



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Chiavi portone condominiale

Autore: Redazione | 16/06/2019



L'amministratore deve consegnare una copia delle chiavi delle porte, sgabuzzini e terrazze a tutti i condomini che ne facciano richiesta salvo che il regolamento di condominio non disponga diversamente.

C'è un piccolo ripostiglio chiuso da una porta di cui solo l'amministratore ha le chiavi. Qualche condomino ne ha rivendicato l'utilizzo e ha chiesto una copia delle chiavi. Copia che l'amministratore gli ha negato, trattandosi di un'area "comune"

la cui gestione è stata affidata solo a lui. Ritiene di non potersi assumere la responsabilità per l'uso altrui e che, pertanto, in quanto custode del palazzo, ha anche l'esclusivo diritto ad aprire quella porta. Chi ha ragione in una vicenda di questo tipo? A chi spettano le **chiavi del portone condominiale** e di tutti gli altri stanzini e passaggi che si presentano all'interno dell'edificio? La risposta è stata fornita dalla Cassazione con una recente ordinanza **[1]**.

L'amministratore di condominio è solo un custode delle parti comuni. Tali parti restano però di proprietà dell'intero condominio ossia, in termini pratici, di tutti i condomini in proporzione ai rispettivi millesimi. Compito dell'amministratore è, tuttavia, salvaguardare e tutelare l'intero edificio; egli deve sorvegliare che né i condomini, né eventuali terzi possano danneggiarlo.

Il passaggio logico è dunque chiaro: ferma restando la vigilanza dell'amministratore, l'uso delle parti comuni deve essere consentito a tutti i proprietari degli appartamenti. Il che significa che a questi devono essere riconosciute le **chiavi** per aprire tutte le porte. L'amministratore non può escludere i condomini o solo alcuni di essi, in nome del bene del condominio, dal detenere **copie di chiavi** che riguardino accessi a parti comuni.

Tanto per fare un esempio, se il terrazzo del condominio - il cosiddetto «[lastrico solare](#)» - non è di proprietà esclusiva, ma di tutti i condomini, le **chiavi del portone condominiale** per il relativo accesso devono essere consegnate a chiunque ne faccia richiesta. E così, sempre per restare nell'ambito degli esempi, se c'è uno sgabuzzino ove l'amministratore colloca oggetti e strumenti necessari per le riunioni di condominio o per la gestione del giardino, il relativo accesso e utilizzo deve essere riconosciuto a tutti, fermo restando l'obbligo di rispettarne la destinazione d'uso e di non occupare tanto spazio da impedire il pari uso agli altri.

Con la conseguenza che, anche in caso di sostituzione del **cilindro di una serratura del portone del palazzo**, il nuovo duplicato delle chiavi va consegnato a tutti i condomini.

Il punto però è comprendere se l'area in questione, il cui accesso è garantito dalla **copia delle chiavi**, può considerarsi o meno parte comune. Ed è su questo punto che bisogna fare un'attenta indagine. E, difatti, come scrive la Cassazione, si deve innanzitutto partire dai titoli di acquisto degli appartamenti, ossia i vari rogiti. Da questi potrà risultare facile ricostruire la proprietà dell'area che, se non intestata a

nessuno, si presumerà di tutti.

L'ultimo passaggio da fare è la **lettura del regolamento condominiale**. Questo potrebbe sancire una differente disciplina dello spazio comune, assegnandone l'uso solo a uno o a pochi condomini o all'amministratore stesso. In questo caso, però, il regolamento deve essere approvato all'unanimità, cosa che si può raggiungere o con il voto di tutti i condomini in assemblea o con l'approvazione del regolamento all'atto della firma del rogito notarile da parte di ciascun proprietario.

Il Codice civile **[2]** prevede che ciascun partecipante può servirsi della parte comune, salvo il limite della non alterazione circa la sua destinazione; tale disposizione non è una norma inderogabile: il regolamento contrattuale (ossia approvato all'unanimità) o una delibera dell'assemblea (anch'essa approvata con il voto di tutti), può disporre diversamente. Resta il fatto che non è consentito introdurre divieti di utilizzo generalizzati delle parti comuni.

A tal proposito, l'amministratore non può introdurre arbitrariamente un siffatto divieto di uso generalizzato, escludendo l'accesso attraverso una porta qualificata come parte comune, violando i diritti dei condomini in tal senso.

Note

[1] Cass. ord. n. 15851/19 del 12.06.2019. **[2]** [Art. 1102 cod. civ.](#)

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 27 settembre 2018 - 12 giugno 2019, n. 15851 Presidente D'Ascola - Relatore Sabato Rilevato che: 1.

G.D. e altri partecipanti come in epigrafe del (omissis) , hanno convenuto in giudizio l'ente di gestione innanzi al giudice di pace di Milano per sentire, previo accertamento della qualifica di parte comune di una porta collocata sul lato sud del complesso condominiale, disciplinare le modalità d'uso della stessa. Il supercondominio ha resistito deducendo che il regolamento del complesso individua le modalità di accesso, identificando le entrate con lettere alfabetiche e non ricomprendendo la porta in questione tra esse. Con sentenza depositata il 21.10.2014 il giudice di pace di Milano ha ritenuto non concedibili le chiavi di detta porta ai condomini, determinando il regolamento condominiale quali siano gli accessi. 2. Con sentenza depositata l'8.2.2017 il tribunale di Milano, in

composizione monocratica, ha rigettato l'appello proposto da G.D. e altri. La sentenza ha indicato gli accessi pedonali e carrabili previsti nel regolamento richiamato nei diversi atti di acquisto, tra i quali accessi non rientra la porta in questione, coeva all'edificazione del complesso e tale da mettere in comunicazione con una striscia di terreno comune interclusa la quale, tramite una cancellata, confina con l'esterno del complesso. La sentenza ha poi evidenziato che l'esigenza di usare eventualmente tale porta è sorta successivamente, allorché una s.r.l. ha realizzato un complesso di box all'esterno del supercondominio. La sentenza ha infine sottolineato che l'esclusione dell'accesso non viola il diritto dei condomini all'uso delle parti comuni, trattandosi di disciplina contrattuale, non potendosi la disciplina domandata al giudice sovrapporsi alla volontà già espressa dai condomini. 3. Avverso la sentenza hanno proposto ricorso per cassazione G.D. e altri su quattro motivi. Ha resistito con controricorso il (omissis) , (omissis) 4.

Rispetto alla proposta del relatore sulla cui base è stata fissata adunanza camerale, il quale aveva ritenuto che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, il collegio - ferma la definibilità nelle forme dell'art.

380-bis c.p.c. - non ha condiviso la proposta stessa, ritenendo il ricorso manifestamente fondato come segue. Considerato che: 1. Con il primo motivo di ricorso si deduce, oltre che vizio di motivazione, falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. A fronte di sentenza del giudice di appello che, avendo accertato la natura condominiale della porta, ha ritenuto la volontà contrattuale dei condomini, recepita in regolamento, di considerarla inutilizzabile ai fini dell'accesso, i ricorrenti si dolgono dell'erronea applicazione della citata disposizione in tema di uso paritario della cosa comune, essendo legittimo che essi traggano dalla porta ogni utilità compatibile con la destinazione e il couse degli altri partecipanti. 2. Con il secondo e il terzo motivo si deducono, poi, oltre a vizi di motivazione e omesso esame di fatti decisivi, violazioni di legge per quanto concerne - quanto al secondo motivo - l'art. 1104 c.c., comma 1, art. 1118 c.c., commi 2 e 3, art. 1123 c.c., comma 1, nonché - quanto al terzo - l'art. 1138 c.c., commi 1 e 4, art. 1362 c.c. e s.s., nonché art. 115 c.p.c.. In particolare, si deduce che la sentenza avrebbe violato le cennate disposizioni in tema di contribuzione alle spese per le parti comuni, anche disposta dal regolamento di condominio - posto che la porta appartiene a tutti i condomini, ma essi pur contribuendo non ne potrebbero far uso - e di interpretazione negoziale - atteso che la porta in questione, forse dimenticata in sede di redazione del regolamento, comunque non potrebbe essere qualificata come "accesso", per cui la presunta tassativa elencazione degli accessi nel regolamento non ne potrebbe precludere il pari uso. 3. I tre motivi sono strettamente connessi e vanno esaminati congiuntamente. 3.1. Considerandosi le sole doglianze per errores in iudicando (e restando così assorbita la disamina delle censure - pure inserite nei motivi - dell'art. 360 c.p.c., comma 1, ex n. 5 peraltro in alcuni luoghi incongruamente dedotte come vizio di motivazione nella logica

anteriore rispetto alla novellazione ad opera del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54 convertito in L. 7 agosto 2012, n. 134), le stesse sono fondate. 3.2. La sentenza impugnata ha ritenuto desumibile la non destinazione della porta in questione all'apertura come varco verso l'esterno dall'elencazione contenuta nell'art. 10 del regolamento contrattuale degli accessi pedonali e carrabili al condominio, che non la contempla pur essendo coeva all'edificazione (cfr. pp. 4 e 5 della sentenza impugnata); secondo il tribunale la non destinazione della porta ad accesso non inciderebbe sul diritto dei condomini a far pari uso della cosa comune garantito da detta norma, trattandosi di un mero divieto contrattuale di accesso generalizzato nell'interesse comune. 3.3. La statuizione non è in linea con la giurisprudenza di questa corte (v. recentemente Cass. n. 2114 del 29/01/2018) secondo cui l'art. 1102 c.c. prescrive che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, salvo il limite della non alterazione della destinazione, chiarendosi che l'art. 1102 c.c. non pone una norma inderogabile, potendo detto limite essere reso perfino più rigoroso dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il "quorum" prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni. 3.4. Ciò posto, è evidente che, nel caso di specie, la decisione del giudice d'appello concreta l'introduzione di un siffatto divieto di uso generalizzato, peraltro attraverso una visione peculiare secondo la quale gli unici accessi a parti comuni sarebbero da ritenere quelli elencati nel regolamento. Erroneamente dunque il giudice d'appello, in base all'interpretazione del regolamento condominiale contrattuale, ha ritenuto - in ragione di una malintesa tassatività dell'elencazione degli accessi pedonali e carrabili - doversi ritenere precluso l'accesso mediante la porta in questione, pur se parte comune; esclusione che viola il diritto dei condomini all'uso delle parti comuni. 3.5. Neppure coerente con l'interpretazione corretta dell'art. 1102 c.c. come sopra accolta è la considerazione, svolta dal tribunale, secondo cui - avendo l'Immobiliare Poasco s.r.l. edificato un complesso di box all'esterno del supercondominio, ed immettendo la porta in questione su una striscia di terreno comune interclusa, ma separata da un cancello dall'esterno, ove sono siti i box (cfr. p. 5 della sentenza impugnata) - il libero accesso alla porta realizzerebbe, attraverso il cancello, un varco all'esterno non autorizzato. In sé infatti, in relazione all'indimostrata sussistenza di un divieto contrattuale di creazione di ulteriori accessi all'esterno, l'uso della porta e dell'ulteriore cancello al fine di entrare e uscire dal condominio non potrebbe essere in contrasto con la menzionata norma, a meno che non si alterni la destinazione del cancello o della striscia di terreno interclusa; temi, questi, su cui però il tribunale non si è soffermato. 3.6. Parimenti il tribunale non si è soffermato in merito all'eventuale ricorrere, nel caso di specie, dei presupposti per cui l'utilizzo della parte comune per dar accesso a un fabbricato contiguo (nel caso di specie, adibito a box), estraneo al condominio, sia tale da alterare la destinazione della parte comune ex

art. 1102 c.c., comportandone (per la possibilità di far usucapire al proprietario del fabbricato contiguo una servitù) lo scadimento ad una condizione peggiore rispetto a quella originaria (così ad es. Cass. n. 76 del 15/01/1970, sulla base di più remoti precedenti; per le successive, ad es. Cass. n. 2960 del 09/10/1972, n. 939 del 15/03/1976, n. 939 del 15/03/1976, n. 3963 del 24/06/1980, n. 2175 del 08/04/1982, n. 5628 del 16/11/1985, n. 2973 del 27/03/1987, n. 5780 del 25/10/1988, n. 2773 del 07/03/1992, n. 360 del 13/01/1995, n. 24243 del 26/09/2008; v. anche la fattispecie particolare di Cass. n. 23608 del 06/11/2006); l'uso della parte comune per creare un accesso a favore di parte esclusiva è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 c.c., se l'unità del condomino avvantaggiata è inserita nel condominio, fermi gli altri limiti, in quanto, pur realizzandosi un utilizzo più intenso del bene comune da parte di quel condomino, non si esclude il diritto degli altri di farne parimenti uso e non si altera la destinazione, restando esclusa la costituzione di una servitù per effetto del decorso del tempo (Cass. n. 24295 del 14/11/2014).

3.7. In relazione a tali aspetti con la sentenza impugnata, invero, il tribunale si è limitato a descrivere la collocazione all'esterno del cancello, limitante la zonetta comune interclusa cui conduce la porta in questione, dell'edificio box, senza però alcunché argomentare in ordine al pericolo di formazione di una eventuale servitù, tale da costituire alterazione della destinazione dei varchi.

3.8. Ne deriva che i primi tre motivi, già esaminati sotto il profilo prevalente della falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. e delle disposizioni codicistiche che ad esso sono conseguenziali, vanno accolti e la sentenza impugnata va cassata in relazione ad essi, con rinvio al giudice monocratico milanese, in persona di diverso magistrato, per una rinnovata valutazione alla luce degli indicati principi di diritto.

4. Il quarto motivo, con cui si deduce violazione dell'art. 1130 c.c., in relazione all'esercizio del potere dell'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni, è assorbito.

5. Resta precluso a questa corte (e al giudice di rinvio) esaminare specificamente - non essendo stata sollevata alcuna questione in argomento in corso di causa e comunque in sede di legittimità - se nel caso di specie si trattasse di controversia concernente i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condomini (di cui all'art. 7 c.p.c., nuovo comma 3, n. 2) o l'esistenza (o l'inesistenza) del diritto di usare le cose comuni per determinati fini (v. in argomento ad es. Cass. n. 16650 del 10/08/2015 e n. 7547 del 31/03/2011).

6. Stante l'accoglimento del ricorso, il giudice di rinvio governerà anche le spese del presente giudizio di cassazione; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater non sussistono i presupposti per alcun versamento integrativo a norma del citato art. 13, comma 1-bis. P.Q.M. la corte accoglie il primo, il secondo e il terzo motivo di ricorso, assorbito il quarto, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, al tribunale di Milano in composizione monocratica in persona di altro magistrato.