



N. R.G. 16111/2024

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE
COLLEGAMENTO DA REMOTO**

Ex art. 127 bis cpc

tra

Parte_1

[...] Pt_2 Pt_3

Parte_4

ATTORE/I

e

Controparte_1

[...]

[...]

[...]

CONVENUTO/I

Oggi **29 maggio 2025**, ad ore innanzi al Giudice dott. Sabrina Bocconcello sono comparsi: Per gli attori l'avv.to/gli avv.ti **ZENA RICCARDO e l'avv. De Gaudio** ; Per Controparte_1 , l'avv.to/avv.ti Parte_5 **oggi sostituito dall'Avv. Nello D'Agostino**

Per CP_1 Controparte_1 e Controparte_1 l'avv. Piatti e Galluzzo

Al fine della pratica forense, è presente la dott.ssa Parte_6 tessera Ordine Avvocati n. P.IVA_1 il dott- Tommaso Rossi in attesa di tesserino ;

Il Giudice

-in conformità al Protocollo per le udienze da remoto prende atto della dichiarazione d'identità dei procuratori delle parti.

I procuratori delle parti dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del Giudice, i difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza e a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del Giudice in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza

Il Giudice avverte che:

- la registrazione dell'udienza è vietata,
 - in caso di malfunzionamenti, di scollegamenti involontari il Giudice tenterà il ripristino del collegamento tramite i recapiti inviati via e-mail o depositati in consolle e, ove non possibile, il giudice dovrà rinviare l'udienza, facendo dare comunicazione alle parti del verbale d'udienza contenente il disposto rinvio,;
- i procuratori delle parti si riportano agli atti ed alle domande tutte

Il Giudice

Dato atto, si riserva in camera di consiglio; le parti concordano di essere esentate dalla presenza al momento della lettura; Su invito del Giudice le parti dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

In esito alla camera di consiglio, il Giudice ad ore 18,30 dà lettura della sentenza mediante deposito.

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **16111/2024** promossa da:

Parte_1 (C.F. **C.F._1**), **Parte_7** (C.F. **C.F._2**), **Parte_4** (C.F. **C.F._3**), tutti con il patrocinio dell'avv. ZENA RICCARDO, elettivamente domiciliato in VIA PRINCIPE AMEDEO 3 **CP_1** presso il difensore avv. ZENA RICCARDO

ATTORE/I

contro

Controparte_1 (C.F. **P.IVA_2**), con il patrocinio dell'avv. **Parte_5** [...] e elettivamente domiciliato in PIAZZA DIAZ 7 20123 **CP_1** presso il difensore avv. **Parte_5**

e

CP_1 (C.F. **C.F._4**), **Controparte_1** (C.F. **C.F._5** , **Controparte_1** (C.F. **C.F._6**), con il patrocinio dell'avv. FRAU GIOVANNI e dell'avv. GALLUZZO FRANCESCO; **Controparte_2** ; , elettivamente domiciliato in VIA SANT'EPIFANIO, 2 27100 PAVIA presso il difensore avv. FRAU GIOVANNI

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi e di cui alla pronunzia della Suprema Corte di Cassazione alle SS.UU. n. 642 del 16/01/2015. Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi. Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia è stata introdotta da *Parte_1* *Parte_7* e [...] *Parte_4* condomini del condominio di *CP_1* in *CP_1*, con atto di citazione, regolarmente notificato, con il quale hanno convenuto in giudizio il *Controparte_3* [...] *CP_1*, *Controparte_1*, condomini anche essi, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: **In via preliminare di rito:** - **concedere** agli odierni attori termine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 D.Lgs. n. 28/2010, per consentire l'esperimento del tentativo di mediazione anche nei confronti dei signori *CP_1* *Controparte_1*, *Controparte_1*; **In via preliminare di merito:** - **sospendere** inaudita altera parte la delibera adottata dall'assemblea del *Controparte_3* in data 19 dicembre 2023 in quanto invalida per tutti i motivi in fatto e in diritto esposti nella narrativa del presente atto; **In via principale:** - **accertare** l'invalidità e **dichiarare** l'annullamento della delibera adottata dall'assemblea del *Controparte_3* in data 19 dicembre 2023, per tutti i motivi in fatto e in diritto esposti nella narrativa del presente atto, e per l'effetto - **accertare** e **dichiarare** che la *CP_4* e la relativa copertura sono di proprietà, di uso e godimento esclusivo dei signori *CP_1* *Controparte_1*, *Controparte_1* e per l'effetto dichiarare che le relative spese di messa in sicurezza, manutenzione, ripristino e rifacimento anche in relazione al sinistro occorso in data 25 luglio 2023 sono di esclusiva competenze degli stessi, e per l'effetto - **condannare** i signori *CP_1* *Controparte_1*, *Parte_8* pagamento di tutte le spese che saranno determinate in corso di



causa in ordine alla messa in sicurezza, al ripristino di tutto il corpo verandato posto all'ultimo piano dello stabile di **CP_1**, oltre ai costi inerenti e conseguenti, per tutti i motivi in fatto e in diritto esposti nella narrativa del presente atto; **In via istruttoria - ordinare**, ai sensi e per l'effetto dell'art. 210 c.p.c., al **Controparte_3** [...] nonché alla compagnia **Controparte_5** con sede legale in Bologna, Via Stalingrado n. 45, Agenzia **Controparte_6** Filiale di **CP_1**, Via A. Saffi n. 29, l'esibizione: (i) della documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio alla compagnia **CP_5** per l'apertura del sinistro occorso, in occasione del nubifragio del 25 luglio 2023 sul **Controparte_3** e meglio indicato in narrativa; (ii) della perizia elaborata dal perito incaricato dalla compagnia **Controparte_5** (iii) della iniziale proposta di indennizzo elaborato dal perito; (iv) della successiva proposta definitiva di indennizzo accettata dall'Amministratore del **Controparte_3**, nonché (v) di tutti i documenti relativi all'apertura, all'elaborazione e alla chiusura del sinistro; **In ogni caso**: - con vittoria di spese e compensi del presente giudizio.

Si costituiva in giudizio il **CP_3** chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "**In via pregiudiziale e preliminare** -. accertare e dichiarare per tutte le ragioni esposte nel presente atto l'incompetenza del Tribunale a conoscere della presente controversia e l'improcedibilità e/o inammissibilità della domanda di parte attrice per violazione della clausola di arbitrato irrituale di cui all'art. 17 del Regolamento di Condominio. **Sempre in via preliminare** -. rigettare la domanda di sospensiva della delibera impugnata del 19.12.2023 per le ragioni sopra svolte - **Nel merito**: -. rigettare tutte le domande formulate, anche in via istruttoria, dalle Attrici in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni articolate nel presente atto".

Con diversa comparsa di risposta si costituivano altresì **CP_1**, **Controparte_1**, **Controparte_1** chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "**In via pregiudiziale di rito**: - accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda avversaria per effetto della clausola arbitrale di cui all'art. 17 del Regolamento condominiale e, così, accertare e dichiarare l'incompetenza del Tribunale adito. **In via preliminare di merito**: - accertare e dichiarare il difetto del presupposto dei gravi motivi e, per l'effetto, rigettare l'istanza di sospensione della Delibera per tutte le ragioni esposte in narrativa. **In via principale**: - rigettare tutte le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni esposte in narrativa".

La causa, assegnata alla dott.ssa Lorenza Zuffada, veniva assegnata definitivamente alla dott.ssa Bocconcello in data 10.9.2024.



Depositate le memorie ex art. 171 ter c.p.c. alla prima udienza del 28.11.2024 la causa veniva rinviata in pendenza di trattative; all'udienza del 10.1.2025, parte attrice chiedeva un rinvio per valutare l'esito dell'arbitrato introdotto e i convenuti insistevano a che la causa venisse rinviata per la discussione: il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per precisazione delle conclusioni e per la discussione.

Precisate le conclusioni come da atti introduttivi, all'udienza del 29.5.2025 in esito alla discussione orale viene decisa con la presente sentenza.

Nel merito gli attori impugnano la delibera dell'assemblea del **CP_3** convenuto resa il 19.12.2023 sul presupposto che:

- è stata assunta in violazione degli artt. 1117, 1123, 1126 c.c. nonché in violazione delle disposizioni del regolamento condominiale; ne chiedono infatti l'annullamento per illegittima ripartizione delle spese e dei costi di messa in sicurezza, di rifacimento e/o di ripristino della copertura della veranda, costi e spese assumendo che - esclusa la funzione della detta veranda a copertura dell'edificio condominiale considerato che il palazzo Fidia, poiché ove la si dovesse rimuovere, continuerebbe ad avere una propria copertura piana costituita dal terrazzo - le spese così deliberate devono invece essere sostenute per intero dai convenuti **Controparte_7** in quanto proprietari ed utilizzatori esclusivi della veranda medesima.

- che sarebbe stato violato il proprio diritto di prendere visione della documentazione condominiale relativa al sinistro aperto presso la **CP_8** per l'indennizzo assicurativo corrisposto dalla compagnia per la manutenzione straordinaria della veranda/ corpo volumetrico e della guglia e del pinnacolo.

Il Condominio e i convenuti **CP_1**, **Controparte_1**, **Controparte_1**, eccepiscono in via pregiudiziale l'incompetenza del Tribunale adito a favore dell'arbitrato amichevole come indicato dall'art. 17 del regolamento condominiale e nel merito, contestando la natura di veranda del manufatto de quo ed identificandolo invece come "un corpo volumetrico ampiamente finestrato, non aprile e non amovibile, la cui copertura svolgerebbe la funzione di tetto condominiale", deducono la validità della delibera impugnata e chiedono il rigetto di tutte le domande attoree sul presupposto che diversamente da quanto sostenuto dagli attori, la veranda/ corpo volumetrico fatta realizzare dal costruttore sarebbe stata per volontà dello stesso espressamente destinata ab origine a svolgere la funzione di tetto dell'edificio condominiale come dimostrato dalla documentazione versata in atti e dal parere pro veritate reso sul punto dallo studio legale Sala di **CP_1**.



Preliminarmente e pregiudizialmente va esaminata, per il suo carattere potenzialmente assorbente, la eccezione dei convenuti basata sulla esistenza della clausola posta dall'art.17 del Regolamento condominiale.

In particolare vi è invece contrasto tra le parti in merito alla applicabilità nel caso in esame della detta clausola poiché:

- parte attrice assume che la stessa, letta unitamente all'art. 18 del regolamento, è applicabile parallelamente ed alternativamente rispetto a quella arbitrale escludendo l'automatico deferimento delle controversie condominiali al collegio arbitrale
- parte convenuta esclude il meccanismo della alternativa applicabilità delle due clausole regolamentari confermando l'applicabilità al caso in esame della clausola arbitrale di cui all'art 17 del regolamento condominiale.

Dalla documentazione in atti è provato che :

- Il condominio è dotato di un regolamento condominiale la cui validità ed efficacia non è contestata dalle parti quindi è opponibile
- L'art. 17 del regolamento stabilisce che “ qualunque controversia nascesse tra i comproprietari o tra questi e l'amministratore per la interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di questo regolamento riguardanti il condominio e riferentesi comunque alla costituzione, esercizio ed eventuale scioglimento del CP_3 , saranno deferiti al giudizio inappellabile di tre arbitri amichevoli compositori non tenuti ad alcuna formalità di procedura e nominati dalle due parti contendenti uno per ciascuno è il terzo dei due detti e/o in difetto di accordo dal presidente del Tribunale di Milano. La nomina dell'arbitro della parte convenuta o meno diligente dovrà avvenire entro 15 giorni dall'invio rivolto dall'altra parte mediante lettera raccomandata e dovrà entro il suddetto termine essere comunicato alla controparte con lettera raccomandata. In difetto la nomina sarà fatta dal presidente del Tribunale di Milano e richiesta dalla parte diligente”.
- L'art. 18 del regolamento stabilisce che: “per ogni effetto legale e contrattuale del presente 8ndr regolamento) il domicilio di ciascuno dei comproprietari si intende nella casa formante oggetto del presente (ndr regolamento) ritenendosi tale elezione efficace anche per il caso in cui il proprietario non abiti nell'appartamento di sua proprietà. Foro contrattuale e competente è quello di CP_1 ”



Orbene nel merito della clausola regolamentare in esame, deve darsi atto che in tutto il corpo del testo del regolamento i condomini vengono definiti indistintamente “singoli proprietari” o “comproprietari” come se i due sostantivi fossero sinonimi: sul punto non vi è contrasto tra le parti e quindi con la locuzione “comproprietari” deve intendersi come condomini\singoli proprietari.

Ciò posto da una attenta lettura delle due clausole regolamentari, la clausola compromissoria per arbitrato irrituale di cui all'art.17 del regolamento di condominio - la quale, come nella specie, stabilisce che siano decise dagli arbitri le controversie che dovessero sorgere fra comproprietari e tra questi e l'amministratore per la interpretazione e esecuzione delle norme di legge e del regolamento e riferentesi comunque alla costituzione esercizio di eventuale scioglimento del condominio... - deve essere interpretata (cass 1802\2013 e cass 21841\2010) in mancanza di volontà contraria (e pur non trovando qui applicazione *ratione temporis* l'art. 808-quater c.p.c.), nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui debba ricorrersi, per quanto qui ci interessa , in caso di violazione sulla interpretazione ed esecuzione delle norme di legge e del regolamento oltre che nel caso in cui vi sia contratto in merito all'“esercizio” del CP_3 ovvero in relazione alla gestione dello stesso -come nel caso de quo. .

Mentre l'art 18 , come correttamente individuato dalla difesa dei convenuti CP_1 Controparte_1 , Controparte_1 , riguarda le controversie che dovessero sorgere in ordine alla validità ed efficacia del regolamento di natura contrattuale .

Deve quindi concludersi nel senso che le due clausole regolamentano diverse situazioni:

- nella prima (l'art. 17) è prevista la devoluzione al collegio arbitrale delle questioni intervenienti la vita condominiale nella sua quotidianità
- nella seconda, (l'art. 18) oltre a prevedere l'elezione di domicilio, si devolve al Tribunale la decisione in merito alla opponibilità, validità ed efficacia delle clausole regolamentari come contrattualmente approvate, circostanza che nel caos in esame non è contestata.

Depone in tal senso anche l'atteggiamento processuale di parte attrice- anche a carattere confessorio- la quale, non appena è stata eccepita la incompetenza del Tribunale adito in favore dell'arbitrato, ha proposto arbitrato avente medesima causa petendi e petitum del presente procedimento oltre a proporre arbitrato anche per l'impugnativa della delibera successiva a quella qui impugnata.



A nulla vale sul punto l'eccezione di parte attrice che vorrebbe che l'adesione e partecipazione del Condominio alla mediazione comporti la conferma della volontà dei convenuti della competenza del Tribunale :

- sia perché alla mediazione non hanno partecipato di convenuti **CP_1** **Controparte_1** , **Controparte_1** e quindi l'eccezione non è a loro opponibile nè po' ritenersi che gli stessi abbiano rinunciato alla clausola compromissoria (cass n.10300\14)
- sia perché il Condominio ha aderito alla mediazione proposta dagli attori : diverso esito avrebbe l'eccezione se la mediazione fosse stata promossa dal **CP_3**
- sia perché non vi è rinuncia espressa della detta clausola pur avendo aderito alla mediazione, come detto proposta dagli attori .

Per quanto sopra rilevato e ritenuto, conseguentemente, in applicazione del dettato regolamentare, va dichiarata l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere competente il Collegio Arbitrale previsto dall'art 17 del regolamento condominiale (cfr. Cass., Sez. U, Ordinanza n. 24153 del 25/10/2013)

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione sollevata nel merito del presente in giudizio, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008).

Le spese e competenze del presente giudizio vanno integralmente compensate tra le parti, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., attesa la particolarità della questione sottoposta in giudizio e l'esito meramente processuale dello stesso. La sentenza è esecutiva ex lege .

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede, come in motivazione:

- Dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere competente a decidere la controversia il Collegio Arbitrale previsto nell'articolo 17 del regolamento del **CP_3** convenuto.
- Compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di giudizio.
- Sentenza esecutiva

Milano 29.5.2025

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello