

Civile Ord. Sez. 2 Num. 4942 Anno 2026

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: PAPA PATRIZIA

Data pubblicazione: 05/03/2026



ORDINANZA

sul ricorso 9658 - 2019 proposto da:

IMMOBILIARE ANTONELLA s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, via Muzio Clementi n. 70, presso lo studio dell'avv. Alessandro Bove dal quale è rappresentata e difesa con l'avv. Laura Ornella Alba Soldano, giusta procura allegata al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI MILANO, VIA URBANO III N. 3, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via di Villa Emiliani 24, presso lo studio dell'avv. Paolo Cieri dal quale è rappresentato e difeso con l'avv. Lorenzo Rossi, giusta procura in calce al controricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 86/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, pubblicata in data 11/1/2019, notificata in data 17/1/2019 e corretta in data 30/1/2019 con decreto n. cronol. 774/2019 del 19/2/2019; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11/3/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA; letta la memoria del Condominio.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione dell'11/5/2015, Immobiliare Antonella s.r.l. convenne in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Milano, il Condominio di via Urbano III n. 3 in Milano di cui era condomina, chiedendo la dichiarazione di nullità, annullabilità o comunque inefficacia della delibera di cui al punto 1 dell'assemblea straordinaria del 20 gennaio 2015 con cui era stata stabilita l'aggiunta del seguente comma all'art. 3 del regolamento condominiale: «E' fatto divieto d'utilizzare le parti comuni, in particolar modo il cortile, per attività di carico e scarico merci ad uso commerciale. In via eccezionale, in presenza di traslochi, lavori edili e simili attività di carattere privato, dovrà essere fatta richiesta di utilizzo delle aree comuni all'Amministrazione cui sarà data facoltà di concedere o meno l'autorizzazione»; lamentava che la clausola fosse stata approvata con 510 millesimi in forza della maggioranza di cui all'art. 1136, comma II, cod. civ. invece che all'unanimità richiesta dalla natura contrattuale del regolamento.

Nel contraddittorio con il Condominio che eccepiva la previsione, nel Regolamento, di una clausola arbitrale secondo cui «qualunque controversia fra i proprietari o fra questi e l'amministratore in dipendenza del presente regolamento» sarebbe stata deferita a un collegio arbitrale, il Tribunale dichiarò improcedibile l'azione per essere la causa devoluta ad arbitri, senza provvedere alla qualificazione dell'arbitrato previsto dalle parti.

Con sentenza n. 86/2019, la Corte d'appello di Milano, adita dalla società, preso atto che il Tribunale non aveva definito la natura dell'arbitrato convenuto, qualificò l'arbitrato come irrituale e ritenne, perciò, infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello proposta dal Condominio; quindi, escluse l'invalidità della clausola e rigettò l'appello.

Avverso questa sentenza Immobiliare Antonella ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a due motivi, a cui il Condominio di via Urbano III n. 3 ha resistito con controricorso, depositando successiva memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento ai n. 3 e 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., Immobiliare Antonella ha lamentato la violazione degli art. 115 e 116 cod. proc. civ., 1137, 1138 e 2265 cod. civ. per avere la Corte d'appello attribuito natura contrattuale al Regolamento, ritenendolo opponibile pur in mancanza di prova della sua trascrizione e del suo richiamo nel titolo di acquisto; in subordine, in riferimento al n. 5, ha prospettato l'omessa pronuncia sulla eccezione di mancata trascrizione del condominio e l'aver la Corte «omesso di verificare il richiamo del rogito al Regolamento».

Il motivo è inammissibile per più ragioni.

Con la sua censura la società ricorrente ha sostanzialmente contestato l'opponibilità, nei suoi confronti, della clausola arbitrale per asserito difetto del richiamo al Regolamento nel suo titolo di acquisto e per mancata trascrizione dello stesso Regolamento.

La questione non risulta affrontata in sentenza: nelle conclusioni del procuratore di parte appellante, infatti, è riportata soltanto la richiesta di «dichiarare la nullità della clausola arbitrale [...] anche perché non segnalata all'acquirente nel suo rogito d'acquisto»; non risulta, tuttavia, che la questione sia stata posta in primo grado, né è

riportata nella narrazione dello svolgimento del processo, né è riportata quale motivo di appello, né se ne discute nelle ragioni della decisione.

Per principio consolidato, allora, ove una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non soltanto di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione prima di esaminare nel merito la questione stessa (Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 15430 del 13/06/2018; Sez. 2 - , Ordinanza n. 2038 del 24/01/2019).

Per le stesse ragioni, la questione non può neppure essere posta in riferimento all'omesso esame dell'assenza di un richiamo del Regolamento nel rogito, come formulata ex n. 5, perché l'omessa pronuncia da parte del giudice di merito (in cui si risolve, nella specie, la denuncia di omesso esame di un asserito presupposto di inopponibilità del regolamento) integra un difetto di attività che deve essere fatto valere dinanzi alla Corte di cassazione attraverso la deduzione del relativo *error in procedendo* e della violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., non già con la denuncia della violazione di una norma di diritto sostanziale o del vizio di motivazione ex art. 360, n. 5, cod. proc. civ., giacché queste ultime censure presuppongono che il giudice del merito abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente scorretto ovvero senza giustificare o non giustificando adeguatamente la decisione resa (Cass. Sez. 6 - L, n. 329 del 12/01/2016; Sez. 5, n. 7871 del 18/05/2012).

2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento ai n. 3 e 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., la ricorrente ha denunciato la violazione degli art. 1362, 1363 cod. civ., 806 e 808 ter cod. proc. civ., 24 e 25 Cost. e «26 del Regolamento di Condominio» (così in ricorso), nella parte in cui la clausola è stata interpretata come clausola di arbitrato irrituale, con la devoluzione anche delle impugnazioni delle delibere e del loro controllo di legittimità.

Il motivo è infondato.

Innanzitutto, è utile puntualizzare che, come già statuito da questa Corte, in tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il comma 2 dell'art. 1137 cod. civ., 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 che, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 cod. proc. civ. (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28508 del 15/12/2020, con indicazione dei precedenti rilevanti).

Esclusa, dunque, una preclusione in diritto della compromettibilità in arbitri della impugnazione di una delibera assembleare, deve rilevarsi – diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente – che la Corte d'appello ha interpretato l'ambito di operatività della clausola arbitrale, contenuta nell'art. 26 del regolamento, richiamando la motivazione del Tribunale (pag. 3 della sentenza), secondo cui era proprio la formulazione letterale – e, cioè, l'esservi prevista come devoluta agli arbitri «qualunque controversia fra proprietari o fra questi e l'amministratore» «in dipendenza del regolamento o delle norme reggenti il condominio» – a fondare la

dichiarazione di improcedibilità dell'impugnazione della delibera assembleare.

Così ricostruita, l'interpretazione risulta plausibile, atteso che l'impugnazione delle delibere assembleari è di regola proposta da condomino dissenziente nei confronti dell'amministratore per l'intero condominio, perché la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi, salva, evidentemente, la possibilità di intervento di ciascun condomino (cfr. in motivazione, Cass., Sez. 2, n. 2636 del 04/02/2021).

Ciò posto, per principio consolidato, la parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di una clausola contrattuale – e, perciò, anche della clausola del regolamento condominiale che partecipa della stessa natura – non può limitarsi a richiamare le regole di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ., avendo invece l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati, ed in particolare il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra (Cass. Sez. 3, n. 28319 del 28/11/2017; Sez. 1, n. 16987 del 27/06/2018).

Il ricorso è perciò respinto, con conseguente condanna della società ricorrente al rimborso delle spese processuali in favore del Condominio, liquidate in dispositivo in relazione al valore.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione dell'11 marzo 2025.

Il Presidente
Lorenzo Orilia