

## **L'occupazione del pianerottolo è violazione del regolamento condominiale. Non si può utilizzare il pianerottolo come proprietà esclusiva**

---

Il condomino che ammassa davanti alla propria porta di casa oggetti rischia di dover risarcire gli altri condomini per violazione del regolamento condominiale.

### **Corte di Cassazione, ordinanza n. 5474 depositata l'8 marzo 2011.**

#### **La fattispecie**

Una condomina occupa con del materiale il pianerottolo corrispondente alla propria unità abitativa. Il condominio decide di citarla in giudizio, richiedendo la rimozione degli oggetti e il contestuale risarcimento dei danni cagionati all'edificio. Il Giudice di Pace di Genova rigetta la domanda. L'appello proposto dal condominio è dichiarato inammissibile dal Tribunale di Genova, in quanto non risultano violati i principi informativi della materia né tanto meno sono state violate le norme procedurali.

#### **La decisione della Cassazione**

Secondo la Cassazione il Tribunale non ha tenuto conto che alla condomina è stato contestato un inadempimento derivante da una norma del regolamento condominiale. La Cassazione, quindi, accoglie il ricorso del condominio. Il giudice di pace dovrà rivalutare la richiesta di risarcimento danni dei condomini e la signora rischia di pagare i danni.

### **Corte di Cassazione Civile** **Ordinanza del 8 marzo 2011, n. 5474**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - rel. Presidente

Dott. PARZIALE Ippolisto - Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere

Dott. DE CHIARA Carlo - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

### ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO DI (OMESSO), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso, per procura speciale in calce al ricorso, dagli Avvocati CAMPAGNA Paolo e Luigi Michele Mariani, domiciliato in Roma, Piazza Cavour, presso la Cancelleria civile della Corte suprema di cassazione;

- ricorrente -

contro

MI. GL. ;

- intimata -

avverso la sentenza del Tribunale di Genova n. 3793/08, depositata in data 15 ottobre 2008.

Udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 16 dicembre 2010 dal Presidente relatore Dott. Stefano Petitti;

sentito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. RUSSO Rosario Giovanni, il quale nulla ha osservato.

## RITENUTO IN FATTO

che, essendosi ritenute sussistenti le condizioni per la decisione con il procedimento di cui all'articolo 380 bis cod. proc. civ., ai sensi di tale norma e' stata redatta la seguente relazione, depositata il 6 agosto 2010: "Il Giudice di pace di Genova, con sentenza in data 18 aprile 2006, ha rigettato la domanda proposta dal Condominio di (OMESSO), volta ad ottenere la rimozione, da parte della condomina Mi.Gl. , di tutto il materiale dalla stessa depositato sul pianerottolo in corrispondenza della propria unità immobiliare, nonché il risarcimento del danno cagionato all'edificio.

L'appello proposto dal Condominio e' stato dichiarato inammissibile dal Tribunale di Genova con sentenza n. 3793 del 2008, depositata il 15 ottobre 2008, sul rilievo che, essendo la sentenza del Giudice di pace stata emessa secondo equità, non risultava nella specie ravvisabile la violazione dei principi informatori della materia, e non era stata dedotta la violazione di norme sul procedimento.

Per la cassazione di questa sentenza ricorre il Condominio di (OMESSO), sulla base di due motivi; l'intimata non ha svolto attività difensiva.

Il Condominio censura la sentenza impugnata deducendo che il Tribunale avrebbe errato nel non ravvisare la violazione dei principi informatori della materia, posto che ciò che era stato contestato alla condomina era l'inadempimento a quanto stabilito dal regolamento condominiale, sicchè il principio violato era quello che le obbligazioni debbono essere adempiute.

Il Condominio deduce altresì che il Tribunale avrebbe errato nel non ravvisare violazione di norme sul procedimento e soprattutto a ritenere che la sentenza impugnata fosse stata emessa secondo equità, con la conseguenza che l'appello era proponibile per i soli motivi indicati dall'articolo 339 cod. proc. civ., comma 3.

E' manifestamente fondata la censura con la quale il Condominio ricorrente deduce che il Tribunale ha errato a ritenere la sentenza del Giudice di pace emessa ai sensi dell'articolo 113 cod. proc. civ., comma 2.

Invero, la domanda proposta dal Condominio nei confronti della condomina era di rimozione di oggetti dal pianerottolo e di condanna al risarcimento dei danni; era quindi una domanda, la prima, attribuita alla competenza del Giudice di pace per materia, con la conseguenza che la sentenza era appellabile senza le limitazioni di cui all'articolo 339 cod. proc. civ., comma 3.

D'altra parte, la sentenza impugnata non riferisce che il Giudice di pace ha espressamente definito la propria sentenza come emessa secondo equità, ma si limita a dare atto che le parti concordavano sul fatto che la sentenza era di tipo equitativo; il che preclude altresì che possa trovare applicazione, nel caso di specie, il principio dell'apparenza (sul quale v. Cass., n. 9923 del 2010).

Sussistono pertanto le condizioni per la trattazione del ricorso in Camera di consiglio".

## CONSIDERATO IN DIRITTO

che il Collegio condivide la proposta di decisione alla quale non sono state formulate critiche di sorta;

che appare opportuno soggiungere che ulteriore ragione per escludere che la sentenza del Giudice di pace potesse essere qualificata come di equità, con conseguente sua inappellabilità, si desume dal fatto che l'originaria domanda era volta anche ad ottenere la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, senza precisazione che la stessa era proposta nei limiti della giurisdizione equitativa del giudice di pace;

che la sentenza impugnata deve quindi essere cassata, con rinvio al Tribunale di Genova, in diversa composizione, perché proceda all'esame del gravame proposto dal Condominio;

che al giudice di rinvio e' rimessa altresì la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, al Tribunale di Genova, in diversa composizione.