



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE D'UDIENZA

All'udienza del 12/05/2026, innanzi al giudice dott. Paolo Bertollini, sono presenti:

per *Parte_1*, per *Parte_2* e *Parte_3* entrambi presenti personalmente,
l'avv. Gabriella De Michele anche in sostituzione dell'avv. PIERPAOLO CACCIOTTI;

per *Controparte_1*, l'avv. LUIGI BOFFA.

L'Avv. De Michele discute la causa riportandosi all'atto di citazione e alle note scritte depositate per l'odierna udienza ed insistendo per l'accoglimento della domanda attorea. Sulla avversa eccezione di arbitrato di riporta a quanto risultante da Cass. S.U. n. 9839/2021 circa l'indisponibilità dei diritti condominiali. In replica a quanto dedotto da controparte rappresenta che la stessa giurisprudenza ex adverso invocata fa riferimento al principio della connessione funzionale, non limitando il contributo dei condomini ai soli proprietari degli immobili che si trovano nella proiezione verticale del luogo d'intervento, mentre il tetto dei propri assistiti è autonomo. Infine, rappresenta che nel regolamento condominiale non vi è alcuna deroga al disposto dell'articolo 1123 c.c. e che la controparte non si è comportata secondo buona fede nella fase della mediazione.

L'Avv. Boffa discute la causa riportandosi alla comparsa di risposta, alle memorie ex art. 171-ter c.p.c. e alle note scritte depositate per l'odierna udienza. Insiste per il rigetto della domanda attorea e dichiara di non accettare il contraddittorio rispetto alle nuove questioni sollevate da controparte nelle note conclusive. Insiste per l'accoglimento dell'eccezione di arbitrato e delle altre eccezioni preliminari meglio articolate in atti, quanto al difetto dell'interesse ad agire, quanto al mancato svolgimento della mediazione sulla seconda delibera condominiale e quanto alla qualificazione dei vizi ex adverso rappresentati in termini di annullabilità della delibera e non

già di nullità. Nel merito rappresenta che l'art. 6 del regolamento deroga l'art. 1123 c.c. ed insiste per l'accoglimento della domanda ex art. 96 c.p.c.

L'Avv. De Michele in replica osserva che l'impugnazione è stata proposta avverso la delibera del 5 ottobre 2024, che aveva un'immediata portata lesiva dei diritti dei propri assistiti, nonché contro la delibera del 16 novembre 2024 perché adottata in prosecuzione e che comunque la mediazione è stata proposta con riferimento ad entrambe.

L'Avv. Boffa osserva di essersi opposto alle estensioni del contraddittorio in mediazione rispetto alla delibera del 16 novembre 2024.

Il giudice

Si ritira in camera di consiglio e, all'esito, provvede come da separata sentenza che costituisce parte integrante del presente verbale.

Il giudice
dott. Paolo Bertollini

R.G. N. 2880/2025



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Paolo Bertollini,
all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281-sexies c.p.c.

nella causa civile di primo grado iscritta al numero **2880** del Registro Generale
Affari Contenziosi dell'anno **2025** promossa

DA

Parte_2 (C.F. *C.F._1*), in proprio e in
qualità di legale rappresentante *pro tempore* della *Parte_1* (P.IVA
P.IVA_1), e *Parte_3* (C.F. *C.F._2*),
elettivamente domiciliati in Roma, via del Mascherino n. 72, presso lo studio
dell'avv. Gabriella De Michele e dell'avv. Pierpaolo Cacciotti, che li
rappresentano e difendono come da procura allegata all'atto di citazione;

- Attori -

CONTRO

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_2*) e, per
esso, nella qualità di amministratore, [...]
Controparte_3 (C.F. *P.IVA_3*), in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Latina, via Vincenzo
Monti n. 13, presso lo studio dell'avv. Luigi Boffa, che lo rappresenta e difende
come da procura allegata alla comparsa di risposta;

- Convenuto -

Conclusioni delle parti:

Per parte attrice: “Alla luce di quanto esposto, gli attori, come sopra rappresentati e difesi, insistono per l'accoglimento delle domande formulate nell'atto di citazione e, in particolare, chiedono che codesto Ill.mo Tribunale voglia: **IN VIA PRELIMINARE:** - rigettare tutte le eccezioni pregiudiziali e preliminari sollevate dal convenuto in quanto pretestuose e palesemente infondate; - dare atto della rinuncia all'istanza di sospensione. **NEL MERITO:** 1) dichiarare la nullità, o in subordine disporre l'annullamento, della delibera assunta il 5 ottobre 2024 dall'assemblea, proseguita il 16 novembre 2024, nella parte in cui dispone l'addossamento alle parti attrici delle spese per lavori manutentivi di beni, a cui le predette unità abitative sono del tutto estranee, non partecipando al relativo utilizzo; 2) accertare e dichiarare il diritto delle parti attrici a partecipare alle spese condominiali nei termini di cui all'art. 6 del regolamento di Condominio, conforme all'art. 1123, comma 3, c.c., con estraneità delle stesse parti agli oneri manutentivi per le coperture e le gronde che non riguardano gli interni 4, 5 e 6 di loro proprietà, siti a CP_1 (Saubaudia), in via Cina, ai numeri civici 19, 21 e 23; **IN OGNI CASO:** 3) rigettare la domanda riconvenzionale di condanna, ex art. 96 c.p.c., formulata dal convenuto; 4) condannare il CP_1 convenuto al pagamento delle spese giudiziali, considerando il compenso dovuto per la fase conciliativa quale danno emergente ex art. 91 c.p.c. (Cass. SS.UU. n. 16990/2017), e tenuto conto, con criteri equitativi, del comportamento delle parti ex art. 116, comma 2, c.p.c., anche in rapporto alla fase conciliativa (n. 391/24). Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge, con relativa liquidazione ai difensori, che si dichiarano antistatari, ex art. 93 c.p.c.”.

Per parte convenuta: “Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

IN VIA PREGIUDIZIALE E PRELIMINARE: 1. Accertare e dichiarare l'improponibilità dell'intera domanda e l'incompetenza del Tribunale adito a conoscere della presente controversia, per essere la stessa devoluta alla cognizione di un collegio arbitrale in virtù della clausola compromissoria di cui all'art. 17 del Regolamento di Condominio. 2. Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 164, comma 4, c.p.c. per assoluta incertezza del petitum e della causa petendi. 3. Accertare e dichiarare il difetto di interesse ad agire degli attori, ex art. 100 c.p.c., perché le delibere impugnate non hanno contenuto decisorio né sono idonee a pregiudicare i diritti dei condomini, odierni attori. 4. Accertare e dichiarare l'improcedibilità e/o l'inammissibilità dell'impugnazione avverso la delibera del 16 novembre 2024 per mancato esperimento della mediazione e per intervenuta decadenza.

5. Accertare e dichiarare l'insussistenza del fumus boni iuris e/o del periculum in mora, e, per l'effetto, rigettare l'avversa richiesta di sospensione delle delibere impugnate. NEL MERITO E IN VIA DI ESTREMO SUBORDINE: 6. Respingere tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto, confermando la piena validità ed efficacia delle deliberazioni impugnate. 7. Condannare le parti attrici, in solido tra loro, al risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata ai sensi dell'art. 96, commi 1 e 3, c.p.c., da liquidarsi nella misura che sarà ritenuta di giustizia, od anche in via equitativa. IN OGNI CASO: 8. Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge”.

OGGETTO: Impugnazione di delibera condominiale

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato in data 15.07.2025, Parte_2, in proprio e quale legale rappresentante della Parte_1 e Parte_3 premesso di essere proprietari di due immobili rientranti nel Controparte_2 [...] , sito in Sabaudia – Località Bella Farnia, via Cina, chiedevano dichiararsi la nullità o comunque l'annullamento della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 5.10.2024 e, successivamente, in data 16.11.2024, eccependo in particolare:

1. la violazione dell'art. 1123 c.c. e dei principi che regolano il “Condominio parziale”, per erronea ripartizione delle spese riguardanti interventi su porzioni immobiliari che, per oggettive caratteristiche strutturali e funzionali, erano destinate al servizio o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio condominiale;
2. la violazione del Regolamento condominiale, giacché lo stesso prevedeva la ripartizione delle spese in base all'uso e all'utilità che il singolo condomino poteva trarre dal bene condominiale.

Chiedevano quindi all'intestato Tribunale di: “- *dichiarare la nullità del deliberato assembleare del 5 ottobre 2024, ovvero disporre l'annullamento di tale deliberato, nella parte in cui viene disposto l'addossamento alle medesime parti attrici delle spese per lavori manutentivi di beni, a cui le predette unità abitative sono del tutto estranee, non partecipando al relativo utilizzo; - sospendere l'esecutività della delibera assembleare impugnata, ai sensi dell'art. 1137, comma 3 del codice civile, tenuto conto delle peculiarità di una vicenda, in cui si vogliono affermare principi in aperto contrasto con la legge, come interpretata da pacifica giurisprudenza, con evidenti profili di nullità del deliberato assembleare di cui trattasi (Trib. Roma, 19 maggio 2017, n. 10159). In tale contesto, ove si negasse la sospensione in base al principio di non*

irreparabilità del danno, di natura meramente economica, tale principio troverebbe utilizzazione strumentale, per imporre a maggioranza tesi anche integralmente arbitrarie, come nel caso di specie: quanto sopra, al fine di sfruttare i tempi – presumibilmente lunghi – della giustizia a meri fini dilatori della spesa; - accertare e dichiarare il diritto delle parti attrici a partecipare alle spese condominiali nei termini di cui all'art. 6 del regolamento di Condominio, conforme all'art. 1123, comma 3 del codice civile, con estraneità delle stesse parti agli oneri manutentivi per le coperture e le gronde, che non riguardano gli interni 4, 5 e 6 di loro proprietà, siti a CP_1 (Sabaudia), in via Cina, ai numeri civici 19, 21 e 23; - condannare il CP_1 convenuto al pagamento delle spese giudiziali, considerando il compenso, dovuto per la fase conciliativa, quale danno emergente, ex art. 91 c.p.c. (Cass. SS.UU. 10 luglio 2017, n. 16990), e tenuto conto, con criteri equitativi, del comportamento delle parti, ex art. 116, comma 2 c.p.c., anche in rapporto a detta fase conciliativa (n. 391/24). Spese vinte – non senza valutazione, sempre in via equitativa, dei presupposti della colpa grave, per il palese contrasto delle tesi difensive di parte resistente con la legge e la giurisprudenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, comma 1, c.p.c. – con relativa liquidazione ai difensori, che si dichiarano antistatari, ex art. 93 c.p.c.”.

Disposta la rinnovazione della notifica e differita la prima udienza al 3.03.2026, si costituiva tempestivamente in giudizio la Controparte_3 [...] in persona del legale rappresentante Controparte_3, nella sua qualità di Amministratore pro tempore del CP_1, la quale eccepiva, in via preliminare, l'incompetenza del giudice adito per la clausola compromissoria contenuta all'art. 17 del regolamento condominiale, che devolveva alla cognizione di un collegio di arbitri “tutte le controversie che potranno sorgere tra i condomini, tra questi e l'Amministratore e tra i condomini e il CP_1, ivi comprese le controversie previste dall'art. 1137 C.C. (impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea)”.

Eccepiva, inoltre, la nullità dell'atto di citazione e la carenza d'interesse ad agire, in quanto l'assemblea condominiale, tenutasi in data 5.10.2024, non aveva adottato alcuna determinazione finale sui lavori da eseguire e sul riparto delle spese; eccepiva, infine, l'inammissibilità dell'impugnazione della delibera del 16.11.2024, poiché non rappresentava una prosecuzione della delibera del 5.10.2024, bensì una delibera autonoma che, in quanto tale, presupponeva lo svolgimento di una formale istanza di mediazione.

Nel merito, concludeva per il rigetto della domanda attorea.

Rappresentava infatti che, per espressa previsione del Regolamento condominiale, quale *lex specialis*, non poteva farsi applicazione della disciplina in materia di condominio parziale sulla ripartizione delle spese per la conservazione e per la riparazione delle cose comuni. Eccepiva, inoltre, il

decorso del termine di decadenza di trenta giorni per l'impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c. e chiedeva il rigetto dell'istanza di sospensione per carenza del *periculum in mora* e del *fumus boni iuris*.

Rassegnava quindi le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: In via pregiudiziale e preliminare: 1. Accertare e dichiarare l'improponibilità della domanda e l'incompetenza del Tribunale adito a conoscere della presente controversia, per essere la stessa devoluta alla cognizione di un collegio arbitrale in virtù della clausola compromissoria di cui all'art. 17 del Regolamento di Condominio. 2. Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 164, comma 4, c.p.c. per assoluta incertezza del petitum e della causa petendi. 3. Accertare e dichiarare il difetto di interesse ad agire degli attori, ex art. 100 cpc, perché le delibere impugnate non hanno contenuto decisorio né sono idonee a pregiudicare i diritti dei condomini, odierni attori; 4. Accertare e dichiarare l'improcedibilità e/o l'inammissibilità dell'impugnazione avverso la delibera del 16 novembre 2024 per mancato esperimento della mediazione e per intervenuta decadenza. 5. Accertare e dichiarare l'insussistenza del fumus boni iuris e/o del periculum in mora, e, per l'effetto, rigettare l'avversa richiesta di sospensione delle delibere impugnate. Nel merito e in via di estremo subordine: 6. Respingere tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto, confermando la piena validità ed efficacia delle deliberazioni impugnate. 7. Condannare le parti attrici, in solido tra loro, al risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata ai sensi dell'art. 96, commi 1 e 3, c.p.c., da liquidarsi nella misura che sarà ritenuta di giustizia, od anche in via equitativa. In ogni caso: 8. Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge”.*

Dopo le verifiche preliminari, la fase di trattazione proseguiva con il deposito delle memorie integrative di cui all'art. 171-ter c.p.c. e, al termine della prima udienza, veniva disposto rinvio all'odierna udienza per la precisazione delle conclusioni con discussione orale ex art. 281-sexies c.p.c.

All'esito, la causa è quindi definita con la presente sentenza contestuale.

2. Tutto ciò premesso, deve accogliersi la preliminare eccezione di arbitrato irrituale, sollevata da parte convenuta nella comparsa di risposta tempestivamente depositata.

L'art. 17 del Regolamento condominiale prevede, infatti, che *“Tutte le controversie che potranno sorgere tra i condomini, tra questi e l'Amministratore e tra i condomini e il Condominio, ivi comprese le controversie previste dall'art. 1137 C.C. (impugnazione delle deliberazioni dell'Assemblea) saranno risolte da tre arbitri irrituali amichevoli compositori, i primi due nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo nominato dai due*

arbitri come sopra nominati o in difetto, su istanza della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale di Latina, il quale provvederà a nominare anche l'arbitro della parte che non avesse provveduto a nominarlo. Il Collegio arbitrale risolverà le eventuali controversie tra le parti senza formalità equitativamente e in via transitiva. Le parti accettano sin d'ora come proprie in via di transazione le determinazioni degli arbitri. Resta ferma la competenza dell'Autorità Giudiziaria per i procedimenti cautelari, d'urgenza e per i procedimenti analoghi" (cfr. all. 8 all'atto di citazione).

Con la suddetta clausola compromissoria, i condomini hanno quindi inteso deferire ad un collegio di arbitrato irrituale tutte le controversie dipendenti dal regolamento condominiale o dalle norme sul condominio, ivi comprese quelle aventi ad oggetto l'impugnazione delle delibere assembleari.

Infatti, secondo l'impostazione dominante, *"la clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisca che siano definite dagli arbitri le controversie riguardanti l'interpretazione e la qualificazione del regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini, deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, 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, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, e contenente le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione"* (cfr. Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. [8698](#) del 17/03/2022; nello stesso senso v. Cass. sez. II, 5 marzo 2026, Ordinanza n. 4942).

Nel caso di specie, gli attori hanno impugnato la delibera condominiale del 5.10.2024 e la successiva delibera del 16.11.2024, deducendo la loro contrarietà sia alla disciplina di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c., sia la violazione del regolamento quale *lex specialis* in materia di condominio, chiedendo inoltre di accertare la propria estraneità alle spese relative agli interventi manutentivi delle coperture e delle gronde.

Se ne ricava che la controversia, avente titolo nel rapporto condominiale, rientra nell'ambito applicativo della clausola compromissoria.

Né convince quanto dedotto da parte attrice circa l'inoperatività della stessa in quanto, in materia di condominio, non sussiste alcun limite espresso che escluda la competenza degli arbitri, non vertendosi in materia di diritti c.d. indisponibili; infatti, *"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. VI-2, 15 dicembre 2020, n. 28508).

Né l'indisponibilità della materia trattata potrebbe essere desunta, come sembrerebbe suggerire parte attrice, dalla presunta nullità della delibera condominiale oggetto di impugnazione; va infatti rammentato che, ai sensi dell'art. 808, secondo comma, c.p.c., *“la validità della clausola compromissoria deve essere valutata in modo autonomo rispetto al contratto al quale si riferisce”*, da ciò desumendosi il principio generale di autonomia della clausola compromissoria e la conseguente competenza degli arbitri a conoscere anche le controversie in materia di nullità negoziale.

Nulla osta dunque acciocché gli arbitri, investiti della relativa *potestas iudicandi* sulla base di apposita clausola compromissoria contenuta nel regolamento, decidano sulla nullità delle delibere condominiali.

Segue la declaratoria di inammissibilità della domanda attorea a motivo della rinuncia alla giurisdizione, sottesa alla convenzione di arbitrato irrituale. A differenza dell'arbitrato rituale, che integra una forma di giurisdizione privata, sicché lo stabilire se la controversia spetti alla cognizione del giudice o degli arbitri si atteggia in termini di questione di competenza (cfr. Cass., sez. un., 25 ottobre 2013, n. 24153), l'arbitrato irrituale rappresenta infatti una rinuncia preventiva alla giurisdizione (cfr. Cass., sez. I, 8 marzo 2016, n. 4526), a cui non si applicano, dunque, tutte le norme in materia di arbitrato rituale, ivi compreso l'art. 819-ter c.p.c. (cfr. Cass., sez. IV-3, 17 gennaio 2013, n. 1158).

Rimane assorbita la domanda cautelare di sospensione della delibera condominiale, che non è stata coltivata alla prima udienza ed è stata espressamente rinunciata nelle note scritte depositate per l'odierna udienza di discussione orale.

3. Le spese processuali seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo in applicazione dei valori minimi di cui al DM n. 55/2014, così come modificati dal DM n. 147/2022, per tutte le fasi del processo, tenuto conto dell'accoglimento della questione preliminare, avente una portata assorbente su ogni altro profilo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando ogni contraria istanza disattesa, così provvede:

- Dichiaro inammissibile la domanda proposta da *Parte_2*, in proprio e quale legale rappresentante della *Pt_1* *Parte_1* e da *Pt_3* [...] nei confronti del *Controparte_2*, a motivo della convenzione di arbitrato irrituale di cui all'art. 17 del Regolamento di condominio;
- Condanna parte attrice alla refusione delle spese processuali a favore di parte convenuta, che liquida in € 2.540,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.

Latina, 12 maggio 2026

Il giudice
dott. Paolo Bertolini