



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
SEZIONE II CIVILE

Composta dai Magistrati

Dott.ssa Valeria Albino

Presidente

Dott. Paolo Gibelli

Consigliere

Dott. Alessandro Ferrini

Giudice ausiliario rel.

riuniti in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento di appello iscritto al n. R.G. 1074/2023 avverso la sentenza n. 294/2023 del 05.05.2023 ex art. 281 sexies cpc, emessa dal Tribunale di Imperia nella causa R.G. 530/2022

Tra

*Parte\_1* rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Lanfranco (Foro di Bergamo) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio, in Bergamo (BG), Piazzetta San Bartolomeo 5/b

- APPELLANTE

Contro

*CP\_1* in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Sig. *Controparte\_2* rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela di Costanzo (Foro di Napoli) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, in Torino, Corso Regio Parco n. 1

- APPELLATO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER L'APPELLANTE

“Voglia l'Eccellenzissima Corte d'Appello adita, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così giudicare: In via preliminare: dichiarare inammissibile l'appello incidentale tardivo svolto da *CP\_1* in persona del legale rappresentante pro-tempore, per violazione dell'art. 819-ter, terzo comma c.p.c., ovvero per acquiescenza o per sopravvenuta carenza di interesse all'impugnazione, ovvero per mancata proposizione del regolamento di competenza; In via principale: - respingere l'appello incidentale tardivo svolto da *CP\_1* in persona del legale rappresentante pro-tempore, in quanto manifestamente infondato e per l'effetto confermarsi *in parte qua* la sentenza del Tribunale di Imperia n. 294/2023 del 05.05.2023, pubblicata in pari data, resa *inter partes*; - accogliere per tutti i motivi dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma parziale della sentenza del Tribunale di Imperia n. 294/2023 del 05.05.2023, pubblicata in



pari data, resa *inter partes*, condannare **CP\_1** in persona del legale rappresentante pro-tempore, alla rifusione delle spese di lite in favore della Sig.ra **Parte\_1** liquidandole nella misura indicata nella nota spese giudiziale depositata nel giudizio di primo grado, pari ad € 16.099,80, già comprensivi di rimborso forfettario 15%, c.p.a. ed i.v.a., ovvero nel differente importo che verrà liquidato secondo i parametri previsti dalla tariffa professionale di cui al D.M. 55/2014 per causa di valore indeterminabile. In via di subordine: Nella denegata e assolutamente non creduta ipotesi in cui l'appello incidentale tardivo svolto da **CP\_1** in persona del legale rappresentante pro-tempore, venisse ritenuto ammissibile, richiamandosi integralmente tutti gli atti e i documenti prodotti in primo grado, si chiede, a sensi del combinato disposto degli artt. 354 e 356 c.p.c., l'ingresso delle prove per interrogatorio formale e testi così come dedotte con memoria *ex art.* 183, comma 6 c.p.c. n. 2 del 26/09/2022, opponendosi alle istanze istruttorie avversarie per tutti i motivi di cui alla memoria *ex art.* 183, comma 6 c.p.c. n. 3 del 14/10/2022. In ogni caso: con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge relativi ad entrambi i giudizi. Riservati ogni altro diritto e facoltà concessi dal Codice di rito”.

#### PER L'APPELLATA

“Voglia la Corte di Appello di Genova, contrariis rejectis, - Rigettare l'appello principale della sig.ra **Pt\_1** per le motivazioni tutte dedotte, - Accogliere le richieste tutte avanzate dalla **CP\_1** con l'appello incidentale proposto e per l'effetto, in riforma della sentenza appellata (Sentenza del Tribunale di Imperia n. 294 del 05.05.2023) accogliere le conclusioni tutte rese nel Giudizio di primo grado nell'interesse dalla **CP\_1** e per l'effetto: In via preliminare: 1) Accertare e dichiarare la mancata approvazione, la mancata trascrizione e il mancato richiamo nell'atto di acquisto della proprietà di **CP\_1** del regolamento condominiale in atti. 2) Accertare e dichiarare la nullità, l'inefficacia e l'inopponibilità della clausola compromissoria con conseguente declaratoria di competenza dell'Autorità Giudiziaria adita. Nel merito: 1) Accertare e dichiarare la limitazione della vivibilità dell'unità immobiliare di proprietà della **CP\_1** per le ragioni esposte e per l'effetto dichiarare il diritto della **CP\_1** alla costituzione di una servitù di passaggio ovvero alla predisposizione di un'apertura comune che consente l'accesso diretto al giardino dal viale condominiale. 2) Accertare e dichiarare che la recinzione metallica sia stata installata arbitrariamente dalla sig.ra **Pt\_1** sul confine con la proprietà della **CP\_1** 3) Accertare e dichiarare che la recinzione metallica predisposta dalla sig.ra **Pt\_1** sul confine con la proprietà della **CP\_1** non rispetti lo stile artistico, architettonico e di pregio del contesto residenziale con conseguente diminuzione di valore dell'unità immobiliare di proprietà della **CP\_1** 4) Per l'effetto condannare la sig.ra **Pt\_1** alla rimozione della recinzione e/o alla sua sostituzione con altra che rispetti lo stile di



pregio del **Controparte\_3** oltre al risarcimento del danno corrispondente alla conseguente diminuzione di valore dell'unità residenziale di proprietà della **CP\_1** 5) Accertare e dichiarare che la recinzione metallica predisposta dalla sig.ra **Pt\_1** sul confine con la proprietà della **CP\_1** leda il diritto di visuale della stessa. 6) Con vittoria di spese, diritti e onorari da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore antistatario. In via istruttoria: Si reiterano le istanze articolate nel giudizio di primo grado di cui si chiede l'ammissione. In particolare, si chiede ammettersi Ctu tecnica, interrogatorio formale della convenuta sig.ra **Parte\_1** nonché prova per testi così come articolata nelle memorie ex art. 183 cpc, n.ri 2 e 3 sui capi e con i testi ivi indicati. In subordine: Nella denegata ipotesi in cui l'adita Corte dovesse ritenere non provata la mancata approvazione del regolamento condominiale, - Accertare e dichiarare la soccombenza incolpevole della **CP\_1** - Accertare e dichiarare la sproporzione tra l'interesse concreto realizzato dalla sig.ra **Pt\_1** ovvero quello di traslare la vertenza in sede arbitrale facendo valere le medesime difese e il costo delle attività processuali richieste. - Accertare e dichiarare il contegno tenuto dalla sig.ra **Pt\_1** che nel procedimento di mediazione obbligatoria non ha fatto alcun cenno alla sussistenza della pregiudizialità del procedimento arbitrale. - Per l'effetto pronunciare la compensazione delle spese per soccombenza incolpevole della **CP\_1** e/o escludere la ripetizione delle spese richieste dalla sig.ra **Pt\_1** perché eccessive rispetto al fine perseguito nonché in considerazione del contegno dalla stessa tenuto fuori dal giudizio - Con vittoria di spese, diritti e onorari del presente gravame da distrarsi a favore del sottoscritto procuratore antistatario. In via ulteriormente gradata Nella scongiurata ipotesi di accoglimento dell'appello principale voglia l'Adita Corte, tenuto conto della esosa quantificazione prodotta dal procuratore di parte appellante, ridurre il quantum richiesto in via equitativa”.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società **CP\_1** in persona del legale rappresentante pro-tempore, con atto di citazione ritualmente notificato, premesso di essere proprietaria di un immobile, posto al piano rialzato e costituito da un appartamento e annesso giardino, presso la cd **CP\_3** sita alla via delle Rose n. 28 di Ospedaletti, deduceva che il fondo di sua proprietà era intercluso, e lamentava che la sig.ra **Parte\_1**, proprietaria dell'appartamento posto al primo piano e di un appezzamento di terreno posto al piano terra adibito a giardino ubicato presso il medesimo complesso immobiliare, illegittimamente aveva installato lungo il confine con la proprietà della **CP\_1** una recinzione che impediva la vista al mare, pertanto, la **CP\_1** evocava in giudizio **Parte\_1** per la costituzione di una servitù di passaggio, e/o una servitù finalizzata all'accesso al proprio giardino, in favore del suo fondo ed a carico dell'immobile della **Pt\_1** nonché per la rimozione della recinzione



installata a confine con la sua proprietà e con vittoria di spese. Si costituiva in giudizio [...]

*Parte\_1* eccependo, preliminarmente, l'incompetenza dell'Autorità Giudiziaria per l'esistenza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale del *Controparte\_3* di via delle Rose n. 28 di Ospedaletti. La *Pt\_1* ccepiva, altresì, che il giardino di sua proprietà era recintato a far data dal 1955, deduceva, nel merito, l'esenzione dei giardini dalle servitù coattive di passaggio ex art. 1054 c.c. e l'assenza dei presupposti per la costituzione della servitù coattiva di passaggio, contestava, infine, la anti-esteticità della recinzione e la presunta lesione del diritto di *CP\_1* di vedere il mare dalla propria proprietà. In via preliminare, chiedeva, pertanto, di dichiararsi l'incompetenza del giudice adito a conoscere la controversia, nel merito, il rigetto delle domande attoree, con vittoria di spese e competenze, comprese quelle di mediazione.

Il Tribunale respingeva le rispettive istanze di prova orale e la richiesta di CTU e rinviava la causa all'udienza del 05.05.2023 per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., all'esito tratteneva la causa in decisione, così statuendo: *"Il Tribunale di IMPERIA, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunziando: 1) dichiara l'improponibilità delle domande proposte da CP\_1 per essere devoluta la cognizione della presente controversia ad arbitro; 2) compensa le spese di giudizio tra le parti; 3) visto l'art. 52 del D. Lgs. 196/2003, dispone che, in caso di diffusione della presente sentenza in qualsiasi forma, per finalità di informazione giuridica su riviste, supporti*

*Elettronici o mediante rete di comunicazione elettronica, sia omessa l'indicazione delle generalità e degli altri dati identificativi degli interessati".*

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra *Parte\_1* proponeva appello chiedendo la riforma della sentenza, sotto un unico profilo di errata compensazione delle spese di lite in violazione ed errata applicazione dei principi di cui agli artt. 91 e 92 c.p.c.

Si costituiva in giudizio la *CP\_1* con comparsa di costituzione e risposta insistendo per l'infondatezza dell'appello e proponendo appello incidentale, con cui eccepiva la sentenza di primo grado nel punto in cui riteneva priva di supporto probatorio la censura sulla mancata approvazione del regolamento condominiale, contestandone l'erroneità, illogicità ed irragionevolezza, contestava inoltre l'errore del giudice nel pronunciare il provvedimento di compensazione delle spese. Nel merito insisteva nella fondatezza della domanda di costituzione della servitù coattiva di passaggio a favore del proprio terreno a danno della *Pt\_1*

Con ordinanza del 19.06.2025 la causa era trattenuta in decisione dal Consigliere istruttore che riservava la decisione al Collegio.

## MOTIVI DELLA DECISIONE



Preliminarmente va esaminato l'appello incidentale avente logicamente valore prioritario rispetto all'esame dell'appello principale inerente alle spese di lite.

Questa Corte, esaminando l'appello incidentale proposto dalla società *CP\_1* ritiene che lo stesso non può essere proposto.

Si osserva che se è vero che il Tribunale ha declinato la propria competenza affermando l'improponibilità delle domande proposte da *CP\_1* per essere devoluta la cognizione della presente controversia ad arbitro, ritenendo sussistente un arbitrato irruale, invece la società *[...]* *CP\_1* all'esito della sentenza oggi oggetto di impugnazione, ha presentato istanza al Presidente di Tribunale di Imperia per la nomina di un Arbitro Unico ai fini della decisione della controversia insorta con la signora *Parte\_1*, promuovendo un procedimento arbitrale avente ad oggetto le medesime domande svolte in primo grado avanti il Tribunale di Imperia, in forza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale, poi conclusosi con lodo emesso in data 13/06/2024, come allegato dalla *Pt\_1* non contestato dalla *CP\_1*.

L'arbitrato è stato promosso dalla *CP\_1* come rituale. L'espressa qualificazione della clausola *de quo* in termini di arbitrato rituale sin dal 19/09/2023, è confermata anche in via negoziale dalle parti alla prima udienza arbitrale. In tal modo le parti hanno consensualmente modificato la natura dell'arbitrato, dichiarando di aver demandato all'arbitro la giurisdizione sul merito della causa.

A questo punto non vi è alcuna possibilità in questa sede di pronunciare nel merito.

L'attività degli arbitri rituali, anche alla stregua della disciplina complessivamente ricavabile dalla L. 5 gennaio 1994, n. 5 e dal D. Lgs. n. 2 febbraio 2006, n. 40, ha natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario. In presenza di un arbitrato rituale non è più possibile adire il giudice ordinario, tanto più che è già stato emesso il lodo arbitrale e che esso è stato oggetto di impugnazione davanti a questa Corte, presso diversa sezione.

Inoltre, la competenza arbitrale si fonda su regolamento condominiale contenente la clausola compromissoria che è stato prodotto in giudizio dalla stessa *CP\_1* che ora lo contesta, ma che invece che ne ha sin da subito invocato l'efficacia a sostegno di alcune proprie domande nei confronti di *Parte\_1* di tal che non può successivamente disconoscerne l'efficacia vincolante (Cass. n. 28660/2023 “*La parte che ha prodotto un documento in giudizio non può scinderne il contenuto per affermare i fatti favorevoli e negare quelli a lei contrari, a meno che, al momento del relativo deposito, abbia fatto presente di volerlo invocare solo in parte, deducendo prove idonee a contestare le circostanze sfavorevoli da esso desumibili.*”).

L'appello incidentale deve pertanto essere respinto.



Venendo all'appello principale proposto dalla sig.ra *Pt\_1* esso è fondato sul fatto che il Giudice di primo grado, in deroga al principio cardine che regola la materia delle spese legali, avrebbe errato nel disporre la loro compensazione, oltretutto omettendo o fornendo una motivazione insufficiente sul punto, ovvero la motivazione fornita doveva ritenersi manifestatamente illogica ed in violazione dei principi di cui agli articoli 91 e 92 c.p.c.

La Corte, su tale motivo, ritiene di non condividere la tesi sostenuta dall'appellante per le ragioni che seguono, a tal fine appare opportuno esaminare le considerazioni svolte dal Tribunale in merito alle spese di giudizio: “Principio cardine che regola la materia relativa alle spese processuali è il criterio della soccombenza, sancito dall’art. 91 Cpc, laddove prevede che il giudice, con la sentenza che chiude il processo davanti a lui, condanna la parte soccombente al rimborso delle spese a favore dell’altra parte e ne liquida l’ammontare insieme con gli onorari di difesa. L’individuazione del soccombente si compie in base al principio di causalità, con la conseguenza che parte obbligata a rimborsare alle altre le spese anticipate nel processo è quella che, col comportamento tenuto fuori del processo stesso, ovvero col darvi inizio o resistervi in forme e con argomenti non rispondenti al diritto, abbia dato causa al processo o al suo protrarsi (Cass. n. 25111/2006). Al criterio della soccombenza può derogarsi, ai sensi dell’art. 92 Cpc, in caso di reciproca soccombenza, ovvero, “*nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti*. La decisione di rito giustifica la compensazione delle spese di lite tra le parti.

La Corte ritiene opportuno rilevare che nel caso di specie il Tribunale ha deciso la causa accertando la competenza dell’arbitro nella trattazione della domanda proposta dall’odierna appellata, in forza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale. Nel caso di specie, quindi, trattandosi di pronuncia in rito che presenta oltretutto aspetti interpretativi controversi si giustificava il ricorso alla compensazione integrale delle spese di lite.

Al riguardo si fa presente che il principio della soccombenza prevede il diritto alla condanna alle spese di lite nel caso in cui il Tribunale decide la causa riconoscendo una parte vittoriosa ed una parte soccombente, come previsto dall’art. 91 cpc, quindi si ha soccombenza quando, al termine di un processo o di un grado di giudizio, la domanda o le richieste di una parte non vengono accolte totalmente o in parte, portando a una condanna al pagamento delle spese legali della controparte.

Nel caso di specie il Tribunale non ha definito il processo, ma ha accolto l’eccezione di incompetenza sollevata dall’odierna appellante nel primo atto difensivo; quindi, appare corretto la statuizione della compensazione delle spese di lite.

Anche l’appello principale deve, pertanto, essere respinto.



Le spese di lite del presente grado di giudizio in considerazione della reciproca soccombenza sono compensate tra le parti.

Per effetto del rigetto dell'appello principale e dell'appello incidentale deve darsi atto che sussistono nel caso concreto le condizioni, previste dal comma 1- quater (quale introdotto dall'art. 17 della legge 24.12.2012 n. 228) dell'art. 13 del T.U. di cui al D.P.R. 30.5.2002 n. 115, per il “raddoppio” del relativo contributo unificato a carico sia dell'appellante principale che dell'appellante incidentale.

PQM

La Corte, ogni altra diversa domanda ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando nel procedimento d'appello R.G. 1074/2023 avverso la sentenza 294/2023 del 05.05.2023, ex art. 281 sexies c.p.c., emessa dal Tribunale di Imperia così decide:

1. Respinge l'appello principale proposto dalla sig.ra *Parte\_I*
2. Rigetta l'appello incidentale proposto dalla *CP\_I*
3. Conferma la sentenza di primo grado;
4. Compensa integralmente le spese di lite del presente giudizio di appello;

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante principale e dell'appellante incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1 bis.

Genova, 29 luglio 2025

Il Giudice Aus. Est.

Il Presidente

Dott. Alessandro Ferrini

Dott.ssa Valeria Albino