

00869/12



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

Oggetto

COMUNIONE E CONDominio

R.G.N. 16003/2005

Cron. 868

Rep. 136

Ud. 19/10/2011

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MASSIMO ODDO	- Presidente -
Dott. ETTORE BUCCIANTE	- Rel. Consigliere -
Dott. EMILIO MIGLIUCCI	- Consigliere -
Dott. FELICE MANNA	- Consigliere -
Dott. VINCENZO CORRENTI	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16003-2005 proposto da:

COND IN PERSONA DEL SUO
AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DOTT.SSA ,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ACHILLE PAPA
21, presso lo studio dell'avvocato GAMBERINI MONGENET
RODOLFO, che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato GALLI ACHILLE;

2011

2131

- *ricorrente* -*contro* SNC ;- *intimata* -

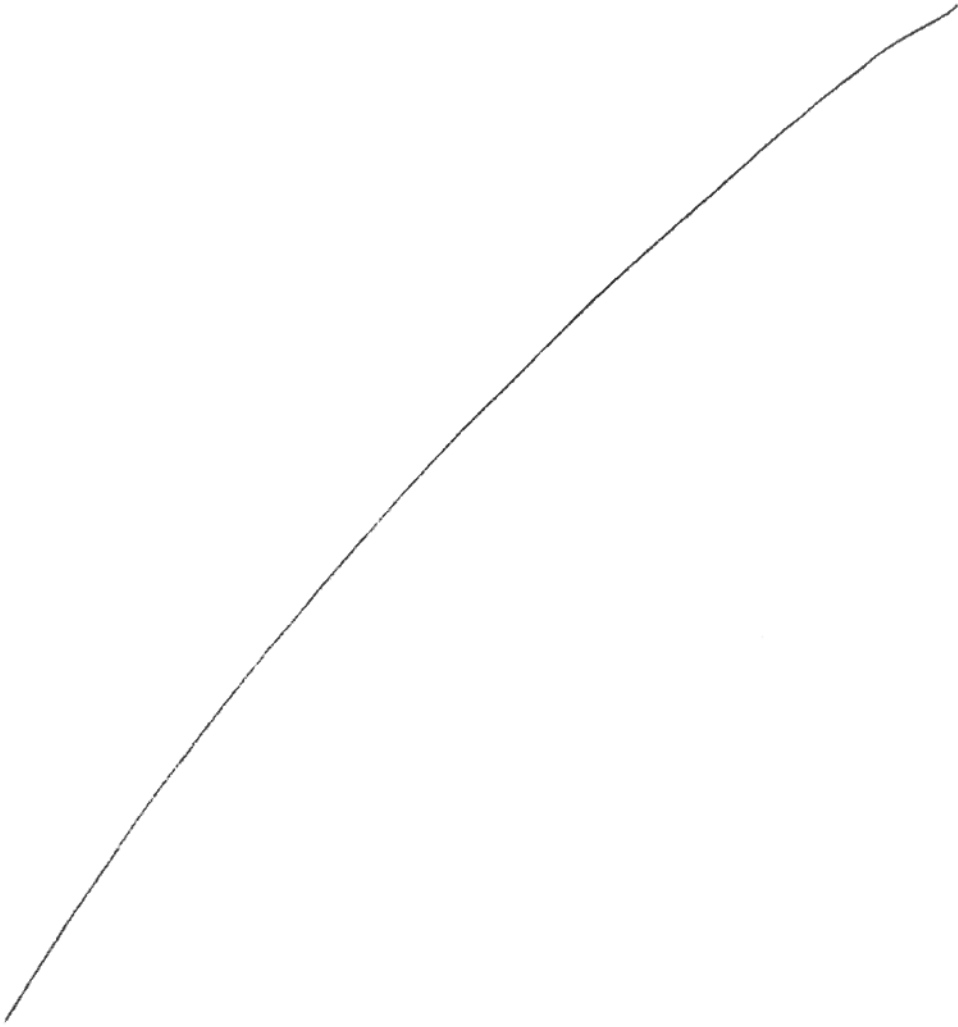
avverso la sentenza n. 125/2005 del TRIBUNALE DI

MONZA SEDE DISTACCATA DI DESIO, depositata il
15/02/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/10/2011 dal Consigliere Dott. ETTORE
BUCCIANTE;

udito l'Avvocato Gamberini Mongenet Rodolfo difensore
del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO che ha
concluso per il rigetto del ricorso.



Ami

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 194/2004 il Giudice di pace di Desio ha respinto l'impugnazione proposta dalla s.n.c. [] avverso la deliberazione con cui l'assemblea del condominio [] aveva deciso di confermare la revoca del permesso, concesso nel 1991 all'attrice, di occupare una porzione del cortile comune con tavolini da bar.

Adito con appello principale dalla s.n.c. F [] e incidentale dal condominio [] 2, il Tribunale di Monza - sezione distaccata di Desio, con sentenza n. 125/2005, in riforma della decisione di primo grado, ha dichiarato illegittima la deliberazione in questione.

Il condominio [] ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi. La s.n.c. [] non ha svolto attività difensive nel giudizio di legittimità.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso il condominio [] lamenta che il Tribunale ha erroneamente ritenuto che la competenza in ordine alla domanda proposta dalla s.n.c. []

[] spettasse al giudice di pace, così confer-

mando il rigetto della relativa eccezione, che già era stata sollevata e disattesa in primo grado.

La doglianza non è fondata, poiché la materia del contendere dedotta in giudizio dalla società attrice concerne le modalità di uso di una cosa comune, come l'area condominiale oggetto della causa, in ordine alla quale si discute tra le parti se possa essere - o non - utilizzata per la collocazione di tavolini. Si verte dunque nell'ipotesi di cui all'art. 7, 3° comma, n. 2 c.p.c.: cfr. Cass. 28 giugno 1995 n. 7295, pronunciata con riferimento a una fattispecie analoga a quella ora in considerazione.

Con il secondo motivo di ricorso il condominio ribadisce la tesi, già prospettata nel giudizio a quo e respinta dal Tribunale, secondo cui la s.n.c. , avendo dato in locazione a un terzo il proprio locale, era priva di legittimazione attiva.

L'assunto non è condivisibile, poiché il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, salvo che nella particolare materia

dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e conseguentemente la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori (v. Cass. 18 agosto 1993 n. 8755).

Con il terzo motivo di ricorso il condominio sostiene che il giudice di secondo grado ha ingiustificatamente avallato un comportamento consistito nell'appropriazione di un'area comune per fini di utilità esclusiva.

Neppure questa censura può essere accolta. Nella sentenza impugnata sono stati esposti i numerosi elementi che hanno indotto il Tribunale ad escludere che la collocazione dei tavolini in questione, per la limitatezza dello spazio e del tempo dell'occupazione, costituisca un uso improprio della cosa comune, tale da alterarne la destinazione o da menomare la possibilità di fruizione da parte degli altri condomini; il che del resto - ha osservato ancora il Tribunale - neppure era stato dedotto dal condominio, il quale anche in giudizio non aveva spiegato le ragioni dell'adozione della deliberazione in questione. A questi argomenti il ricorrente null'altro ha opposto, se non la generica affer-

mazione secondo cui si era trattato nella specie della «autonoma decisione di un condomino di accorpate in via esclusiva un'area comune per finalità esclusiva», né ha mosso contestazioni di sorta circa l'esattezza di quanto sul punto si legge nella sentenza impugnata, sicché la doglianza in esame difetta del tutto del requisito della specificità.

Il ricorso viene pertanto rigettato.

Non vi è da provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, nel quale la s.n.c.

non ha svolto attività difensive.

DISPOSITIVO

La Corte rigetta il ricorso.

Roma, 19 ottobre 2011

Il Presidente

(Massimo Oddo)



Il Consigliere estensore

(Ettore Bucciante)



Il Funzionario Cancellario
Dotessa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **23 GEN. 2012**

16003/2005

4

Il Funzionario Cancellario
Dotessa Donatella D'ANNA

