

# LaScala



STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO  
*in association with*  
FIELD FISHER WATERHOUSE

**Focus on**

## **Cause immobiliari: al Giudice di Pace le liti immobiliari fino a 5mila euro**

**Novembre 2011**

[www.iusletter.com](http://www.iusletter.com)

Con ordinanza 19 ottobre 2011 n. 21582 le Sezioni Unite della Cassazione sono intervenute sulla dibattuta questione relativa alla competenza nelle cause immobiliari.

A risparmio di tempi e di costi, risulta infatti cruciale stabilire a che giudice rivolgersi, sia se la causa è promossa da un proprietario o un titolare di diritti reali di un immobile, dall'amministratore in rappresentanza dei condomini o solo da uno di essi, al fine di evitare che il magistrato coinvolto rilevi la sua incompetenza, anche d'ufficio.

Secondo il Codice di procedura civile, occorre verificare "cosa riguarda la causa?" (competenza per materia) e "qual è l'importo richiesto?" (competenza per valore).

Fino a ieri esisteva anche la tesi che il fattore determinante fosse l'oggetto della lite e il valore serviva solo per discriminare nelle cause in cui la competenza era di entrambi i giudici.

Oggi, dopo l'ordinanza delle Sezioni Unite la questione è stata così chiarita:

- vanno al **Giudice di Pace** tutte le cause immobiliari che riguardano certe materie, a prescindere dal loro valore (**misura e modalità d'uso dei servizi condominiali; distanze legali con piante, apposizioni di confini, immissioni di fumo, rumori per le civili abitazioni**);

- vanno al **Giudice Unico** – cioè al Tribunale in composizione monocratica – tutte le cause relative **all'accertamento della proprietà o di diritti reali su un bene immobile**, quando tale questione sia proposta in via principale (o incidentale);

- vanno al **Giudice di Pace oppure al Giudice Unico**, a seconda del valore della causa (rispettivamente, sopra o sotto i **5mila euro**) **le altre cause su beni immobili** in cui si litiga su una questione di denaro (danno sopportato o indennità da versare, ancorchè derivante da un diritto reale immobiliare).

Le Sezioni Unite hanno pertanto cancellato le interpretazioni troppo "letterali" della legge che estromettevano il giudice di pace dalle cause relative agli immobili (fatta

eccezione per casi precisamente individuati), affermando che quando l'immobile stesso sia il presupposto della causa, ma l'azione abbia ad oggetto il pagamento di una somma di denaro, è sul denaro e non sull'immobile che si litiga.

Quando la competenza è del Giudice di Pace, l'**appello** contro la sentenza dovrà essere proposto davanti il Tribunale o in Cassazione. Negli altri due casi, l'appello andrà proposto avanti alla Corte d'Appello.

Per quanto riguarda la **competenza per territorio** vale il criterio che l'organo giudicante è quello competente per il comune dove è situato l'immobile. Le controversie fiscali, amministrative o penali continuano a seguire le proprie regole.

È allora importante capire chi determina il valore.

Nelle **cause condominiali** conta generalmente la **cifra complessiva**, non la quota attribuita a ciascun condomino, anche nel caso in cui sia solo uno a promuovere la lite che coinvolge però tutto il condominio.

Il valore è comunque stabilito da parte attrice nell'atto introduttivo del giudizio, anche qualora si scoprisse in seguito che si tratta di una cifra eccessiva.

E' utile chiarire comunque che, ai fini del calcolo delle spese legali, il valore della controversia è basato su quanto si è deciso (e non su quanto si è richiesto) se la domanda è solo parzialmente accolta o quando si impugni soltanto in parte in appello una decisione resa dal giudice. Se poi l'impugnazione è accolta solo in parte, si integrerà questo criterio in base alla cifra effettivamente decisa (*Cassazione, Sezioni Unite, n. 19014/2007*).