



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta civile, nella persona del

Giudice unico dott.ssa Laura Brambilla

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 4994/2023 Ruolo Generale promossa

D A

Parte_1 (P. IVA *P.IVA_1*), in

persona del legale rappresentante *pro tempore*, e *Parte_2*

(“ *CP_1* – P. IVA *P.IVA_2*), in persona del legale

rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall’Avv.to BERTINO

CP_2 per procura in atti

ATTRICI

contro

Parte_3

[...], (C.F. *P.IVA_3*), in persona

dell’amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall’Avv.to

DONEDA ANDREA per procura in atti

CONVENUTO

contro

IMMOBILIARE *Parte_4* (P. IVA *P.IVA_4*), in persona

Sent. N.

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. 4994/2023

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Comunione e

Condominio,

impugnazione di

delibera assembleare -

spese condom.



del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv.to MISINO MICHELE e dall'Avv.to POGGI LAURA per procura in atti

CONVENUTA

In punto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare
- spese condom.

CONCLUSIONI

Delle attrici

“Voglia il Tribunale Ill.mo, respinte tutte le domande e eccezioni formulate dalle convenute anche in via preliminare e pregiudiziale, così giudicare:

In via principale:

- *dichiarare nulle o comunque, in subordine, annullare le delibere assunte dall'Assemblea straordinaria del* Controparte_3

[...] in data 24 marzo 2023 (Punti 1°, 2° 3° del relativo verbale), per i motivi e nei limiti di cui alla narrativa del presente atto;

- *condannare il* Controparte_3

[...] a restituire alle Attrici qualsiasi somma dalle stesse fosse versata nelle more del giudizio sulla base delle delibere impugnate, oltre interessi in misura legale dal giorno del pagamento a quello dell'effettiva restituzione;

In via subordinata:

- *in caso di ritenuta validità ed efficacia delle delibere impugnate, e per tutto il periodo di applicazione delle stesse, accertare e dichiarare l'obbligo di*



Controparte_4 e per essa di eventuali aventi causa, di farsi carico di ogni onere economico conseguente a carico delle Società attrici ed eccedente, per ciascuna, l'importo annuo di Euro 300,00, nei sensi e per le ragioni di cui alla narrativa del presente atto, con condanna di *Controparte_4* a versare direttamente l'eccedenza al Condominio o a rimborsarla pro quota a ciascuna delle Società attrici;

In via istruttoria:

Si chiede ammettersi prova per testi e per interrogatorio formale dell'Amministratore del *Controparte_5* quale legale rappresentante dell'Amministratore del Condominio, *Controparte_6*

[...] sui seguenti capitoli dedotti con la seconda memoria ex art. 171-ter, n. 2, c.p.c.:

1) vero che il parcheggio sottostante il lotto di costruzione "Coop", e più precisamente l'area di parcheggio interrato sottostante il lotto di costruzione "Coop", corrispondente al mappale 16248 - sub. 734, è collocata subito sotto il Supermercato Coop, come da planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice;

2) vero che l'area corrispondente al mapp. 16248 - sub. 734, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è di proprietà esclusiva di Coop;

3) vero che la porzione di parcheggio interrato corrispondente al mapp. 16248 - sub. 710, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29



e doc. 35 di parte attrice, è collocata sotto superfici diverse da quella occupata dal Supermercato Coop;

4) vero che la porzione di parcheggio interrata corrispondente al mapp. 16248 - sub. 710, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è bene comune non censibile di proprietà dei soli

Controparte_7

Parte_1

Controparte_4

Controparte_8 e Controparte_9 (già Controparte_10, che ne sono i soli intestatari;

5) vero che l'area parcheggio sita al piano interrato coperto, censita al mapp. 16248 - sub. 710 e sub. 734, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, comprende 178 posti auto, e che meno di 1/4 di tali posti auto – per un totale all'incirca di 40 posti - è collocato all'interno del sub. 710;

6) vero che la porzione di parcheggio interrato scoperta censita al mapp. 16248 – sub. 734, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, comprende 42 posti auto;

7) vero che il totale dei posti auto del parcheggio interrato sotto il Parte_3 Controparte_4 considerando sia la parte coperta sia la parte scoperta, assomma a 220;

8) vero che il parcheggio del primo piano interrato coperto sito sotto il Controparte_3 censito al mapp. 16248 – sub. 734 e sub. 710, rappresentato dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc.



35 di parte attrice, è aperto e accessibile al pubblico tutti i giorni di apertura del Supermercato e negli orari di apertura (a partire da 30 minuti prima dell'apertura e sino a 30 minuti dopo la chiusura), come da cartelli sub doc. 37 (da 37.1 a 37.3) di parte attrice che si rammostrano;

9) vero che la disciplina degli orari di apertura del parcheggio del primo piano interrato coperto di cui al capitolo che precede, e della porzione scoperta dello stesso, censita al mapp. 16248 – sub. 734, rappresentati dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è dettata dal “Regolamento per l'utilizzo del parcheggio ad uso pubblico interrato” sub doc. 5 di parte attrice che si rammostra (e in particolare dal relativo art. 3);

10) vero che negli orari di chiusura del Supermercato la porzione coperta del parcheggio al primo piano interrato, mapp. 16248 - sub. 734, di proprietà di Coop, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è di regola inaccessibile perché dopo la chiusura dalle 20.30 normalmente viene chiusa da saracinesche, come da immagini fotografiche sub doc. 38 (da 38.1 a 38.7) di parte attrice che si rammostrano;

11) vero che, in relazione all'intero parcheggio sito al primo piano interrato (inclusa la porzione scoperta), censito al mapp. 16248 – sub. 734 e sub. 710, e rappresentato dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, la stragrande maggioranza dei posti auto è sempre a disposizione di Coop e dalla clientela Coop negli orari di esercizio del Supermercato;

12) vero che i Condomini normalmente si astengono dall'utilizzare i



posti auto della porzione scoperta del parcheggio al primo piano interrato, mapp.

16248 - sub. 734, di proprietà di Coop;

*13) vero che **Parte_1** e **Parte_2** e i rispettivi utenti, hanno fatto un uso sempre ridotto della parte coperta del parcheggio di proprietà di Coop al primo piano interrato, e sostanzialmente nullo della parte scoperta;*

*14) vero che **Parte_1** e **Parte_2** hanno a disposizione, all'interno del Complesso Centro Polifunzionale Immobiliare Bruman's essendone proprietarie in via esclusiva, posti auto diversi da quelli ricompresi nel sub. 734 e nel sub. 710 rappresentati dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice;*

*15) vero che **Parte_2** ha a disposizione, essendone locataria, all'interno del Complesso, posti auto diversi da quelli ricompresi nel sub. 734 e nel sub. 710 rappresentati dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice;*

16) vero che, prima della delibera impugnata sub docc. 13 e 14 di parte attrice che si rammostrano, per quanto riguarda il parcheggio interrato al piano -1 asservito a uso pubblico, le spese di pulizia del sub. 734 di proprietà di Coop sono sempre state sostenute da Coop, mentre il Condominio ha sempre sostenuto le spese di pulizia del sub. 710, anticipando i costi di spalatura della neve delle parti scoperte del sub 734, con successivo riaddebito a Coop;

17) vero che le spese di manutenzione e pulizia del parcheggio del piano -1 interrato relative al sub. 710 sono sempre state ripartite sulla base dei



millesimi di proprietà del solo piano -1 interrato, anziché sulla base dei millesimi generali di proprietà;

18) vero che il riparto di cui al capitolo che precede è sempre avvenuto in relazione a quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento di condominio che si rammostra sub doc. 4 di parte attrice;

19) vero che la delibera impugnata sub docc. 13 e 14 di parte attrice che si rammostrano, ha posto le spese dell'area del piano -1 interrato relative al sub. 734 di proprietà esclusiva di Coop a carico del Condominio sulla base del generale "criterio in essere per la distribuzione dei costi", ossia dei millesimi generali di proprietà.

Si indicano a testi su tutti i capitoli che precedono i Signori: Tes_1 [...] Tes_2 e Tes_3 Testimone_4 , Testimone_5 tutti domiciliati presso la Parte_2 con sede in Pt_3 Via Autostrada n. 32.

Ci si oppone all'ammissione dei capitoli di prova orale dedotti dal Condominio per le ragioni dedotte con la seconda memoria ex art. 171-ter, n. 2, c.p.c., pp. 2-Nella denegata ipotesi di ammissione dei capitoli 1 e 2 dedotti dal Condominio, si chiede di essere ammessi a prova contraria sugli stessi con i medesimi testi indicati da controparte nonché con i Signori Testimone_1 [...] Tes_2 e Tes_3 tutti domiciliati presso Parte_2 con sede in Pt_3 Via Autostrada n. 32.

Si deducono anche a prova contraria sul capitolo 1 del Condominio i seguenti capitoli (corrispondenti ai capitoli 1, 3, 17 e 18 già articolati nella



seconda memoria) di prova per testi e per interrogatorio formale del Signor

CP_5 quale legale rappresentante dell'Amministratore del [...]

Parte_5

20) vero che il parcheggio sottostante il lotto di costruzione "Coop", e più precisamente l'area di parcheggio interrato sottostante il lotto di costruzione "Coop", corrispondente al mappale 16248 - sub. 734, è collocata subito sotto il Supermercato Coop, come da planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice;

21) vero che la porzione di parcheggio interrato corrispondente al mapp. 16248 – sub. 710, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è collocata sotto superfici diverse da quella occupata dal Supermercato Coop;

22) vero che le spese di manutenzione e pulizia del parcheggio del piano -1 interrato relative al sub. 710 sono sempre state ripartite sulla base dei millesimi di proprietà del solo piano -1 interrato, anziché sulla base dei millesimi generali di proprietà;

23) vero che il riparto di cui al capitolo che precede è sempre avvenuto in relazione a quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento di condominio che si rammostra sub doc. 4 di parte attrice.

Si deduce sempre a prova contraria sul capitolo 1 del Condominio il seguente capitolo di prova per testi e per interrogatorio formale del Signor

CP_5 quale legale rappresentante dell'Amministratore del Condominio,



Controparte_6

24) *vero che in data 26.07.2023 l'Amministratore del Condominio ha inviato a *Parte_2* il prospetto che si rammostra sub doc. 39 delle attrici, e vero che tale prospetto, relativo alla ripartizione delle spese di pulizia e spalatura disposta dalla delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 24.03.2023, reca l'importo complessivo di Euro 14.579,00.*

*Si deducono anche a prova contraria sul capitolo 2 del Condominio i seguenti capitoli (corrispondenti ai capitoli capp. 8, 9, 10, 11, 12 e 13 già articolati nella seconda memoria) di prova per testi e per interrogatorio formale del Signor *CP_5* quale legale rappresentante dell'Amministratore del*

Parte_5

25) *vero che il parcheggio del primo piano interrato coperto sito sotto il *Controparte_3* censito al mapp. 16248 – sub. 734 e sub. 710, rappresentato dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è aperto e accessibile al pubblico tutti i giorni di apertura del Supermercato e negli orari di apertura (a partire da 30 minuti prima dell'apertura e sino a 30 minuti dopo la chiusura), come da cartelli sub doc. 37 (da 37.1 a 37.3) di parte attrice che si rammostrano;*

26) *vero che la disciplina degli orari di apertura del parcheggio del primo piano interrato coperto di cui al capitolo che precede, e della porzione scoperta dello stesso, censita al mapp. 16248 – sub. 734, rappresentati dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è dettata*



dal “

*Regolamento per l'utilizzo del parcheggio ad uso pubblico interrato”
sub doc. 5 di parte attrice che si rammostra (e in particolare dal relativo art. 3);*

27) vero che negli orari di chiusura del Supermercato la porzione coperta del parcheggio al primo piano interrato, mapp. 16248 - sub. 734, di proprietà di Coop, rappresentata dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, è di regola inaccessibile perché dopo la chiusura dalle 20.30 normalmente viene chiusa da saracinesche, come da immagini fotografiche sub doc. 38 (da 38.1 a 38.7) di parte attrice che si rammostrano;

28) vero che, in relazione all'intero parcheggio sito al primo piano interrato (inclusa la porzione scoperta), censito al mapp. 16248 – sub. 734 e sub. 710, e rappresentato dalle planimetrie che si rammostrano sub doc. 29 e doc. 35 di parte attrice, la stragrande maggioranza dei posti auto è sempre a disposizione di Coop e dalla clientela Coop negli orari di esercizio del Supermercato;

29) vero che i Condomini normalmente si astengono dall'utilizzare i posti auto della porzione scoperta del parcheggio al primo piano interrato, mapp. 16248 - sub. 734, di proprietà di Coop;

30) vero che Parte_1 e Parte_2 e i rispettivi utenti, hanno fatto un uso sempre ridotto della parte coperta del parcheggio di proprietà di Coop al primo piano interrato, e sostanzialmente nullo della parte scoperta.

Si indicano a testi su tutti i capitoli che precedono i Signori Tes_1

[...] Tes_2 e Tes_3 tutti domiciliati presso Parte_2



con sede in **Pt_3** Via Autostrada n. 32.”

Del convenuto

Parte_3

[...]

“*Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, così giudicare:*

IN VIA PRELIMINARE:

Ritenersi e statuirsi la improponibilità delle domande delle attrici

Parte_1

ed

Parte_2

ovvero

subordinatamente il difetto di giurisdizione e/o l'incompetenza del Tribunale adito per la presenza di clausola arbitrale, con conseguente rigetto di ogni domanda avversa ed integrale conferma della delibera dell'assemblea del Condominio impugnata del 24.3.2023.

IN VIA ULTERIORMENTE PRELIMINARE

Ritenersi e statuirsi la tardività, decadenza, improponibilità, improcedibilità ed inammissibilità di ogni domanda avversa delle attrici

Parte_1

ed

Parte_2

inclusa ogni domanda

di annullamento della delibera impugnata, diversa ed ulteriore rispetto a quelle oggetto della mediazione espletata, con conseguente rigetto di ogni domanda avversa di tal genere per il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. 28/2010 e la tardività della citazione, con conseguente rigetto di ogni domanda avversa ed integrale conferma della delibera dell'assemblea del Condominio impugnata del 24.3.2023.

NEL MERITO:



*Rigettarsi ogni avversa domanda, conclusione, istanza ed eccezione, per difetto di interesse ad agire di **Parte_1** e di [...] **Parte_2** ed in ogni caso in quanto infondate in fatto ed in diritto, con integrale conferma della delibera dell'assemblea del Condominio impugnata del 24.3.2023.*

IN OGNI CASO:

Compensi di difesa, oltre al rimborso spese generali, e costi di eventuale CTU e CTP, oltre accessori iva e cpa come per legge, interamente rifiuti.

IN VIA ISTRUTTORIA:

*A)- Ammettersi prova per interrogatorio formale dei legali rappresentanti delle società attrici **Parte_1** e **Parte_2** e della convenuta **Controparte_4** e per testimoni sui seguenti capitoli:*

*1-Vero che i servizi di manutenzione, pulizia, spalatura neve, control-room ed installazione vidimatori oggetto della impugnata delibera del 24.3.2023 dell'assemblea del **Parte_3***

[...] hanno ad oggetto prestazioni e servizi svolti e da svolgersi sull'intera area destinata a parcheggio di cui al complesso immobiliare in oggetto (posto in Bergamo (BG) via Autostrada n.30), comprensiva sia della porzione di proprietà condominiale (nello specifico il mappale 710-701-702-732) oltre che di quella di proprietà di COOP (nello specifico il mappale 734).

Si indicano a testi sul capitolo n.1:



-legale rappresentante pro tempore ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C. - Via Paleocapa 18 24122 Pt_3

Parte_6 c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C.-Via Paleocapa 18 24122 Pt_3

Parte_7 c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C. -Via Paleocapa 18 24122 Pt_3

- Controparte_11 c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C.-Via Paleocapa 18 24122 Pt_3

-Marco Curnis - Via Serenissima 11 24020 Scanzorosciate

2- Vero che tutte le aree destinate a parcheggio di cui al capitolo precedente (sia quelle del Condominio che quelle di Coop) e per cui è causa vengono utilizzate quotidianamente ed abitualmente da tutti i condòmini del Parte_3, nonché dai clienti ed utenti dei vari uffici ed esercizi presenti nel Condominio (inclusi quelli di Parte_1 e Parte_2), sia durante l'apertura del punto-vendita Coop sia negli orari di chiusura del punto-vendita stesso.

Tes_6 Tes_7 - Via Torino 13 24128 Pt_3

-Laura Gugolati - Via San Lorenzo 17/G 24060 Zandobbio (BG)

Testimone_8 - Via Augusto Pellegrini 4 25032 Chiari (BS)

3- Vero che negli ultimi negli ultimi tre anni, a partire dalla fine dell'emergenza C.O.V.I.D. 19, nelle aree destinate a parcheggio di cui ai



precedenti capitoli 1-2 (sia quelle del Condominio che quelle di Coop) si sono verificati episodi di atti vandalici, nello specifico si sono verificate diverse rotture di vetri con annessi furti e danni alle carrozzerie delle autovetture posteggiate.

Si indicano a testi sul capitolo n.3:

Testimone_9 - Via Gustinelli 25 24022 Alzano Lombardo

-Antonio Longo - Via Tiziano 459 25100 Brescia

4- Vero che prima della dell'assemblea del [...]

Parte_3 del 24.3.2024 la COOP Lombardia ha inviato all'Amministratore del Condominio la comunicazione datata 9.2.2023 (doc. 4 del Condominio che si mostra alla parte ed al testimone).

Si indicano a testi sul capitolo n.4:

Testimone_10 - Via Pietro Nenni 13 24020

Scanzorosciate (BG)

-Guerini Emilia - Via Bramante 4 24125 Bergamo

B)- Ci si oppone alle istanze di prova avverse per i motivi di cui alla terza memoria ex art.171ter c.p.c. del Parte_3 [...] del 12.4.2024, e ci si oppone altresì ai capitoli nuovi, tardivi ed inammissibili dedotti da parte attrice solo con la terza memoria ex art.171ter c.p.c..

Per il denegato caso di ammissione di uno o più dei capitoli di prova avversi si chiede di essere ammessi alla prova contraria come già formulata nella medesima terza memoria ex art.171ter c.p.c. del [...]

[...]



Controparte_12 del 12.4.2024, e quindi ammettersi prova contraria con i seguenti testimoni (indicati su tutti i capitoli di parte attrice, inclusi quelli tardivi di cui alla terza memoria ex art.171ter c.p.c. ove denegatamente ammessi):

Controparte_13 – Via Flora n.138 – 20025 Legnano

-Cattaneo *CP_14* – Via Ponchia n.9 - *Pt_3*

-legale rappresentante pro tempore ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G.

& C. - Via Paleocapa 18 24122 *Pt_3*

Parte_6 c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C.-Via Paleocapa 18 24122 *Pt_3*

Parte_7 c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C. -Via Paleocapa 18 24122 *Pt_3*

- *Controparte_11* c/o ditta Servizi Casa s.a.s. Di Casati G. & C.-Via Paleocapa 18 24122 Bergamo

-Marco Curnis - Via Serenissima 11 24020 Scanzorosciate

Testimone_10 - Via Pietro Nenni 13 24020 Scanzorosciate (BG)

-Guerini Emilia - Via Bramante 4 24125 Bergamo

-Bruno Scarpellini - Via Gustinelli 25 24022 Alzano Lombardo

-Antonio Longo - Via Tiziano 459 25100 Brescia

-Diego Scarpellini - Via Torino 13 24128 Bergamo

-Laura Gugolati - Via San Lorenzo 17/G 24060 Zandobbio (BG)



Testimone_8 - Via Augusto Pellegrini 4 25032 Chiari (BS)

Si dichiara sin da ora di non accettare il contraddittorio su eventuali domande, istanze e/o richieste nuove e/o inammissibili delle controparti.

Con ogni riserva di legge ad esito delle eventuali deduzioni avverse.”

Della convenuta

“Non si accetta il contraddittorio su eventuali domande nuove e si insiste per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate e che, di seguito, si riportano:

IN VIA PRELIMINARE:

*In adesione all'eccezione del condominio convenuto ritenersi e statuirsi la improponibilità delle domande degli attori *Parte_1* ed *Parte_2* ovvero subordinatamente il difetto di giurisdizione e/o l'incompetenza del Tribunale adito per la presenza di clausola arbitrale.*

IN VIA SUBORDINATA PREGIUDIZIALE

*Dichiararsi l'improcedibilità delle domande svolte da entrambe le attrici nei confronti della convenuta *Controparte_4* per il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. 28/2010 o, in via subordinata, l'improcedibilità di quelle promosse da *Parte_1* e/o comunque dichiararsi la nullità della domanda per assenza di requisiti di chiarezza e specificità ex art. 163 c.p.c. così come dedotto nella II memoria ex art. 171 ter c.p.c.*

NEL MERITO:



Rigettarsi ogni avversa domanda, conclusione, istanza ed eccezione per le ragioni tutte dedotte in atti ed anche per mancanza di prova.

IN OGNI CASO:

Compensi di difesa, oltre al rimborso spese generali, e costi di eventuale CTU e CTP, oltre accessori iva e cpa come per legge, interamente rifusi.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si insiste per l'opposizione alle istanze istruttorie avversarie e per l'ammissione delle prove richieste nella memoria ex art.171-ter c.p.c. n. 3 e con i testi ivi indicati.”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 2 agosto 2023

Parte_1 e *CP_1* premesso di essere condomine del *Parte_3*

[...] hanno impugnato le delibere condominiali assunte in data 24 marzo 2023, ai punti n. 1, 2 e 3 del relativo verbale, ed hanno chiesto al Tribunale in via principale di dichiararne la nullità o comunque l'annullamento, ed in via subordinata per il caso in cui venisse ritenuta la validità e l'efficacia delle delibere impugate, di accertare e dichiarare l'obbligo di *Controparte_4* di farsi carico di ogni onere economico conseguente a carico delle attrici ed eccedente, per ciascuna, la somma annua di euro 300,00.

In particolare, le attrici si dolgono del fatto che l'assemblea



condominiale abbia deliberato *“la compartecipazione da parte del Condominio ai costi derivanti dalla tenuta del parcheggio del lotto di costruzione del supermercato”*, ancorché il subalterno 734 sia di proprietà esclusiva della sola Coop, e sostengono la nullità della delibera per difetto assoluto di competenza dell’organo condominiale ai sensi dell’art. 1135 c.c., nonché per contrasto con la Convenzione del 26 gennaio 2015 (atto Notaio dott. *Persona_1* rep. n. 11113 racc. n. 8857) e con il Regolamento di asservimento ad uso pubblico stipulato per Notaio dott. *Persona_1* del 14 luglio 2016 (rep. n. 14049 – racc. n. 11262) allegato all’atto notarile stipulato tra Coop e *CP_4*

Medesime doglianze vengono svolte con riferimento ai punti della delibera n. 2 *“Valutazione ed approvazione proposta installazione validatori di ticket per eliminazione dei 150 minuti di parcheggio gratuito attualmente in vigore ed approvazione del relativo preventivo di spesa”*, e n. 3 *“Valutazione ed approvazione attivazione del servizio di controllo da remoto dei parcheggi con proposta di cessione degli incassi a compensazione del costo”*, per cui viene in ogni caso lamentata la mancanza di unanimità.

Costituendosi in giudizio il *Parte_3*

[...] ha eccepito in via preliminare il difetto di giurisdizione dell’intestato Tribunale in ragione della clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta all’art. 10 del Regolamento



Condominiale, in relazione alla quale le attrici hanno eccepito solo genericamente la pretesa nullità.

Sempre in via preliminare il Condominio ha eccepito la decadenza di controparte dall'impugnazione, dal momento in cui la procedura di mediazione promossa dalle odierne attrici ha avuto ad oggetto la sola domanda di nullità, e non anche quella di annullamento, cosicché l'effetto sospensivo del termine decadenziale connesso all'instaurazione della procedura di mediazione non può estendersi a tale domanda.

Il Condominio ha dunque concluso per l'improponibilità delle domande attoree, ed in ogni caso per il rigetto nel merito delle stesse, in ragione della loro palese infondatezza.

Si è costituita in giudizio anche *Controparte_4* associandosi all'eccezione preliminare di improponibilità delle domande per difetto di giurisdizione in ragione della clausola compromissoria prevista all'art. 10 del Regolamento condominiale; nel merito ha invece qualificato la delibera in termini di atti di gestione condominiale, ed ha concluso per il rigetto di ogni avversa domanda.

La causa, ravvisatane la natura documentale, è stata infine trattenuta in decisione sulle precisate conclusioni riportate in epigrafe, dopo aver preso atto dell'impossibilità di addivenire ad una conciliazione tra le parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Domanda principale di impugnativa della delibera



condominiale

La delibera impugnata ha disposto:

- la *“compartecipazione da parte del Condominio ai costi derivanti dalla tenuta del parcheggio del lotto di costruzione del supermercato (...) in ragione dell’uso che ne viene fatto da parte di tutti i soggetti del complesso immobiliare e non solo”*; per l’effetto, si è deliberato *“di ripartire a bilancio le quote indicate nel prospetto redatto dall’Amministratore, per gli importi indicati, suddivisi in quote millesimali su tutti i Condomini sia per il servizio di pulizia che per la spalatura della neve che verrà così attribuita a tutti”*;

- l’adozione di un sistema di *“marcatura dei ticket al fine di limitare l’utilizzo gratuito dei parcheggi per 150 minuti solo a chi è in possesso del ticket vidimato a non a tutti gli altri soggetti per disincentivare l’utilizzo dei parcheggi soprattutto a chi non fa parte del complesso commerciale/direzionale”*; per l’effetto è stata approvata *“l’installazione dei vidimatori nel supermercato come proposto nella missiva di Coop Lombardia”*;

- l’adozione di un sistema di control room per il controllo in uscita dai parcheggi negli orari non coperti dal servizio di portineria.

Prima di esaminare i motivi di impugnazione articolati dalle parti attrici, occorre esaminare l’eccezione preliminare di difetto di giurisdizione sollevata dalle convenute.



Il Regolamento Condominiale (doc. 4 fascicolo parte attrice) all'art. 10 contiene una clausola compromissoria secondo cui:

“Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente regolamento, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite alla decisione di un collegio di tre arbitri, da nominarsi in conformità del “Regolamento arbitrale nazionale” della Camera Arbitrale Nazionale ed Internazionale, che le parti espressamente dichiarano di conoscere ed accettare, con particolare riferimento, ma non limitatamente, alle modalità di designazione degli arbitri.

L'arbitrato avrà luogo presso il Complesso Immobiliare di Pt_3 via Autostrada.

Gli arbitri decideranno in via irrituale secondo equità, regolando lo svolgimento del procedimento arbitrale nel modo che riterranno più opportuno.

Le parti si impegnano a dare pronta e puntuale esecuzione alla decisione degli arbitri, che s'indora riconoscono come espressione della loro stessa volontà contrattuale”.

Secondo le attrici tale clausola sarebbe nulla e/o comunque insuscettibile di operare perché non esiste alcun ente arbitrale denominato “Camera Arbitrale Nazionale ed Internazionale” con un regolamento denominato “Regolamento arbitrale Nazionale”; la clausola, in tesi attorea,



“non consente di individuare né in questi né in altri termini l’organismo arbitrale al quale sarebbero demandate la nomina degli arbitri e la cura del procedimento” ed in quanto “in Pt_3 non esiste alcuna “Camera Arbitrale Nazionale ed Internazionale” che abbia un “Regolamento arbitrale Nazionale”, né esiste un qualsivoglia altro ente arbitrale il cui funzionamento per avventura sia disciplinato da un “Regolamento arbitrale Nazionale”.

Considerato che la delibera impugnata ha modificato il regolamento condominiale nella parte in cui vengono disciplinate le modalità di accesso al parcheggio interrato e di ripartizione delle relative spese di manutenzione, si tratta pacificamente di controversia inerente all’esecuzione del regolamento condominiale, soggetta alla clausola compromissoria sopra riportata.

Occorre, pertanto, indagare la validità di tale clausola, che non consente di individuare l’organismo arbitrale al quale sarebbero demandate la nomina degli arbitri e la cura del procedimento.

In argomento si fa in primo luogo rilevare come la riforma processuale di cui alla legge n. 25 del 1994 abbia eliminato il riferimento alla previsione di nullità della clausola per il caso di mancanza dei criteri di nomina degli arbitri.

D’altro verso, atteso che il criterio generale di cui all’art. 1367 c.c. impone, per superare l’eventuale dubbio posto dal richiamo a norme non



applicabili, un'interpretazione della clausola nel senso che essa, anziché non avere effetto, ne abbia, assumendo quale parametro di valutazione dell'idoneità negoziale verso siffatto possibile effetto, lo scopo pratico che il regolamento di interessi, oggettivamente e soggettivamente, si proponeva (cfr. Cass., 23670/2006; Cass., 2750/2011), non può non riconoscersi un ruolo essenziale alla volontà negoziale e dunque alla individuazione da parte dell'autonomia privata del miglior strumento di attuazione degli interessi in gioco.

Per l'effetto, dal momento in cui le parti hanno stabilito modalità di nomina degli arbitri di impossibile attuazione e tenuto conto che non è più prevista la nullità del patto compromissorio in relazione a vizi di formazione del collegio arbitrale, nel rispetto del principio di conservazione del contratto deve farsi applicazione dei criteri suppletivi di cui all'art. 809, terzo, comma c.p.c..

Tenuto conto che la sede dell'arbitrato è stata individuata in **Pt_3** le parti potranno dunque rivolgersi ai sensi dell'art. 810 c.p.c. al Presidente del Tribunale di Bergamo per la nomina degli arbitri; opinando in senso contrario verrebbe invece inevitabilmente leso il principio di *favor* per la competenza arbitrale sotteso all'art. 808 *quater* c.p.c..

In un tale contesto, deve allora concludersi ritenendo pienamente valida la rinuncia alla giurisdizione ordinaria dello Stato stabilita dalle parti con la clausola compromissoria prevista all'art. 10 del Regolamento di



condominio.

Per l'effetto, deve allora essere affermata l'improponibilità della domanda di impugnativa della delibera assembleare, configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia all'esperimento dell'azione giudiziaria ed alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con uno strumento di natura privatistica (cfr. Cass., 19823/2020).

2. Domanda attorea svolta in via subordinata

Le attrici in via subordinata hanno chiesto al Tribunale di voler accertare e dichiarare l'obbligo in capo a **CP_4** e per essa di eventuali aventi causa, di farsi carico di ogni conseguente spesa di manutenzione ordinaria e/o di pulizia e/o di sgombero della neve che concorra al superamento dell'importo di euro 300,00 annui pro capite a carico di **Parte_1** e di **Controparte_15** in forza di quanto stabilito dai contratti di acquisto di **Parte_1** e di **Controparte_15** (doc. 2, art. 4, p. 4; doc. 3, art. 3, p. 5 fascicolo parte attrice).

In particolari entrambi i contratti di compravendita stabiliscono che *“rimarranno a carico di essa venditrice, pro quota, le spese e gli oneri riguardanti la manutenzione ordinaria delle aree destinate alla viabilità ed al verde privato di uso pubblico, nonché delle aree asservite a parcheggio di uso pubblico (p.lla 16248, sub. 710), eccedenti la somma di euro 300 (trecento) annui”*.



In tesi attorea, pertanto, **CP_4** ha garantito come le acquirenti non avrebbero sostenuto oneri manutentivi maggiori di euro 300,00 annui per ciascuna in relazione al parcheggio interrato.

Dal canto suo, **Controparte_4** ha replicato, confermando la propria volontà di proseguire nell'adempimento dell'accordo intercorso con le attrici, come lo stesso sia però limitato alle sole spese di manutenzione ordinaria delle aree indicate negli atti di vendita e permuta ed in specie, per quelle asservite a parcheggio, alla sola area identificabile col subalterno 710.

Preliminarmente si fa rilevare come il diritto reclamato dalle attrici non abbia natura reale, traendo fondamento da un vincolo obbligatorio assunto dalla venditrice **Controparte_4** in occasione della stipula degli atti di compravendita.

Conseguentemente, non sussiste un obbligo di preliminare esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria né può dirsi operante la clausola compromissoria sopra richiamata, dal momento in cui l'obbligazione assunta da **CP_4** è estranea al contenuto del Regolamento condominiale.

Quanto al merito, ritiene il Tribunale di condividere la tesi difensiva di **Controparte_4** dal momento in cui la propria obbligazione di contribuzione economica è limitata alle sole aree asservite a parcheggio di uso pubblico di cui alla particella 16248, sub. 710, con conseguente



preclusione di qualsivoglia interpretazione estensiva del Tribunale in violazione del principio di autonomia negoziale.

Le spese di lite seguono infine l'ordinario criterio della soccombenza, e si liquidano in dispositivo assumendo a riferimento lo scaglione per le cause di valore indeterminabile a complessità bassa, quale è quella in oggetto.

P . Q . M .

Il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando,

1. dichiara l'improponibilità della domanda di impugnazione della delibera condominiale in ragione della clausola compromissoria prevista all'art. 10 del Regolamento condominiale;

2. rigetta la domanda svolta dalle attrici in via subordinata;

3. condanna *Parte_1* e *CP_1* in solido tra loro, a rimborsare le spese di lite a favore di [...]

Controparte_16

liquidandone l'ammontare per ciascuna in euro 7.616,00 per compensi professionali ai sensi del D.M. 55/2014, oltre al rimborso forfettario del 15 % ai sensi dell'art. 2 D.M. 55/2014, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Bergamo, il giorno 11 febbraio 2025

IL GIUDICE



(Dott.ssa Laura Brambilla)

Arbitrato in Italia