



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI LECCO
SEZIONE PRIMA
SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1946 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2024, posta in decisione all'udienza del 22.09.2025 e vertente

TRA

Parte_1 (CF C.F._1), Parte_2 (CF C.F._2), Parte_3 (CF C.F._3), [...] Pt_4, (CF C.F._4), Parte_5 (CF C.F._5) rappresentati e difesi dall'avv.to REGAZZONI GRETA ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo, in Varese, via Vittorio Veneto n.11 giusta procura in calce all'atto di citazione;

ricorrenti

E

Controparte_1 Controparte_1 (C.F. P.IVA_1), in persona del legale rappresentante p.t. Controparte_2 (C.F. C.F._6), Controparte_3 (C.F. C.F._7), CP_4 [...] (C.F. C.F._8), Controparte_5 (C.F. C.F._9, Controparte_6 (CodiceFiscale_10), CP_7 (C.F. C.F._11), Controparte_8 [...] (C.F. P.IVA_2, in persona del legale rappresentante *pro tempore* nonché socio amministratore Sig. CP_8 tutti difesi e rappresentati dall'avv. CRISTINA SCACCABAROZZI ed elettivamente domiciliati in Lecco, via Roma n. 5 giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

resistenti

E

Controparte_9 (C.F. *C.F._12* e *Controparte_10* (C.F. *C.F._13*), rappresentati e difesi dall'avv. Edo Bosco ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Como, via Giulini, n. 12 in forza di procura speciale allegata alla comparsa di costituzione;

resistenti

E

Controparte_11 *CP_12* , *Controparte_13*
Controparte_14 , *Controparte_15* ;

resistenti contumaci

Oggetto: altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI

All'udienza del 22.09.2025 le parti concludevano come da verbale in atti.

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c. *Parte_1* , *Parte_2* , *Parte_3*
Parte_4 *Parte_5* hanno convenuto in giudizio *Controparte_1*
[...], *Controparte_2* *Controparte_3* *CP_4* *Controparte_5*
Controparte_6 , *CP_7* *Controparte_8* [...]
CP_9 *Controparte_10* , *Controparte_11* *CP_12* , *Controparte_13*
Controparte_14 , il *Controparte_15* chiedendo di:

“ - *accertare e dichiarare il diritto esclusivo dei condomini all'utilizzo dell'area comune adibita a parcheggio, prendendo atto e nel rispetto del contenuto delle sentenze nn. 206/2013 e 546/2011 emesse dal Giudice di Pace di Lecco e conseguentemente:*

ORDINARE ai convenuti di non consentire l'utilizzo a terzi estranei dell'area condominiale adibita a parcheggio con ogni statuizione ritenuta necessaria

CONDANNARE i convenuti al pagamento in favore del Controparte_16 di una penale ex art 614 bis cpc da determinarsi in via equitativa per ogni violazione all'ordine di non consentire l'utilizzo a terzi estranei dell'area de quo.

- *Con vittoria delle spese di lite ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, cpa e*

spese generali come per legge.”

A tal fine, premettendo di risiedere presso il Controparte_16 di via Roma, n. 98, CP_15 e di avere il diritto all'uso esclusivo dell'area comune adibita a parcheggio, hanno dedotto un uso indiscriminato da parte dei condomini resistenti, proprietari di alcune attività commerciali, che consentivano l'accesso a terzi non autorizzati (clienti degli esercizi commerciali) su tale area comune, così pregiudicando il godimento e l'esercizio dell'area adibita a parcheggio.

Si sono costituiti Controparte_1, Controparte_2, Controparte_3, CP_4, [...], Controparte_5, Controparte_6, CP_7, Controparte_8, [...] eccependo in via preliminare la nullità del ricorso per indeterminatezza del *petitum* e della *causa petendi*; l'incompetenza per materia in favore del Giudice di pace *ex art. 7, co.3, n. 2 c.p.c.*; l'improcedibilità della domanda *ex art. 5, co.1 D.lgs n. 28/2010*; il difetto di legittimazione passiva del sig. CP_4. Nel merito hanno contestato la fondatezza del ricorso, chiedendone il rigetto.

Si sono costituiti Controparte_9 e Controparte_10 aderendo al ricorso introduttivo e chiedendone l'accoglimento.

Nonostante la regolarità della notifica, Controparte_11, CP_12, [...], CP_13, Controparte_14, Controparte_15 non si sono costituiti e ne è stata dichiarata la contumacia con provvedimento del 10.07.2025 dal giudice in precedenza titolare del ruolo che, ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato all'udienza del 22.09.2025 per precisazione delle conclusioni e discussione orale *ex artt. 281 terdecies e 281 sexies c.p.c.*

Divenuta assegnataria del presente procedimento con provvedimento del Presidente del Tribunale del 05.09.2025, la causa è stata trattenuta in decisione *ex art. 281 sexies, co. 3 c.p.c.*

2. L'eccezione di incompetenza sollevata da parte convenuta è fondata.

L'art. 7, co. 3, n. 2 c.p.c. stabilisce che il giudice di pace “è *competente qualunque ne sia il valore per le cause relative alla misura e alla modalità d'uso dei servizi di condominio di case*”.

In particolare, la giurisprudenza ha chiarito che per *cause relative alla misura dei*

servizi di condominio s'intendono quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini, incidendo sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli. Mentre per cause relative alle modalità d'uso dei servizi di condominio devono intendersi le cause riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate (cfr. Cassazione n. 4030/2005; n. 17660/2004; n. 6642/2000; n. 25/2000).

In virtù di tale orientamento, la giurisprudenza ha escluso che attengano alla misura o alle modalità d'uso, tali da radicare la competenza per materia del giudice di pace, le cause in relazione alle quali per il condomino non deriva semplicemente una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto di comunione in proporzione alle rispettive quote, bensì una vera e propria negazione dello stesso. Precisando, ancora, che vanno ricomprese nella competenza del Tribunale le controversie relative ai *limiti di esercizio del diritto del condomino sulla sua proprietà esclusiva e quindi alle limitazioni all'esercizio di tale diritto di proprietà esclusiva derivanti da una clausola del regolamento condominiale* (cfr. Cassazione n.23297/2014; 2483 e 869/2012; n. 21910/2015).

In un caso analogo a quello in esame, la Corte di Cassazione ha inoltre chiarito *La sosta di un'autovettura negli spazi comuni condominiali configura una modalità di uso di detti beni, onde la controversia nella quale si discuta della legittimità o meno di tale forma di utilizzazione, perchè contraria ad una espressa esclusione posta dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare ovvero perchè incompatibile con l'esercizio da parte degli altri condomini di loro concorrenti facoltà della stessa natura sul medesimo bene, concerne non il diritto di comproprietà o il diritto di esercitarne in generale le relative facoltà, ma soltanto il limite qualitativo o quantitativo a seconda della contestazione sollevata della particolare facoltà di utilizzare in tal guisa il bene comune e rientra, pertanto, nella competenza per materia del Giudice di Pace ai sensi dell'art. 7 c.p.c.* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 17/03/1999, n. 2402).

Ebbene, nel caso di specie, la controversia non attiene alla proprietà esclusiva dei singoli condomini o al diritto di esercitarne in generale le relative facoltà ma a diritti comuni, ossia all'uso da parte dei singoli condomini di un'area comune adibita a parcheggio in cui si discute della legittimità o meno dell'utilizzazione del parcheggio da parte di terzi

(ad opera degli altri condomini) perché incompatibile e limitativa dell'esercizio da parte dei ricorrenti di loro concorrenti facoltà su tale bene comune.

I ricorrenti, infatti, precisando testualmente che la controversia non riguarda *l'accertamento del diritto di utilizzo dell'area comune*, lamentano un uso indiscriminato da parte degli altri condomini del parcheggio che viene concesso in uso anche a soggetti terzi estranei al CP_16, limitando così il loro diritto di uso. Nella delibera condominiale del 21.12.2017, prodotta dai ricorrenti, in cui è stato deliberato all'unanimità il sistema della turnazione nell'uso del parcheggio condominiale, si legge per l'appunto che *“persone terze parcheggiano nell'area cortilizia privata del CP_16 e quindi limitano il diritto dei condomini ad utilizzare il parcheggio, sia sotto il profilo qualitativo, vista la presenza di autovetture ferme in mezzo al cortile, sia sotto il profilo quantitativo”* (v. verbale prodotto dai ricorrenti).

In altri termini, dunque, oggetto di contestazione sono le modalità di uso della cosa comune – ossia l'area condominiale adibita a parcheggio – in ordine alla quale si discute se possa essere o meno utilizzata anche da terzi. Verrebbe in rilievo, dunque una riduzione quantitativa del diritto di godimento dei singoli condomini sulle parti comuni o comunque un limite qualitativo di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote.

Per i motivi sopra esposti deve essere rilevata e dichiarata l'incompetenza del Tribunale adito in favore del giudice di pace ai sensi dell'art.7, co. 3 c.p.c.

3. Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate come in dispositivo ex D.M. 55/2014, così come modificato dal D.M. 147/2022 tenuto conto del valore indeterminabile della causa (complessità bassa) e delle attività espletate (esclusa la fase istruttoria), delle questioni fattuali e giuridiche affrontate secondo i parametri minimi, considerata la definizione in rito della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale disattesa ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata:

- Dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Lecco in favore del Giudice di Pace di Lecco;

- Assegna alla parte interessata il termine di tre mesi, decorrente dalla data di ricezione della comunicazione del presente provvedimento, per la riassunzione della causa dinanzi al Giudice di Pace di Lecco;
- Condanna *Parte_1* , *Parte_2* *Parte_3* *Parte_4* *Parte_5* [...] , in solido tra loro, al pagamento delle spese in favore di *Controparte_1* [...] , *Controparte_2* *Controparte_3* *CP_4* *Controparte_5* *Controparte_6* , *CP_7* *Controparte_8* che si liquidano in € 2.900 per compensi oltre il 15% a titolo di spese generali IVA e CPA come per legge;
- Condanna *Parte_1* , *Parte_2* *Parte_3* *Parte_4* *Parte_5* [...] , in solido tra loro, al pagamento delle spese in favore di *Controparte_9* , *Controparte_10* che si liquidano in € 2.900 per compensi oltre il 15% a titolo di spese generali IVA e CPA come per legge;

Si comunichi.

Così deciso in Lecco, 02.10.2025

Il Giudice
d.ssa Gaia Calafiore