

Civile Ord. Sez. 2 Num. 12630 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: CORTESI FRANCESCO
Data pubblicazione: 05/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso per regolamento di competenza n.r.g. 20665/2024,
proposto da:

CA. BINDA s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*
Beniamino Crocco, con gli Avv.ti Italo Bozzi, Antonio Marchesi e
Corrado Rebecchi Majnardi

- *ricorrente* -

contro

CALDERARA RICCARDO, CALDERARA CARLO MARIA, anche quali eredi
di Amelia Calderara e Antonietta Calderara, VIZZARDI SEVERINA
MARIA, CALDERARA MAURIZIO ALFREDO, CALDERARA ELENA MARIA
LUISA, CALDERARA ANGELA MARIA AMELIE, anche quali eredi di

Antonietta Calderara, CARPANESE ERMENEGILDA, GALASSO ESTELLA,
con l'Avv. Marco Benito Salomone

- *resistenti*-

e contro

BINDA MARIO, CARMAN IMMOBILIARE s.r.l., DANTORA s.a.s. di Mario
Binda e C., CALDERARA AMELIA

- *intimati*-

avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 7355/2024, depositata
il giorno 22 luglio 2024, notificata il 24 settembre 2024;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15
aprile 2026 dal consigliere Francesco Cortesi;

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del sostituto
Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha chiesto il rigetto del
ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. CA. Binda s.r.l. convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di
Milano, Antonietta, Amelia, Angela Maria Amelie, Carlo Maria, Maurizio
Alfredo, Elena Maria Luisa e Riccardo Calderara, Ermenegilda
Carpanese, Estella Galasso, Severina Maria Vizzardi, Mario Binda e le
società Carman Immobiliare S.r.l. e Dantora S.a.s. di Mario Binda &
C., onde sentir dichiarata l'insussistenza di un condominio nell'intero
stabile di via Dante 4 a Milano e, per contro, accertarne la sussistenza
limitatamente a una sua porzione, con conseguente nomina di un
amministratore.

Il Tribunale rilevò l'esistenza, nel regolamento condominiale, di
una clausola compromissoria in base alla quale le «controversie che
dovessero sorgere fra condomini in ordine alla interpretazione ed
esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la
amministrazione e godimento dello stabile in condominio [...] dovranno

essere sottoposte, per la loro risoluzione, ad un arbitro amichevole compositore scelto d'accordo fra di essi», ovvero, in mancanza di accordo, «a tre arbitri da nominarsi uno per ciascuna parte ed il terzo dai due arbitri così nominati» o «[d]al Presidente del Collegio Ingegneri di Milano, su ricorso della parte più diligente»; quindi, avuto riguardo alla portata generica e omnicomprensiva della clausola in questione, ritenne che fosse devoluto alla competenza arbitrale anche l'accertamento inerente alla natura, condominiale o meno, dell'intero complesso e dichiarò la propria incompetenza.

2. Avverso tale decisione ha proposto regolamento per competenza CA Binda s.r.l.; gli intimati indicati in epigrafe hanno resistito con memoria difensiva, mentre i restanti non hanno svolto difese.

Il Pubblico Ministero ha rassegnato conclusioni scritte.

Le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso si sviluppa su un unico, articolato motivo.

La ricorrente sostiene che il tema della natura condominiale o meno del complesso non rientra nell'oggetto della clausola compromissoria, perché «costituisce la premessa stessa» della relativa applicazione e che, in ogni caso, la clausola vincola testualmente solo i titolari di diritti reali nella porzione dell'edificio costituita *ab origine* come condominio, per effetto del contratto di cessione intervenuto nel 1946 fra l'originario proprietario del fabbricato, Gaspare Calderara, e Innocente Binda, dante causa della società.

A conferma di tale assunto, evidenzia che – per la restante porzione, che alla morte di Gaspare Calderara era passata ai suoi eredi – era stato costituito un diverso condominio con apposito regolamento, anch'esso contenente una clausola compromissoria; i condòmini di tale

ultima porzione, pertanto, non potevano ritenersi vincolati dalla prima clausola.

Secondo la ricorrente, inoltre, il Tribunale avrebbe errato nell'attribuire rilievo alla propria sentenza n. 8837/2022 (poi confermata da questa Corte), che aveva ritenuto applicabile la clausola in questione; tale decisione, infatti, concerneva la controversia promossa da un amministratore per il pagamento delle sue spettanze che, ancorché vantato nei confronti dell'intero condominio, traeva tuttavia origine dal regolamento costituito con l'atto di trasferimento Calderara- Binda del 1946, che invece non costituiva il titolo in base al quale era stata azionata la presente controversia.

2. Il ricorso è infondato.

Al riguardo, va anzitutto osservato che, come rilevato dalla stessa ricorrente, in un precedente giudizio concernente altro profilo del medesimo rapporto condominiale il Tribunale di Milano ha ritenuto la sussistenza della competenza arbitrale in forza della clausola qui in discussione; la decisione è poi stata confermata da questa Corte, in seguito a regolamento di competenza, con ordinanza n. 12329 del 2023.

Sul punto, dev'essere quindi richiamato il principio in base al quale «le sentenze sulla giurisdizione e sulla competenza rese in sede di regolamento o di ricorso ordinario dalla S.C. – cui, per la funzione istituzionale di organo regolatore della giurisdizione e della competenza, spetta il potere di adottare decisioni dotate di efficacia esterna (cosiddetta efficacia pan processuale) – hanno efficacia anche nei successivi processi tra le stesse parti» (Cass. 15/12/2017, n. 30200; Cass. 27/6/2005, n. 13768).

Pertanto, il giudicato già formatosi in punto alla competenza arbitrale spiega effetto anche nel presente giudizio.

Per completezza, e quanto alla tesi della ricorrente secondo cui la clausola non potrebbe comunque qui trovare applicazione essendo in discussione l'esistenza stessa di un condominio, va ribadito quanto osservato da questa Corte con la citata ordinanza: «la clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta nel regolamento di condominio, la quale, come nella specie, stabilisce che siano decise dagli arbitri le "controversie che dovessero sorgere fra condomini in ordine alla interpretazione ed esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la amministrazione e godimento dello stabile in condominio", deve essere interpretata [...] nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi *causae petendi* connesse con l'operatività del regolamento stesso».

Ed invero, le stesse argomentazioni poste a fondamento del ricorso evidenziano che la relativa decisione non può prescindere dalla disamina del regolamento condominiale redatto contestualmente all'atto di trasferimento del 1946, anche al fine – invocato dalla ricorrente – di verificare se lo stesso contenesse disposizioni vincolanti per i proprietari di porzioni dell'intero complesso.

In questo senso, pertanto, si evidenzia la connessione del regolamento con la *causa petendi* che sorregge la domanda della ricorrente; la quale, per l'appunto, mira a verificare se il regolamento condominiale, contenente la clausola compromissoria, si estenda o meno all'intero edificio.

3. Il regolamento di competenza va dunque respinto.

Le spese del procedimento, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza tra la ricorrente e i resistenti, mentre non vi è luogo a

provvedere per dette spese nei confronti dei restanti intimati, che non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

Va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, ove dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio sostenute dai resistenti, che liquida in € 3.200,00 per compenso ed € 200,00 per esborsi, oltre al rimborso forfetario al 15% e agli oneri accessori.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Suprema Corte di cassazione, il 15 aprile 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa