

Sulle liti di condominio più larga la competenza del giudice di pace

Immobili

Oltre le deroghe per materia all'azione in tribunale è già stata alzata la soglia di valore

Dal 31 ottobre 2025 prevista l'assegnazione di tutte le controversie

Antonio Nucera

Si sta progressivamente allargando la competenza del giudice di pace a decidere in caso sorga una controversia in ambito condominiale. E la magistratura è spesso chiamata a pronunciarsi su quale sia il giudice competente.

La misura e la modalità d'uso

La regola base attuale è che ogni azione condominiale debba essere proposta dinanzi al tribunale. Ma questo principio subisce ampie deroghe.

Sono intanto escluse dalla competenza del tribunale le controversie menzionate nell'articolo 7, comma 3, n. 2, del Codice di procedura civile, in base al quale il giudice di pace «è competente qualunque ne sia il valore» per le cause «relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case».

In argomento, la Cassazione, con l'ordinanza 8420/2024, ha chiarito che rientrano nell'ambito della «misura d'uso» dei servizi condominiali le cause che riguardano «le riduzioni o le limitazioni quantitative del

diritto dei singoli condòmini e hanno a oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini».

Sono, invece, riconducibili alle «modalità d'uso» quelle che concernono «i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente e opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condòmini».

Esulano da queste due ipotesi «le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condòmino a un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore».

Si tratta di indicazioni in linea con i principi espressi in altre occasioni dalla giurisprudenza (fra le altre, Cassazione, ordinanza 19250/2021 e ordinanza 35265/2022), sulla base dei quali sono state ritenute rientrare nella competenza del giudice di pace le liti relative, ad esempio:

- alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento (Cassazione, sentenza 17660/2004);
- al diritto di installare su parti comuni cavi elettrici o antenne tv (Cassazione, sentenza 14527/2001);
- ancora, all'adozione della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (Cassazione, sentenza 4256/2006).

La soglia di valore

Sono di competenza del giudice di pace, in base all'articolo 7, comma 1, del Codice di procedura civile, le

cause relative a beni mobili di valore non superiore a 10mila euro. Questo limite, introdotto dalla riforma Cartabia della giustizia civile (decreto legislativo 149/2022), si applica ai procedimenti instaurati dal 1° marzo 2023; per i giudizi precedenti, invece, la soglia di valore di competenza per il giudice di pace era di 5mila euro.

Le Sezioni unite della Cassazione hanno comunque chiarito (ordinanza 21582/2011) che decide il giudice di pace a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di accertamento di una delle parti.

Dalla giurisprudenza è anche arrivata una precisazione circa la determinazione della competenza per valore in occasione dell'impugnazione di una delibera condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi. È stato osservato, infatti, che in un caso del genere occorre far riferimento all'importo globale deliberato e non solo all'entità della spesa specificamente contestata. E questo, perché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione, «derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condòmini» (Cassazione, ordinanze 19250/2021 e 35265/2022).

Difesa tecnica o personale

Va ricordato che, in base all'articolo 82 del Codice di procedura civile, per le cause davanti al giudice di pace di valore fino a 1.100 euro le parti possono stare in giudizio personalmente (senza l'assistenza

di un difensore), mentre se si supera tale importo spetta al giudice di pace valutare, «in considerazione della natura ed entità della causa», se autorizzare o meno la parte a stare in giudizio da sola.

Le immissioni

Anche le controversie attinenti ai «rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni» (ad esempio, fumo, calore, esalazioni, rumori) rientrano – sempre in base all'articolo 7 del Codice di procedura civile – nella competenza del giudice di pace, indipendentemente dal loro valore.

Per territorio

Va infine considerato che, in base all'articolo 23 del Codice di procedura civile, per le cause tra condòmini, oppure tra condòmini e condominio, è competente «il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi».

La prospettiva nel 2025

Nel prossimo futuro si prepara la devoluzione di tutta la materia del condominio al giudice di pace.

Dal 31 ottobre 2025 scatterà infatti quanto prevede il decreto legislativo 116/2017, che dispone, appunto, l'attribuzione alla competenza del giudice di pace delle seguenti controversie:

- tutte le cause in materia di condominio (come definite in base all'articolo 71-quater disposizioni per l'attuazione del Codice civile);
- i procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia.