

La competenza del Giudice di Pace in materia condominiale

E' allegata la Sentenza

Quaderni Tecnici
2024

La competenza del Giudice di Pace in materia condominiale

Si segnala l'ordinanza n. 8420/2024 con cui la Corte di cassazione chiarisce l'ambito della competenza del Giudice di Pace in materia condominiale e in particolare nelle questioni attinenti alla misura e alla modalità di uso dei servizi condominiali.

Per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio è competente il giudice di pace ma ci sono casi di esclusione, secondo le misure e le modalità d'uso servizi condominio, dettate dall'art.7 CPC. Per inquadrare correttamente la questione e quindi intendere meglio la sua soluzione, si ritiene utile premettere che in tempi passati (fino al 1984) il legislatore aveva riservato tutte le cause in oggetto all'esclusiva competenza del Pretore (e prima ancora al Tribunale). In seguito, mentre le cause relative alle modalità d'uso dei servizi condominiali erano state assegnate (con la L. 30.07.84 n. 399) alla competenza per materia del giudice conciliatore, quelle relative alla misura degli stessi servizi erano rimaste nella competenza del Pretore. Con la riforma introdotta con la legge 21.11.91 n. 374 (la legge istitutiva del giudice di pace) tutte le cause in oggetto, relative sia alle modalità d'uso che alla misura dei servizi, sono infine state tutte assegnate alla competenza per materia del giudice di pace. Peraltro, a tali categorie di controversie condominiali resta "invece estranea ogni controversia nella quale sia in discussione l'esistenza stessa del diritto del condominio a fruire della cosa o del servizio comune, che resta attribuita al giudice competente secondo gli ordinari criteri del valore della causa" (Cass. 14.06.1996 n. 5467 in Arch. Locazioni 1996, 700 nota De Tilla).

Ci troviamo in sostanza di fronte a tre tipi di cause, dei **quali due tipi riservati alla competenza per materia del giudice di pace ed il terzo regolato secondo l'ordinaria competenza per valore** e, quindi, di competenza di questo giudice solo se rientranti nella fascia di cui al primo comma dell'art. 7 c.p.c. (2.582,28 Euro).

Le cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali si identificano con quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, con quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli artt. 1102 e 1118 c.c., nonché in conformità del volere della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale. Le cause relative alla misura dei servizi del condominio si identificano, invece, con le controversie concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, con quelle aventi per oggetto un provvedimento

dell'assemblea o dell'amministrazione che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini (De Tilla cit.). In terzo ed ultimo luogo, la competenza delle cause nelle quali si controverte sulla esistenza stessa del diritto (od obbligo) del condomino relativamente all'utilizzo di un servizio deve essere determinata in base ai più generali criteri per valore ex art. 7 comma 1 c.p.c. e non rientrano invece in quelle attribuite per materia al giudice di pace ex art. 7 comma 3 n. 2) c.p.c.

“Le cause relative alle "modalità di uso dei servizi condominiali", appartenenti alla competenza del giudice di pace a norma dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., sono quelle nelle quali si disputi dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle quali si controverta dell'esistenza, anche parziale, del diritto di proprietà del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune (o di contro un obbligo del condomino stesso) (Cass. civ. 15 aprile 2002, n. 5448 – Cass. 22.05.2000 n. 6642). Queste ultime cause “che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune ... rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore”. (Cass. civ. 5 gennaio 2000, n. 25).

E da ultimo, ancor più chiara, seppur non recentissima (ma in linea con le decisioni più recenti già citate): “La controversia instaurata da un condominio con l'impugnativa della delibera dell'assemblea condominiale attinente alla regolamentazione dell'uso degli spazi comuni del complesso condominiale e dei relativi accessi, appartiene alla speciale competenza per materia del pretore, prevista dall'art. 8 n. 4 c.p.c., che ricorre in tutte le controversie nelle quali venga in rilievo la misura dell'uso della cosa o del servizio comune, ovvero il modo in cui deve essere esercitato tale uso, mentre esulano da detta competenza per materia le cause nelle quali si controverta sull'esistenza stessa del diritto all'uso del bene o del servizio condominiale. Cass. civ., 04.04.85, n. 2312

IL FATTO

Alcuni condomini residenti nel Condominio Alfa agivano in giudizio nei confronti di altri tre condomini e nei confronti della Delta Srls, alla quale gli altri residenti avevano concesso in locazione l'unità immobiliare condominiale al piano terreno, sostenendo che:

- erano proprietari e possessori dell'area condominiale al piano terra antistante e retrostante il fabbricato, della quale la Delta Srls impediva, o comunque rendeva più gravoso e limitava l'utilizzo secondo la sua naturale destinazione, occupandola abusivamente e stabilmente dalle prime ore del mattino e sino a tarda sera con tavolini, sedie ed arredi, con intrattenimento degli avventori, che coi loro schiamazzi arrecavano disturbo alla quiete condominiale, complice l'inerzia dei condomini

locatori;

- questo nonostante che fosse stata approvata una delibera condominiale, non impugnata, che aveva espressamente negato alla Delta Srls l'autorizzazione ad apporre tavolini e sedie su quell'area condominiale e nonostante che il regolamento condominiale vietasse ai condomini, e quindi anche ai conduttori, di arrecare molestia, o disturbo agli altri condomini.

Si costituivano due condomini locatori, che in via preliminare eccepivano l'incompetenza del Tribunale di Foggia, per essere competente per materia ex art. 7 c.p.c., trattandosi a loro avviso di controversia in tema di misura e modalità d'uso di cose comuni, il Giudice di Pace di Foggia. Il Tribunale dichiarava la sua incompetenza in favore del Giudice di Pace di Foggia, in riferimento alla domanda avente ad oggetto la cessazione dell'illegittima occupazione dell'area condominiale, ritenendo che rientrasse tra le controversie in ordine alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale antistante il fabbricato.

Gli originari ricorrenti propongono regolamento di competenza; sul punto la Cassazione, nel dare ragione ai ricorrenti e nel dichiarare la competenza del Tribunale, chiarisce quanto segue:

- ➔ in tema di controversie tra condomini, appartengono alla competenza per materia del Giudice di Pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio: rientrano nelle **prime**: quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini ed hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini;
- ➔ appartengono alle **seconde**, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale
- dalle suddette cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del Giudice di Pace a norma dell'art. 7 c.p.c., vanno tenute distinte le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore;
- nel caso in esame, la collocazione di tavolini, sedie ed arredi sull'area condominiale da parte della Delta Srls, viene contestata dai ricorrenti attraverso la negazione della sussistenza del

diritto stesso della società e dei condomini locatori sull'area condominiale, già sancita dalla delibera assembleare, e non perché tale diritto riconosciuto esistente sia stato esercitato in modo quantitativo, o qualitativo eccedente rispetto a quanto consentito.

SI ALLEGA LA SENTENZA

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. PICARO Vincenzo - Consigliere-Rel.

Dott. AMATO Cristina - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18714/2023 R.G. proposto da:

Lo.Ro., Bo.Te., Aq.Ca., Ay.St., Ri.Al., Ca.Sa. e Bo.An., elettivamente domiciliati in Foggia (...), presso lo studio dell'avvocato AN.VI. (Omissis), che li rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avvocato JO.SP. (Omissis) per procura in calce al ricorso,

- ricorrenti -

contro

Fr.Ca., Fr.Vi. e Co.Ad., elettivamente domiciliati in ROMA (...), presso lo studio dell'avvocato VA.FA. (Omissis), rappresentati e difesi dagli avvocati MI.AR. (Omissis) e FI.AR. (Omissis) per procura in calce alla memoria difensiva,

- controricorrenti -

nonché contro

(...) S.R.L.S,

- intimata -

avverso l'ORDINANZA del TRIBUNALE di FOGGIA n. 7889/2023 depositata il 17.7.2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29.2.2024 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI DI CAUSA

1) Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. in data 16.2.2023 i condomini del Condominio (Omissis) di F, viale (Omissis) n. (Omissis), Lo.Ro., Ri.Al., Bo.An., Ay.St., Bo.Te. e Ca.Sa., agivano in giudizio nei confronti dei condomini Fr.Vi., Co.Ad. e Fr.Ca., e nei confronti della (...) Srls, alla quale gli altri resistenti avevano concesso in locazione l'unità immobiliare condominiale al piano terreno, sostenendo che erano proprietari e possessori dell'area condominiale al piano terra antistante e retrostante il fabbricato, della quale la (...) Srls impediva, o comunque rendeva più gravoso e limitava l'utilizzo secondo la sua naturale destinazione, occupandola abusivamente e stabilmente dalle prime ore del mattino e sino a tarda sera con tavolini, sedie ed arredi, con intrattenimento degli avventori, che coi loro schiamazzi arrecavano disturbo alla quiete condominiale, complice l'inerzia dei condomini locatori, nonostante la diffida dell'amministratore condominiale e del legale dei ricorrenti, benché la delibera condominiale del 29.11.2022, non impugnata, avesse espressamente negato alla (...) Srls l'autorizzazione richiesta ad apporre tavolini e sedie su quell'area condominiale e benché il regolamento condominiale vietasse ai condomini, e quindi anche ai conduttori, di arrecare molestia, o disturbo agli altri condomini.

Aggiungevano i ricorrenti che la (...) Srls aveva anche installato, proprio dinanzi all'ingresso dell'area condominiale, un chiosco rimovibile, lesivo dell'estetica e della visuale del condominio, che limitava l'entrata da parte dei condomini e dei mezzi di soccorso, con grave rischio per l'incolumità dei ricorrenti, anche a causa dei fili elettrici a servizio del chiosco, che erano posti senza alcuna protezione sull'area condominiale.

Sulla base di queste doglianze i ricorrenti chiedevano la condanna dei resistenti a cessare e/o far cessare l'occupazione illegittima dell'area condominiale, mediante la rimozione di sedie, tavolini, ombrelloni ed arredi su di essa collocati, ed all'occorrenza mediante la rimozione del chiosco antistante.

Si costituiva davanti al Tribunale di Foggia la (...) Srls, che contestava nel merito le pretese dei ricorrenti, chiedendone il rigetto.

Si costituivano altresì i condomini locatori, Fr.Vi. e Co.Ad., che in via preliminare eccepivano l'incompetenza del Tribunale di Foggia, per essere competente per materia ex art. 7 c.p.c., trattandosi a loro avviso di controversia in tema di misura e modalità d'uso di cose comuni, il Giudice di Pace di Foggia.

2) Con ordinanza riservata del 17.7.2023 il Tribunale di Foggia dichiarava la sua incompetenza in favore del Giudice di Pace di Foggia, in riferimento alla domanda avente ad oggetto la cessazione dell'illegittima occupazione dell'area condominiale, ritenendo che rientrasse tra le controversie in ordine alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale antistante il fabbricato da parte di soggetto terzo legittimato dai condomini proprietari del locale al piano terra del Condominio (Omissis) e disponeva la separazione della domanda dei ricorrenti di rimozione del chiosco collocato nell'area antistante quella condominiale, ritenuta di competenza del Tribunale, con formazione di autonomo fascicolo da parte della cancelleria e fissazione dell'udienza di discussione del 22.3.2024.

3) Avverso tale ordinanza hanno proposto ricorso per regolamento necessario di competenza gli originari ricorrenti, affidandosi a due motivi, illustrati da memoria, a cui resistono Fr.Vi., Co.Ad. e Fr.Ca. con memoria difensiva ex art. 47 comma 5° c.p.c., mentre la (...) Srls è rimasta intimata.

Il Sostituto Procuratore Generale dott. Fulvio Troncone ha concluso per l'accoglimento del primo motivo, con assorbimento del secondo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1) Col primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione degli articoli 7 e 9 c.p.c., in quanto il Giudice a quo non avrebbe attentamente esaminato la domanda da loro proposta, che era di cessazione dell'illegittima occupazione del piazzale condominiale, espressamente negata alla (...) Srls con la delibera assembleare condominiale non impugnata del 29.11.2022. Non si trattava, infatti, a loro avviso, al contrario di quanto ritenuto dal Tribunale di Foggia, di una controversia relativa alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale, in quanto tale rientrante nella competenza per materia del Giudice di Pace dell'art. 7 c.p.c., ma di una controversia che vedeva messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune, che impediva agli altri condomini il pari uso dello spazio comune in violazione dell'art. 1102 cod. civ., soggetta in quanto tale agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass. n. 36967/2021; Cass. n. 4030/2005; Cass. n. 17660/2004), posto che si considerano controversie relative alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa dei diritti di uso dell'area

condominiale le cause aventi ad oggetto solo riduzioni, o limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini, o concernenti il modo più conveniente ed opportuno con cui le facoltà comprese nel diritto di comunione devono esercitarsi (Cass. n. 36967/2021; Cass. 23297/2014).

1.2) Col secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 40 comma 6° c.p.c., secondo il quale se una causa di competenza del Giudice di Pace è connessa, per i motivi di cui agli articoli 31, 32, 34, 35 e 36 c.p.c., con altra causa di competenza del Tribunale, le relative domande possono essere proposte innanzi al Tribunale per essere decise nello stesso processo.

2) Il primo motivo di ricorso è fondato e merita accoglimento.

Come esattamente rilevato anche dalla Procura Generale, in tema di controversie tra condomini, a seguito della modifica introdotta all'art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza per materia del Giudice di Pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio. Rientrano tra le prime, quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini ed hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini; appartengono alle seconde, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale (Cass. n. 36967/2021; Cass. n. 23297/2014). Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del Giudice di Pace a norma dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 della L. 21.11.1991, n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass. n. 4030/2005; n. 17660/2004).

Nel caso di specie la collocazione di tavolini, sedie ed arredi sull'area condominiale da parte della (...) Srls, conduttrice del locale al piano terra di proprietà dei condomini Fr.Vi., Co.Ad. e Fr.Ca., complice l'inerzia di questi ultimi, nonostante la diffida dell'amministratore condominiale e del legale degli altri condomini alla rimozione, che per un verso si assume contraria al diritto di pari uso dell'area condominiale degli altri condomini ex art. 1102 cod. civ., e per altro verso si assume contrastare con la delibera assembleare condominiale non impugnata del 29.11.2022, che ha espressamente negato alla (...) Srls l'autorizzazione alla collocazione di sedie e tavolini sull'area

condominiale, nonché col regolamento condominiale che vieta ai condomini, e quindi anche ai loro conduttori, di arrecare molestia, o disturbo agli altri condomini, viene contestata dai ricorrenti attraverso la negazione della sussistenza del diritto stesso della (...) Srls e dei condomini locatori sull'area condominiale, già sancita dalla delibera assembleare sopra citata, e non perché tale diritto riconosciuto esistente sia stato esercitato in modo quantitativo, o qualitativo eccedente rispetto a quanto consentito, per cui la controversia esula dalla competenza per materia spettante al Giudice di Pace ex art. 7 c.p.c. per le controversie relative alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale.

Non si tratta, quindi, di decidere in merito alla modalità d'uso dei beni comuni, ma di valutare se uno specifico uso sia o meno consentito, sicché va correttamente affermata, in linea con la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, la competenza per valore del Tribunale di Foggia, e non la competenza per materia ex art. 7 c.p.c. del Giudice di Pace di Foggia (vedi su tali principi di ripartizione della competenza Cass. 26.11.2021 n. 3697; Cass. 17.11.2021 n. 34830; Cass. 10.8.2015 n.16650; Cass. 19.4.2011 n. 8941; Cass. n.11861/2005; Cass. n. 6642/2000).

Quanto ai precedenti della Suprema Corte, richiamati dall'ordinanza del Tribunale di Foggia per giustificare l'affermata competenza per materia del Giudice di Pace di Foggia ex art. 7 c.p.c., che hanno fatto riferimento alla collocazione di tavolini e sedie su area condominiale (Cass. 27.10.2015 n.21910 e Cass. 23.1.2012 n. 869), un esame degli stessi non limitato alla massima, consente di rilevare che si trattava di ipotesi in cui, a differenza del caso qui in esame, non era stata lamentata l'impossibilità del pari uso dell'area comune ex art. 1102 cod. civ. da parte degli altri condomini, né era stata negata l'esistenza stessa del diritto di uso in questione dell'area comune con specifica delibera dell'assemblea condominiale, per cui la cognizione non investiva l'esistenza stessa del diritto di uso della cosa comune da parte del condomino, o del conduttore del suo immobile, ma solo i limiti qualitativi e quantitativi di un diritto di uso dell'area comune comunque riconosciuto (vedi sull'utilizzo di tale criterio di discriminazione tra la competenza del Tribunale e quella del Giudice di Pace Cass. 7.2.2018 n. 2957; Cass. 31.3.2011 n. 7547).

L'accoglimento del primo motivo di ricorso fa ritenere assorbito il secondo motivo.

Va quindi dichiarata la competenza del Tribunale di Foggia, davanti al quale peraltro pende, per effetto della disposta separazione, la connessa domanda dei ricorrenti volta ad ottenere nei confronti degli stessi resistenti la rimozione del chiosco collocato dalla (...) Srls su area antistante quella condominiale, ed il giudizio deve proseguire in quella sede entro il termine di legge decorrente dalla comunicazione di questa ordinanza.

Il Tribunale di Foggia, davanti al quale il giudizio andrà riassunto nel termine di legge, provvederà anche per le spese del giudizio di legittimità relative al regolamento di competenza.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso e dichiara la competenza del Tribunale di Foggia, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità. Riassunzione nei termini di legge.

Così deciso in Roma, il 29 febbraio 2024.

Depositata in Cancelleria il 28 marzo 2024.