

Civile Ord. Sez. 6 Num. 35818 Anno 2021

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 22/11/2021

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16029-2020 proposto da:

FESTANTE MASSIMILIANO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA DELLA GIULIANA, 37, presso lo studio dell'avvocato  
AGNESE DI CAPRIO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
VINCENZO AGATA;

- *ricorrente* -

*contro*

PICCIRILLO LEA MARA;

- *intimata* -

per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 1068/2020 del  
TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE, depositata il  
04/05/2020;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

9

4863  
21

Muf

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 19/05/2021 dal Consigliere Relatore Dott. MILENA FALASCHI;

lette le conclusioni scritte del PUBBLICO MINISTRERO, in persona del SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE, DOTT. ALESSANDRO PEPE, il quale chiede che la Corte di Cassazione accolga il ricorso, con le conseguenze di legge.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, nell'ambito del procedimento R.G. n. 701447/2011, e con sentenza (*rectius*: ordinanza, ai sensi dell'art. 45 legge n. 69 del 2009) n. 1068 del 2020, ha dichiarato la propria incompetenza in favore del Giudice di pace di Caserta, ai sensi dell'art. 7, comma 3 n. 2 c.p.c., ritenendo la domanda avere ad oggetto le "modalità d'uso" di un bene condominiale, il pianerottolo, proposta da Massimiliano Festante nei confronti della condomina Lea Mara Piccirillo.

L'attore ha proposto ricorso per regolamento necessario di competenza avverso la predetta sentenza (*rectius*: ordinanza).

L'intimata Piccirillo non ha svolto difese.

Essendosi ritenute applicabili le condizioni per la decisione ai sensi dell'art. 380-ter c.p.c., è stata fatta richiesta al Procuratore Generale di formulare le sue conclusioni ed all'esito del loro deposito è stato adottato decreto di fissazione dell'adunanza in camera di consiglio.

Considerato che:

- il ricorrente deduce che il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere nell'applicare al caso di specie l'art. 7, comma 3 n. 2) c.p.c. non avrebbe considerato che l'attività posta in essere dalla condomina Piccirillo, consistente nell'installazione di una cancellata e con conseguente asservimento della

9

my

relativa porzione di pianerottolo posto al piano in cui si trova la sua proprietà esclusiva, in assenza di alcuna autorizzazione da parte dei condomini, integrerebbe la violazione dell'art. 1102 c.c., giacchè comporterebbe la sottrazione stabile e definitiva della relativa porzione di bene comune alla sua naturale destinazione ed all'uso degli altri condomini, con il conseguente asservimento esclusivo di detta porzione del ballatoio alla proprietà del singolo condomino.

Il ricorso è fondato e meritevole di accoglimento.

Occorre in linea generale puntualizzare, quanto alla questione della misura di utilizzazione della cosa comune, che nell'attuale regolamentazione giuridica del condominio, la stessa non è certamente in rapporto con la quota maggiore o minore di proprietà del singolo condominio ed è totalmente sganciata dalle "tabelle millesimali" utilizzate per il calcolo delle spese relative alla gestione del bene stesso. Occorre sul punto fare invece riferimento a quanto prevede l'art. 1102 c.c. secondo il quale, ciascun partecipante al condominio può servirsi della cosa comune, "purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto".

Questa Corte ha precisato al riguardo con riferimento ad ipotesi di utilizzo di parcheggio condominiale, che: "L'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale configura un uso della cosa comune (ulteriore rispetto alla ordinaria destinazione degli stessi ad accesso ai vari fabbricati); pertanto la disciplina di tale utilizzazione non riguarda la misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini sulla cosa comune ma raffigura una modalità d'uso della cosa stessa...": Cass. n. 772 del 1997; più di recente, Cass. n. 820 del 2014).

Relativamente a fattispecie analoga (Cass. n. 8376 del 2005), di ripristino dell'apertura verso l'interno della porta di accesso all'appartamento della condomina convenuta, denunciando che l'apertura verso l'esterno limitava illegittimamente il diritto di passare sul pianerottolo comune, questa Corte ha

osservato che trattandosi di domanda volta ad impedire l'apertura verso l'esterno e in modo da impegnare il pianerottolo della porta di accesso all'appartamento di proprietà esclusiva della convenuta, mirava ad assicurare al ricorrente il diritto al pari uso della cosa comune, consistente nel comodo e sicuro passaggio per il pianerottolo, loro garantito dall'art. 1102 c.c.

Trattasi, pertanto, di controversia a tutela dell'essenza del diritto all'uso di una cosa comune ed alla libertà di esercizio di tale uso, non annoverabile tra le cause relative "alla misura ed alla modalità di uso dei servizi di condominio di case", che, ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., sono attribuite alla competenza per materia del Giudice di pace.

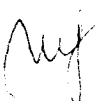
Conformemente a quanto affermato nelle conclusioni della Procura Generale depositate ai sensi dell'art. 380 ter c.p.c., va ritenuto che venendo in discussione l'utilizzo esclusivo di un bene comune, il pianerottolo condominiale, si impone la declaratoria della competenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

- la pronuncia sulle spese di lite, compensate, oggetto di specifica censura da parte del ricorrente, viene automaticamente caducata per effetto dell'annullamento della decisione di incompetenza sulla domanda attorea.

Conclusivamente va accolto il proposto regolamento con rimessione delle parti, per la prosecuzione del processo, dinanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, al quale si rimette anche la statuizione sulle spese di questo regolamento.

**P . Q . M .**

La Corte, accoglie il ricorso;



cassa la sentenza (*rectius*: ordinanza) impugnata e, previa riassunzione nel termine di legge, rimette le parti, per la prosecuzione del processo, dinanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, anche per la regolamentazione delle spese di questa fase.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-2<sup>a</sup> Sezione Civile, il 19 maggio 2021.