

Il decreto legislativo di riforma della magistratura onoraria ha ampliato le competenze

# Tutte le liti dal giudice di pace

## Trasferite in blocco le cause in materia condominiale

Pagina a cura  
di GIANFRANCO DI RAGO

**L**e cause in materia condominiale migrano in massa dal tribunale al giudice di pace, che fa da vero e proprio asso pigliatutto, ampliando notevolmente le proprie competenze in ambito immobiliare. Questo uno degli effetti delle modifiche introdotte dal decreto legislativo sulla riforma della magistratura onoraria approvato in via definitiva dal consiglio dei ministri nella riunione dello scorso 10 luglio 2017. Ma vediamo nel dettaglio cosa cambia per il contenzioso in materia di immobili.

**Le liti condominiali.** È questo il pacchetto di nuove competenze per materia del giudice di pace che lascia maggiormente sorpresi e che ha destato parecchie prese di posizione in senso contrario da parte degli addetti ai lavori. Non si tratta, infatti, di pochi e circostanziati casi, ma viene trasferito in blocco dai tribunali l'intero contenzioso in materia condominiale, come definito dal nuovo art. 71-quater disp. att. cc. introdotto dalla legge di riforma n. 220/2012. Se, quindi, in precedenza, in base all'art. 7 c.p.c. appartenevano alla competenza del giudice di pace soltanto le liti relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi comuni (disposizione che, per la verità, non brillava certo per chiarezza), d'ora in poi tutte le controversie tra condominio e condomini e quelle tra condomini relative a beni e servizi comuni dovranno essere azionate dinanzi alla magistratura onoraria.

Si tratta di un elenco corposo, a cominciare dal delicato tema delle impugnazioni delle delibere condominiali, oggetto di numerose novità a seguito della citata legge di riforma del 2012. Contenzioso spesso tecnicamente di non facile trattazione e che, ad esempio in caso di impugnazione di rendiconti/preventivi e di delibere di approvazione di lavori straordinari e/o innovazioni alle parti comuni, può raggiungere un valore economico di tutto rispetto, certamente molto superiore alla tradizionale competenza per valore del giudice di pace. Anche la revoca giudiziaria dell'amministratore condominiale viene espressamente riservata alla competenza del magistrato onorario (viene infatti modificato l'art. 64 disp. att. c.c.) e viene specificato che per l'eventuale reclamo contro il provvedimento in

tal modo assunto sarà competente il tribunale (e non più la Corte di appello).

Se, quindi, i giudici di pace dovranno sempre più specializzarsi in materia, i legali dovranno a loro volta abituarsi a esporre le proprie argomentazioni giuridiche nelle forme (più semplificate) e nei tempi (fino a oggi più brevi), del procedimento civile disciplinato dagli artt. 311 ss. del codice di rito.

**Le altre controversie relative agli immobili.** Eccettuato il contenzioso in materia di locazioni, di cui viene confermata la tradizionale riserva in favore dei tribunali, sono molte le ulteriori controversie in ambito immobiliare che presto abbandoneranno le aule presiedute dai magistrati togati per essere attratte

nella competenza per materia del giudice di pace.

Il nuovo art. 7 c.p.c. (si veda la relativa tabella) prevede infatti che rientrano nella competenza del giudice onorario le cause sulle distanze in materia di proprietà, soprattutto agraria (viene infatti operata una specifica eccezione per le distanze tra le costruzioni e il passaggio di competenze riguarderà solo le distanze relative ad alberi e siepi, piantagioni, scavi, fossi, ecc.), quelle in tema di luci e vedute (a eccezione dei casi previsti dagli artt. 905, 906 e 907 c.c.) e quelle relative alle acque e ai fenomeni di stillicidio. Sempre al giudice onorario spetteranno le liti in materia di acquisto della proprietà (ma limitatamente ai casi ormai residuali nella pra-

tica quotidiana di acquisto per occupazione e invenzione, specificazione, unione e commistione), di enfiteusi e di servitù prediali, di impugnazione delle deliberazioni e del regolamento in materia di comunione e per la tutela di alcuni diritti del possessore (artt. 1148-1152 c.c.).

Alle materie in questione si aggiungono poi quelle che spetteranno alla competenza per valore del giudice di pace soltanto fino al limite di 30 mila euro (da determinarsi in base ai criteri di cui all'art. 15 c.p.c.). Si tratta della causa in tema di usucapione, riordinamento della proprietà rurale (artt. 846-856), accessione (un altro specifico modo di acquisto della proprietà) e superficie.

È però previsto che ove

una delle cause di cui sia proposta contro la medesima persona unitamente ad altra causa di competenza del tribunale, entrambe le questioni debbano essere proposte dinanzi al giudice togato, indipendentemente dalla presenza di altre ragioni di connessione, perché vengano decise nello stesso processo.

Vengono poi attribuiti al giudice di pace i procedimenti di esecuzione forzata su beni mobili (laddove per quelli immobili e per le procedure presso terzi, ad esempio sul conto corrente e sulla retribuzione/pensione, nonché per gli obblighi di fare e di consegna e rilascio, si continuerà a rivolgersi ai tribunali) e alcuni specifici procedimenti in materia tavolare.

© Riproduzione riservata

### Il nuovo art. 7 c.p.c. sulla competenza del giudice di pace\*

Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore euro **30.000,00**, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice.

Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi euro **50.000,00**.

È competente qualunque ne sia il valore:

- 1) per le cause relative ad apposizione di termini;
- 2) per le cause in materia di condominio negli edifici, come definite ai sensi dell'articolo 71-quater delle disposizioni per l'attuazione del codice civile;
- 3) *idem*; 3-bis) *idem*;
- 3-ter) per le cause nelle materie di cui al libro terzo, titolo II, Capo II, Sezione VI del codice civile, fatta eccezione per quella delle distanze nelle costruzioni;
- 3-quater) per le cause relative alle materie di cui al libro terzo, titolo II, Capo II, Sezione VII del codice civile, fatta eccezione per quella delle distanze di cui agli articoli 905, 906 e 907 del medesimo codice;
- 3-quinquies) per le cause in materia di stillicidio e di acque di cui al libro terzo, titolo II, Capo II, sezioni VIII e IX del codice civile;
- 3-sexies) per le cause in materia di occupazione e di invenzione di cui al libro terzo, titolo II, Capo III, sezione I del codice civile;
- 3-septies) per le cause in materia di specificazione, unione e commistione di cui al libro terzo, titolo II, Capo III, sezione II del codice civile;
- 3-octies) per le cause in materia di enfiteusi di cui al libro terzo, titolo IV del codice civile;
- 3-novies) per le cause in materia di esercizio delle servitù prediali;
- 3-decies) per le cause di impugnazione del regolamento e delle deliberazioni di cui agli articoli 1107 e 1109 del codice civile;
- 3-undecies) per le cause in materia di diritti ed obblighi del possessore nella restituzione della cosa, di cui al libro terzo, titolo VIII, Capo II, Sezione I del codice civile.

Il giudice di pace è altresì competente, purché il valore della controversia, da determinarsi a norma dell'articolo 15, non sia superiore a trentamila euro: 1) per le cause in materia di usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari; 2) per le cause in materia di riordinamento della proprietà rurale di cui al libro terzo, titolo II, Capo II, sezione II del codice civile;

3) per le cause in materia di accessione; 4) per le cause in materia di superficie.

Quando una causa di competenza del giudice di pace a norma dei commi terzo, numeri da 3-ter) a 3-undecies), e quarto è proposta, contro la stessa parte, congiuntamente ad un'altra causa di competenza del tribunale, le relative domande, anche in assenza di altre ragioni di connessione, sono proposte innanzi al tribunale affinché siano decise nello stesso processo.

\*in grassetto le modifiche