

Si può installare un cancelletto a protezione dell'appartamento se non ostacola nessuno

di *Matteo Rezzonico*

Q

D

C

Installare un cancelletto/inferriata a **protezione della porta di ingresso** del proprio appartamento – fatto che costituisce estrinsecazione del diritto di proprietà (a norma degli articoli 832 e 833 del Codice civile) e costituzionalmente garantito (articolo 42 della Costituzione) – **non comporta la violazione di alcuna norma**, quando non limiti il compossesso e l'utilizzo della cosa comune da parte degli altri condòmini. Lo ha stabilito [il Tribunale di Ferrara con sentenza numero 59 depositata il 5 febbraio scorso](#) che ha ribadito l'**applicabilità dei principi** di cui all'articolo 1102 del Codice civile, anche in materia di possesso su beni comuni in comproprietà.

Il fatto

Un condòmino ha installato un **cancelletto/inferriata** davanti alla propria porta di casa, senza ingombrare in alcun modo il pianerottolo/passaggio comune (salvo che, in minima parte, per la maniglia). Un altro condòmino ha **presentato ricorso** per violazione del compossesso sul bene comune pianerottolo, affermando che il cancelletto/inferriata **limitava il passaggio/accesso** alla sua proprietà (da parte dei suoi clienti). Il Tribunale di Ferrara ha **respinto il ricorso**.

La decisione

In base all'articolo 1102 del Codice Civile **ciascun partecipante** (cioè ciascun condomino) **può servirsi della cosa comune**, purché non ne alteri la destinazione e **non impedisca** agli altri partecipanti **di farne uso** secondo il loro diritto. Quindi può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa comune. **Conseguentemente** l'apposizione di un cancello/inferriata, (**leggero e di facile apertura**), non limita diritti altrui, ma costituisce un atto lecito rientrante nelle facoltà del compossessore dovendosi ritenere **del tutto irrilevanti** «le ragioni soggettive che abbiano spinto» il condòmino a collocare il cancelletto in questione.

Quando si limita il possesso

Quello che conta – evidenzia il giudice ferrarese – è che «il cancello non comporti **un'apprezzabile menomazione** del passaggio esercitato dai

potenziali clienti della ricorrente». Secondo la giurisprudenza infatti, anche **in tema di azioni possessorie** nell'ambito della proprietà comune o condominiale, trova applicazione l'articolo 1102 del Codice civile **con la conseguenza** che non ogni modifica apportata da un terzo alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso costituisce **spoglio o turbativa**, essendo sempre necessario che la modifica comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso (Cassazione 11036/2003 e Cassazione 1743/2005).

I motivi

In applicazione degli questi princìpi, **la condotta** tenuta dal convenuto non integra né spoglio né molestia nel compossesso del pianerottolo di proprietà comune considerato che:

- a) il cancelletto/inferriata **non impedisce il libero passaggio** degli altri condòmini né provoca alcun tipo di limitazione all'utilizzo del pianerottolo posto al piano rialzato del condominio, dal quale occorre passare per accedere ai piani superiori;
- b) **il carpentiere** che ha realizzato e montato il cancelletto/inferriata su incarico della convenuta ha confermato quanto **emerge** chiaramente dalla stessa documentazione fotografica prodotta da entrambe le parti e cioè che «l'inferriata chiusa **rimane all'interno della soglia della porta di ingresso**; anche i cardini sono all'interno della soletta; la maniglia invece sporge leggermente»;
- c) il cancelletto si apre in appoggio **contro il muro** a sinistra e rimane fermo e nessun condomino ha mai denunciato un difetto del manufatto in questione;
- d) il cancelletto/inferriata è stato realizzato **a tutela della proprietà privata**, ossia per sole ragioni di sicurezza della propria abitazione sulla scorta degli articoli 832 e 833 del Codice civile (che **consentono al proprietario** di disporre in modo pieno ed esclusivo delle cose) e dell'articolo 42 della Costituzione (che tutela il diritto di proprietà).