limitino ad astenersi dall'uso della cosa comune. Occorre che si verifichi una situazione di **godimento esclusivo**: il comproprietario deve cioè aver goduto dell'area in questione in modo inconciliabile

con le altrui possibilità di utilizzo. Serve provare, quindi, che, al di là di qualsiasi possibile altrui tolleranza, il singolo abbia esercitato una inequivocabile volontà di possedere il bene in via esclusiva, **impedendo ai comproprietari ogni potenziale atto di godimento o di gestione.**

In termini pratici questo significa che, per dichiarare il trasferimento di proprietà del pianerottolo dal condominio al singolo condòmino è necessario che questi abbia recintato il vano impedendo a tutti gli altri di accedervi; inoltre tale situazione deve essersi protratta per almeno 20 anni senza che nessuno abbia agito in giudizio per rivendicare la proprietà comune.

Il condomino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione, e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituito da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà.

Note

[1] Cass. ord. n. 7625/2019. **[2]** Cass. sent. n. 5324/19 del 17.03.2019. **[3]** [Art. 1117 cod. civ.](#) **[4]** Cass. sent. n. 4372/15 e n. 2800/2017. **[5]** Cass. sent. n. 14171/2007 e n. 13893/2012. *Autore immagine pianerottolo palazzo con ascensore di [Kanokwan Sornpratum](#)*