

Condominio – regolamento di competenza – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 19456 del 03 agosto 2017 - commento

Cause tra condomini - competenza territoriale ex art. 23 c.p.c. - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 19456 del 03 agosto 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

In sede di regolamento di competenza, avente ad oggetto l'individuazione del foro competente per le cause di risarcimento danni in ambito di rapporti tra due condomini dello stesso stabile, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso del condomino che sosteneva, in relazione a questo tipo di controversie, l'inapplicabilità dell'art. 23 c.p.c.

Ad avviso del ricorrente, infatti, nelle cause che non hanno per oggetto questioni strettamente di pertinenza condominiale (come ad esempio in materia di spazi comuni, condutture condominiali, spese comuni, e così via), ma sono attinenti a rapporti ed obbligazioni di natura obbligatoria (come il risarcimento danni richiesta da un condomino nei confronti dell'altro a causa di infiltrazioni) non si può ritenere competente il giudice del luogo in cui è situato l'immobile condominiale, anche se la controversia nasce all'interno di un edificio.

In buona sostanza – secondo il ricorrente - che il contrasto sia nato tra due condomini non trasformerebbe la controversia in lite di natura condominiale.

Non è stata di questo avviso la Corte, la quale ha espressamente richiamato il precedente delle sezioni unite (Cass., Sez. Un., n. 20076/2006) chiarendo, ancora una volta, che il dettato dell'art. 23 c.p.c. non è suscettibile di interpretazione diversa da quella testuale.

La sfera di applicazione dell'art. 23 cit., infatti, non può essere limitata a quelle cause, pur intervenute tra condomini, ma derivanti e/o connesse ai rapporti giuridici connessi alle parti comuni dello stabile, al loro uso e godimento (vedi artt. 1117 e ss. c.c.). Se così fosse si tratterebbe di interpretare detto articolo in modo del tutto limitativo ed in evidente contrasto con il dato testuale della stessa norma che, invece, è chiaro ed indiscutibile.

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO