

Condominio - cause relative alle modalità di uso dei servizi del condominio – Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 4030 del 25/02/2005

Nozione - Fattispecie.

Per "cause relative alle modalità di uso dei servizi di condominio di case" (già di competenza del conciliatore) devono intendersi quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio di facoltà contenute nel diritto di comunione, nelle quali, cioè, si controverte sul modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, mentre le cause relative alla misura di detti servizi (già di competenza del pretore) s'identificano con quelle riguardanti una limitazione o riduzione quantitativa del diritto dei singoli condomini. Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace a norma dell'art. 7 cod. proc. civ., come sostituito dall'art. 17 della legge 21 novembre 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 (In applicazione del suindicato principio la Corte Cass. ha rigettato il ricorso con cui l'impugnante si doleva che l'adito tribunale avesse dichiarato -asseritamente <<in modo tautologico, richiamando la norma e la correlativa esegesi giurisprudenziale>>- la propria incompetenza in favore del giudice di pace in ordine all'impugnazione della delibera di condominio nella parte in cui stabiliva di mantenere il distacco dell'apertura della porta d'ingresso dello stabile dai singoli citofoni anche durante le ore di chiusura del portierato, deducendo che solo apparentemente tale delibera concerneva le modalità e la misura d'uso dei beni comuni, di fatto, viceversa risolvendosi in una limitazione delle dotazioni dei singoli appartamenti privati e ai diritti del singolo condomino, rimanendo a tale stregua impedita ogni possibilità di scendere ad aprire a qualsiasi invitato o fornitore, nonchè di ricevere soccorso in caso d'impedimento a scendere le scale).

Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 4030 del 25/02/2005