



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

*Sentenza dichiarativa di competenza -
Oneri condominiali richiesti a conduttore
Competenza per materia o per valore*

- Presidente - Oggetto CONDOMINIO
- Consigliere - R.G.N. 22026/2022
- Consigliere Rel. - Cron.
- Consigliere - CC – 21/03/2023
- Consigliere

ha pronunciato la seguente

sul ricorso iscritto al n. 22026/2022 R.G. proposto da
LG rappresentato e difeso dall'Avv.
del foro di Bari, con procura speciale in calce al ricorso ed
elettivamente domiciliato all'indirizzo PEC del difensore
iscritto nel REGINDE;

– *ricorrente* –

contro

DC

, rappresentata e difesa dall'Avv.

– *intimata* –

avverso l'ordinanza del Giudice di pace di Canosa di Puglia pubblicata l'8 luglio 2022 e notificata il 12 luglio 2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21 marzo 2023 dal Consigliere Milena Falaschi.

Osserva in fatto e in diritto

Ritenuto che:

- il Giudice di pace di Canosa di Puglia, con ordinanza n. 26 dell'8 luglio 2022, dichiarava la propria competenza per valore nella procedura monitoria finalizzata a chiedere la condanna di GL nella qualità di conduttore dell'appartamento sito in Canosa di Puglia, via X II n. 25, al pagamento della somma di euro 1.807,56, oltre accessori, a titolo di oneri condominiali dovuti sino alla data del rilascio del bene e anticipati dalla proprietaria, CD

avverso questa ordinanza propone ricorso il L affidato ad un unico motivo;

- la D è rimasta intimata;
- il Pubblico Ministero presso la Corte, in persona del Sostituto Procuratore Generale Tommaso Basile, ha formulato le sue conclusioni, a norma dell'art. 380-ter c.p.c., nel senso del rigetto del regolamento;
- il L ha anche depositato memoria illustrativa in prossimità dell'adunanza camerale.

Atteso che:

- l'unico motivo di ricorso lamenta la contrarietà e la violazione degli artt. 7 e 447 c.p.c. per essere stato emesso il decreto ingiuntivo opposto dal Giudice di pace, mentre la competenza andava determinata sulla base della materia, per cui è competente esclusivamente il Tribunale trattandosi di controversia in ambito di locazione.

Il motivo di ricorso è infondato e va respinto.

Il filone interpretativo predicativo della competenza del Tribunale con riguardo a controversie che abbiano come *causa petendi* un immobile, pur se accompagnate da un *petitum* immediato avente ad oggetto una somma di denaro nei limiti del valore indicato dal richiamato art. 7 c.p.c., è stato infatti superato dalle Supremo consesso di questa Corte con la pronuncia n. 21582 del 2011, che è stata successivamente confermata da Cass. n. 18201 del 2018 e da Cass. n. 16012 del 2020, che su di un piano più generale ha rilevato che il problema della distribuzione del contenzioso tra giudici di tipo diverso è stato risolto dall'attuale sistema processuale in base ai criteri del valore e della materia che, secondo un modulo di discontinuità operativa, si combinano variamente tra loro in una dimensione di reciproca integrazione, resa palese proprio dall'art. 7 c.p.c., che circoscrive la portata alle cause relative a beni mobili, e sempre che non siano attribuite, ancora con riguardo alla materia, alla competenza di altro giudice. Ha poi chiarito che la competenza del Giudice di pace anche relativamente a diritti collegati ad un diritto reale immobiliare - a condizione che non si facesse questione, neppure

incidentale, sul rapporto di diritto o di fatto con l'immobile - non è seriamente contestabile allorché diretta all'attuazione di un obbligo pecuniario, che sia sinallagmaticamente collegato con un immobile, con esclusione quindi solo delle azioni reali o personali immobiliari.

Significativa al riguardo è stata proprio ritenuta la fattispecie della riscossione dei contributi condominiali, «in relazione alla quale non potrebbe escludersi la competenza del giudice di pace (attesa la pretesa limitazione tout court della sua competenza "alle cause inerenti beni mobili") sul rilievo che i contributi in oggetto afferiscono all'edificio condominiale, non potendosi se non arbitrariamente collocare la controversia inerente alla declaratoria di debenza o di non debenza dei contributi stessi sul piano della stretta inerenza all'immobile onerato - onde la relativa collocazione nell'orbita delle c.d. controversie immobiliari, come tali escluse a contrario dalla competenza del giudice di pace delineata dall'art. 7 c.p.c., comma 1. Se è vero, difatti, che il c.d. "onere" condominiale si colloca, più propriamente, nell'ambito delle c.d. *obligationes propter rem* (con oggettiva connessione tra titolarità del diritto ed obbligazione contributiva e con trasferimento ipso facto ai terzi acquirenti dell'unità immobiliare onerata), sembra del tutto priva di fondamento normativo, nella specie, l'esclusione della competenza (per valore) del magistrato onorario sol perché diretta all'attuazione di un obbligo pecuniario che sia sinallagmaticamente collegato all'immobile, non rinvenendosi differenze nè morfologiche nè funzionali tra la misura e

modalità d'uso dei servizi condominiali e i relativi contributi (questioni tutte omogeneamente, riconducibili, *quoad obiectum*, a diritti di comproprietà immobiliare)».

Per le ragioni che precedono il ricorso deve essere rigettato.

Nessuna pronuncia sulle spese processuali in mancanza di svolgimento di difese da parte della D , rimasta intimata.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P . Q . M .

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a

titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso,
a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda
sezione civile della Corte di Cassazione, il 21 marzo 2023.

Il Presidente