



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino

Ottava Sezione Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **5890/2024**

tra

Parte_1 rappresentata e difesa dall'avv. Giorgio Salussoglia, con studio in Torino, c.so Duca degli Abruzzi 6, e domicilio telematico eletto ai sensi dell'art. 16 sexies del Decreto Legge 18/10/2012, n. 179, come convertito dalla Legge 11/8/2014, n. 114, all'indirizzo di posta elettronica *Email_1* in forza di procura speciale, allegata alla busta informatica e inviata telematicamente e formata ai sensi dell'art. 83, 3° comma, ultima parte, c.p.c., da considerarsi in calce all'atto di citazione

ATTORE

e

Controparte_1 rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente, per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, dagli Avvocato Giorgio Carnevali e Luca Zani ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Roma, Viale Bruno Buozzi 19.

CONVENUTA

Oggi **13 ottobre 2025** innanzi alla dott.ssa Simonetta Rossi e ai MOT [...]

Parte_2 e Tripodi *Parte_3* sono comparsi:

per *Parte_1* l'avv. Davide Berto in sost. per delega orale dell'avv. SALUSSOGLIA GIORGIO e per *Controparte_1* nessuno compare.

Il Giudice invita parte opponente a precisare le conclusioni.

L'avv. Berto, nel richiamare integralmente le note conclusive autorizzate 29.9.2025, precisa le conclusioni ivi contenute e chiede la liquidazione di onorari e spese di giudizio come da nota spese 29.9.2025 e che la causa venga trattenuta a decisione.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio previo consenso del difensore alla lettura della sentenza in sua 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. **5890/2024** promossa da:

Parte_1 rappresentata e difesa dall'avv. Giorgio Salussoglia, con studio in Torino, c.so Duca degli Abruzzi 6, e domicilio telematico eletto ai sensi dell'art. 16 sexies del Decreto Legge 18/10/2012, n. 179, come convertito dalla Legge 11/8/2014, n. 114, all'indirizzo di posta elettronica *Email_1* in forza di procura speciale, allegata alla busta informatica e inviata telematicamente e formata ai sensi dell'art. 83, 3° comma, ultima parte, c.p.c., da considerarsi in calce all'atto di citazione

ATTORE

contro

Controparte_1 rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente, per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, dagli Avvocato Giorgio Carnevali e Luca Zani ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Roma, Viale Bruno Buozzi 19.

CONVENUTA

Udienza di discussione orale in data 13.10.2025

CONCLUSIONI

Per *Parte_1* :

“Voglia il Tribunale III.mo,
disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,
previe le più opportune declaratorie e provvidenze,
in via preliminare

- dichiarare inammissibile e, per l'effetto, revocare il decreto ingiuntivo n. n. 733/2024 del 9/2/2024 (R.G. n. 1583/2024), emesso dal Tribunale di Torino, a favore della *Controparte_1*, nei confronti della Sig.ra *Parte_1*, per l'importo di € 10.145,50, oltre interessi e spese di procedura, a causa della formulata eccezione di compromesso per clausola arbitrale, presente nel contratto di

- subaffitto di ramo d'azienda 23/1/2013 e, conseguentemente, rinuncia preventiva alla giurisdizione e competenza del Tribunale, quale Giudice ordinario, a delibare la controversia in oggetto, e, per quanto occorra, della formulata eccezione di incompetenza e giurisdizione, con ogni consequenziale provvedimento;
- nel merito, in accoglimento della presente opposizione, revocare e/o dichiarare di nessun giuridico effetto il decreto ingiuntivo n. 733/2024 del 9/2/2024 (R.G. n. 1583/2024), emesso dal Tribunale di Torino, a favore della *Controparte_1*
[...] , nei confronti della Sig.ra *Parte_1* , per l'importo di € 10.145,50, oltre interessi e spese di procedura, respingendo, in ogni caso, ogni richiesta di pagamento formulata dalla *Controparte_1* , con ogni consequenziale provvedimento;
- in ogni caso
- col favore delle spese ed onorari di procedura, oltre rimborso forfettario 15%, C.P.A. 4% ed Iva 22%, e spese dell'eventuale disponenda CTU".

Per *Controparte_1* :

"Voglia codesto III.mo Tribunale adito, rigettare ogni eccezione e da ultimo rimettere la causa sul ruolo ritenendo pretestuosa e non ricevibile l'eccezione di controparte in merito alla clausola compromissoria, liquidando le spese di giusta fase.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1 *Controparte_1* (in seguito " *CP_1* ") ha azionato in via monitoria nei confronti del *Parte_1* la pretesa di € 10.145,50 a titolo di quote condominiali dovute dal 1.11.2012 al 1.5.2023.

Il Tribunale di Torino, con decreto ingiuntivo n. 733/24 emesso in data 9.2.2024 ha ingiunto a *Parte_1* di pagare in favore della Comunione la somma di € 10.145,50, oltre a interessi e spese.

Parte_1 ha radicato la presente opposizione proponendo espressa eccezione di compromesso per l'esistenza all'art. 23 del Regolamento della Comunione della clausola arbitrale in forza della quale: *"per qualunque controversia tra il proprietario e fra questi e l'Amministrazione e/o il Gestore, relativo all'applicazione ed interpretazione di questo Regolamento, le parti si impegnano ad adire un collegio arbitrale composto da tre membri di cui due nominati da ciascuna delle parti ed il terzo nominato di comune accordo e i due arbitri o in difetto di accordo dal Presidente del Tribunale di Belluno. La decisione del collegio arbitrale avrà valore negoziale tra le parti. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, valgono le norme di legge vigenti"*.

Sempre in via preliminare, la opponente ha (i) eccepito la mancanza di legittimazione in capo al Presidente della Comunione a proporre azioni monitorie e (ii) la mancanza di corrispondenza tra il soggetto ritenuto debitore nel ricorso – eredi di *Parte_1* – ed

essa ingiunta.

Nel merito, Parte_1 ha sostenuto l'infondatezza della pretesa per le seguenti ragioni:

1. inidoneità della documentazione prodotta a provare la pretesa azionata;
2. radicale nullità delle deliberazioni 27.10.21 per l'illegittimità della previsione del regolamento della comunione secondo il quale i condomini assenti sono considerati presenti e votanti in modo favorevole;
3. prescrizione della pretesa sino al 31.10.2018 per assenza di atti interruttivi;
4. non debenza nell'importo richiesto delle ulteriori spese maturate a far data dal 1.11.2018 e sino al 30.4.2021 potendosi al più riconoscere come dovute € 1.527,66 rispetto alle quali, peraltro, mancavano valide deliberazioni di approvazione;
5. non debenza delle spese richiesta dal 1.5.2021 al 1.11.2022 per nullità della delibera di approvazione, carenza e illegittimità dei criteri di riparto;

Parte opponente ha concluso chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo opposto con vittoria di spese.

La CP_1 si è costituita in giudizio, ha sostenuto l'infondatezza (i) dell'eccezione di compromesso non riguardando la clausola questioni relative a pagamenti degli oneri condominiali, (ii) dell'eccezione di carenza di potere in capo al Presidente della Comunione ai sensi dell'art. 17 del regolamento; (iii) dell'eccezione di mancanza di corrispondenza tra il soggetto indicato come debitore e l'intimato, risultando il refuso già chiarito in sede monitoria e, nel merito, ha chiesto il rigetto dell'opposizione.

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

2. L'eccezione di compromesso risulta fondata.

L'art. 23 del Regolamento della Comunione testualmente prevede che: *"Per qualunque controversia tra il proprietario e fra questi e l'Amministrazione e/o il Gestore, relativo all'applicazione ed interpretazione di questo Regolamento, le parti si impegnano ad adire un collegio arbitrale composto da tre membri di cui due nominati da ciascuna delle parti ed il terzo nominato di comune accordo e i due arbitri o in difetto di accordo dal Presidente del Tribunale di Belluno. La decisione del collegio arbitrale avrà valore negoziale tra le parti. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, valgono le norme di legge vigenti"*.

Nel caso di specie siamo in presenza di una controversia tra proprietario – Parte_1 – e l'amministrazione che ha richiesto il pagamento degli oneri di contribuzione alle spese della CP_1. Le ragioni di opposizione riguardano la validità delle deliberazioni in forza delle previsioni del Regolamento della Comunione e i poteri del Presidente, in virtù della previsione del Regolamento della Comunione.

Ne consegue che per decidere la presente controversia, occorre interpretare il Regolamento della Comunione, interpretazione che in virtù dell'art. 23 del Regolamento medesimo è deferita agli arbitri.

Alla luce delle considerazioni svolte, deve dichiararsi l'improponibilità della domanda e procedersi alla revoca del decreto ingiuntivo opposto.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza di parte opposta e devono essere liquidate secondo il D.M. n. 55/14 e s.m.i., scaglione compreso tra € 5.200,01 ed € 26.000,00, valore medio di liquidazione per le fasi di studio e introduttive e con la massima riduzione con riguardo alle ulteriori fasi alla luce della semplicità delle questioni trattate e dell'attività svolta e così per € 3.387,00 per compensi ed € 145,50 per compensi, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

DICHIARA improponibile la domanda azionata in via monitoria da [...] *Controparte_1* e, per l'effetto,

REVOCA il decreto ingiuntivo n. 733/24 emesso dal Tribunale di Torino in data 9.2.2024;

CONDANNA *Controparte_1* a rimborsare in favore di *Parte_1* le spese del presente giudizio liquidate in € 3.387,00 per compensi ed € 145,50 per compensi, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

Torino, 13 ottobre 2025

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi