

N. 72, presso lo studio dell'avvocato
(), rappresentati e difesi dagli avvocati
() e () per procura in
calce alla memoria difensiva,

-controricorrenti-

nonchè contro

SB 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 .

FATTI DI CAUSA

1) Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. in data 16.2.2023 i condomini
del Condominio M di Foggia, viale X n. 19, LR
, RA , BA , ASCM
, BT e CSMP , agivano
in giudizio nei confronti dei condomini FV , CAS
e FC , e nei confronti della SB S.R.L.S.,
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 SB
S.R.L.S. 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 SB S.R.L.S. 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 SB S.R.L.S. 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 SB S.R.L.S., che contestava nel merito le pretese dei ricorrenti, chiedendone il rigetto.

Si costituivano altresì i condomini locatori, F e C, 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 M 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 FV , CAS e FC con memoria difensiva ex art. 47 comma 5° c.p.c., mentre la SB S.R.L.S. é rimasta intimata.

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

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 SB S.R.L.S. 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 é 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 é 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 SB S.R.L.S., conduttrice del locale al piano terra di proprietà dei condomini FV, CAS e FC, 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 SB S.R.L.S. 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 SB S.R.L.S. 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 riconosciuta (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 S.R.L.S.

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 29.2.2024



Il Presidente

