
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Controversie in materia di condominio: questa la competenza dei giudici di pace e del tribunale

In materia di condominio, va confermato, circa la competenza, quanto segue. Le controversie relative alle modalità d'uso dei servizi di condominio rientrano nella competenza dei giudici di pace, si tratti di riduzioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle parti comuni o di limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote. Viceversa, vanno ricomprese nella competenza del tribunale le liti relative ai limiti di esercizio del diritto del condomino sulla sua proprietà e quindi alle limitazioni all'esercizio di tale diritto di proprietà esclusiva che siano imposte da un atto di obbligo, quale anche una clausola regolamentare limitativa.

Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 27.10.2015, n. 21910

...omissis...

che con comparsa depositata in data 6 ottobre 2014, si è costituito in giudizio il terzo interveniente Cxxx quale successore a titolo particolare xxxxx atto di compravendita in data 9 luglio 2014, che ha dichiarato di fare proprie le difese svolte e le conclusioni rassegnate dalla dante causa;

che il Tribunale di Ivrea, con ordinanza in data 26 novembre 2014, ha dichiarato la propria incompetenza per essere competente il Giudice di pace, ai sensi dell'art. 7 c.p.c., comma 3, n. 2);

che ha premesso il Tribunale che l'art. 18 del regolamento condominiale, nel suo testo originario, non pone un divieto assoluto e incondizionato all'occupazione degli spazi di proprietà comune e con delibera dell'assemblea condominiale in data 26 giugno 2012 è stato modificato lo stesso art. 18, ed è stata prevista una diversa regolamentazione dell'uso della cosa comune, in specie stabilendosi la possibilità che gli spazi comuni antistanti le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini possano essere concessi in locazione;

che il Tribunale ha quindi rilevato che ciò di cui si controverte è la modalità di utilizzo della cosa comune: da un lato i ricorrenti sostengono, sulla scorta di una delibera assembleare che assumono valida, che l'occupazione dello spazio comune costituente la "galleria" sia consentito purchè dietro corresponsione di un canone locatizio, dall'altro i convenuti, che si dolgono anche dell'invalidità della menzionata delibera condominiale già oggetto di impugnazione ex art. 1137 c.c., deducono che detto spazio possa essere liberamente utilizzato da ciascun condomino purchè nel rispetto dei limiti posti dall'art. 1102 c.c.;

che - ha proseguito il Tribunale - non è in discussione il diritto dei condomini xxxx all'utilizzo dello spazio comune antistante le rispettive unità immobiliari, ma la regolamentazione dell'esercizio di tale diritto d'uso;

che avverso questa ordinanza xxx e gli altri litisconsorti indicati in epigrafe hanno proposto ricorso, con atto notificato il 28 novembre 2014, sulla base di un motivo, con cui si sostiene che la competenza sarebbe del Tribunale, giacchè nella specie non è stato chiesto di accertare in qual misura e con quali modalità i convenuti possano occupare gli spazi comuni ma se, tout court, abbiano diritto di farlo;

che hanno resistito, con memoria, il Coxxxx

che la L. è rimasta intimata;

che il pubblico ministero ha depositato, in data 25 giugno 2015, le proprie conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380 ter c.p.c., concludendo per il non accoglimento del proposto regolamento di competenza;

che il pubblico ministero rileva quanto segue nella sua requisitoria:

"Non pare a questo Ufficio che il regolamento di competenza proposto, pure a non volerne considerare i profili di inammissibilità collegati alla mancata prospettazione di specifiche violazioni di legge, possa trovare accoglimento, tenuto conto del suo oggetto.

La giurisprudenza della Corte di legittimità insegna come le controversie relative alle modalità d'uso dei servizi di condominio rientrano nella competenza dei giudici di pace, si tratti di riduzioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle parti comuni o di limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote. Viceversa, vanno ricomprese nella competenza del tribunale le liti relative ai limiti di esercizio del diritto del condomino sulla sua proprietà e quindi alle

limitazioni all'esercizio di tale diritto di proprietà esclusiva che siano imposte da un atto di obbligo, quale anche una clausola regolamentare limitativa (Cass. 23297/14; 2483 e 869/12).

Come osservato, la lite instaurata attiene a diritti comuni, ossia al godimento dei singoli condomini sulle parti comuni, e non alla proprietà esclusiva del singolo condomino, rilievo assorbente di ogni ulteriore considerazione circa l'inesistenza di provvedimenti limitativi del diritto di proprietà esclusivo, pure espressa dal giudice monocratico, a seguito dell'esame della disposizione di cui all'invocato art. 18 del regolamento e del nuovo deliberato adottato in merito ad un più ampio utilizzo di parte della superficie comune".

Letta la memoria di parte ricorrente, in replica alle conclusioni del pubblico ministero.

Considerato che il Collegio condivide la proposta di definizione contenuta nella requisitoria del pubblico ministero ex art. 380 ter c.p.c.;

che, infatti, la materia del contendere dedotta in giudizio da parte attrice concerne, secondo la condivisibile ricostruzione operata dal Tribunale, le modalità di uso della cosa comune, ossia l'area condominiale oggetto di causa, in ordine alla quale si discute tra le parti se possa essere - o non - utilizzata per la collocazione di tavolini e sedie;

che, pertanto, va dichiarata la competenza del Giudice di pace di Ivrea;

che le spese del regolamento, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza;

che poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e dichiara la competenza del Giudice di pace di Ivrea. Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese processuali sostenute dai resistenti, che liquida in complessivi Euro 900, di cui Euro 800 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta Civile - 2 della Corte Suprema di Cassazione, il 8 ottobre 2015.