

# Cancello su pianerottolo condominiale: quando è legittimo l'uso della cosa comune?

*La Corte di Cassazione chiarisce quando è possibile installare un cancello su una parte comune: uso più intenso, pari uso e limiti dell'art. 1102 c.c.*

di [Redazione tecnica](#) – 06.05.2026

L'installazione di un cancello su una parte comune può davvero essere considerata una sottrazione illegittima del bene? È corretto sostenere che anche una modifica minima richiede sempre il consenso unanime dei condomini?

E ancora: dove si colloca, in concreto, il limite tra uso consentito e abuso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.?

A rispondere in merito è la **Corte di Cassazione** con l'**ordinanza del 31 marzo 2026, n. 8012**, chiarendo come il confine tra **legittimo utilizzo** e **indebita appropriazione** non possa essere tracciato in astratto, ma debba essere ricostruito alla luce dell'effettivo impatto dell'intervento sull'equilibrio tra i diritti dei condomini e sulla funzione del bene comune.

## Cancello su pianerottolo condominiale: la Cassazione sull'uso della cosa comune

Nel caso in esame, alcuni condomini avevano deciso di installare un cancello su una porzione di pianerottolo antistante la propria abitazione, uno spazio di dimensioni estremamente ridotte - circa un metro quadrato - con l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza senza comunque compromettere l'uso collettivo della parte comune.

L'assemblea aveva autorizzato l'intervento a maggioranza, ma la decisione era stata impugnata da un altro condomino sul presupposto che quella chiusura comportasse, comunque, una sottrazione del bene comune all'utilizzo degli altri partecipanti.

I giudici di merito avevano condiviso questa impostazione, ritenendo che anche una porzione minima non potesse essere sottratta all'uso collettivo senza una deliberazione unanime, ordinando la rimozione del cancello e finendo così per adottare una lettura estremamente rigorosa del rapporto tra uso individuale e diritti degli altri condomini.

La decisione è arrivata al vaglio della Cassazione, su ricorso del condominio che ne chiedeva l'annullamento.

## Art. 1102 c.c. e uso della cosa comune: il quadro normativo nei condomini

Per comprendere la decisione della Corte è utile collocare la vicenda all'interno del sistema complessivo della disciplina condominiale in materia di **uso della cosa comune**.

L'**art. 1102 c.c.** rappresenta la norma cardine in materia di godimento dei beni comuni e introduce il principio secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune traendone anche un'utilità maggiore rispetto agli altri, purché questo uso non si traduca in una compressione dei diritti altrui o in una trasformazione della funzione del bene. La disposizione privilegia una logica di espansione dell'utilizzo individuale, temperata da limiti che hanno natura sostanziale.

Questo dato si intreccia con altre disposizioni del codice civile che contribuiscono a definire il perimetro dell'intervento del singolo:

- in primo luogo, l'**art. 1117 c.c.**, che individua le parti comuni dell'edificio e chiarisce che il pianerottolo rientra tra i beni destinati all'uso collettivo, con la conseguenza che ogni intervento deve confrontarsi con questa destinazione funzionale;
- l'**art. 1120 c.c.** disciplina le innovazioni deliberate dall'assemblea, introducendo un regime più rigoroso quando si tratta di modifiche che incidono sulla struttura o sulla funzione del bene comune, mentre l'**art. 1136 c.c.** regola le maggioranze necessarie per le decisioni assembleari.

Il rapporto tra queste norme è uno dei punti più delicati: l'ordinamento consente all'assemblea di deliberare innovazioni con determinate maggioranze e riconosce al singolo un potere diretto di intervento sulla cosa comune, senza necessità di autorizzazione, nei limiti dell'art. 1102 c.c.

In questo passaggio si colloca la distinzione tra **innovazione** e **uso più intenso**: la prima richiede una decisione collettiva, il secondo può essere esercitato individualmente, purché non si traduca in un'alterazione della destinazione o in una lesione dell'altrui diritto.

A completare il quadro interviene anche l'**art. 1137 c.c.**, che consente l'impugnazione delle delibere assembleari, ed è su questo terreno che si è sviluppata la controversia esaminata dalla Cassazione, nella quale veniva contestata non solo la legittimità dell'intervento materiale, ma anche la validità della delibera che lo aveva autorizzato.

### **Cassazione: quando il cancello su parte comune è legittimo**

Sulla base di questi presupposti, la Cassazione ha ribaltato l'impostazione seguita nei gradi precedenti, ricostruendo il corretto perimetro applicativo dell'**art. 1102 c.c.** con un approccio più aderente alla funzione della norma.

La Corte ha affermato con chiarezza che il singolo condomino può apportare modifiche alla cosa comune anche in assenza di autorizzazione assembleare e anche quando tali modifiche comportino una limitata incidenza materiale sul bene, purché non vengano superati i due limiti fondamentali posti dalla norma, ovvero il **divieto di alterare la destinazione del bene** e l'**obbligo di non impedire agli altri condomini di farne uso**.

Nel caso concreto, la Corte ha rilevato che l'installazione del cancello non comprometteva in alcun modo la funzione del pianerottolo, che continuava a svolgere la propria naturale destinazione di spazio di passaggio e accesso alle unità immobiliari, né determinava una compressione effettiva del diritto di utilizzo da parte degli altri condomini.

Da qui la conclusione secondo cui la Corte d'appello aveva applicato un criterio eccessivamente restrittivo, trasformando il limite del **pari uso** in una sorta di divieto generalizzato di modifica, che non trova fondamento nel sistema.

### **Uso più intenso e pari uso: come si interpreta l'art. 1102 c.c.**

L'ordinanza si presta a una lettura particolarmente interessante perché affronta in maniera diretta alcune delle ambiguità interpretative che continuano a emergere nella pratica.

Il primo passaggio riguarda la nozione di **pari uso**, che la Corte ha sottratto definitivamente a una lettura formalistica: pari uso non significa garantire un uso identico o contemporaneo del bene da parte di tutti i condomini, perché una simile interpretazione finirebbe non solo per impedire qualsiasi forma di utilizzo individuale più intenso, ma anche per rendere di fatto inutilizzabili molte parti comuni in situazioni reali. Il pari uso deve essere inteso, piuttosto, come possibilità concreta ed effettiva per gli altri condomini di continuare a servirsi del bene, anche secondo modalità diverse, purché non compromesse dall'intervento altrui.

A questo si collega un secondo profilo, che riguarda il **metodo di valutazione**: non è sufficiente richiamare una generica possibilità di limitazione dell'uso altrui, ma occorre verificare se, in concreto, l'intervento determini un sacrificio reale delle facoltà di godimento degli altri partecipanti. L'analisi deve quindi misurarsi con gli effetti effettivi dell'opera realizzata.

È in questo contesto che assume particolare rilievo un ulteriore passaggio dell'ordinanza, nel quale la Corte ha ammesso esplicitamente che l'uso individuale possa tradursi anche in una **sottrazione parziale e limitata** della cosa comune, purché ciò non alteri l'equilibrio complessivo dei diritti. Non ogni occupazione, quindi, è vietata in quanto tale; ciò che rileva è l'impatto sull'utilizzo altrui e sulla funzione del bene.

Infine, la Corte ha chiarito che il ruolo dell'assemblea viene spesso sopravvalutato. L'autorizzazione assembleare non costituisce il presupposto di legittimità dell'intervento, ma rappresenta al più un riconoscimento dell'assenza di un interesse contrario da parte degli altri condomini. In altre parole, l'assemblea non attribuisce un diritto che deriva direttamente dalla legge, ma si limita a prendere atto che i limiti dell'**art. 1102 c.c.** non risultano superati.

### **Cancello su pianerottolo: i criteri operativi per valutarne la legittimità**

Il ricorso del condominio è stato quindi accolto, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio alla Corte d'appello per una nuova valutazione conforme ai principi espressi.

Al di là dell'esito processuale, la pronuncia invita a superare definitivamente un approccio eccessivamente rigido nella lettura dell'art. 1102 c.c. e a riportare l'attenzione sul dato sostanziale. L'**uso più intenso della cosa comune** da parte di un singolo non solo è consentito, ma rappresenta una componente fisiologica del rapporto condominiale; le **modifiche materiali** non sono vietate in quanto tali; il **consenso unanime** non costituisce una regola generale; ciò che assume rilievo è sempre la verifica concreta dell'impatto sull'uso altrui e sulla destinazione del bene.

In questa prospettiva, anche interventi che comportano una limitata occupazione della cosa comune, come nel caso dell'installazione di un cancello su un pianerottolo, possono risultare pienamente legittimi, purché non alterino l'equilibrio tra i diritti dei condomini e non compromettano la funzione del bene comune. È una lettura che sposta definitivamente il baricentro dell'analisi dal dato formale alla verifica concreta degli effetti, offrendo un criterio operativo molto più aderente alla realtà dei rapporti condominiali.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*