

Incorporazione del pianerottolo condominiale

Può capitare che un condòmino, approfittando della particolare posizione o conformazione del pianerottolo condominiale, ne incorpori una parte nella sua unità immobiliare, così da ingrandirla. La fattispecie non è rara come può sembrare, al punto che risultano diversi contenziosi in materia arrivati all'attenzione della Cassazione, la quale comunque si è sempre espressa per l'illegittimità di un comportamento del genere.

Secondo i giudici di legittimità, infatti, i pianerottoli, costituendo componenti essenziali delle scale condominiali, sono per presunzione di legge – salvo diverso titolo – comuni tra tutti i condòmini. Con la conseguenza che non possono essere incorporati nella proprietà esclusiva del singolo condòmino, venendo a rappresentare tale incorporazione “un’alterazione della destinazione della cosa comune ed un’utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condòmini” (cfr., ex multis, sent. n. 7704 del 2.8.'90).

Sono precisazioni – certamente condivisibili e che non possono dirsi superate dopo l’entrata in vigore della legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12), la quale nulla ha innovato in punto – che i condòmini interessati ad un’operazione del genere è il caso tengano nella massima considerazione, onde evitare di essere coinvolti in contenziosi che – sulla base, come abbiamo visto, di quanto affermato dalla giurisprudenza – sembrerebbero dall’esito scontato.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Calcolo numero condòmini; Riscaldamento; Balconi; Entrate; Ringhiere; Mediazione obbligatoria; Privacy in condominio; Aggiornamento amministratore; Compenso amministratore; Registro anagrafe; Godimento in egual misura; Contabilizzazione; Termini impugnazione*

da *Confedilizia notizie*, maggio '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.