

Regolamento di condominio - Competenza territoriale – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 1068 del 14 gennaio 2022 - commento

clausola di competenza territoriale – validità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 1068 del 14 gennaio 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Nell'ambito di un giudizio di impugnativa di una delibera assembleare alcuni condomini lamentavano, per quanto di specifico interesse, che la Corte di appello aveva confermato la statuizione resa in primo grado dal Tribunale, il quale aveva declinato la propria competenza per territorio in favore di altro Tribunale ai sensi dell'art. 23 c.p.c., ritenuto così competente ai sensi dell'art. 23 c.p.c. In tal modo era stata esclusa la deroga contenuta in un articolo del regolamento condominiale.

Avverso tale decisione veniva proposto ricorso per cassazione per violazione, falsa ed omessa applicazione degli artt. 28 e 29 c.p.c. in relazione al foro convenzionale stabilito nel detto regolamento. Veniva, altresì, eccepita la violazione della disciplina concernente il "foro del consumatore", nonché l'errata interpretazione della clausola regolamentare.

La Corte Suprema accoglieva il primo ed il terzo motivo, dichiarava assorbito il secondo, cassava la sentenza impugnata e rinviava alla Corte di appello in diversa composizione.

DECISIONE.

L'art. 23 c.p.c. introduce un foro esclusivo speciale per le controversie tra i condomini per le quali è competente il giudice del luogo ove si trova l'immobile (*Cass. Sez. Un., 18/09/2006, n. 20076. Conf. Cass., ord., 25/08/2015, n. 17130*). Questo non significa, tuttavia, che tale foro sia inderogabile poiché il successivo art. 28 c.p.c. stabilisce che la competenza territoriale è derogabile per accordo delle parti, con eccezione di una serie di controversie ivi indicate tra le quali non rientrano quelle di cui all'art. 23 cit.

La questione portata dinanzi ai giudici riguardava la violazione di uno specifico articolo del regolamento di condominio di carattere convenzionale, secondo il quale per ogni controversia nascente ed attinente al regolamento medesimo il foro competente era diverso da quello indicato dall'art. 23 c.p.c. I giudici del merito, pertanto, non si potevano discostare da tale clausola che, in quanto recepita – come l'intero regolamento – nei singoli atti di acquisto rappresentava la volontà comune di tutti i condomini, integrando, quindi, l'ipotesi derogativa della competenza prevista dall'art. 28 c.p.c.

A corollario della decisione va posta l'attenzione della Corte su di un altro profilo concernente la scelta del mezzo di impugnazione, allorché oggetto della controversia non sia solo l'eccezione di incompetenza, ma anche ulteriori questioni di carattere sostanziale, processuale, pregiudiziale o preliminare di merito. In tal caso, infatti, per giurisprudenza costante è ammissibile anche l'appello (tra tutte: *Cass. 19/09/2013, n. 21507; Cass. 10/01/2011, n. 371; Cass. 23/04/2010, n. 9754*).