



**Tribunale di Milano**

**TREDICESIMA CIVILE**

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE COLLEGAMENTO DA REMOTO**

**DELLA CAUSA N. 26603 DELL'ANNO 2024**

**FRA**

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1* ), con il patrocinio dell'avv. PICCININO JOELLE ROSANNA e dell'avv. BERTOLAZZI PIERCARLO, elettivamente domiciliato 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 04/12/2025 innanzi al giudice Pietro Paolo Pisani alle ore 11,30 sono comparsi:

Per *Parte\_1* gli avv.ti BERTOLAZZI PIERCARLO e LOTTI EMANUELE;

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 parte attrice chiede anche di valutare le conseguenze della eventuale cessazione della materia del contendere in termini di soccombenza virtuale di parte convenuta e quest'ultima insiste nelle sue difese e domande e concordano e chiedono di essere esentati dalla presenza al momento della lettura della sentenza.

**Il Giudice**

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 13,00, pronuncia l'allegata sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc, mediante allegazione a verbale e deposito contestuale. Verbale chiuso alle ore 13,05 .

**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. 26603/2024 R.G. promossa da:

**Parte\_1** (C.F. **C.F.\_1** ), con il patrocinio dell'avv. PICCININO JOELLE ROSANNA e dell'avv. BERTOLAZZI PIERCARLO, elettivamente domiciliato 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 04/12/2025 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. 22, per sentire annullare le deliberazioni assunte all'assemblea ordinaria del 13.6.2024 in quanto contrarie sia alla legge che al regolamento condominiale.

La causa veniva assegnata a questo giudice che con decreto n. 8092/2024 fissava per la comparizione delle



parti avanti a sé l'udienza del 15.11.2024.

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'esito della udienza di prima comparizione, su richiesta congiunta delle parti di differimento per valutare una conciliazione della lite, la causa veniva rinviata per i medesimi incombeni all'udienza 17.1.2025.

A tale successiva udienza, stante la pendenza della procedura di mediazione obbligatoria, la causa veniva rinviata per verificare l'avveramento della condizione di procedibilità all'udienza del 26.3.2025.

All'esito di tale successiva udienza, atteso lo svolgimento con esito negativo della procedura di mediazione, la causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni e per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 4.12.2025, con termine per il deposito di note conclusive fino a 10 giorni prima dell'udienza.

Nessuna delle parti depositava le note conclusive.

All'udienza, parte ricorrente precisava le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nel proprio atto introduttivo, che qui si trascrivono integralmente: *“annullare le deliberazioni contrarie alla legge e al Regolamento condominiale, assunte nell'assemblea ordinaria del **Controparte\_2**, tenutasi in data 13.06.2024.”*; nonchè ha chiesto anche di valutare le conseguenze della eventuale cessazione della materia del contendere in termini di soccombenza virtuale di parte convenuta.

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 viene oggi decisa all'odierna udienza del 4.12.2025 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 4.2.2025, e che quindi la condizione di procedibilità prevista dalla legge può considerarsi assolta.

Nel merito della controversia in esame va osservato che la ricorrente, presente alla assemblea condominiale del 13/6/2024, ha allegato la illegittimità delle delibere assunte in tale occasione, lamentando:

- con riferimento al punto n. 1 dell'O.D.G. relativo alla approvazione del rendiconto consuntivo della gestione 2023 e del relativo stato di riparto, che:

- a) all'avviso di convocazione non sarebbe stata allegata la nota sintetica esplicativa della gestione, ma soltanto il rendiconto consuntivo dell'esercizio 2023, il preventivo dell'esercizio 2024 ed il riparto della spesa tra i condomini;

- b) il verbale impugnato presenterebbe delle inesattezze per non essere stato allegato il documento della attrice di contestazione delle spese legali letto in occasione dell'assemblea del 27.6.2023;

- c) nel corso dell'assemblea la attrice aveva eccepito che il verbale redatto in occasione dell'assemblea del 9.9.2023 fosse stato redatto citando delle proprie dichiarazioni in maniera imprecisa e di aver chiesto la correzione senza ottenerla;

- che l'assemblea condominiale del 13.6.2024 sarebbe stata convocata in violazione dell'art. 12 del regolamento condominiale in quanto la convocazione sarebbe avvenuta oltre i 120 giorni stabiliti dal suddetto articolo, decorrenti dal 31.12.2023.

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 risulterebbe essere stata assunta all'assemblea del 13.6.2024, alla quale la ricorrente era presente, e, invece, il ricorso introduttivo sarebbe stato iscritto a ruolo in data 19.7.2024, oltre il termine perentorio di 30 giorni previsto dall'art. 1137 cc;

- sempre in via preliminare, l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di arbitrato prevista espressamente dalla clausola compromissoria di cui all'art. 36 del Regolamento di Condominio;

- la validità della delibera assunta dal **CP\_I** e l'inammissibilità dell'eccezione relativa alla mancata allegazione all'avviso di convocazione dell'assemblea della nota sintetica esplicativa della gestione in quanto ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. non esiste alcun obbligo per il **CP\_I** di allegare tale documento all'avviso di convocazione;

- l'assolvimento a cura del Condominio dell'obbligo di informazione preventiva dei condomini in merito all'ordine del giorno dell'assemblea, avendo l'amministratore allegato il rendiconto consuntivo dell'esercizio



2023, il preventivo dell'esercizio 2024 ed il riparto della spesa tra i condomini;

- in merito alle eccepite inesattezze e alle imprecisioni del verbale, che, da un lato, è legittimo il rifiuto di allegare al verbale scritti, note o memorie che i condomini chiedono di inserire e considerare quale parte integrante della stessa e, dall'altro lato, la irrilevanza di quanto affermato da controparte in ordine alle eventuali ripercussioni sull'esito della delibera impugnata;
- la cessazione della materia del contendere per essere sopraggiunta delibera del 24.10.2024 di nuova approvazione del rendiconto consuntivo dell'esercizio 2023 e del relativo stato di riparto delle spese;
- la carenza di un concreto ed effettivo interesse ad agire di parte ricorrente in quanto le contestazioni dalla stessa promosse non individuerebbero in alcun modo un danno alla sua posizione;
- la inammissibilità delle conclusioni formulate dalla ricorrente in quanto generiche e vaghe.

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, allegato della stessa parte attrice, e la detta clausola sono opponibili alla attrice va rilevato che il contenuto della stessa 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”*.

Atteso il contenuto di detta clausola, la eccepita 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. 22, 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 4 dicembre 2025.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani