



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI VERBANIA

in composizione monocratica e nella persona della dott.ssa Vittoria Mingione, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

Nel procedimento N.R.G. 654/2023 pendente

TRA

*Parte\_1* – c.f.: *C.F.\_1* – P.I.: *PartitaIVA\_1* – difeso in proprio con domicilio digitale all'indirizzo di posta elettronica certificata: *Email\_1*

- *Ricorrente* -

E

*Controparte\_1* - c.f. *P.IVA\_2* - in persona dell'amministratore pro tempore *Controparte\_2* - C.F. *P.IVA\_3* - in persona del legale rappresentante pro tempore Geom. *Controparte\_3*, nato ad Arona (NO) il 19.01.1970, rappresentato e difeso dagli avv.ti Claudio Carlini – c.f. *CodiceFiscale\_2* - e Jacques Chiovini – c.f. *C.F.\_3* - con domicilio digitale agli indirizzi di posta elettronica certificata: *Email\_2* e

*Email\_3*

- *Convenuto* -

*Controparte\_4* - C.F.: *CodiceFiscale\_4* – rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Giacobelli (C.F.: *CodiceFiscale\_5*) con domicilio digitale all'indirizzo di posta elettronica certificata: *Email\_4*

- *Terzo intervenuto* -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione il *Parte\_1*, in qualità di condomino del *Controparte\_1*, ha convenuto in giudizio quest'ultimo onde sentire accogliere le seguenti conclusioni:

*“Dichiarare la nullità totale o parziale di tutte le delibere assembleari (30 settembre 2009, 2 marzo 2010, 14 marzo 2011, 1 luglio 2014, 15 marzo 2019) del Controparte\_1 di cui in premessa motiva e date in produzione agli atti del giudizio dallo scrivente, che hanno disposto ed approvato, senza il necessario consenso della totalità dei condomini per un*

totale di mille millesimi di proprietà comune, la modifica dell'originario regolamento contrattuale predisposto dal costruttore venditore **Controparte\_5**

- Per effetto, dichiararsi privo di valore, non vincolante e non opponibile il regolamento del condominio **Controparte\_1** nelle parti come sopra introdotte, innovate o modificate con delibere viziate da nullità assoluta.

- Dichiarare la nullità della delibera assembleare **Controparte\_1** 15 marzo 2019 relativamente alle disposizioni istitutive e / costitutive del "fondo di ripristino di liquidità **Controparte\_5** in quanto votata ed approvata senza il necessario consenso della totalità dei condomini in rappresentanza della totalità delle quote millesimali di proprietà comune (mille millesimi su mille).

- Accertato e dichiarato che nel testo del regolamento di condominio affisso nella bacheca condominiale del Condominio **CP\_1** [...] sono presenti disposizioni che non trovano corrispondenza e fondamento in delibere assembleari, dichiarare che detto testo difforme non ha valore e conseguentemente ordinare la sua rimozione ad opera dell'amministratore dalla sede in cui si trova attualmente affisso, apponendo in sostituzione ad esso medesimo, come sopra mutato, modificato o innovato, l'originario regolamento redatto dal costruttore venditore **Controparte\_5** e richiamato nel rogito di acquisto della proprietà da parte del condomino **Parte\_1** del novembre 2007.

- Ordinare all'amministratore di trasmettere a ciascun condomino copia della sentenza e dell'originario regolamento, con acquisizione e trascrizione della sentenza e dell'originario regolamento negli atti e nello storico condominiale conservati nella sede dell'amministratore, cosicché, di tal fatta e per l'effetto, sia certo, conosciuto e / o legalmente conoscibile da ciascun condomino del **Controparte\_1** l'esito del presente giudizio coi conseguenti effetti sulle delibere assembleari oggetto di impugnazione e conseguentemente sul regolamento del **Controparte\_1** medesimo".

All'udienza del 24.11.2023, rilevata la mancata costituzione del **CP\_1** convenuto e che l'atto di citazione è stato redatto secondo il rito vigente anteriormente alle modifiche introdotte con Decreto Legislativo 149 del 2022, è stata dichiarata la nullità della citazione, fissata nuova udienza di prima comparizione e trattazione per il 4.6.2024 e ordinata la rinnovazione della citazione entro il 10.1.2024.

In data 8.3.2024 si è costituito il **Controparte\_1** che ha eccepito: l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento di un valido tentativo di mediazione, l'improcedibilità della domanda per la devoluzione agli arbitri della controversia in ragione della clausola compromissoria per arbitrato irrituale prevista all'art. 12 del regolamento condominiale, la violazione del contraddittorio dovendo essere convenuti tutti i condomini a fronte della domanda proposta dall'attore avverso il regolamento contrattuale. Ha, inoltre, chiesto la riunione del presente procedimento al procedimento R.G. 539/2023 avente ad oggetto l'impugnazione proposta dall'attore avverso altra delibera condominiale.

Nel merito ha argomentato la intervenuta cessazione della materia del contendere per intervenuto scioglimento del Condominio, chiedendo altresì dichiararsi l'interruzione del processo; in via subordinata,

ha contestato che le delibere impugnate dall'attore avessero ad oggetto la modifica di clausole contrattuali del regolamento condominiale e la conseguente necessità di unanimità dei consensi.

Con decreto in data 11.4.2024 ai sensi dell'art. 171 *bis* c.p.c. rilevata la regolarità della costituzione di parte convenuta e ritenuto, quanto all'eccezione di violazione dell'integrità del contraddittorio, che la questione dovesse essere affrontata subordinatamente alla questione, posta in via principale dal **CP\_1** convenuto, relativa alla improcedibilità della domanda in ragione della clausola compromissoria prevista dal regolamento di condominio, l'udienza è stata differita al 18.6.2024.

In data 23.4.2024 si è costituito il condomino **Controparte\_4** che ha eccepito l'improcedibilità del giudizio per essere la controversia devoluta agli arbitri e non avendo l'attore esperito un valido procedimento di media-conciliazione; ha chiesto disporsi la riunione del presente giudizio al giudizio n. 529/2023 R.G. al quale è già stato riunito il giudizio n. 885/2023 R.G. e, nel merito, ha chiesto rigettare l'eccezione del **CP\_1** inerente la cessazione della materia del contendere e l'interruzione del processo, per asserito scioglimento del condominio e per il venir meno del regolamento del condominio, in quanto infondata in fatto e in diritto e ha chiesto rigettare le domande di parte attrice in quanto infondate in fatto e in diritto.

All'esito dell'udienza del 18.6.2024 è stato assegnato all'attore termine di quindici giorni per l'introduzione del procedimento di mediazione e la causa è stata rinviata all'udienza del 22.11.2024.

Con ordinanza in data 26.11.2024 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale al 4.11.2025.

L'udienza è stata sostituita dal deposito di note scritte.

**1.** Preliminarmente, giova evidenziare come l'istanza di riunione debba essere rigettata, non ravvisandosi il presupposto della trasmissione degli atti ai sensi dell'art. 274 c.p.c., avendo le parti prospettato una mera connessione delle cause per identità di soggetti e non ricorrendo fattispecie di connessione oggettiva, ai sensi degli artt. 31 s.s. c.p.c., tenuto conto della diversità delle delibere impugnate dall'attore.

**1.1.** Sempre in via preliminare, va disattesa l'istanza del **CP\_1** volta ad ottenere la dichiarazione di interruzione del processo in conseguenza dell'intervenuto scioglimento del condominio.

Secondo una pronuncia risalente della giurisprudenza di legittimità, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4156 del 11/04/1995: *"Allorquando, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., l'unico condominio comprendente un complesso immobiliare si sciogla e si costituiscano tanti condominii separati, si verifica, ai fini processuali, una situazione cui va applicata, in via analogica, la disposizione di cui all'art. 110 cod. proc. civ.. Ne consegue che il processo intrapreso contro l'originario **CP\_1** venuto meno quest'ultimo, deve essere proseguito nei confronti dei nuovi condominii risultanti dallo scioglimento"*.

Nel caso esaminato dalla Corte di legittimità, il condominio originariamente costituitosi in giudizio si era

successivamente sciolto in corso di causa e la causa era proseguita da uno dei condomini risultanti dallo scioglimento.

Nel caso di specie si ritiene che non sussistano i presupposti per disporre l'interruzione del processo non risultando essere stati ancora operativi, ovvero costituiti, i due enti di gestione risultanti dallo scioglimento dell'originario **Controparte\_1**.

La delibera del 7.11.2023, invero, prevede al punto 5: *“l'assemblea delibera lo scioglimento del condominio e la costituzione di due condomini separati (Ex Scala A ed Ex Scala B), avviando tutte le procedure necessarie affinché tale delibera diventi operativa. Saranno, dunque, individuate e incaricate le figure professionali idonee con il compito di definire ed attuare tutte le nuove azioni di natura tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzate alla definizione ed all'effettiva operatività delle due nuove entità condominiali”*.

Dalle allegazioni delle parti non risulta che sia stata attuata la delibera nella parte in cui ha previsto la definizione degli aspetti di natura tecnica e giuridica volti alla effettiva operatività delle due nuove entità condominiali. Ciò deve dirsi a prescindere dalla necessità della definizione dei predetti aspetti di natura tecnica e giuridica (necessità contestata dall'attore), non risultando in ogni caso che si siano già formati due enti di gestione separati.

Al contrario, risulta che, con la citata delibera di scioglimento ai punti 1,2,3,4 il **CP\_1** ha nominato il nuovo amministratore **Controparte\_2** e autorizzato l'amministratore a costituirsi in giudizio in relazione ai procedimenti introdotti dall'Amministratore conferendogli ogni più ampio potere.

Si ritiene, pertanto, che i condomini abbiano manifestato in tal modo una inequivoca volontà volta a confermare la gestione unitaria del **CP\_1** nelle more della definizione degli aspetti attuativi della delibera di scioglimento.

**1.2.** Va poi disattesa l'eccezione di violazione del litisconsorzio processuale sollevata dal **CP\_1**. Invero, la domanda proposta dall'attore ha ad oggetto l'accertamento della nullità di delibere condominiali, non il regolamento contrattuale, motivo per cui sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio.

**1.3.** Infine, va rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'intervento del terzo, sollevata dall'attore, trattandosi di condomino ed essendo consolidato il principio in forza del quale: *“Nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c., i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame); tale ultima è la qualificazione da riconoscersi, altresì, all'intervento, ove questo sia a favore del **CP\_1** siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non*

*trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni*" (Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 2636 del 04/02/2021).

**2.** Nel merito, va dichiarata la cessazione della materia del contendere.

**2.1.** Sul punto, giova richiamare il principio in forza del quale: *"La cessazione della materia del contendere si ha per effetto della sopravvenuta carenza d'interesse della parte alla definizione del giudizio, postulando che siano accaduti nel corso del giudizio fatti tali da determinare il venir meno delle ragioni di contrasto tra le parti e da rendere incontestato l'effettivo venir meno dell'interesse sottostante alla richiesta pronuncia di merito, senza che debba sussistere un espresso accordo delle parti anche sulla fondatezza (o infondatezza) delle rispettive posizioni originarie nel giudizio, perché altrimenti non vi sarebbero neppure i presupposti per procedere all'accertamento della soccombenza virtuale ai fini della regolamentazione delle spese che, invece, costituisce il naturale corollario di un tal genere di pronuncia, quando non siano le stesse parti a chiedere congiuntamente la compensazione delle spese"* (Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 30251 del 31/10/2023).

Nel caso di specie, l'attore ha aderito alla prospettazione del **CP\_1** convenuto in ordine al venir meno delle delibere impugnate dall'attore, per essere state le stesse travolte dalla necessità di predisporre due regolamenti condominiali a seguito dello scioglimento del Condominio.

Risulta, pertanto, incontestato, tra l'attore e il **CP\_1**, il venire meno dell'interesse dell'attore sottostante la richiesta di una pronuncia di merito.

**2.2.** Le conclusioni contrarie del terzo intervenuto volte ad ottenere una pronuncia di rigetto nel merito della domanda proposta dall'attore non possono essere accolte.

L'intervento di **Controparte\_4** è, invero, qualificabile come dal medesimo riconosciuto quale intervento adesivo dipendente giustificato dall'interesse del medesimo allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame (Cass. Sez. 2 - , Ordinanza n. 2636 del 04/02/2021). Orbene, nel caso di specie, a fronte del venire meno dell'interesse dell'attore in correlazione con la prospettazione del **CP\_1** circa il venire meno delle delibere impugnate per effetto dello scioglimento del condominio, la contestazione del terzo intervenuto relativa alla persistente vigenza del regolamento condominiale e alla invalidità della delibera di scioglimento del Condominio è inammissibile, determinando un ampliamento dell'oggetto del giudizio in ragione di un contrasto sopravvenuto con il **Controparte\_1** e in assenza di specifica domanda. Invero, le conclusioni del terzo intervenuto, nella misura in cui contrastano con la difesa del **CP\_1** sono incompatibili con la dichiarata qualità di interventore adesivo, mentre, sotto altro profilo, il terzo intervenuto non ha proposto autonoma domanda di accertamento della validità e/o di accertamento della persistente efficacia delle delibere impugnate pur a fronte dello scioglimento del **CP\_1**.

**3.** Tanto premesso, ai fini della soccombenza virtuale, si osserva come l'eccezione di inammissibilità della domanda in ragione della previsione statutaria contenente la clausola compromissoria proposta dal Condominio sarebbe stata accolta.

L'art. 12 del Regolamento contrattuale condominiale prevede che: *“Reclami. I reclami, di qualsiasi genere essi siano, devono essere rivolti all'amministratore per iscritto. Controversie Le eventuali controversie derivanti dalle opposizioni saranno inappellabilmente risolte da un collegio di tre arbitri nominati rispettivamente: uno dal proprietario dell'unità immobiliare, uno dall'Amministratore del condominio, il terzo di comune accordo tra i primi due, anche su istanza di una sola delle parti; in caso di disaccordo il terzo arbitro sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Verbania. Gli arbitri si pronunceranno quali amichevoli compositori, senza formalità di procedura e dovranno depositare il lodo entro tre mesi dal conferimento del mandato e col lodo provvederanno a liquidare le spese della procedura. Scaduto tale termine (che potrà essere prorogato solo con l'accordo totalitario di tutte le parti) la clausola compromissoria di intenderà decaduta e le parti potranno adire le normali vie giudiziarie”*.

**3.1.** La clausola è una clausola compromissoria per arbitrato irrituale.

a) E' infondata la deduzione dell'attore per la quale il riferimento alla composizione amichevole esclude che le parti abbiano fatto riferimento all'arbitrato irrituale, essendosi al contrario affermato, che *“la differenza tra l'uno e l'altro tipo di arbitrato non può impernarsi sul rilievo che con il primo le parti abbiano demandato agli arbitri una funzione sostitutiva di quella del giudice, ma va ravvisata nel fatto che, nell'arbitrato rituale, le parti vogliono che si pervenga ad un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 c. p. c., con l'osservanza delle regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale esse intendono affidare all'arbitro (o agli arbitri) la soluzione di controversie (insorte o che possano insorgere in relazione a determinati rapporti giuridici) soltanto attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla volontà delle parti stesse, le quali si impegnano a considerare la decisione degli arbitri come espressione della loro volontà. Alla stregua di detti principi, va interpretata la clausola compromissoria di cui si tratta, ed a riguardo è di chiara evidenza come le parti abbiano previsto un arbitrato irrituale, affidando all'inequivoco riferimento letterale la propria intenzione, di pervenire alla pronuncia di un lodo irrituale, inidoneo a produrre gli effetti di cui all'art.825 c.p.c., tant'è che nessuna delle parti ne ha richiesto l'esecutività”* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 23629 del 18/11/2015 e Sez. 1 - , Ordinanza n. 7198 del 13/03/2019).

b) La circostanza che la violazione da parte dell'arbitro del termine per l'emissione del lodo determini il venire meno della clausola compromissoria, non incide sulla chiara e inequivocabile previsione dell'arbitrato irrituale.

Viene in rilievo una condizione risolutiva dell'obbligo di sottoporre la controversia agli arbitri, che non è integrata dalla mancanza di volontà delle parti di conciliare – come sarebbe se si trattasse di mero tentativo di conciliazione - ma dall'inadempimento di un soggetto terzo, ossia l'arbitro, nel rispetto del termine per il deposito del lodo.

Non si ravvisa, pertanto, alcuna similitudine con il precedente della giurisprudenza di legittimità citato dall'attore, né si ritiene tale previsione, di per sé sola, sufficiente a configurare la previsione di un mero tentativo di conciliazione, tenuto conto del chiaro riferimento all'arbitrato irrituale, alle indicazioni sulla nomina degli arbitri, alla previsione anche delle regole procedurali e della circostanza che in alcuna parte della clausola si legge il riferimento ad un mero *“tentativo di composizione amichevole”*.



**3.2.** Venendo alle contestazioni in merito alla esistenza e validità della clausola al momento della proposizione della domanda, l'attore ha prodotto la delibera del 1.7.2014 che aveva approvato le modifiche al regolamento condominiale allegate alla convocazione del verbale di assemblea, tra cui l'abolizione della clausola per arbitrato irrituale.

Sul punto, era fondata l'eccezione di nullità della delibera di modifica sollevata dal **CP\_I**, in quanto trattavasi di previsione di carattere negoziale contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, che non avrebbe potuto essere modificata a maggioranza (come risulta dalla delibera), ma solo all'unanimità.

**3.3.** Sarebbe infine stata rigettata la deduzione dell'attore, in forza della quale la clausola è nulla per contrasto con la disciplina a tutela del consumatore.

La clausola compromissoria in esame non è contenuta in un contratto concluso tra la società venditrice e l'attore, ma è contenuta nel regolamento di condominio predisposto dalla società costruttrice.

Come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, affinché possa ritenersi inesistente l'accettazione della clausola da parte condomino acquirente, va dimostrato che la clausola contenuta nel regolamento condominiale predisposto dall'originario costruttore alienante abbia determinato un eccessivo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di compravendita intercorso tra il condominio acquirente ed è necessario che l'originario venditore costruttore sia parte del giudizio in cui la nullità della clausola viene eccepita o rilevata d'ufficio. Si è, invero, affermato che: *“la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano”* (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20007 del 2022)

In alcun modo l'attore ha argomentato come la presenza della citata clausola abbia determinato un eccessivo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di compravendita intercorso con la società costruttrice venditrice, né risulta che la società costruttrice sia parte in causa, motivo per cui l'eccezione di nullità della clausola sarebbe stata rigettata.

**3.4.** Discende da quanto suddetto che l'eccezione di inammissibilità della domanda sarebbe stata accolta (cfr. sul punto Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 1158 del 17/01/2013: *“l'eccezione riferita ad una clausola di arbitrato irrituale attiene al merito, in quanto la pronuncia arbitrale ha natura negoziale ed il compromesso si configura come patto di rinuncia all'azione giudiziaria e alla giurisdizione dello Stato con conseguente inapplicabilità delle norme dettate per l'arbitrato rituale, ivi compreso l'art. 819 ter c.p.c.”*).

**4.** Stante l'accertamento della soccombenza potenziale dell'attore di cui al punto 3., le spese di lite si liquidano in dispositivo sulla base del D.M. 147/2022 in favore del **CP\_I** convenuto, con applicazione dei parametri previsti per i giudizi di cognizione di valore indeterminabile di complessità bassa, minimi per la fase di negoziazione in mediazione, medi per la fase di studio e introduttiva e minimi per le fasi successive, tenuto conto che la difesa successiva alla cessazione della materia del contendere è stata volta esclusivamente a sostenere la soccombenza potenziale dell'attore.

**4.1.** Nei rapporti tra l'attore il terzo intervenuto le spese di lite sono integralmente compensate, tenuto conto della reciproca soccombenza, da una parte, dell'attore per la fondatezza potenziale dell'eccezione di inammissibilità della domanda proposta dall'attore, dall'altra, dell'inammissibilità della pretesa del convenuto volta all'accertamento di fatti estranei alla domanda proposta dall'attore e l'inammissibilità di conclusioni difformi da quelle svolte dal **CP\_I** convenuto in assenza di autonoma domanda.

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

Il Tribunale di Verbania definitivamente pronunciando:

1. Dichiara la cessazione della materia del contendere per intervenuta rinuncia alla domanda da parte dell'attore.
2. Condanna l'attore alla refusione delle spese di lite in favore del **Controparte\_1** che liquida per compensi professionali in € 536,00 per la fase di mediazione ed € 5.261,00 per il giudizio, oltre rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, cpa ed iva come per legge.
3. Compensa le spese di lite tra l'attore e il terzo intervenuto **Controparte\_4**

Verbania, 17.11.2025

Il Giudice  
*Dr. Vittoria Mingione*