



Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719

Relata refero 1410

Ferrara, 1 dicembre 2014

IL TAPPETO DAVANTI AL PORTONE COSTITUISCE UN ABUSO?

La collocazione dei tappeti. Alcune problematiche condominiali.

di Ivan Meo

Per abbellire i pianerottoli o i portoni del proprio condominio spesso vengono utilizzati i tappeti, che alle volte possono riservare sgradite "sorprese".

La collocazione dello zerbino da parte del singolo condomino. Ciascun condomino può usare la cosa comune e delle parti comuni dell'edificio purché ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non venga alterato la destinazione della cosa comune, né tanto meno venga impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Quindi ciascun condomino ha diritto di usare le parti comuni dell'edificio condominiale per soddisfare un proprio bisogno individuale, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di usarne in ugual misura. Invece, nessun diritto ha il condomino di utilizzare la cosa comune in modo peculiare e inconsueto se tale godimento determina pregiudizievoli invadenze nell'ambito del pari diritto di godimento degli altri condomini. In tal senso è perciò riconosciuto il diritto del singolo condomino di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti, piante o altri oggetti ornamentali. (**Cass. civ., 20 giugno 1977, n. 2589**). E' evidente come la posa dello zerbino, la collocazione di una pianta o di un portaombrelli, non costituisca di per sé un abuso nell'utilizzo di spazi comuni. Un tale utilizzo, invero, si risolve normalmente in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio.

I limiti. La collocazione di zerbini o elementi ornamentali, all'interno dei pianerottoli, possono incontrare due limiti:

1. occorre valutare se le modalità d'uso non **altera la destinazione** della cosa comune;
2. se sussistono eventuali divieti prescritti dal **regolamento di condominio**.

Le scale e i pianerottoli sono destinati a consentire un agevole passaggio da un piano all'altro dell'edificio, per tali motivi, non devono essere ostruiti con oggetti che possano arrecare un pregiudizio al passaggio dei singoli condomini.

La collocazione dei tappeti. Alcune problematiche condominiali.

Allorquando tale rischio risulti intensificato dalla collocazione da parte del singolo condomino delle predette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, dovrà essere negato il diritto del condomino a mantenere tale utilizzo [Cass. civ., 6 maggio 1988, n. 3376]. **L'utilizzazione dei pianerottoli da parte dei singoli condomini** non deve limitare il godimento degli altri condomini o arrecare pregiudizio all'edificio [Cass. civ., 10 febbraio 1981, n. 843]. Alla luce di tali principi affermati in giurisprudenza, si può ritenere che la collocazione di zerbini sul pianerottolo comune sia consentita al singolo condomino purché ciò non costituisca ostacolo all'agevole accesso alle scale da parte degli altri condomini.

Le modalità di collocazione dello zerbino nell'ambito di un edificio condominiale. La collocazione di uno zerbino davanti alla porta di ingresso delle singole unità immobiliari ha la finalità di apportare un duplice vantaggio:

- di natura igienico;
- di natura meramente *estetico*.

Con riguardo all'uso dei pianerottoli, la collocazione di suppellettili ad opera dei singoli condòmini deve avvenire con modalità tali da non comportare alcun disagio per gli altri, oltre a non concretizzare uno svantaggio (cfr. art. 1102, 1° co., c.c., secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di uno dei partecipanti alla comunione, non deve impedire agli altri un uso della stessa tendenzialmente paritario).

La giurisprudenza a tal proposito ha stabilito che *"è possibile collocare piante ornamentali, zerbini, tappeti ecc., purché non limitino o rendano comunque pericoloso per il loro ingombro, l'accesso alle scale"* [Cass. Sez. II, 6 maggio 1988, n. 3376 cit.]

Caduta derivante dalla collocazione dello zerbino. La collocazione di uno zerbino nei pressi dell'atrio condominiale o innanzi all'ingresso di una unità immobiliare potrebbe provocare la caduta di un condomino oppure di un soggetto che transita in quelle zone.

In merito a tale probabilità la [Corte appello Milano 30 dicembre 1997] ha precisato che se "lo zerbino viene collocato nell'atrio condominiale e provoca una caduta non è applicabile la disciplina della responsabilità per danni riconducibili a cose in custodia di cui all'art. 2051 c.c". Infatti, la responsabilità di cose in custodia, (**art. 2051 cod. civ.**), sussiste se vi è una situazione di oggettivo pericolo che si concretizza in una *insidia non superabile con l'ordinaria diligenza e prudenza, ovvero sia suscettibile di essere prevista e superata con l'adozione delle normali cautele da parte del danneggiato*.

Recentemente la **Corte di Cassazione** ha precisato che: *"non ha diritto al risarcimento chi cade sullo zerbino che non presenta condizioni logorate al punto da ipotizzare la sussistenza di un nesso eziologico tra lo stuoino e la caduta*. (Nel caso di specie la Cassazione con [sentenza n. 1308 del 30 gennaio 2012] ha osservato che lo stuoino non ha un «intrinseco dinamismo», tale da escludere, in assenza di precisi riscontri probatori, che l'oggetto si presentasse in condizioni logorate al punto da ipotizzare la sussistenza di un nesso eziologico tra lo stesso e la caduta dell'uomo. Dunque, l'evento dannoso è stato attribuito all'atto colposo del

danneggiato, idoneo a interrompere il rapporto causale tra la cosa e il danno e, conseguentemente a escludere la responsabilità del custode).

Giurisprudenza richiamata.

Cassazione civile - 30-01-2012 n. 1308

In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'articolo 2051 del codice civile individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto non assume rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito.

Cassazione civile - 06 maggio 1988 n. 3376

A norma dell'art. 1102, comma 1, c.c., il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale, in genere, e dei pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio), ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa.

Cassazione civile - 10 febbraio 1981 n. 843

I pianerottoli, quali elementi essenziali della scala di accesso ai diversi piani dell'edificio in condominio, sono per presunzione di legge, salvo diverso titolo, in comproprietà fra tutti i condomini. Pertanto, la loro utilizzazione da parte dei singoli condomini è soggetta alla disciplina propria dell'uso individuale della cosa comune, con la conseguenza che è del tutto legittima la creazione di un secondo ingresso ad un appartamento di proprietà esclusiva, in corrispondenza del pianerottolo antistante, ove non limiti il godimento degli altri condomini e non arrechi pregiudizio all'edificio ed al suo decoro architettonico.

Corte appello Milano 30 dicembre 1997

Non è applicabile la disciplina della responsabilità per danni riconducibili a cose in custodia di cui all'art. 2051 c.c. alla caduta di un individuo che, scivolando su di uno zerbino posizionato nell'atrio condominiale, si provochi lesioni personali.