

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE V CIVILE**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di 2° grado iscritta al N. [REDACTED] del ruolo contenzioso generale dell'anno 2020, posta in deliberazione all'udienza del 12 aprile 2022, ( con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

**Tra**

[REDACTED]

[REDACTED]

difende per procura in atti

**APPELLANTE**

**E**

Condominio Via [REDACTED] in Roma, in persona dell'Amm.re p.t. [REDACTED], elettivamente domiciliato in Roma,

[REDACTED] che lo

rappresenta e difende per procura in atti

**APPELLATO**

**OGGETTO: Appello avverso sentenza Giudice di Pace di Roma**

**CONCLUSIONI**



All'udienza del 12 aprile 2022, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, si costituiva parte appellata e parte appellante concludeva riportandosi ai propri atti.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra [REDACTED] proponeva appello avverso la sentenza resa dal Giudice di Pace di Roma n. [REDACTED]/20, depositata in data 10 gennaio 2020, e con cui, dichiarata l'incompetenza per materia, era stato revocato il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Condominio appellato e volto alla consegna di copia delle chiavi di accesso ai terrazzi di proprietà condominiale e al lastrico solare al fine di consentire la fruizione dei servizi comuni in conformità al regolamento di condominio.

Contestava l'appellante l'avvenuto accoglimento, da parte del Giudice di primo grado, dell'eccezione di incompetenza per materia formulata da controparte, non essendo in discussione il diritto del condomino all'utilizzo dello spazio comune, ma la sola consegna della chiave di accesso ad esso e la relativa modalità di custodia.

Eccepiva pertanto la nullità della sentenza per erronea declinatoria di competenza e la conseguente decisione nel merito, con rigetto dell'avanzata opposizione, attesa l'infondatezza dei motivi articolati da controparte.

Concludeva richiedendo, previa declaratoria di nullità della sentenza di primo grado, il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo, con condanna del difensore distrattario alla restituzione dell'importo di euro 779,72, oltre interessi, versato in esecuzione della pronuncia del Giudice di Pace.

Disposta l'acquisizione del fascicolo d'ufficio del primo grado di giudizio, si costituiva all'udienza del 12 aprile 2022 il Condominio di [REDACTED] in Roma, che contestava l'impugnazione di



controparte e i motivi posti a fondamento della stessa, attesa l'incompetenza per materia del Giudice di Pace; contestava altresì la fondatezza della domanda sottesa al decreto ingiuntivo opposto nel giudizio di primo grado.

Concludeva richiedendo il rigetto dell'impugnazione per incompetenza del Giudice di Pace e, nel merito, la revoca del decreto ingiuntivo.

La causa veniva trattenuta a decisione all'udienza del 12 aprile 2022, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Occorre in primo luogo evidenziare che, con la domanda avanzata in sede monitoria, l'odierna appellante, proprietaria di un appartamento del condominio appellato e comproprietaria dei beni comuni condominiali, richiedeva la consegna della copia delle chiavi di accesso alle terrazze condominiali, che era stata negata dall'amministratore.

Ora, introducendo il giudizio di primo grado, parte appellata aveva innanzi tutto eccepito l'incompetenza per materia del Giudice di Pace, attesa la circostanza che le richieste avanzate da controparte avevano ad oggetto un diritto che avrebbe comportato l'immissione di quest'ultima nel possesso di un bene, con conseguente natura giuridica possessoria delle stesse.

La pronuncia di primo grado ha evidenziato come la domanda dell'appellante, per come formulata, esulava dall'ambito applicativo dell'art. 7 c.p.c., ritenendosi invece in quella sede configurabile la competenza del Tribunale di Roma, chiamato a verificare non solo la regolamentazione della misura e della modalità d'uso del terrazzo condominiale, ma anche "il diritto della condomina [REDACTED] all'utilizzo



della chiave di accesso a tale terrazzo, essendo diretta ad ignorare il contenuto degli artt. 23 e 24 del Regolamento di Condominio, accettato all'atto di acquisto dall'opposta medesima”.

Ora, come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte, anche recentemente, ha chiarito che, 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 e alle modalità d'uso dei servizi di condominio; in particolare, la Cassazione ha evidenziato che 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 alle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalle legge o dalla volontà della maggioranza, oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale. Continua la Suprema Corte specificando che da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del Giudice di Pace a norma dell'art. 7 c.p.c., “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 soggetti agli ordinari criteri della competenza per valore” (così C.C. 36967/21).



Nel caso di specie, per come chiarito, parte appellante, in sede monitoria, richiedeva la consegna della copia delle chiavi di accesso alle terrazze condominiali, specificando nel contesto del medesimo ricorso, di averle già domandate all'amministratore e di aver ricevuto un diniego; in particolare, a fronte della comunicazione in data 27 febbraio 2018, il procuratore del Condominio, nella propria missiva del 20 marzo 2018, rilevava i profili in forza dei quali la richiesta non poteva essere soddisfatta, anche in riferimento alla regolamentazione disposta dall'amministratore in data 7 gennaio 2010, circa la detenzione delle chiavi in oggetto da parte della pulitrice o di un solo condomino, che ne avrebbe curato la consegna al condomino richiedente "in caso di necessità di accesso al terrazzo condominiale da parte di questi".

Ne consegue come, tenuto proprio conto della richiesta formulata in sede monitoria dall'appellante, se è vero che l'oggetto della controversia non deve essere individuato nel diritto della Sig.ra [REDACTED] all'uso della cosa comune, è altrettanto vero che lo stesso non riguarda la mera modalità di custodia della chiave di accesso al terrazzo, quanto, piuttosto, il diritto della medesima appellante alla consegna, in suo favore, della chiave in oggetto, negata dal Condominio appellato.

In questi termini, risulta pertanto configurarsi una controversia riguardante il diritto del condomino ad un determinato uso della cosa comune, nella specie alla consegna di copia delle chiavi di accesso al terrazzo, e non di semplice "regolamentazione della modalità d'uso" del servizio; devono pertanto essere confermate le statuizioni della sentenza impugnata sul punto, laddove viene espressamente evidenziata la competenza del Tribunale, attesa la domanda formulata dall'odierna appellante e la necessità di verifica, non solo della regolamentazione della misura e modalità d'uso del terrazzo



condominiale, ma anche, in considerazione dei profili ivi evidenziati, fra l'altro in riferimento ad alcune previsioni del Regolamento Condominiale, del "diritto della Sig.ra [REDACTED] all'utilizzo della chiave di accesso a tale terrazzo".

Alla luce delle considerazioni che precedono e dei citati principi giurisprudenziali, pertanto, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, deve essere confermata, nella presente sede, la declaratoria di incompetenza del Giudice di Pace, con conseguente rigetto dell'avanzata impugnazione.

Le spese di lite della presenta fase, avuto in ogni caso riguardo al complesso delle ragioni della decisione e alla particolarità della fattispecie, vengono interamente compensate fra le parti.

### **PQM**

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) Rigetta l'appello;
- II) Compensa interamente fra le parti le spese del presente grado di giudizio.

Così deciso in Roma, il 5 settembre 2022

**IL GIUDICE**

