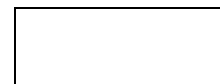


**Civile Ord. Sez. 2 Num. 8420 Anno 2024**

**Presidente: ORILIA LORENZO**

**Relatore: PICARO VINCENZO**

**Data pubblicazione: 28/03/2024**



## **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18714/2023 R.G. proposto da:

LOMBARDI ROBERTO, BONASSISA TERESA, AQUILINO CARMELINA, AYLWARD STEPHANIE CATHERINE MARY, RICCIARDI ALFONSO, CASCIOLI SARA MARIA PIA e BONITO ANTONIA, elettivamente domiciliati in Foggia via Mario Natola, 39, presso lo studio dell'avvocato ANTONIO VIGIANO (VGNNTN70L23D643F), che li rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'avvocato JOSEPH SPLENDIDO (SPLJPH68L22Z110H) per procura in calce al ricorso,

-ricorrenti-

contro

FREDELLA CARMELO, FREDELLA VITO e COLOTTI ADRIANA SABINA, elettivamente domiciliati in ROMA VIA CARLO LORENZINI

N. 72, presso lo studio dell'avvocato VALERIA FAIOLA (FLAVLR72L53Z611N), rappresentati e difesi dagli avvocati MICHELE ARGENTO (RGNMHL45M08D643Y) e FILIPPO ARGENTO (RGNFPP71B18H985O) per procura in calce alla memoria difensiva,  
-controricorrenti-

nonchè contro

SOCIAL BAR 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 VINCENZO PICARO.

#### **FATTI DI CAUSA**



**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 Social Bar 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 Social Bar S.R.L.S., conduttrice del locale al piano terra di proprietà

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 competenza 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 riconosciuto (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 Social Bar 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