

Civile Ord. Sez. 1 Num. 32272 Anno 2025

Presidente: DI MARZIO MAURO

Relatore: FALABELLA MASSIMO

Data pubblicazione: 11/12/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24532 R.G. anno 2024 proposto da:

David Lee s.r.l., rappresentata e difesa dall'avvocato Rossella Costantino;

parte ricorrente

contro

Consorzio degli Operatori del Centro Commerciale I Granai,
rappresentata e difesa dall'avvocato Giovanni Bizzarri;

parte resistente

avverso l'ordinanza n. 6826/2024 depositata il 16 ottobre 2024 del
Tribunale di Roma.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23 ottobre 2025
dal consigliere relatore Massimo Falabella.

FATTI DI CAUSA

1. — David Lee s.r.l., quale soggetto aderente al Consorzio degli Operatori del Centro Commerciale I Granai, ha evocato in giudizio quest'ultimo chiedendo l'accertamento della nullità, o in subordine l'annullamento, delle delibere consortili del 23 maggio 2023, del 21 gennaio 2021, del 30 novembre 2021 e del 18 gennaio 2022, nonché di tutti gli atti gestori adottati in esecuzione delle predette delibere. Ha dedotto: che con delibera del 21 gennaio 2021 il Consorzio aveva approvato la procedura di contestazione per i negozi chiusi da oltre sei mesi, stabilendo che fosse comminata nei confronti degli operatori e dei proprietari dei relativi box la sanzione prevista dall'art. 6, comma e comma 5, dello statuto consortile; che in esecuzione di detta delibera era stata irrogata all'attrice la sanzione di euro 3.000,00, comunicatale a mezzo PEC in data 8 febbraio 2023, motivata dall'inadempimento all'obbligo di tenere aperti i locali dei quali il consorziato aveva piena disponibilità; che con successivi provvedimenti il Consorzio aveva comminato all'attrice ulteriori sanzioni, giustificate dal protrarsi dello stato di chiusura dei locali di pertinenza; che detti atti erano stati prontamente contestati dall'attrice, la quale ne aveva eccepito l'illegittimità; che in occasione della riunione del 23 maggio 2023 l'assemblea consortile, riportandosi al contenuto delle delibere consiliari del 30 novembre 2021 e del 18 gennaio 2022, aveva esaminato le posizioni debitorie di alcuni soci, tra le quali quella della stessa attrice, e aveva deliberato di procedere alle contestazioni di morosità ai sensi dell'art. 10 dello statuto; che, in esecuzione di detta delibera, il Consorzio le aveva intimato di provvedere al pagamento della somma di euro 11.850,00; che le richiamate delibere erano nulle in quanto avevano introdotto una modifica del tenore letterale dell'art. 6, comma 5, dello statuto, in violazione dell'art. 2607 c.c., siccome la modifica stessa non era stata approvata dall'unanimità dei consorziati; che dette delibere erano altresì nulle ai sensi dell'art. 1256, comma 1, c.c., avendo sanzionato la consorziata per condotte scaturite da cause di

forza maggiore, non imputabili sul piano dell'elemento soggettivo.

Il Consorzio si è costituito in giudizio eccependo, in via pregiudiziale, l'incompetenza del Tribunale adito: ha dedotto, infatti, che la controversia introdotta rientrava nell'ambito di operatività della clausola compromissoria prevista dall'art. 21 dello statuto.

Il Tribunale di Roma ha pronunciato ordinanza con cui, in accoglimento di detta eccezione, ha dichiarato la propria incompetenza in favore del nominando collegio arbitrale. Ha escluso che nella fattispecie potesse operare l'art. 34, comma 2, d.lgs. n. 5 del 2003, norma ritenuta inapplicabile al consorzio con attività esterna non costituito in forma societaria. Ha evidenziato come la non compromettibilità in arbitri di una controversia vertente sulla validità delle delibere assembleari andasse circoscritta alle liti relative all'impugnazione di deliberazioni che incidano su diritti indisponibili, e quindi all'impugnazione di determinazioni dell'ente aventi oggetto illecito o impossibile, oppure assunte in assenza di informazione. Il Tribunale ha rilevato come l'attrice non avesse fornito indicazioni quanto al contenuto delle quattro delibere consortili con le quali a suo dire, erano stati introdotti nuovi oneri senza l'assenso dell'intera compagine societaria, in asserita violazione dell'art. 2607 c.c. e non avesse provveduto alla produzione dei verbali relativi alle dette delibere, salvo che per quella del 23 maggio 2023, con la quale l'assemblea si era limitata alla contestazione della morosità. Ha infine osservato che, comunque, «anche a voler ipotizzare che dette delibere avessero deciso a maggioranza di gravare i consorziati di maggiori o diversi oneri economici, fino a quel momento non previsti dallo statuto, [...] il profilo di invalidità, benché ricondotto dall'attrice all'ipotizzata violazione dell'art. 2607 c.c., non implicherebbe in ogni caso la lesione di un diritto indisponibile del socio, finendo per incidere, piuttosto, su un mero diritto patrimoniale alla conservazione della precedente regolamentazione degli oneri consortili».

2. — Avverso detta pronuncia David Lee ha proposto ricorso per regolamento di competenza. Il ricorso è basato su di un motivo ed è resistito con memoria dal Consorzio. In prossimità dell'adunanza camerale sono state depositate ulteriori memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. — Chi impugna denuncia «[v]iolazione e falsa interpretazione dell'art. 806, comma 1, c.p.c. e falsa applicazione dell'art. 21 dello statuto del Consorzio, quale conseguenza diretta delle seguenti violazioni ed omissioni: non esaustiva valutazione degli elementi di fatto e di diritto indispensabili per la compiuta qualificazione della fattispecie ai fini della decisione sulla deferibilità al collegio arbitrale e conseguente a) violazione e falsa applicazione dell'art. 6, comma 5, dello statuto del Consorzio, b) violazione e falsa interpretazione degli artt. 2603 c.c., 2606, 2607, 2645 c.c. in combinato disposto con gli artt. 14 e 15 dello statuto Consortile, c) violazione degli artt. 2 e 3 della Costituzione, d) violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. per omessa motivazione sulla mancata ammissione dei predetti mezzi istruttori».

La ricorrente anzitutto richiama l'art. 6, comma 5, dello statuto consortile osservando che anche dalla semplice esegesi testuale della predetta disposizione, l'obbligo, ivi sancito, di «tenere in costante attività la propria impresa, tenere comunque aperti i propri locali» non poteva essere attribuito al consorziato che, come la ricorrente, fosse mero proprietario dell'unità immobiliare: e cioè di un soggetto che non era titolare di alcuna attività di impresa e non aveva poteri di gestione dell'esercizio commerciale. Rileva che, in conseguenza, le delibere impugnate sarebbero nulle, in quanto attuerebbero una «modifica sostanziale del tenore letterale dell'art. 6, comma 5, dello statuto», in violazione del combinato disposto degli artt. 2603 e 2607 c.c., i quali sanciscono la nullità delle modifiche contrattuali (anche se adottate a mezzo delibera) carenti di forma scritta e adottate in violazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea dei consorziati. Secondo

la società ricorrente, le predette delibere risulterebbero inoltre assunte in violazione dell'art. 2345 c.c., in quanto, nell'estendere la portata applicativa degli obblighi di cui all'art. 6, comma 5, esse avrebbero introdotto nuovi obblighi a carico dei consorziati proprietari, il tutto tramite un organo privo dei relativi poteri, quale era il consiglio di amministrazione, in totale violazione delle prerogative dell'assemblea e dei *quorum* costitutivi e deliberativi previsti dall'art. 14 dello statuto. Aggiunge la ricorrente di aver dedotto, nel giudizio di merito, che le delibere erano state impugnate anche per violazione del principio di uguaglianza e non discriminazione di cui all'art. 3 Cost., avendo esse sanzionato i consorziati proprietari, attribuendo illegittimamente anche a questi ultimi l'obbligo di tenere aperti gli esercizi, omettendo, al contempo, di sanzionare, per la stessa condotta, altro consorziato che rivestiva anche la qualità di operatore commerciale. Da ultimo, la società David Lee si duole che il Tribunale non si sia «minimamente pronunciato non solo in ordine al mancato accoglimento della prova per testi, ma anche in ordine al mancato accoglimento dell'istanza istruttoria ex art. 210 c.p.c., ritualmente formulata dalla parte attrice, avente ad oggetto l'ordine di esibizione al Consorzio del testo integrale della delibere impugnate».

2. — Va affermato che la controversia in esame è devoluta alla competenza arbitrale.

Come è noto, l'art. 806, comma 1, c.p.c. prevede che le parti possono far decidere da arbitri le controversie tra di loro insorte che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge.

E' oramai fermo, in dottrina e in giurisprudenza, il principio per cui l'inderogabilità della norma non implichi l'indisponibilità del diritto da essa preso in considerazione. In particolare, questa Corte ha avuto modo di precisare che l'indisponibilità del diritto costituisce il limite al ricorso alla clausola compromissoria e non va confusa con

l'inderogabilità della normativa applicabile al rapporto giuridico, la quale non impedisce la compromissione in arbitrato, con il quale si potrà accertare la violazione della norma imperativa senza determinare con il lodo effetti vietati dalla legge (Cass. 16 aprile 2018, n. 9344); in tal senso, *«la sfera dell'indisponibilità dei diritti non coincide con l'inderogabilità delle norme che li regolano: il secondo insieme è più ampio del primo e l'inderogabilità delle norme poste a tutela di determinati interessi non implica necessariamente l'indisponibilità delle situazioni giuridiche soggettive che vi sono sottese»* (Cass. Sez. U. 15 giugno 2017, n. 14861, in motivazione).

Si tratta, quindi, di verificare se le delibere oggetto di impugnazione, segnatamente quelle che hanno comminato la sanzione pecuniaria per la chiusura dell'esercizio, abbiano inciso su diritti indisponibili.

La ricorrente non ha trascritto nel ricorso per cassazione il contenuto delle richiamate delibere, e anzi il Tribunale ha evidenziato che era stata prodotta solo l'ultima di esse: quella con cui l'assemblea dei consorziati si era limitata a procedere alla contestazione della morosità determinata dall'applicazione delle penalità inflitte. La società istante non ha nemmeno riportato nel proprio atto di impugnazione il contenuto dell'art. 6, comma 5, dello statuto consortile, in forza del quale sarebbero state adottate le sanzioni che qui interessano.

In tal senso, il ricorso per regolamento di competenza appare privo di concludenza e di specificità. Per un verso, infatti, esso non si mostra in grado di superare il rilievo del Tribunale circa la mancata esplicitazione della natura e della consistenza degli oneri che sarebbero stati introdotti con le contestate delibere; per altro verso, deve considerarsi che la trascrizione degli atti e dei documenti del giudizio di merito è indispensabile anche nel procedimento per regolamento di competenza: questo, infatti, è di norma configurato come uno specifico mezzo di impugnazione avverso i provvedimenti che pronunciano sulla

competenza, dovendo contenere tutti gli elementi previsti dall'art. 366 c.p.c., salvo che l'art. 47 c.p.c. non disponga diversamente, sicché, ai sensi del n. 6) del detto art. 366 c.p.c., la parte è tenuta, oltre a richiamare gli atti e i documenti del giudizio di merito, anche a riprodurli nel ricorso indicando in quale sede processuale siano stati prodotti (Cass. 19 ottobre 2020, n. 22682; Cass. 30 luglio 2015, n. 16134).

Né in questa sede la ricorrente può lamentare che l'acquisizione processuale dei verbali delle delibere impugnate fu invano sollecitata nel giudizio di merito attraverso una istanza di esibizione e una richiesta di prova testimoniale, dal contenuto imprecisato. A prescindere da ogni ulteriore considerazione, la censura risulta, a sua volta, carente di autosufficienza, in quanto la ricorrente non ha trascritto le dette deduzioni istruttorie: deduzioni che, per la verità, nemmeno figurano tra le conclusioni riprodotte nell'epigrafe della sentenza impugnata; merita ricordare che allorché in sede di legittimità sia denunciata la mancata ammissione di un mezzo istruttorio, è necessario che il ricorrente non si limiti ad una censura generica, ma invece specifichi gli elementi di giudizio dei quali lamenta la mancata acquisizione, evidenziando il contenuto e le finalità della richiesta istruttoria (Cass. 14 marzo 2006, n. 5479).

In ogni caso, si sottrae a censura l'affermazione del Tribunale secondo cui, ove pure le delibere avessero deciso a maggioranza di gravare i consorziati di maggiori o diversi oneri economici non previsti dallo statuto, non si sarebbe al cospetto della lesione di un diritto indisponibile.

Questa Corte, nella materia societaria si è espressa nel senso che attengono a diritti indisponibili, come tali non compromettibili in arbitri ex art. 806 c.p.c., soltanto le controversie relative all'impugnazione di deliberazioni assembleari di società aventi oggetto illecito o impossibile, le quali danno luogo a nullità rilevabili anche di ufficio dal giudice, cui sono equiparate, ai sensi dell'art. 2479-ter c.c., quelle prese in assoluta

manca di informazione (Cass. 31 ottobre 2018, n. 27736; Cass. 27 giugno 2013, n. 16265).

E così, ad esempio, la non arbitrabilità dell'impugnazione della deliberazione di approvazione del bilancio di società per difetto dei requisiti di verità, chiarezza e precisione, è stata fatta discendere dalla considerazione per cui *«le norme dirette a garantire tali principi non solo sono imperative, ma, essendo dettate, oltre che a tutela dell'interesse di ciascun socio ad essere informato dell'andamento della gestione societaria al termine di ogni esercizio, anche dell'affidamento di tutti i soggetti che con la società entrano in rapporto, i quali hanno diritto a conoscere la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ente, trascendono l'interesse del singolo ed attengono, pertanto, a diritti indisponibili»* (Cass. 13 ottobre 2016, n. 20674): infatti, la violazione di tali norme determina una reazione dell'ordinamento a prescindere dalla condotta delle parti e rende la delibera di approvazione illecita e, quindi, nulla (Cass. 10 giugno 2014, n. 13031).

Assume dunque centralità, ai fini della qualificazione del diritto come indisponibile, la naturale correlazione esistente tra le richiamate ipotesi di nullità della delibera (illiceità, impossibilità, assenza di informativa dei soci) e la violazione, attraverso la delibera stessa, di quegli *«interessi protetti da norme inderogabili, la cui violazione determina una reazione dell'ordinamento svincolata da qualsiasi iniziativa di parte»* (Cass. 23 febbraio 2005, n. 3772). Si coglie, poi, nelle società di capitali, un preciso momento di congiunzione tra la violazione del diritto indisponibile e l'illiceità dell'oggetto della delibera, visto che la nullità delle deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni dipendente da tale illiceità ricorre proprio in caso di contrasto con norme dettate a tutela dell'interesse generale, tale da trascendere quello del singolo socio, mentre il contrasto con norme, anche cogenti, rivolte alla tutela dell'interesse dei singoli soci o di gruppi di essi, determina un'ipotesi di semplice annullabilità della delibera (Cass. 7

novembre 2008, n. 26842, con riguardo alla disciplina anteriore alla riforma del diritto societario).

Considerazioni analoghe vanno svolte a proposito delle delibere dei consorzi. Queste ultime sono del resto pure da considerarsi nulle, e non annullabili, ove abbiano un oggetto illecito o impossibile (cfr. Cass. 7 marzo 1977, n. 919). Vero è che la nullità ricorre anche nel caso in cui la delibera sia diretta a modificare l'oggetto del contratto senza le garanzie prescritte dall'art. 2607 c.c.: ma ciò non significa che la violazione di tale norma integri la lesione di un diritto indisponibile. Che il diritto del consorziato all'immutabilità del contratto non abbia tale natura si desume non solo dalla dimensione funzionale della norma (che si limita appunto a regolare le modifiche del negozio consortile e a disciplinarne la vincolatività per il consorziato, senza essere diretta a ordinare interessi di carattere generale, che eccedono quelli del singolo socio), ma pure dalla natura dispositiva (quindi derogabile) della prescrizione, contenuta nel primo comma dell'art. 2607 cit., secondo cui il divieto di modificare il contratto senza il consenso di tutti i consorziati opera *«se non è diversamente convenuto»*. Analoghe considerazioni sarebbero da svolgere con riguardo alla invocata previsione dell'art. 2345 c.c., che ha pure carattere dispositivo (cfr. il terzo comma dell'articolo), se non fosse al riguardo assorbente il dato dell'inapplicabilità della norma alla fattispecie oggetto di causa, visto che la richiamata disposizione è dettata per le società per le azioni, mentre per i consorzi sono operanti le prescrizioni di cui all'art. 2603, n. 3, c.c. (circa la necessaria previsione, nel contratto consortile, degli obblighi assunti dai consorziati) e del cit. art. 2607 c.c. (circa le modifiche del contratto).

Non è nemmeno decisiva, ai fini che interessano, la prescrizione, contenuta nel secondo comma dell'art. 2607 c.c., secondo cui le modifiche del contratto consortile debbono essere adottate per iscritto a pena di nullità: la norma è infatti pur sempre diretta a tutelare i singoli

consorzati, e non già interessi di portata più ampia e, in ogni caso, non può assumersi che una delibera consortile, espressione, come tale, della volontà dei consorzati, e oggetto di regolare verbalizzazione, non rispetti l'indicato vincolo di forma.

La ricorrente ha pure dedotto, come si è visto, che le delibere sarebbero nulle per violazione del principio di eguaglianza: ma, al di là della questione circa la stessa configurabilità, in concreto, di tale nullità (che l'istante raccorda a una norma della Carta fondamentale, non a disposizioni di legge), è certamente escluso che la natura (in termini di indisponibilità) del diritto che si assume lesa possa dipendere dalla condotta che avrebbe adottato il Consorzio favorendo altri consorzati.

3. — Le spese del giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso; dichiara la competenza arbitrale; condanna parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello stabilito per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 1^a Sezione Civile, in data 23 ottobre 2025.

Il Presidente

Mauro Di Marzio