



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino
Ottava Sezione Civile
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **21696/2024**

tra

Parte_1 con il patrocinio dell'avv. SCOTTA Enrico Maria in forza di procura alle liti depositata telematicamente in data 3.12.2024

ATTORE

e

Controparte_1 **TORINO**, con il patrocinio dell'avv. SETTE Federico in forza di procura alle liti depositata telematicamente in data 5.2.2025

CONVENUTO

Oggi **30 giugno 2025**, innanzi alla dott.ssa Simonetta Rossi, e al MOT Monica Funicello, sono comparsi:

- per *Parte_1* 'avv. SCOTTA ENRICO MARIA e
- per *Controparte_1* **TORINO** l'avv. Paolo Bignoni in sost. per delega orale dell'avv. SETTE FEDERICO.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. Scotta precisa le conclusioni come da note conclusive autorizzate.

L'avv. Bignoni precisa le conclusioni come da note conclusive autorizzate.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, costituenti parte integrante del verbale di causa:

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Simonetta Rossi ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **21696/2024**
avente a oggetto: impugnazione deliberazione condominiale
promossa da:

Parte_1, con il patrocinio dell'avv. SCOTTA Enrico Maria in forza di procura
alle liti depositata telematicamente in data 3.12.2024

ATTORE

contro

Controparte_1 **TORINO**, con il patrocinio dell'avv. SETTE
Federico in forza di procura alle liti depositata telematicamente in data 5.2.2025

CONVENUTO

Udienza di discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c. in data 30.6.2025

CONCLUSIONI

Per **Parte_1** :

“Voglia l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Torino, riservati ogni diritto ed azione in relazione ai fatti descritti in atti da esercitarsi in ogni altra competente sede, respinta ogni contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione,

In via preliminare:

- Dichiararsi la nullità della comparsa di costituzione e risposta per difetto di legittimazione dell'arch. **Controparte_2** e mancanza del potere rappresentativo in capo al legale incaricato;

In via istruttoria:

- Ammettere quanto dedotto in fatto ai numeri da 1 a 5 a capi prova per interrogatorio formale, chiedendo fin d'ora di essere ammessi a prova contraria sulle circostanze che saranno *ex adverso* formulate a mezzo dei testi che saranno indicati da controparte, con riserva di formulare ulteriori capitoli di prova, indicare testimoni, nonché indicare nuovi mezzi di istruttori, di richiedere consulenza tecnica, di produrre nuovi documenti, per il caso di contestazioni da parte del convenuto, espressamente invitato ad esprimersi al riguardo;

- Ammettersi le prove documentali, i documenti prodotti, nonché quelli eventualmente successivamente prodotti;

- Dichiarare come inammissibile il documento n. 2 di parte convenuta in quanto non ricevuto;

Nel merito

1. Per le ragioni sopra esposte, accertare e dichiarare annullabile la delibera assembleare del 23 ottobre 2024 al punto 1, per illegittimo addebito al sig. *Parte_1* delle spese legali relative alla diffida di pagamento dell'Avv. Sette;
2. Respingere la domanda riconvenzionale;
3. Condannare il *CP_1* resistente alla rifusione delle spese legali e processuali, ivi comprese quelle del procedimento di mediazione;
4. Disporre ogni altra statuizione ritenuta opportuna e di giustizia".

Per *Controparte_1* TORINO

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito,

Respinta ogni diversa ed avversaria domanda, istanza, eccezione e deduzione per i motivi di cui agli atti dell'esponente

- dichiarare il proprio difetto di giurisdizione in ragione della clausola compromissoria di cui al regolamento di condominio sub 8 avversario e, conseguentemente, dichiarare improcedibile, inammissibile e/o comunque rigettare la domanda;

- dichiarare la propria incompetenza per valore e conseguentemente dichiarare competente il Giudice di Pace di Torino, rimettendo la causa avanti a quest'ultimo, previa statuizione sulle spese di lite della presente fase giudiziale;

- previa, ove occorra, ammissione di prove orali per interpello e testi, con riserva di capitolazione e di indicazione dei testi medesimi, riservata ogni ulteriore produzione di documenti, richiesta per ordine di esibizione e/o produzione e disposizione di CTU. Instandosi sin d'ora per il rigetto delle avversarie istanze istruttorie;

NEL MERITO

- rigettare l'avversaria impugnazione della delibera dell'assemblea del 24 settembre 2024 del *CP_1* esponente e, in ogni caso, respingere per i motivi di cui agli atti dell'esponente le domande tutte rivolte nei confronti del *CP_1* esponente nel presente giudizio;

IN VIA RICONVENZIONALE

Dichiarare tenuto e condannare il signor *Parte_1*, per i motivi tutti di cui al presente atto e di cui agli atti dell'esponente, a corrispondere al *CP_1* esponente la somma di € 213,60, oltre interessi e rivalutazione monetaria, a titolo di risarcimento del danno per le spese legali di diffida sostenute dal *CP_1*.

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, oltre 15% per spese forfettarie, CPA ed IVA se dovuta per legge.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte_1, quale condomino dello stabile box sito in Torino *Controparte_1* [...] (in seguito “*CP_1*”) ha impugnato la delibera assembleare assunta in data 24.9.2024 al punto 1 dell’ordine del giorno avente a oggetto: *“Valutazione ed approvazione del rendiconto economico; approvazione del consuntivo economico gestione ordinaria anno 2023/2024 e del relativo riparto pro-quota essendo la medesima affetta da annullabilità”* chiedendone l’annullamento in quanto con la stessa gli erano state addebitate le spese legali relative all’invio di una diffida di pagamento esclusivamente a suo carico personale, nonostante esso esponente avesse già provveduto al pagamento delle somme richieste e in assenza di una previsione regolamentare espressa o di una disposizione normativa che prevedesse l’addebito al singolo condomino delle spese personali di tipo legale.

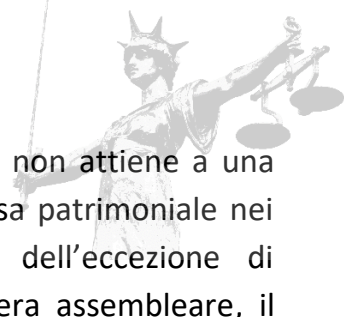
Il *CP_1* ha eccepito, in via pregiudiziale, (i) la sussistenza nel Regolamento condominiale di una clausola arbitrale che demanda a un amichevole compositore la risoluzione di qualsiasi controversia, fra gli stessi condomini o fra loro e l’amministratore, avente per oggetto lo stabile o il regolamento condominiale e (ii) l’incompetenza per valore del Tribunale adito per essere competente il Giudice di Pace.

Nel merito, ha eccepito l’infondatezza dell’impugnazione sostenendo che rientra tra i poteri dell’amministratore adottare i mezzi più efficaci per la riscossione degli oneri e che non esiste alcuna norma, sia essa civile, processuale o regolamentare, che imponga all’amministratore di inviare egli stesso ai condòmini morosi un sollecito di pagamento anziché conferire apposito incarico ad un legale. Nella specie, parte attrice era stata sollecitata dall’amministratore a provvedere al pagamento in data 16.1.2024 e al 15.4.2024 non aveva ancora provveduto al saldo. L’amministratore aveva incaricato, pertanto, un legale che aveva inviato una prima raccomandata in data 17.4.2024 che per mero errore materiale nella redazione in serie di diffide di pagamento veniva inviata ad un indirizzo errato. Aveva, quindi, provveduto a nuovo invio, all’indirizzo corretto, in data 20 maggio 2024. *Parte_1* aveva, invece, provveduto a versare un acconto in data 15.5.2024, mentre il saldo era avvenuto in data 23.5.2025 e, dunque, successivamente all’invio delle diffide.

Il *CP_1* ha, peraltro, evidenziato che era intervenuta la cessazione della materia del contendere in quanto, con delibera del 3 dicembre 2024, l’assemblea aveva disposto l’annullamento della deliberazione impugnata e la contestuale riapprovazione della delibera assembleare, modificata con la ripartizione secondo quote millesimali di tutte le spese per diffide inviate ai singoli condòmini.

In via riconvenzionale, Il Condominio ha chiesto la condanna di *Parte_1* a corrispondere l’importo di € 213,60, pari al costo sostenuto per le spese legali di diffida, a titolo di risarcimento del danno.

Con la memoria ex art. 171 *ter* n. 1 c.p.c. *Parte_1* (i) ha eccepito la assenza di delibera autorizzativa assembleare alla costituzione nel procedimento giudiziale, (ii) ha



contestato l'operatività della clausola arbitrale in quanto la controversia non attiene a una questione regolamentare o alla gestione dello stabile, bensì a una pretesa patrimoniale nei confronti del singolo condomino, (iii) ha sostenuto l'infondatezza dell'eccezione di incompetenza per valore atteso che in materia di opposizione a delibera assembleare, il valore della controversia va quantificato nella misura non della singola spesa ma dell'intero atto deliberativo impugnato, poiché l'annullamento ha effetto su tutto il bilancio, (iv) ha contestato di aver ricevuto la mail 16.1.2024; (v) ha preso atto della cessazione della materia del contendere e (vi) ha chiesto il rigetto della domanda riconvenzionale di risarcimento avendo l'amministratore l'obbligo, in forza della propria offerta commerciale formulata ai condomini, di mandare un sollecito di pagamento al sig. *Pt_1* di non demandare i propri compiti al proprio legale di fiducia, oltretutto mal informato della reale debenza di somme da parte del condomino diffidato al momento dell'invio della raccomandata.

Con la memoria *ex art. 171 ter n. 2 c.p.c.*, il *Parte_2* ha contestato la fondatezza dell'eccezione di mancata autorizzazione assembleare evidenziando che la riscossione degli oneri rientra tra i poteri dell'amministratore e, in ogni caso, ove il giudice avesse rilevato tale irregolarità, ha chiesto la concessione del termine *ex art. 182 c.p.c.* e (ii) ha ribadito la fondatezza dell'eccezione di incompetenza per valore atteso che dalla prospettazione di *Parte_1* il valore della domanda processuale era di € 231,06.

La causa è giunta a decisione senza esperimento di attività istruttoria ed è stata discussa oralmente all'udienza odierna sulle conclusioni come in epigrafe trascritte.

2. L'eccezione di mancanza di autorizzazione assembleare in capo all'amministratore ai fini della costituzione nel presente giudizio appare priva di fondamento.

La presente causa ha ad oggetto la modalità con cui si è proceduto alla riscossione degli oneri condominiali.

Orbene, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore *ex articolo 1130 comma 1, n.3 del Codice civile* quella relativa alla riscossione degli oneri condominiali, con la conseguenza che in tale ambito l'amministratore può agire in giudizio senza la necessaria autorizzazione assembleare.

Ne consegue che l'eccezione sollevata da parte attrice in ordine alla regolare costituzione del *CP_1* deve essere rigettata.

3. Deve, invece, essere accolta l'eccezione di operatività della clausola arbitrale sollevata dal *CP_1*.

Nel Regolamento di Condominio (doc. 8 d parte attrice) a pagina 24 è presente la seguente clausola rubricata "CONTROVERSIE DEL CONDOMINIO":

"Qualsiasi controversia fra gli stessi condomini o fra loro e l'amministratore avente per oggetto lo stabile o il presente regolamento di condominio, sarà risolta da un arbitro

amichevole compositore, eletto dalle parti d'accordo fra loro ed in difetto dal Presidente del Tribunale di Torino.

Contro la decisione dell'arbitro è ammesso ricorso all'Autorità Giudiziaria entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione arbitrale".

Sostiene parte attrice che la clausola non operi nel caso di specie in quanto la controversia non attiene a una questione regolamentare o alla gestione dello stabile, bensì a una pretesa patrimoniale nei confronti del singolo condomino.

L'assunto non può essere condiviso.

L'interpretazione della clausola è tale per cui ogni controversia, nessuna esclusa, riguardante i condomini fra loro o i condomini e l'amministratore avente per oggetto lo stabile o il regolamento di condominio deve essere deferita in arbitrato irrituale.

Come affermato condivisibilmente dalla Cassazione nella pronuncia n. 8698/2022: *"la clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisce che siano definite dagli arbitri le controversie che riguardano la interpretazione e la qualificazione del regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini, deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi causa petendi connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dell'art. 1136 c.c., comma 2 e che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138 c.c., comma 1)".*

La presente controversia è tra un condomino e l'amministratore e si riferisce all'addebito di una spesa condominiale, da ripartirsi secondo le tabelle presenti nel Regolamento, che ad avviso dell'attore non è stata ripartita secondo quanto previsto dal Regolamento medesimo.

Ne discende che la controversia rientra tra quelle per le quali il Regolamento di condominio ha previsto la clausola arbitrale.

Quale ulteriore conseguenza, la decisione della presente controversia non può essere adottata dall'Autorità giudiziaria ma deve essere rimessa, in forza dell'eccezione di compromesso, alla decisione arbitrale.

4. Le spese di lite seguono la soccombenza di parte attrice e devono essere liquidate secondo il D.M. 55/14 e s.m.i., tabella relativa ai giudizi di cognizione innanzi al Tribunale, scaglione sino a € 1.100,00, valore medio di liquidazione con riguardo alle fasi di studio e introduttiva e con la massima riduzione per le restanti fasi alla luce dell'attività svolta e così per complessivi € 462,00.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita,
DICHIARA l'improponibilità della domanda alla luce dell'eccezione di compromesso arbitrale.
CONDANNA *Parte_1* alla rifusione in favore del *CP_1* [...] *Controparte_1*, TORINO, delle spese del presente giudizio liquidate in € 462,00 per compensi, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.
Torino, 30 giugno 2025

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi

Arbitrato in Italia