

12 marzo 2026

## **Condominio: vietato occupare i pianerottoli con mobili privati**

di [Smeralda Cappetti](#)

La Corte di Cassazione torna a pronunciarsi su una questione molto frequente nella vita condominiale, ovvero l'uso improprio dei pianerottoli delle scale. Con [l'ordinanza n. 5264 del 9 marzo 2026](#), la Seconda sezione civile ha confermato che collocare mobili privati sui pianerottoli, costituisce un comportamento illegittimo che può portare all'obbligo di rimozione e di ripristino dello stato dei luoghi.

La decisione prende le mosse da una controversia tra condomini nella quale alcuni proprietari avevano collocato mobili e altri oggetti sui pianerottoli della scala, utilizzandoli stabilmente come spazi personali.

Tuttavia, i pianerottoli rientrano tra le parti comuni dell'edificio e, come tali, devono rimanere disponibili per l'uso di tutti i condomini.

La Corte d'appello di Palermo aveva quindi ordinato la rimozione dei mobili collocati sui pianerottoli.

La controversia è arrivata più volte davanti alla Corte di Cassazione. Il condomino soccombente ha tentato diversi rimedi, tra cui il ricorso per cassazione e un ricorso per revocazione, tutti respinti.

Con l'ultimo ricorso, la Cassazione ha dichiarato inammissibile la domanda proposta dal condomino, ribadendo quanto già emerso in una precedente pronuncia (ordinanza n. 16934/2023): la consulenza tecnica aveva accertato che i condomini avevano trasformato il pianerottolo in modo permanente, impedendo il pari utilizzo agli altri.

Per questo motivo i giudici hanno confermato l'ordine di rimuovere mobili e oggetti collocati nel corpo scala e ripristinare lo stato originario dei luoghi.

La pronuncia ricorda un principio fondamentale della vita condominiale: le parti comuni, come pianerottoli, scale, androni o corridoi, non possono essere trasformate in spazi privati.

Anche oggetti apparentemente innocui, come armadietti, scarpriere o mobili, se collocati stabilmente nei pianerottoli possono costituire un uso illegittimo dello spazio comune quando impediscono o limitano il pari godimento degli altri condomini.

In questi casi, chi subisce la limitazione può chiedere la rimozione degli oggetti e il ripristino della situazione originaria, anche ricorrendo al giudice.

[Qui il video sul canale YouTube di Aduc](#)