



## **VERBALE DI CAUSA**

Numero di Ruolo RG 5725 / 2021

All'udienza del 16.04.2025, le parti hanno discusso la causa e precisato le conclusioni, come da verbale telematico depositato in atti.

Il Giudice, all'esito della Camera di Consiglio, pronuncia sentenza ex art. 281 sexies cpc, depositandola telematicamente, in allegato al presente verbale.

Catania 20/03/2025

Il G.I.

Dott.ssa Giada Maria Patanè

Arbitrato in Italia



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CATANIA**

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giada Maria Patane  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA AI SENSI DELL'ART. 281 SEXIES CPC**

nella causa civile iscritta al n. r.g. **5725/2021** promossa da:

*Parte\_1* , nato a CATANIA (CT) il 11/02/1950, CF:

*C.F.\_1* , elettivamente domiciliato in Corso Italia, 298 Catania, presso  
lo studio dell' Avv. FINOCCHIARO ANTONINO che lo difende giusta procura in  
atti di causa;

ATTORE/I

contro

*Controparte\_1*

in persona  
dell'amministratore pro-tempore, CF: *P.IVA\_1* , elettivamente domiciliato in  
VIA MARTINEZ 29 ACIREALE presso lo studio dell'Avv. Il Grande Camillo che  
lo rappresenta e difende giusta procura agli atti di causa;

CONVENUTO/I

## CONCLUSIONI



All'udienza del 16.04.2025, le parti hanno concluso e discusso come in verbale telematico. Il G.I. si è ritirato in camera di Consiglio, adottando, all'esito, il presente provvedimento depositato telematicamente.

## MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, notificato via PEC in data 19.04.2021, parte attrice ha impugnato la delibera adottata dal **CP\_1** convenuto in data 14.10.2020, al fine di ottenerne l'annullamento o la declaratoria di nullità.

In particolare parte attrice espone di avere ricevuto la notifica di una copia del ricorso per D.I. e del relativo decreto, immediatamente esecutivo, concesso su richiesta dell'Amministratore del **CP\_1** convenuto, il quale esponeva che l'assemblea dei condomini del predetto stabile, in data 14/10/2020, aveva approvato i bilanci consuntivi ed i relativi piani di riparto per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019, indicando quali oneri condominiali per i quattro anni, l'importo di € 19.061,58, a carico dell'Avv.

*Parte\_1* .

Preso visione dei documenti allegati al ricorso, parte attrice apprendeva dell'esistenza di una delibera del 14.10.2020, con cui il condominio, senza convocare lo **Pt\_1**, aveva approvato i bilanci per gli anni 2016-2019, senza tenere conto della dissociazione alla lite che aveva effettuato parte attrice e delle somme di cui lo stesso era creditore del condominio.

Costituitosi in giudizio, il **CP\_1** ha eccepito l'improponibilità della domanda per mancato applicazione della clausola compromissoria esistente nel regolamento di condominio che prevede, all'art. 13, l'obbligo di risolvere le controversie insorte tra i



condomini e l'amministratore facendo ricorso al giudizio dei consultori ed in caso di esito negativo, facendo ricorso alla costituzione di un regolare collegio arbitrale.

Nel merito, il CP\_I ha eccepito la tardività dell'impugnazione e ha chiesto il rigetto della spiegata opposizione.

Senza svolgere attività istruttoria, la causa veniva rinviata per la decisione.

In via preliminare è necessario disaminare l'eccezione di improponibilità sollevata nel termine di venti giorni prima, fissato dall'art. 137 cpc, vecchia formulazione, applicabile *ratione temporis*.

Infatti il CP\_I convenuto invoca l'applicazione della clausola compromissoria esistente nel regolamento.

Tale norma, contenuta nell'art 13 del regolamento del CP\_I convenuto, stabilisce che: “ *Ogni controversia tra i condomini o tra questo e l'amministratore, aventi per oggetto l'interpretazione o l'esecuzione delle norme di legge e del regolamento del condominio, circa i diritti e i doveri dell'amministratore e dei condomini, dovrà essere sottoposta, dalle parti, al giudizio dei consultori che cercheranno di definire la controversia ed in difetto presenteranno un loro giudizio alle parti, le quali potranno accettarle e mancando l'accettazione si procederà alla costituzione di un regolare collegio arbitrale di periti arbitri amichevoli compositori che giudicheranno senza formalità di legge, con le norme di cui al codice civile, relative a questa speciale forma di giudizio ed il cui lodo sarà inappellabile. Ciascuna parte nominerà il proprio arbitro ed i due periti arbitri, di comune accordo, nomineranno il terzo, in mancanza di accordo per il terzo arbitro, questo sarà nominato dall'autorità giudiziaria.*”



La S.C. ritiene valida la clausola compromissoria inserita nel regolamento condominiale ed infatti ha statuito che: “In tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il comma 2 dell'art. 1137 c.c., nel riconoscere ad ogni condomino assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 c.p.c.” (Cass. 28508/2020)

Quindi verificata la validità dell'esistenza di tale clausola all'interno del regolamento condominiale, va accertato se la stessa sia applicabile alla controversia in esame, avente ad oggetto l'impugnazione di un deliberato dell'assemblea condominiale.

La clausola specifica espressamente che la stessa trova applicazione per ogni controversia tra i condomini o tra questi e l'amministratore, aventi per oggetto l'interpretazione o l'esecuzione delle norme di legge e del regolamento del condominio, circa i diritti e i doveri dell'amministratore e dei condomini.

E' evidente che l'impugnazione di una delibera assembleare che ha ad oggetto l'approvazione dei bilanci condominiali, rispetto ai quali parte attrice lamenta la violazione di varie norme di legge, rientra nell'ambito di applicazione della detta clausola.

In conseguenza il condomino **Pt\_1** avrebbe dovuto attivare prima la clausola compromissoria e soltanto dopo, adire l'autorità giudiziaria.

La detta clausola contempla un'ipotesi di arbitrato irrituale, in quanto contiene il richiamo agli “arbitri amichevoli compositori”.



Sul punto la S.C. ha statuito che *“Ricorre un'ipotesi di arbitrato irrituale allorquando le parti affidano a un privato il compito di risolvere una controversia mediante il ricorso a strumenti esclusivamente negoziali; in tal caso il lodo può essere impugnato innanzi al giudice ordinariamente competente per vizi del negozio e non per nullità innanzi alla corte d'appello ai sensi dell'art 828 cod. proc. civ. (nella specie, la S.C. ha confermato la decisione della Corte d'appello, che aveva desunto la natura irrituale dell'arbitrato dalla qualificazione dell'arbitro come "amichevole compositore che giudichi pro bono ed equo" e del lodo come "obbligatorio per le parti come se si trattasse di scrittura privata validamente sottoscritta", ritenendo irrilevante la previsione della impugnabilità "solo per motivi di legittimità", ed aveva dichiarato quindi inammissibile l'impugnazione del lodo). (Cass. 2213/2007)*

Trattandosi di arbitrato irrituale, la S.C. ha statuito che l'eccezione con cui si deduca l'esistenza di una clausola compromissoria per arbitrato irrituale non comporta deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria, ma solo l'improcedibilità della domanda.

Con la conseguenza che la domanda proposta da **Pt\_1** nei confronti del condominio va dichiarata improcedibile.

Le spese seguono la soccombenza e parte attrice va condannata a rifondere a parte convenuta le spese del giudizio che si liquidano, in base al valore dichiarato da parte attrice, in € 3.200,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

Dichiara improcedibile la domanda di parte attrice.

Condanna parte attrice a rifondere a parte convenuta le spese legali che si liquidano in

€ 3.200,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

Così deciso in Catania, il 16/04/2025



## **II GIUDICE**

dott.ssa Giada Maria Patanè

**DEPOSITATO TELEMATICAMENTE**

**EX ART. 15 D.M. 44/2011**

Arbitrato in Italia