



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ALDO CARRATO

Presidente

ANTONIO SCARPA

Consigliere – Rel.

CHIARA BESSO MARCHEIS

Consigliera

REMO CAPONI

Consigliere

DIANORA POLETTI

Consigliera

Oggetto:

REGOLAMENTO DI	-
COMPETENZA	-
CONDOMINIO	-
Ad.12/03/2024 CC	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso per regolamento di competenza iscritto al n. 19869/2023

R.G. proposto da:

██████████, ██████████, ██████████, ██████████, rappresentati e difesi dall'avvocato NENCINI PIETRO;

-ricorrenti-

contro

CONDOMINIO ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ S.R.L.;

-intimati-

avverso l'ORDINANZA del TRIBUNALE di MILANO N. CRONOL. 5583/2003, depositata il 21/09/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/03/2024 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. ██████████ e ██████████ ██████████ hanno proposto ricorso per regolamento di competenza articolato in un motivo avverso

l'ordinanza del Tribunale di Milano pubblicata il 21 settembre 2023 a definizione del procedimento iscritto al N.R.G. 13507/2023.

Gli intimati Condominio [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l. non hanno svolto attività difensive.

2. Il procedimento va regolato alla stregua dell'art. 380-ter c.p.c., come modificato dal d.lgs. n. 149 del 2022, e dell'art. 375, comma 2, n. 4) c.p.c.

I ricorrenti hanno depositato memoria in data 27 febbraio 2024.

3. Sono state depositate conclusioni scritte del pubblico ministero in persona della Sostituta Procuratrice Generale Rosa Maria Dell'Erba, la quale ha richiesto di dichiarare la competenza del Tribunale di Milano.

4. Il Tribunale di Milano ha dichiarato la propria incompetenza sulla domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED] con citazione del 27 marzo 2023, i quali hanno chiesto: che vengano accertati la loro proprietà di una unità immobiliare compresa nel fabbricato condominiale di via [REDACTED] n. [REDACTED], in [REDACTED], e quindi il loro "diritto di accedere e trattenersi nei locali condominiali" costituiti da corsello ai box, vano scala, locali tecnici, locale rifiuti, locale autoclave, locale contatori, locale deposito passeggini, ed ancora il loro diritto di utilizzare le attrezzature ginniche e i beni mobili presenti nel locale ricreativo ad uso condominiale; di ordinare all'amministratore del Condominio [REDACTED] di consegnare agli attori le chiavi e i codici alfanumerici per l'accesso ai suddetti locali; di condannare lo stesso Condominio al risarcimento dei danni per l'impedimento nell'esercizio del diritto di accesso ai locali condominiali; ovvero, in via subordinata, di condannare la venditrice [REDACTED] s.r.l. in liquidazione a restituire agli acquirenti [REDACTED] metà del prezzo pagato per l'acquisto del box.

4. Per il Tribunale di Milano, si tratta di "materia riservata ex art. 7 (c.p.c.) alla competenza del giudice di pace".

5. I ricorrenti denunciano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., in relazione all'art. 10 c.p.c.

6. L'ordinanza impugnata non contiene una motivazione riferibile ad argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione. Non di meno, poiché si è in sede di regolamento di competenza, spetta a questa Corte il compito di stabilire il giudice competente indipendentemente dalla omessa motivazione della decisione impugnata, dovendosi statuire autonomamente sulla competenza in forza dei poteri di indagine di fatto connessi al denunciato *error in procedendo*.

7. L'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., cui è da ritenere faccia riferimento il Tribunale di Milano, attribuisce alla competenza del giudice di pace, qualunque ne sia il valore, "le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case".

8. La competenza si determina con riferimento alla domanda, e in particolare al *petitum* ed alla *causa petendi* con essa esposti, indipendentemente dalla fondatezza della domanda medesima.

9. La domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED] con la citazione del 27 marzo 2023 chiede di accertare il loro diritto di condominio in relazione ad alcune parti comuni del complesso immobiliare di via [REDACTED] n. [REDACTED] (corsello ai box, vano scala, locali tecnici, locale rifiuti, locale autoclave, locale contatori, locale deposito passeggini, locale ricreativo contenente attrezzature ginniche), con conseguenti statuizioni di natura ripristinatoria o risarcitoria.

10. La controversia relativa al diritto di utilizzazione di parti comuni non rientra fra le cause relative alla misura (*id est*, ad eventuali riduzioni o limitazioni quantitative del godimento) e alle modalità (*id est*, ad eventuali limitazioni qualitative del godimento) di uso dei servizi condominiali, attribuite dall'art. 7, terzo comma, n. 2, c.p.c. al

giudice di pace, giacché essa ha piuttosto ad oggetto l'esistenza stessa del diritto di condominio e la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso delle cose comuni ed alla libertà del suo esercizio e rimane, pertanto, devoluta alla cognizione del tribunale (tra le tante, Cass. n. 35818 del 2021; n. 23297 del 2014; n. 3937 del 2008; n. 4256 del 2006; n. 11861 e n. 8376 del 2005; n. 17660 del 2004).

11. L'istanza di regolamento di competenza deve perciò essere accolta.

All'accoglimento del ricorso consegue la cassazione del provvedimento impugnato con la dichiarazione della competenza del Tribunale di Milano, davanti al quale le parti vanno rimesse, con assegnazione del termine previsto dall'art. 50 c.p.c. per la riassunzione.

Lo stesso Tribunale provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio di regolamento.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa l'impugnato provvedimento, dichiara la competenza del Tribunale di Milano e rimette le parti dinanzi allo stesso Tribunale, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di regolamento, con assegnazione del termine per la riassunzione ex art. 50 c.p.c. decorrente dal deposito della presente ordinanza.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 marzo 2024.

Il Presidente
ALDO CARRATO