

## MISURA E MODALITA' USO SERVIZI CONDOMINIO ART. 7 CPC

Per inquadrare correttamente la questione e quindi intendere meglio la sua soluzione, si ritiene utile premettere che in tempi passati (fino al 1984) il legislatore aveva riservato tutte le cause in oggetto all'esclusiva competenza del Pretore (e prima ancora al Tribunale).

In seguito, mentre le cause relative alle modalità d'uso dei servizi condominiali erano state assegnate (con la L. 30.07.84 n. 399) alla competenza per materia del giudice conciliatore, quelle relative alla misura degli stessi servizi erano rimaste nella competenza del Pretore.

Con la riforma introdotta con la legge 21.11.91 n. 374 (la legge istitutiva del giudice di pace) tutte le cause in oggetto, relative sia alle modalità d'uso che alla misura dei servizi, sono infine state tutte assegnate alla competenza per materia del giudice di pace.

Peraltro a tali categorie di controversie condominiali resta "invece estranea ogni controversia nella quale sia in discussione l'esistenza stessa del diritto del condominio a fruire della cosa o del servizio comune, che resta attribuita al giudice competente secondo gli ordinari criteri del valore della causa" (Cass. 14.06.1996 n. 5467 in Arch. Locazioni 1996, 700 nota De Tilla).

Ci troviamo in sostanza di fronte a tre tipi di cause, dei quali due tipi riservati alla competenza per materia del giudice di pace ed il terzo regolato secondo l'ordinaria competenza per valore e, quindi, di competenza di questo giudice solo se rientranti nella fascia di cui al primo comma dell'art. 7 c.p.c. (2.582,28 Euro).

Si tratta ora di stabilire quale tipo di causa abbia proposto l'attore.

Le cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali si identificano con quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, con quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli artt. 1102 e 1118 c.c., nonché in conformità del volere della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale.

Le cause relative alla misura dei servizi del condominio si identificano, invece, con le controversie concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, con quelle aventi per oggetto un provvedimento dell'assemblea o dell'amministrazione che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini (De Tilla cit.).

In terzo ed ultimo luogo, la competenza delle cause nelle quali si controverte sulla esistenza stessa del diritto (od obbligo) del condomino relativamente all'utilizzo di un servizio deve essere determinata in base ai più generali criteri per valore ex art. 7 comma 1 c.p.c. e non rientrano invece in quelle attribuite per materia al giudice di pace ex art. 7 comma 3 n. 2) c.p.c.

"Le cause relative alle "modalità di uso dei servizi condominiali", appartenenti alla competenza del giudice di pace a norma dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., sono quelle nelle quali si disputi dei limiti qualitativi o quantitativi dell'esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, e non comprendono quelle nelle

quali si controverta dell'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprietà del singolo condomino, ovvero si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune (o di contro un obbligo del condomino stesso) (Cass. civ. 15 aprile 2002, n. 5448 – Cass. 22.05.2000 n. 6642)

Queste ultime cause “che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune ... rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore”. (Cass. civ. 5 gennaio 2000, n. 25).

E da ultimo, ancor più chiara, seppur non recentissima (ma in linea con le decisioni più recenti già citate): “La controversia instaurata da un condominio con l'impugnativa della delibera dell'assemblea condominiale attinente alla regolamentazione dell'uso degli spazi comuni del complesso condominiale e dei relativi accessi, appartiene alla speciale competenza per materia del pretore, prevista dall'art. 8 n. 4 c.p.c., che ricorre in tutte le controversie nelle quali venga in rilievo la misura dell'uso della cosa o del servizio comune, ovvero il modo in cui deve essere esercitato tale uso, mentre esulano da detta competenza per materia le cause nelle quali si controverta sull'esistenza stessa del diritto all'uso del bene o del servizio condominiale. Cass. civ., 04.04.85, n. 2312