



21910/15

M

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

VI-2 SEZIONE CIVILE

R.G.N. 779/15

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 21910

Dott. Stefano PETITTI - Presidente
Dott. Felice MANNA - Consigliere
Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere
Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.
Dott. Antonino SCALISI - Consigliere

Rep.

C.C. 8/10/2015

ha pronunciato la seguente

regolamento
di competenza

ORDINANZA

cutci

sul ricorso per regolamento di competenza proposto da:

CANALDI Luigi, CENA Felice, LEONI Laura, BONINI Morgana,
PERONO BIACCHIARDI Aldo, BORIN Morena, CESANO Claudio,
NARETTO Luciana, S.A.S. ALEX di MONDINO Ivana, in perso-
na del legale rappresentante *pro tempore*, GRAZIANO Ore-
ste, rappresentati e difesi dagli Avv. Franca Sapone e
Dino Selis, con domicilio eletto nello studio dell'Avv.
Antonio Rappazzo in Roma, via XX Settembre, n. 3;

- ricorrenti -

contro

CORDERA Renzo Pacifico e GIULIANO ALBO Franca, rappre-
sentati e difesi dall'Avv. Claudio d'Alessandro;

- resistenti -

An



e contro

S.A.S. LUCA'S BAR Di Pitruzzella & Lo Bello, in persona
del legale rappresentante pro tempore;

- intimata -

avverso l'ordinanza del Tribunale di Ivrea in data 26
novembre 2014 (n. cron. 11350 del 2014).

Udita la relazione della causa svolta nella camera
di consiglio dell'8 ottobre 2015 dal Consigliere relato-
re Dott. Alberto Giusti;

Lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministe-
ro, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.
Immacolata Zeno, con cui si sollecita non accogliersi il
regolamento di competenza proposto.

Ritenuto che con ricorso ex art. 702-bis cod. proc.
civ., depositato in data 23 dicembre 2013, Felice Cena,
Laura Leoni, Aldo Perono Biacchiardi, Morena Borin,
Claudio Cesano, Luciana Naretto, la s.a.s. Alex di Mon-
dino Ivana e Oreste Graziano hanno convenuto in giudi-
zio, dinanzi al Tribunale di Ivrea, Renzo Pacifico Cor-
dera, Franca Giuliano Albo e la s.n.c. Luca's Bar di Pi-
truzzella D. & Lo Bello G., chiedendone la condanna alla
rimozione di quanto depositato nella parte condominiale
comune antistante le unità immobiliari di proprietà di
Cordera e di Giuliano Albo, con divieto di analogo uti-
lizzo per il futuro, nonché al pagamento in favore dei



ricorrenti di una somma non inferiore ad euro 300 per il ritardo nell'esecuzione dell'emanando provvedimento, ai sensi dell'art. 614-bis cod. proc. civ.;

che i convenuti Cordera e Giuliano Albo si sono costituiti resistendo ed eccependo, in via preliminare, l'incompetenza per materia del Tribunale in favore del Giudice di pace;

che si è altresì costituita in giudizio la s.n.c. Luca's Bar;

che con comparsa depositata in data 6 ottobre 2014, si è costituito in giudizio il terzo interveniente Luigi Canaldi, quale successore a titolo particolare di Morgana Bonini per 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, terzo comma, numero 2), cod. proc. civ.;

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

Am



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 purché 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 cod. civ., deducono che detto spazio possa essere liberamente utilizzato da ciascun condomino purché nel rispetto dei limiti posti dall'art. 1102 cod. civ.;

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

che avverso questa ordinanza Luigi Canaldi 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, giacché 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 Cordera e la Giuliano Albo;

che la Luca's Bar è rimasta intimata;

che il pubblico ministero ha depositato, in data 25 giugno 2015, le proprie conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380-ter cod. proc. civ., 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 rientrino 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 facol-



tà 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 cod. proc. civ.;

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.



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 poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 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.

PER QUESTI MOTIVI

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 dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, 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 del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2 Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, l'8 ottobre 2015. am

Il Presidente

Depositata in Cancelleria

Oggi. 27 OTT. 2015



Il Funzionario Giudiziario
Ornella Latrofa