

N. 539/2023 R.G. (cui è stata riunione R.G. 885/2023)



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VERBANIA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Michelone,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 539/2023 r.g. promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), difeso in proprio con domicilio digitale
all'indirizzo di posta elettronica certificata: *Email_1*

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore
pro tempore *Controparte_2* rappresentato e difeso dagli avv.ti Claudio Carlini e
Jacques Chiovini con domicilio digitale agli indirizzi di posta elettronica certificata:
Email_2 e *Email_3*

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Altri istituti e leggi speciali

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note scritte depositate in sostituzione dell'udienza ex art.
127 - ter c.p.c.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte_1* ha convenuto in giudizio il
Controparte_1 affinché fossero accolte le seguenti conclusioni:

*“in via principale e nel merito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, dichiarare invalida, in quanto annullabile e/o nulla, in ogni suo capo qui impugnato, la delibera di assemblea ordinaria del **Controparte_1** tenutasi in data 27 aprile 2023. In particolare:*

*- dichiarare invalida in quanto annullabile, la delibera di cui al punto 1) all'ordine del giorno relativa all'approvazione del bilancio consultivo gestione 1 gennaio 2022 / 31 dicembre 2022 e, per l'effetto, condannare il **Controparte_1** alla restituzione in favore del condomino **Parte_1** della somma di euro 705,92 (settecentocinque / 92) pari alla quota di spese condominiali imputategli come da bilancio.*

- dichiarare invalida in quanto nulla la delibera di cui al punto 3 all'ordine del giorno relativa alla nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 comma 14 C.C.

- dichiarare invalida in quanto annullabile la delibera di cui al punto 3 all'ordine del giorno relativa alla nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1136 C.C. e dell'art. 11 regolamento condominiale. - dichiarare invalida in quanto nulla la delibera di cui al punto 12 all'ordine del giorno.

- dichiarare invalida in quanto nulla la delibera di cui al punto 15 all'ordine del giorno.

- dichiarare invalida in quanto nulla la delibera di cui al punto 16 all'ordine del giorno.

- dichiarare invalida in quanto nulla la delibera di cui al punto 2 all'ordine del giorno”.

In particolare ha esposto:

*- che in data 27 aprile 2023 si era tenuta l'assemblea ordinaria del **Controparte_1** [...] con ordine del giorno come da relativa convocazione e che in data 13 giugno 2023 all'odierno attore era pervenuto il verbale d'assemblea ordinaria del **Controparte_1** [...] con relativa delibera;*

- che in merito alla predetta delibera assembleare mancava il quorum costitutivo e vi era contrasto con le norme imperative di legge e i diritti fondamentali, avendo l'assemblea deliberato su materie non di sua competenza;

*- che, inoltre, era invalida, in quanto annullabile ex art. 1130 bis c.c., la delibera di assemblea ordinaria del **Controparte_1** 27 aprile 2023, relativamente al punto 1)*

dell'ordine del giorno, laddove l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo "gestione 1 gennaio 2022 - 31 dicembre 2022 e relativo riparto";

- che l'amministratore non aveva inviato in allegato al bilancio consuntivo 2022 le fatture o documenti giustificativi delle spese portate in bilancio, né la nota esplicativa come da art.1130 bis;

- che la declaratoria di invalidità della delibera di approvazione al bilancio consuntivo dell'anno 2022 di cui al capo 1) dell'ordine del giorno dell'assemblea 27 aprile 2023 comportava l'obbligo del **CP_1** in persona dell'amministratore pro tempore di restituire al condomino che ne facesse richiesta la quota versata a titolo di spese condominiali;

- che, in particolare, era invalida ed annullabile la nomina/conferma dell'amministratore, **Persona_1**, (punto 3 dell'ordine del giorno e verbale), atteso che l'assemblea si era riunita e aveva votato in rappresentanza di 478,64 millesimi, nettamente inferiore al quorum costitutivo di almeno la metà delle quote di proprietà comune, previsto dall'art. 1136 c.c. e dall'art. 11 del regolamento condominiale, necessario al fine di nominare validamente l'amministratore;

- che era invalida e nulla la nomina/conferma dell'amministratore signora **[...]** **Per_1** (punto 3 dell'ordine del giorno e verbale) atteso che ai sensi dell'art. 1129 comma 14 c.c. era previsto che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*;

- che era invalida la delibera assunta al punto 12 dell'ordine del giorno, in quanto l'assemblea di condominio, in violazione dell'elenco tassativo delle attribuzioni che il codice civile le assegna (art. 1135), aveva votato ed approvato la proposta di "ratifica" del "parere" espresso "in via consultiva e non deliberativa" dall'assemblea straordinaria della **CP_3** dell'1 settembre 2022 (assemblea peraltro convocata col solo ordine del giorno relativo alla sostituzione dell'impianto di citofonia a servizio della **CP_3**, doc. 3);

- che con tale parere ratificati dall'unanimità dei presenti all'assemblea ordinaria del 27 aprile 2023, si vietava all'esponente il diritto all'installazione ed al mantenimento di una antenna di ricezione televisiva non parabolica sul terrazzo di sua esclusiva proprietà, ordinandone la rimozione e disponendo che l'amministratore desse "immediata esecuzione" alla delibera;
- che alcuni tra i condomini presenti all'assemblea del 27 aprile 2023 avevano installato da diversi anni antenne individuali (televisive e di ricezione internet, paraboliche), il cui impatto sulla richiamata "estetica" dell'edificio non era inferiore al preteso "impatto" determinato dall'installazione e dalla permanenza dell'antenna del condomino *Parte_1* ;
- che le dimensioni ed il tipo dell'antenna erano assolutamente marginali e trascurabili rispetto al quadro d'insieme dell'edificio, nel quale, oltretutto, erano già presenti altre antenne;
- che per il posizionamento dell'antenna non era necessaria alcuna preventiva richiesta di autorizzazione o comunicazione;
- che il diritto di antenna era garantito e riconosciuto da norme costituzionali, comunitarie ed ordinarie ed in particolare: art. 21 Costituzione, art. 209 DLgs 259/2003, artt. 1, 2, 3 L. 554/1940, così come modificata dall'art. 209 DLgs 259/2003, art. 1122 bis c.c. introdotto dalla Legge 220/2012;
- che le modifiche al regolamento condominiale erano nulle sia per essere state adottate in mancanza del necessario quorum sia in quanto disponenti limitazioni della proprietà privata ed in quanto contrarie a norme imperative inderogabili;
- che il *CP_1* *Controparte_1* non aveva alcun potere di applicare "sanzioni" che mai erano state approvate dall'assemblea;
- che era invalida la delibera di cui al punto 15 dell'ordine del giorno dell'assemblea 27 aprile 2023 poiché il *CP_1* ai sensi dell'art. 1135 C.C., non poteva deliberare su questioni extra condominiali;
- che, difatti, la sede stradale di riferimento ("alcuni tratti di Via Shoah"), di cui era stata posta all'ordine del giorno la necessità di sollecitare il *Controparte_4* per "il rifacimento della

segnaletica orizzontale e sistemazione buche stradali", era di proprietà del *CP_4*

[...] e non del *Controparte_1* ;

- che era, altresì, invalida la decisione di cui al punto 16 dell'ordine del giorno, in quanto incideva sulla proprietà privata dei condomini e l'amministratore non aveva potere di pretendere dai condomini la consegna dei libretti di manutenzione dei singoli impianti;

- che era invalida la delibera di cui al punto 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea 27 aprile 2023, in quanto l'assemblea non aveva titolo per pronunciarsi sulla validità del regolamento del condominio o di singole disposizioni di esso.

Con comparsa di costituzione e risposta si è costituito il *Controparte_1* chiedendo che fosse disposta la riunione della predetta causa a quella iscritta al ruolo n. 539/23 RG pendente innanzi alle stesse parti e, in principalità, il rigetto della domanda anche in ragione della tardività ad impugnare e per la carenza di interesse ad agire, e/o per il venire meno della materia del contendere in ragione dell'approvazione dei verbali di assemblea in data 11.10.2023 e 7.11.2023. In particolare ha esposto:

- che, in data 11 ottobre 2023, si era tenuta in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del *CP_1* con il seguente ordine del giorno: 1. Decisioni in merito alla eventuale revoca delle delibere condominiali impugnate (revoca totale, revoca parziale, o nessuna revoca); 2. Revoca / Conferma / Dimissioni dell'amministratore condominiale. In caso di revoca o dimissioni, nomina di un nuovo amministratore. Approvazione del compenso dell'Amministratore. 3. Approvazione bilancio consuntivo gestione 01/01/2022 - 31/12/2022 e relativo riparto e prospetto rate aggiornato con relativa nota esplicitiva di gestione; 4. Approvazione bilancio preventivo gestione 01/01/2023 - 31/12/2023 e relativo riparto e prospetto rate, debitamente aggiornato; 5. Decisioni in merito alla costituzione in giudizio ed eventuale scelta del legale per il giudizio e per la valutazione della copertura assicurativa;

- che, quanto al punto 2 dell'ordine del giorno, l'assemblea prendeva atto delle dimissioni dell'amministratore, Sig.ra *Persona_1* ;

- che, quanto al punto 3 dell'ordine del giorno, l'assemblea deliberava di approvare il bilancio consuntivo di gestione 01/01/2022 - 31/12/2022, così come il suo riparto, e i presenti prendevano atto che *“il contenuto del bilancio consuntivo di gestione, per l'esercizio 2022, sottoposto all'approvazione dell'odierna assemblea è sostanzialmente identico a quello già approvato in data 27/04/2023”*;
- che, quanto al punto 4. dell'ordine del giorno, l'assemblea deliberava di approvare il bilancio preventivo di gestione 01/01/2023 - 31/12/2023 e relativo riparto e prospetto rate evidenziando che *“non ha subito variazioni rispetto a quanto presentato ed approvato con precedente assemblea del 27/04/2023”*;
- che successivamente, in data 7 novembre 2023, si teneva assemblea straordinaria del CP_1 la quale, in seconda convocazione, quanto al punto 1. all'ordine del giorno, intitolato *“Nomina di un nuovo amministratore ed approvazione del relativo compenso”*, deliberava di nominare come nuovo amministratore la società Parte_2
[...] Controparte_2 nella persona dell'amministratore unico Geom. Parte_3 ;
- che, come si ricava dal verbale di assemblea dell'11 ottobre 2023 e del 7 novembre 2023, erano venute meno, cessando sul punto la materia del contendere, le ragioni di opposizione dell'avv. Parte_1 con riferimento alla nullità della delibera assembleare del 27 aprile 2023 ex art. 1130 bis c.c. in punto approvazione del bilancio consuntivo *“gestione 1 gennaio 2022 - 31 dicembre 2022 e relativo riparto”* per *“criticità formali”*, posto che l'assemblea ha provveduto a riapprovarlo con tutti i crismi;
- che erano, altresì, venute meno le ragioni di nullità e/o annullabilità della nomina/conferma dell'amministratrice, posto che la stessa si era spontaneamente dimessa ed era stato nominato un nuovo amministratore con delibera in data 7 novembre 2023;
- che, rispetto alle stesse, si eccepiva la tardività dell'impugnazione la quale, non rivestendo profili di nullità, ma soltanto di annullabilità della delibera, si sarebbe dovuta proporre nel termine di trenta giorni dalla ricezione del verbale di assemblea;

- che lo stesso opponente riconosceva di aver ricevuto il verbale in data 13.06.2023 e che, pertanto, l'atto di citazione datato 18.07.2023 era tardivo con conseguente inammissibilità dell'opposizione;
- che, in ogni caso, l'amministratore non aveva l'obbligo di allegare al bilancio consuntivo le fatture o i documenti giustificativi delle spese portate in bilancio;
- che l'assenza della nota esplicativa ex art. 1130 bis c.c. avrebbe potuto costituire al più motivo di annullamento e non di nullità della delibera, con conseguente tardività ed inammissibilità dell'impugnazione;
- che, in ogni caso, vista l'approvazione del bilancio in seno all'assemblea dell'11.10.2023, doveva respingersi la richiesta di restituzione della somma di € 705,92 corrisposta a titolo di spese condominiali;
- che, con riferimento alla nomina dell'amministratore, si trattava di riconferma, per la quale non era richiesto che la delibera venisse votata dalla maggioranza del valore dell'edificio come previsto invece in caso di nuova nomina;
- che l'impugnazione attorea con riferimento ai motivi sub. v. e vi. risultava, in primo luogo, inammissibile sia perché tardiva per le ragioni esposte, sia poiché la "richiesta" dell'assemblea rivolta all'amministratore di condominio volta a sollecitare il Comune di CP_4 per conto del Condominio, al rifacimento della segnaletica orizzontale e sistemazione di buche stradali, così come l'ulteriore "richiesta", formulata dall'amministratore ai condomini, finalizzata al sollecito assolvimento da parte degli stessi dell'obbligo di trasmissione del documento comprovante l'avvenuta manutenzione periodica della caldaia, non costituivano delibere impugnabili, né potevano ritenersi assunte contra legem;
- che, quanto al motivo di impugnazione sub iv., anch'esso risultava inammissibile posto che non sussisteva l'interesse ad agire, trattandosi dell'approvazione di un parere in via consultiva e non deliberativa;
- che, quanto al motivo di impugnazione sub vii., la predicata nullità era inammissibile, in quanto l'assemblea non aveva deliberato alcunché che potesse impegnare il condomino,

avendo soltanto la compagine condominiale espresso un “parere” in merito ad una diffida ricevuta;

Con ordinanza del 31.1.2024 il giudizio è stato riunito a quello iscritto al n. R.G. 539/2023 in cui *Parte_I* aveva convenuto il *Controparte_I* per chiedere che fosse dichiarato il diritto dell’attore all’installazione dell’antenna televisiva posizionata sul balcone di sua proprietà esclusiva. In tale giudizio, il *CP_I* ha eccepito, in via preliminare, l’improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del tentativo di mediazione e per la presenza della clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta nel regolamento condominiale e, nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda, deducendo il venire meno della materia del contendere in ragione dell’approvazione dei verbali di assemblea in data 11.10.2023 e 7.11.2023

*

In via preliminare, deve essere rigettata l’eccezione d’improcedibilità delle domande per il mancato esperimento di un valido tentativo di mediazione.

Con l’ordinanza del 25.6.2024 era stato rilevato che, con riferimento a procedimento R.g. 539/2023, la domanda di mediazione era stata presentata indicando un generico riferimento al “*riconoscimento del diritto d’antenna e questioni connesse*” senza esplicitare le ragioni sottese alla pretesa azionata ed era stato rilevato, altresì, che, con riferimento a procedimento R.g. 885/2023, tale istanza era stata formulata in termini generici, non essendo stata indicata specificamente la delibera assembleare oggetto d’impugnazione, né le ragioni giuridiche poste a fondamento dell’impugnazione. Pertanto, era stato assegnato alle parti un termine di quindici giorni per consentire che venisse svolto un rituale tentativo di mediazione che è stato, in seguito, effettivamente realizzato.

Sempre via preliminare, va osservato che non è meritevole d’accoglimento l’istanza di parte convenuta di declaratoria dell’interruzione del processo in conseguenza dell’intervenuto scioglimento del condominio.

Al riguardo è stato affermato in giurisprudenza che *“allorquando, ai sensi degli art. 61 e 62 disp. att. c.c., l'unico condominio comprendente un complesso immobiliare si scioglie e si costituiscono tanti condominii separati, si verifica, ai fini processuali, una situazione cui va applicata, in via analogica, la disposizione di cui all'art. 110 c.p.c. Ne consegue che il processo intrapreso contro l'originario condominio, venuto meno quest'ultimo, deve essere proseguito nei confronti dei nuovi condomini risultanti dallo scioglimento”* (cfr. Cass. civ. sez. II, 11/04/1995, n.4156). Nella motivazione di tale sentenza si legge che: *“Una volta che, sul piano sostanziale, il condominio originario si scioglie e le cose, i servizi e gli impianti, che formano oggetto del diritto in condominio non restano in comune tra tutti i partecipanti, nella contitolarità si sostituiscono i singoli condomini facenti capo ai condominii separati. Sul piano processuale, la parte in giudizio (il condominio originario) "viene meno" ed è sostituito dai condominii separati, il processo non può proseguire tra le parti originarie. La fattispecie dello scioglimento dell'originario e della susseguente costituzione dei condomini separati, pertanto, viene ad essere disciplinata dall'art. 110 cod. proc. civ., per cui, venuta meno la parte originaria, il processo deve proseguirsi da o nei confronti dei successori vale a dire dei condominii separati. Poiché nella specie non si è verificato un trasferimento del diritto controverso per atto tra vivi ma, essendo venuta meno la parte originaria, si è attuata la successione nel processo, ritualmente il giudizio è proseguito nei confronti dei condomini separati”*.

A fronte dello scioglimento del condominio, il giudizio sarebbe dovuto proseguire nei confronti dei condominii costituiti all'esito dello scioglimento.

Tuttavia, nella specie, non risulta che, a seguito della delibera del 7.11.2023, i due diversi enti di gestione siano stati effettivamente costituiti e resi operativi. L'attuazione di tale delibera e, quindi, l'effettiva costituzione dei due condominii, era stata, infatti, demandata all'avvio delle relative procedure, anche al fine d'individuare le figure professionali idonee. Al riguardo, nel testo della stessa, si legge: *“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".

All'udienza del 15.5.2024 l'amministratore **CP_2** ha dichiarato che non era in programma una nuova assemblea condominiale e che non erano state ancora avviate le operazioni per la costituzione di due condomini separati. Negli scritti difensivi successivi le parti non hanno documentato, né l'allegato l'effettiva costituzione e operatività di due enti di gestione separati.

Per contro, nella medesima delibera del 7.11.2023, era stato nominato il nuovo amministratore, lo **Controparte_2** ed era stato autorizzato a costituirsi in giudizio in relazione ai procedimenti già introdotti conferendogli ogni più ampio potere. Dalla stessa si desume, quindi, l'intenzione dei condomini di mantenere una gestione unitaria nelle more dell'attuazione della delibera, che avrebbe condotto all'effettivo scioglimento del condominio e alla creazione di due entità separate.

Sulla base di tali considerazioni, non è, quindi, fondata l'eccezione relativa alla nullità della procura conferita dall'amministratore **Parte_3** ai procuratori di parte convenuta, posto che quest'ultimo, al momento del conferimento dell'incarico, era l'unico soggetto che rivestiva il ruolo d'amministratore condominiale ed era stato autorizzato dall'assemblea a costituirsi nei giudizi pendenti.

Posto ciò, all'udienza del 27.11.2024, entrambe le parti hanno chiesto che, con riferimento alle domande relative all'invalidità delle delibere condominiali impugnate, fosse dichiarata la cessazione della materia del contendere, essendo stata prospettata la caducazione del regolamento per il venir meno del condominio originario.

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, senza che debba sussistere un espresso accordo delle parti anche sulla fondatezza (o

infondatezza) delle rispettive posizioni originarie nel giudizio (cfr. Cass. n. 10553 del 07/05/2009). La stessa si verifica allorché sopravvenga una situazione che elimini la ragione del contendere delle parti, facendo venir meno l'interesse ad agire e a contraddire, e cioè l'interesse ad ottenere un risultato utile, giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l'intervento del giudice, da accertare avendo riguardo all'azione proposta e alle difese svolte dal convenuto (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2567 del 06/02/2007).

Al riguardo, va osservato che la pronuncia di cessazione della materia del contendere deve essere adottata anche d'ufficio, senza che sia necessario un espresso accordo delle parti, atteso che, indipendentemente dalle conclusioni da queste ultime formulate, spetta al giudice valutare l'effettivo venir meno dell'interesse delle stesse ad una decisione sul merito della vertenza (cfr. Cass. sez. 4 agosto 2017, n. 19568).

In ogni caso, non occorre, nella specie, indagare la fondatezza delle domande formulate da parte attrice, anche ai fini dell'eventuale soccombenza virtuale, essendo meritevole d'accoglimento l'eccezione preliminare d'improponibilità delle stesse in ragione della presenza di una clausola compromissoria nel regolamento condominiale. L'art. 12 prevede, infatti, una clausola compromissoria per arbitrato irrituale. Nel testo del regolamento si legge *"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 si intenderà decaduta e le parti potranno adire le normali vie giudiziarie"*.

Con l'arbitrato irrituale le parti affidano all'arbitro la soluzione di una loro controversia impegnandosi a considerare *"la decisione degli arbitri come espressione della loro volontà"* (Cass. civ., n. 5527/2021). Difatti, mentre il lodo rituale ha natura di provvedimento giurisdizionale ed efficacia di titolo esecutivo, l'arbitrato irrituale ha natura (di accertamento) negoziale ed è, come tale, privo di efficacia esecutiva. La natura dei due lodi è tuttavia sempre la stessa: si tratta di un provvedimento che viene adottato dagli arbitri designati per la risoluzione di una controversia insorta tra le parti, che mira ad accertare i rispettivi obblighi e diritti.

Come condivisibilmente argomentato dalla Suprema Corte (Cassazione 21059/2019) *"il criterio discretivo tra le due figure consiste nel fatto che nell'arbitrato rituale le parti vogliono la pronuncia di un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 c.p.c., con le regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale intendono affidare all'arbitro la soluzione di controversie solo attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla loro stessa volontà"* (Cass. n. 7198 del 2019, n. 23629 del 2015).

Il riferimento alla composizione amichevole non esclude, quindi, che le parti abbiano fatto riferimento all'arbitrato irrituale, bensì consente di ritenere che le stesse abbiano proprio inteso individuare lo strumento dell'arbitrato irrituale e non di quello rituale.

Al riguardo, l'attore ha dedotto che il regolamento "attuale" del Controparte_1 non contempla la clausola compromissoria. La modifica del regolamento originale, tuttavia, non è stata documentata, non essendo stata prodotta la delibera - che peraltro avrebbe dovuto essere adottata all'unanimità - mediante la quale sarebbe stata approvata l'allegata modifica. È, quindi, irrilevante il documento denominato "Regolamento Condominiale Vigente" depositato nella seconda memoria ex art.171ter c.p.c., non essendo provato - in assenza della delibera modificativa dell'originario regolamento - che si tratti del regolamento attuale.

Parimenti, non sono fondate le deduzioni in ordine alla vessatorietà di tale clausola sulla base della disciplina consumeristica.

Nella specie, la clausola compromissoria 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.

Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente, cioè, pluralità di parti e scopo comune, nel quale non si pone quindi un nesso di reciprocità tra le prestazioni o le attribuzioni patrimoniali, né rileva il pericolo di uno squilibrio fra diritti ed obblighi contrapposti. La clausola inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita dell'unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. n. 206 del 2005, 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 (v. Cass. n. 20007 del 21/06/2022), ipotesi non ricorrente nel concreto.

Al riguardo, la giurisprudenza ha, infatti, 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).

Posto ciò, l'attore non ha 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 con la società costruttrice e quest'ultima non è parte della presente controversia.

A fronte della qualificazione dell'arbitrato come irrituale, divengono, quindi, inapplicabili al caso in esame le norme codicistiche dettate per l'arbitrato rituale, tra cui l'art. 819-ter c.p.c., che definisce in termini di competenza i rapporti tra arbitri e autorità giudiziaria (v. Cass. n. 19060 del 31.7.2017, Cass. n. 1158 del 17.1.2013). Diversamente da quanto accade per l'arbitrato rituale, infatti, *"il compromesso per arbitrato irrituale, diretto, cioè, a conseguire a mezzo di mandato, la risoluzione negoziale di una determinata controversia, implica una rinuncia dei contraenti alla tutela giurisdizionale"* (Cass. n. 7551 del 12/04/2005). Il corollario sul piano processuale è che il Tribunale adito, preso atto della devoluzione della controversia in arbitrato libero, non può che dichiarare l'improponibilità della domanda (cfr. Trib. Benevento 12.10.2016, Trib. Roma 28.9.2015). Non sono, quindi, condivisibili le deduzioni attoree in ordine alla sovrapposibilità della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale all'istituto della mediazione.

Infine, è irrilevante che il CP_I in altre occasioni, si sia rivolto al giudice ordinario per l'emissione di decreti ingiuntivi. È stato, infatti, chiarito in giurisprudenza che *"l'esistenza di una clausola compromissoria non esclude la competenza del giudice ordinario ad emettere un decreto ingiuntivo (atteso che la disciplina del procedimento arbitrale non contempla l'emissione di provvedimenti inaudita altera parte), ma impone a quest'ultimo, in caso di successiva opposizione fondata sull'esistenza della detta clausola, la declaratoria di nullità del decreto opposto e la contestuale remissione della controversia al giudizio degli arbitri"* (cfr. Trib. Napoli, 27.3.2023, n. 3225 ex multis, Cass. Civ. Sez. VI, 1.4.2019, n. 9035; Cass. Civ. Sez. II, 4.3.2011, n. 5265).

Alla luce delle considerazioni esposte, le domande attoree devono essere dichiarate improponibili per la presenza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, pertanto, *Parte_1* deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite sostenute dal *Controparte_1* che vengono liquidate, sulla base dei parametri ministeriali, così come aggiornati dal D.M. 147/2022, con applicazione dei parametri previsti per i giudizi di cognizione di valore indeterminabile di complessità bassa e tenuto conto della riunione delle cause e dell'attività di mediazione (medi per le prime due fasi e minimi per la fase istruttoria dei due giudizi, minimi per la fase decisionale del giudizio riunito), in euro 9.632,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A.

P.Q.M.

Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni domanda o eccezione avversa, così decide:

- dichiara l'improponibilità delle domande formulate da *Parte_1* nei confronti di *Controparte_1* ;
- condanna *Parte_1* a rifondere le spese di lite sostenute da *Controparte_1* che vengono liquidate in euro 9.632,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A.

Verbania, 20.2.2026

Il Giudice
Chiara Michelone