

Cass., civ. sez. VI, 12 gennaio 2015, n. 180

Ritenuto che MF e RC, comproprietari in ---- (OT) di un immobile facente parte del Condominio --- -- , lamentando danni al loro bene a seguito di infiltrazioni idriche provenienti dalla sovrastante proprietà di AC, hanno convenuto quest'ultima, residente in Roma, dinanzi al Tribunale di Roma, perché, previo accertamento della responsabilità della stessa nella causazione dell'evento dannoso, fosse condannata al risarcimento dei danni patrimoniali che la convenuta ha declinato la propria responsabilità e, debitamente autorizzata, ha chiamato in giudizio il Condominio, ritenendo che i danni all'appartamento fossero dipesi dall'ostruzione di condutture condominiali;

che, costituitosi in giudizio, il Condominio ha eccepito l'incompetenza territoriale del Tribunale adito ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ., indicando come competente il Tribunale di Olbia, mentre nel merito ha contestato qualsiasi suo coinvolgimento ed ha chiamato in garanzia l'assicurazione, per essere manlevato in caso di condanna;

che, con sentenza non definitiva depositata il 15 luglio 2013, il Tribunale ha rigettato l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dal Condominio, per essere competente a conoscere la controversia il Tribunale di Roma, in quanto, ha ritenuto che per "cause tra condomini", ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ., devono intendersi tutte le controversie relative a casi di comunione dei beni e non già una qualunque causa la cui domanda abbia una qualsivoglia relazione con uno degli immobili facenti parte del fabbricato condominiale - nel caso di specie non si verte in materia di diritti dei singoli partecipanti alla gestione condominiale né di uso, più o meno intenso, della cosa comune né, tanto meno, della tutela delle parti comuni del fabbricato: si discute, invece, di responsabilità extracontrattuale per danni subiti dai proprietari di uno degli appartamenti del complesso condominiale ---- danni imputati dagli attori a AC, proprietaria dell'appartamento sovrastante, e da questa, invece, imputati al Condominio.

Ritiene, invece, questa Corte che qualunque controversia possa insorgere nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio è una controversia "tra condomini" la cui cognizione ratione loci, ai sensi dell'art. 23 cod. proc. civ., spetta esclusivamente e senza alternative al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi (Cass., Sez. Un., 18 settembre 2006, n. 20076);

che la sfera di applicazione dell'art. 23 cod. proc. civ. non è limitata alle liti tra singoli condomini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse, con esclusione di quelle attinenti ai diritti di obbligazione: una siffatta limitazione (ha precisato Sez. Un. n. 20076 del 2006, cit.) urta contro il decisivo rilievo che, ove per "cause tra condomini", ex art. 23 cod. proc. civ., dovessero intendersi solo quelle a carattere reale, non si comprenderebbe la necessità della norma in parola con riferimento al condominio, visto che già l'art. 21 cod. proc. civ. prevede, quale foro speciale per le cause relative a diritti reali immobiliari, quello del luogo dove è posto l'immobile;

che pertanto rientra nel campo di applicazione dell'art. 23 cod. proc. civ. la causa promossa da un condomino per ottenere la condanna di altro condomino al risarcimento del danno da infiltrazioni idriche provenienti dall'appartamento sovrastante, come pure la domanda con cui il convenuto, sul

presupposto della provenienza dei lamentati danni da parti comuni dell'edificio, tenda a riversare sul condominio ogni responsabilità;

che, pertanto, poiché il condominio ----- si trova in Olbia, località Portisco, va dichiarata la competenza per territorio del Tribunale di Tempio Pausania, nel cui circondario ricade il Comune di Olbia, e va cassata la sentenza impugnata;