



Tribunale di Milano

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE COLLEGAMENTO DA REMOTO

DELLA CAUSA N. 17203 DELL'ANNO 2024

FRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. PICCININO JOELLE ROSANNA e dell'avv. BERTOLAZZI PIERCARLO ed elettivamente domiciliata in) VIA FONTANA, 22 20122 MILANO, presso il difensore avv. PICCININO JOELLE ROSANNA

ATTORE

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. BALLABIO DORA MARIA, elettivamente domiciliato in VIA ABBADESSE 20 20124 MILANO presso il difensore avv. BALLABIO DORA MARIA

CONVENUTO

Oggi 02/12/2025 innanzi al giudice unico dott. Pietro Paolo Pisani, alle ore 11,31 sono comparsi:

Per *Parte_1* l'avv.to EMANUELE LOTTI e l'avv. BERTOLAZZI PIERCARLO;

Per *Controparte_1* , l'avv.to BALLABIO DORA MARIA

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti presenti identificando gli avvocati mediante esibizione dei loro tesserini dei Consigli dell'Ordine.

I procuratori delle parti collegati da remoto dichiarano che non sono in atto da parte loro 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 ed 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.

I procuratori delle parti si riportano ai propri atti di causa e precisano le conclusioni e discutono in conformità e concordano e chiedono di essere esentati dalla presenza al momento della lettura della sentenza.

Il Giudice

dato atto, dato atto, si riserva in camera di consiglio.

Su invito del giudice, i difensori 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 alle ore 15,30, pronuncia l'allegata sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc, mediante lettura del dispositivo e di sintetica motivazione ed allegazione a verbale e deposito contestuale. Verbale chiuso alle ore 15,35.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 17203/2024 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. **C.F._1**), con il patrocinio dell'avv. PICCININO JOELLE ROSANNA e dell'avv. BERTOLAZZI PIERCARLO ed elettivamente domiciliata in) VIA FONTANA, 22 20122 MILANO, presso il difensore avv. PICCININO JOELLE ROSANNA

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. **P.IVA_1** , con il patrocinio dell'avv. BALLABIO DORA MARIA, elettivamente domiciliato in VIA ABBADESSE 20 20124 MILANO presso il difensore avv. BALLABIO DORA MARIA

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnazione di delibera condominiale.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 02/12/2025 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi dalla Corte di Cassazione, SS.UU., con la sua sentenza 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.

La presente controversia è stata introdotta dalla signora **Parte_1** con ricorso ex art. 281 decies c.p.c., regolarmente notificato, con il quale ha convenuto in giudizio il Condominio situato in Milano, viale Monza n. 20, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“previa sospensione inaudita altera parte della delibera assembleare, fissata l'udienza per la comparizione delle parti, voglia dichiarare nulla, o comunque voglia annullare, la deliberazione assembleare impugnata e per lo effetto condannare il* **Parte_2**



convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio.”

Fissate le udienze per la trattazione della istanza cautelare, al 26/6/2024, nonché per la trattazione del merito, al 12/9/2024, all’esito di quella tenutasi per la trattazione della sola istanza cautelare, il procuratore di parte ricorrente dichiarava di rinunciare a quest’ultima per la mancata notifica del decreto di fissazione di udienza, chiedendo ulteriore termine per la notifica del ricorso e del decreto di fissazione della udienza di trattazione del merito.

All’esito della detta udienza del 26/6/2024 venivano quindi dichiarati il non luogo a provvedere sulla istanza cautelare e la chiusura del sub procedimento e veniva altresì assegnato nuovo termine al ricorrente per la notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell’udienza per l’udienza di merito fissata per il 12/9/2024.

Effettuata la notifica, con comparsa di risposta regolarmente depositata si costituiva in giudizio il

CP_1 convenuto chiedendo l’accoglimento delle seguenti conclusioni: *“In via preliminare: accertare e dichiarare l’inammissibilità del ricorso avversario per decorrenza del termine di impugnazione della delibera assembleare ai sensi dell’art. 1137 c.c.; In via preliminare: accertare e dichiarare l’improcedibilità della domanda ai sensi dell’articolo 5, d.lgs. n. 28/2010 per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione e/o per mancato esperimento del procedimento arbitrale richiesto ex art. 36 del Regolamento condominiale; In via preliminare: accertare e dichiarare l’inammissibilità del ricorso avversario per carenza di interesse ad agire della signora **Pt_1** Nel merito: rigettare tutte le domande avanzate da parte ricorrente, poiché infondate in fatto ed in diritto per le ragioni esposte in narrativa; In ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali.”*

All’udienza di prima comparizione delle parti, dopo essere stato rilevato il mancato esperimento della procedura di mediazione, veniva disposta che la stessa venisse introdotta entro i 15 giorni successivi a cura di parte ricorrente e la causa veniva rinviata per la verifica dell’avveramento della condizione di procedibilità all’udienza del 19.12.2024.

Rinviata detta udienza dapprima al 20.1.2025 e poi questa al 26.3.2025, all’esito di quest’ultima udienza, dopo avere dato dell’esito negativo della procedura di mediazione, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. all’udienza del 2.12.2025 con assegnazione di termine per note illustrative.

Nessuna delle parti depositava le note illustrative.

Parte ricorrente precisava le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nel proprio atto introduttivo, che qui si trascrivono integralmente: *“previa sospensione inaudita altera parte della delibera assembleare, fissata l’udienza per la comparizione delle parti, voglia dichiarare nulla, o comunque voglia annullare, la deliberazione assembleare impugnata e per lo effetto condannare il **CP_1** convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio.”*

Parte convenuta precisava le proprie conclusioni come da foglio depositato telematicamente, che qui si trascrivono integralmente: *“In via preliminare: accertare e dichiarare l’inammissibilità del ricorso*



*avversario per decorrenza del termine di impugnazione della delibera assembleare ai sensi dell'art. 1137 c.c.; In via preliminare: accertare e dichiarare l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'articolo 5, d.lgs. n. 28/2010 per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione e/o per mancato esperimento del procedimento arbitrale richiesto ex art. 36 del Regolamento condominiale; In via preliminare: accertare e dichiarare l'inammissibilità del ricorso avversario per carenza di interesse ad agire della signora **Pt_1** Nel merito: rigettare tutte le domande avanzate da parte ricorrente, poiché infondate in fatto ed in diritto per le ragioni esposte in narrativa e/o per ogni altra motivazione; In ogni caso: con vittoria di spese e compensi professionali.”.*

Precisate le conclusioni e discussa la causa, la stessa viene oggi decisa all'odierna udienza del 2.12.2025 ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. mediante deposito della presente sentenza.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente si dà atto che è stata esperita la procedura di mediazione obbligatoria, conclusasi negativamente in data 31.1.2025, e che quindi la condizione di procedibilità prevista dalla legge può considerarsi assolta.

Nel merito della controversia in esame va osservato che la ricorrente ha posto a fondamento delle proprie domande la illegittimità della delibera del 8.4.2024 assunta dall'assemblea condominiale sui punti n. 1, 2, 3, dell' **CP_2** amentando:

- la nullità e/o l'annullabilità della delibera assunta sul punto n. 1 dell'O.D.G. di approvazione del rendiconto consuntivo della gestione 1.1.2023 – 31.12.2023 e del relativo riparto in quanto:

- a) il rendiconto, in assenza dei singoli contatori dell'acqua, avrebbe previsto la ripartizione della spesa per i consumi dell'acqua potabile in misura proporzionale ai millesimi e al numero di abitanti dichiarato;

- b) l'assemblea non avrebbe tenuto conto nella ripartizione della spesa per i consumi dell'acqua potabile della circostanza che il condominio Host Sommariva e Lootvoet sono mediamente occupati da n. 3, 4 persone poiché svolgono attività commerciale di affitti brevi e della proposta dalla stessa formulata di installare i contabilizzatori dell'acqua potabile presso le singole unità immobiliari;

- la nullità e/o l'annullabilità della delibera assunta sul punto n. 2 dell'O.D.G. in ordine alla nomina del signor **Controparte_3** quale nuovo amministratore del Condominio per l'asserita situazione di conflitto di interesse con lo stesso, essendo la ricorrente coinvolta in cause pendenti con il confinante Condominio di viale Monza n. 22, del quale il signor **CP_3** è amministratore;

- la nullità e/o l'annullabilità della delibera assunta sul punto n. 2 dell'O.D.G. in ordine al rigetto della propria candidatura di consigliere condominiale e alla mancata nomina di un consiglio di Condominio per contrasto della delibera con l'art. 21 del Regolamento di Condominio che prevede espressamente che *“L'amministratore dovrà essere coadiuvato da un Consiglio di Condominio, composto da uno o più partecipanti”*, organo del quale il Condominio risulta sprovvisto;

- la nullità e/o l'annullabilità della delibera assunta sul punto n. 3 dell'O.D.G. di approvazione del preventivo



della gestione 1.1.2024 – 31.12.2024 e del relativo stato di riparto per non avere il verbale assembleare trascritto le motivazioni per le quali si è opposta alla votazione.

Il **CP_I** convenuto si difende eccependo:

- in via preliminare, l'inammissibilità del ricorso per decorrenza dei termini di impugnazione della delibera assembleare in quanto la delibera risulta essere stata assunta all'assemblea del 8.4.2024 alla quale la ricorrente era presente, mentre il ricorso risulterebbe essere stato iscritto a ruolo in data 10.5.2024, oltre il termine perentorio di 30 giorni previsto dall'art. 1137, comma secondo, c.c.;

- sempre in via preliminare l'improcedibilità dell'impugnazione della delibera assembleare dell'08.04.2024 posto che l'art. 36 del Regolamento condominiale contiene una clausola compromissoria, in virtù della quale *“qualsiasi controversia dovesse insorgere tra i Condomini stessi o tra un condomino ed il Consiglio di Condominio, tra il **CP_I** e l'Assemblea, tra i condomini e l'Amministratore, nei casi previsti dall'art. 1136 del c.c. che qui si intende integralmente riportato, verrà deferita al giudizio di due arbitri amichevoli compositori scelti uno per ciascuno delle parti in controversia ed un terzo nominato di comune accordo dai due prescelti”*, mentre nessuna procedura di arbitrato è stata istaurata per le doglianze oggetto di giudizio;

- la validità della delibera assunta sul punto n. 1 dell'O.D.G. di approvazione del rendiconto consuntivo della gestione 1.1.2023 – 31.12.2023 e del relativo riparto in quanto:

- a) la ripartizione della spesa per i consumi dell'acqua potabile in proporzione ai millesimi rispecchierebbe il dettato dell'art. 31 del Regolamento condominiale secondo cui *“le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo norma e consuetudine, saranno addebitate ai singoli partecipanti, in base alle rispettive necessità ed utenze, ripartite in proporzione ai millesimi di cui alle tabelle allegate al presente regolamento”*;

- b) non esisterebbe alcuna norma che impone al **CP_I** l'obbligo giuridico di imputare i consumi dell'acqua potabile servendosi di impianti/ contabilizzatori installati presso ogni singola unità immobiliare;

- c) risulterebbe evidente la carenza dell'interesse ad agire di controparte sul punto posto che le contestazioni promosse non individuano alcun danno derivante dalla delibera impugnata alla propria posizione;

- la validità della delibera assunta sul punto n. 2 dell'O.D.G. in ordine alla nomina del signor **[...]**

- CP_3** quale nuovo amministratore del Condominio in quanto la contestazione si baserebbe su un aspetto personale della ricorrente e non su un profilo di legittimità della delibera, mentre non vi sarebbe, diversamente da quanto sostenuto da controparte, alcun conflitto di interessi tra il nuovo amministratore e il **CP_I** ;

- la validità della delibera assunta sul punto n. 2 dell'O.D.G. in ordine al rigetto della candidatura della ricorrente come consigliera condominiale e alla mancata nomina di un consiglio di **CP_I** in quanto la nomina di tale organo risulta essere ai sensi dell'art. 1130 bis, comma secondo, c.c. una facoltà e non un obbligo giuridico dell'assemblea;



- la validità della delibera assunta sul punto n. 3 dell'O.D.G. di approvazione del preventivo della gestione 1.1.2024 – 31.12.2024 e del relativo stato di riparto in quanto secondo unanime giurisprudenza la verbalizzazione sintetica di una adunanza assembleare è ammissibile, risultando, al contrario, affetto da invalidità quel verbale che non riporti gli elementi costitutivi inderogabili per verificare la regolarità dell'assemblea e la legittimità dell'adozione della delibera, che nel caso della delibera impugnata risultano presenti.

Tali le domande e le difese delle parti, preliminarmente e pregiudizialmente va esaminata, per il suo carattere potenzialmente assorbente, la eccezione del convenuto basata sulla asserita improcedibilità dell'impugnazione in esame attesa l'esistenza della clausola compromissoria prevista dall'art. 36 del Regolamento condominiale.

Posto che è pacifico tra le parti che il regolamento in esame è contrattuale, per allegazione della stessa parte attrice, non sono neppure contestati l'esistenza e la opponibilità alla attrice di detta clausola, il cui contenuto è il seguente: *“Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra i Condomini stessi o tra un condomino ed il Consiglio di Condominio, tra il Condominio e l'Assemblea, tra i condomini e l'Amministratore, nei casi previsti dall'art. 1136 del c.c. che qui si intende integralmente riportato, verrà deferita al giudizio di due arbitri amichevoli compositori scelti uno per ciascuno delle parti in controversia ed un terzo nominato di comune. Gli arbitri giudicheranno inappellabilmente ex bono et aequo senza formalità di procedura”*.

La eccezione improcedibilità va qualificata come incompetenza del giudice adito a fronte della allegata clausola compromissoria e la stessa, peraltro, è anche rilevabile d'ufficio.

Da tempo la Cassazione ha posto il principio che le controversie condominiali riguardano diritti disponibili e sono compromettibili in arbitri non rientrando in alcuno dei divieti di cui agli artt.806 e 808 c.p.c. (Cassazione 05.06.1984 n.3406).

Dall'esame della clausola suddetta emerge la rinuncia da parte dei condomini all'azione giudiziaria per risolvere le controversie condominiali e l'affidamento delle stesse alla cognizione di un Collegio arbitrale, senza specificazione di regole procedurali per arrivare alla loro decisione.

Va ritenuto, quindi, che si è in presenza di una previsione di arbitrato irrituale perchè, come è noto, nell'arbitrato rituale le parti mirano a pervenire 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, come nel caso in esame, esse intendono affidare all'arbitro la soluzione di controversie 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. (Cfr. Cass. civ. Sez. I, 02/12/2015, n. 24558; Cass. civ., sez. III, 01/12/2009, n. 25268; Cass. civ., sez. II, 12/10/2009, n. 21585; Cass.civ., sez. II, 25/06/2005, n. 13701).

Tale clausola va applicata anche alla controversia nata dalle domande dell'attrice atteso che, in tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il comma 2 dell'art. 1137 c.c., nel riconoscere ad ogni condomino



assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri delle relative controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28508 del 15/12/2020).

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 da tale clausola (cfr. Cass., Sez. U, Ordinanza n. 24153 del 25/10/2013) sulle domande della attrice formulate in giudizio.

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).

In considerazione dell'esito del presente giudizio, le spese e competenze di lite e della procedura di mediazione, seguono il criterio della soccombenza e vanno poste a carico della attrice ed a favore del

CP_I convenuto ai sensi dell'art. 91 c.p.c..

Le stesse sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda, vengono liquidate in dispositivo.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge.

P.Q.M.

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

- Dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere competente a decidere la controversia il Collegio Arbitrale previsto nell'articolo 36 del regolamento del **CP_I** convenuto.

- Condanna la attrice **Parte_I** a corrispondere al convenuto **CP_I** situato in Milano, viale Monza n. 20, le spese e competenze di lite e della procedura di mediazione, liquidate in €5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 2 dicembre 2025.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani