

# Delibera condominiale: è illegittimo impedire a un condomino di coltivare piante

**Autore:** Pier Paolo Muià

**In:** Diritto civile e commerciale

**Corte di Cassazione, sez. 2, Ordinanza n.2957 del 07.02.2018**

**Precedenti giurisprudenziali:** Cass. 21910/2015; Cass. 27233/2013; Cass. 19285/2016; Cass. S.U. 16601/2017

**Riferimenti normativi:** art. 7 c.p.c.; art. 1102 c.c.; art. 96 c.p.c.

## Fatto

Un condominio di Cagliari, con due diverse delibere stabiliva il divieto da parte dei singoli condomini di occupare con ingombri di qualsiasi natura gli spazi verdi e le aiuole condominiali, ordinando così che tali spazi venissero lasciati liberi, nonché specificava il divieto di piantare essenze vegetali, deporre vasi o materiali sia sugli spazi comuni sia nei pressi di taluni pilastri, ordinando di recidere una pianta rampicante, piantata sul suolo comune, che ornava il balcone di un appartamento di un condomino. Il condominio dava esecuzione ad entrambe le delibere, rimuovendo i vasi e le piante presenti sul suolo condominiale, appartenenti agli stessi proprietari dell'appartamento adornato dal rampicante che veniva anch'esso rimosso.

I proprietari del suddetto appartamento provvedevano ad impugnare le delibere con due diversi ricorsi dinnanzi al Giudice di Pace di Cagliari, il quale però dichiarava la sua incompetenza per valore, fissando il termine per la riassunzione della causa dinanzi al Tribunale di Cagliari ritenuto competente.

I condomini impugnavano, quindi, la sentenza davanti al Tribunale, sostenendo l'inammissibilità dell'eccezione di incompetenza perché tardiva (essendo questa stata proposta e rilevata oltre la prima udienza) e perché infondata nel merito.

Il Tribunale di Cagliari accoglieva l'appello proposto, affermando che il Giudice di Pace avesse erroneamente riconosciuto la sua incompetenza, per due motivi: (i) perché l'eccezione di incompetenza non era stata tempestivamente né eccepita dal condominio né rilevata d'ufficio; (ii) perché riconosceva la competenza del Giudice di Pace per materia e valore.

Il Tribunale, poi, dichiarava l'appello fondato anche nel merito disponendo l'annullamento di entrambe le delibere perché contrastanti con le norme del codice civile relative alle decisioni sull'uso delle cose comuni, condannando il condominio al risarcimento del danno (pari a 849,29 euro) per la rimozione e la distruzione delle piante appartenenti ai due condomini, nonché all'erogazione di un'ulteriore somma di 3.000 euro per lite temeraria.

A fronte del conseguente ricorso in Cassazione promosso dal condominio, la Suprema Corte ha rigettato le doglianze di quest'ultimo e lo ha condannato al pagamento delle spese di giudizio.

## La decisione della Corte

Il condominio ha proposto il proprio ricorso lamentando l'erroneità della decisione del Tribunale di Cagliari laddove aveva sancito la competenza del Giudice di Pace sia per materia che per valore.

Tuttavia, la Cassazione ha rigettato i motivi di doglianza ritenendo che, in continuità alla pregressa giurisprudenza, le controversie in cui si discute dei limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà dei condomini, rientrano nella competenza del giudice di pace, restandone escluse solo quelle nelle quali si discute dell'esistenza o meno del diritto di usare le cose comuni per determinati fini. La Corte di Cassazione nel motivare la sua posizione ha richiamato due sue precedenti sentenze, che trattando di due ricorsi con petitum diverso avevano riconosciuto la competenza di due diversi organi giurisdizionali. In particolare:

la prima (Cass. 7547 del 31/03/2011) aveva riconosciuto la competenza del tribunale in una controversia dove in discussione era la sussistenza o meno del divieto di fare un determinato uso di spazi comuni, divieto imposto dal regolamento condominiale;

la seconda (Cass. 21910 del 27/10/2015) aveva riconosciuto, invece, la competenza del giudice di pace per l'impugnazione delle delibere in materia di modalità d'uso di un'area condominiale (nella specie, la delibera riguardava la collocazione di sedie e tavoli nel bene comune).

La Corte di Cassazione con la Sentenza in commento ha ricondotto il caso di specie nella tipologia esaminata dalla seconda sentenza sopra richiamata, trattandosi di un divieto di fare determinati usi di aree comuni e quindi ha riconosciuto l'inammissibilità del ricorso del condominio e ha confermato la competenza del Giudice di Pace.

La Corte, infine, ha deciso anche sul quarto motivo di doglianza relativo al contenuto delle delibere assembleari rigettandolo.

Essa, nel ribadire la ratio dell'art 1102 c.c., che riconosce il diritto di utilizzo della cosa comune da parte

di ciascun condomino purché questo non alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso, ha confermato che questa norma non è inderogabile. Dunque, la Corte si è espressa favorevolmente nel ravvisare la possibilità che una delibera assembleare possa rendere più rigorosi i limiti di utilizzo della cosa comune, purché non stabilisca un divieto di utilizzo delle parti comuni generalizzato. Nel caso di specie, la Cassazione, ha ritenuto che il Tribunale di Cagliari aveva dichiarato la nullità delle delibere perché dirette a nuocere il diritto di utilizzo della cosa comune dei condomini, utilizzo che nel caso di specie si traduceva con la coltivazione di piante nelle aiuole comuni. Il divieto di piantumazione imposto dalle due delibere impediva, dunque, l'espressione del diritto di ciascun condomino di migliorare l'uso delle aiuole ex art 1102 c.c.

In conclusione, appare interessante l'obiter dictum formulato dalla Corte relativo alla conferma della Sentenza impugnata nella parte in cui aveva condannato il condominio per lite temeraria. In particolare, I giudici di Cassazione hanno precisato che per condannare ai sensi dell'art. 96 3° comma c.p.c. si deve valutare se sussiste la totale soccombenza della parte soltanto in quel grado di giudizio in cui viene comminata la condanna, mentre non rilevano gli esiti dei precedenti gradi di giudizio anche se detta parte in tali gradi fosse stata vittoriosa.

<https://www.diritto.it/delibera-condominiale-illegittimo-impedire-un-condomino-coltivare-piante/>