

R.G. n. 1007/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dai Magistrati

Dott. Marco Rossi	Presidente
Dott.ssa Angela Giunta	Consigliere rel.
Dott. Andrea Giovanni Melani	Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. r.g. 1007/2023 promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), rappresentata e difesa dall'Avv. BALSAMO SIMONE presso il cui studio sito in Torino (TO), corso Francesco Ferrucci n. 74 è elettivamente domiciliata, giusta procura in atti;

APPELLANTE

contro

Controparte_1

[...] , C.F. *P.IVA_1* , in persona dell'amministratore *Controparte_2*
[...] (p.i. *P.IVA_2*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall' Avv. CATTANEO SONIA presso il cui studio sito in Torino, Via San Quintino n. 42 è elettivamente domiciliato, come da procura in atti;

APPELLATO

CONCLUSIONI

Per parte appellante:

“Voglia l’Ill.ma Corte d’Appello di Torino, riservati ogni diritto ed azione in relazione ai fatti descritti in atti da esercitarsi in ogni altra competente sede; respinta ogni contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione, in accoglimento delle motivazioni sopra riportate, riformare integralmente la sentenza n. 2524/2023, emessa dal Tribunale di Torino, Dott.ssa CP_3 , notificata in data 20.06.2023 ed in sua riforma:

☐ ***in via principale e nel merito**, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativo il proposto appello e, per l’effetto, in riforma della sentenza n. 2524/2023 del Tribunale di Torino, notificata in data 20.06.2023, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano:*

*accertare e dichiarare la **annullabilità** della deliberazione di approvazione del consuntivo delle spese della gestione 01.01.2021 – 31.12.2021 assunta dal Controparte_1 [...] per:*

a. violazione delle prescrizioni contenute nell’art. 1130 bis del Codice Civile (contenuto del rendiconto condominiale);

b. violazione delle prescrizioni contenute nell’art. 1130 del Codice Civile (obbligo di rendiconto).

e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall’appellato dinanzi al Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto.

Con vittoria delle spese di giudizio per compensi d’avvocato ed esborsi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge”.

Per parte appellata:

*“Voglia l’Eccma Corte d’Appello adita,
respinta ogni contraria eccezione e deduzione,*

Per tutti i motivi esposti in fatto e diritto,

rigettare l'impugnazione avversaria poiché infondata in fatto ed in diritto, ***confermando in via integrale*** la sentenza n. 2524/2023 del Tribunale di Torino del 14.06.2023.

In particolare, solo ove necessario ed ove venisse accolto anche solo parzialmente l'appello ex adverso proposto, si richiamano tutte le conclusioni anche istruttorie già rassegnate in I grado e quindi:

In via preliminare:

accertato il mancato regolare esperimento dell'arbitrato imposto dall'art. 27 del regolamento di condominio, dichiarare l'improcedibilità della presente domanda giudiziale, con ogni consequenziale pronuncia.

In via preliminare pregiudiziale:

Accertata la mancata corrispondenza tra l'oggetto della domanda di mediazione 27.05.2022 e quello dell'atto di citazione qui in esame,

accertata, dunque, l'intervenuta riduzione nell'atto di citazione dei motivi di impugnazione della delibera 29.04.2022 e relative decisioni,

dichiarare, in ogni caso e per ogni evenienza, la decadenza della parte attrice dal potere di proporre le censure di cui alla domanda di mediazione qui non riproposte, altresì dichiarando che, quanto ad esse, la delibera 29.04.2022 è ormai definitiva.

Nel merito:

*- Respingere le domande tutte formulate dalla sig.ra **Parte_1** in quanto infondate in fatto ed in diritto, per tutti i motivi sopra esposti.*

In via istruttoria:

- ammettere ad esperimento per interrogatorio formale e testimoni, come sotto indicati, i capitoli di prova di cui al paragrafo "E".

Le spese: con vittoria di spese di lite, rimborso forfettario, cpa ed accessori tutti di legge".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato **Parte_1** ha convenuto in giudizio il **Controparte_1** Scialoja n. 20-20bis-22-22bis-24-24bis-26, chiedendo l'annullamento della delibera assembleare di approvazione del consuntivo delle

spese della gestione 1.01.2021-31.12.2021 assunta in data 29.04.22 per violazione degli artt. 1130 e 1130-bis c.c., sostenendo irregolarità in relazione al rendiconto condominiale.

Si costituiva in giudizio il CP_1 il quale, in via preliminare, eccepiva l'improcedibilità della domanda per avvio della procedura arbitrale; deduceva inoltre decadenze rispetto alle censure di cui alla domanda di mediazione e non riproposte in citazione; nel merito chiedeva il rigetto di tutte le domande formulate dalla sig.ra Parte_1 .

Il Tribunale di Torino con la sentenza n. 2524/2023, emessa in data 14.06.23, attesa la previa e documentata instaurazione della procedura di arbitrato, ha dichiarato l'improcedibilità della domanda di annullamento della deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo delle spese della gestione 1.1.2021-31.12.2021 assunta in data 29 aprile 2022.

Avverso la predetta sentenza, Parte_2 **ha proposto appello** articolando i seguenti motivi di censura:

- 1) Assenza di valida istanza di arbitrato
- 2) Inesistenza del regolamento di condominio e della clausola arbitrale
- 3) Erronea interpretazione del regolamento e assenza di clausola arbitrale per le impugnazioni

In data 17.11.23 si è costituito in giudizio il CP_1 **appellato** il quale ha chiesto il **rigetto dell'appello** e la conferma integrale della sentenza ed, in via subordinata, la dichiarazione di improcedibilità della domanda per mancato corretto esperimento dell'arbitrato ex art. 27 del Regolamento di Condominio o la declaratoria di decadenza sulle censure di cui alla domanda di mediazione non riproposte in sede di atto di citazione in primo grado e nel merito il rigetto delle domande formulate da Parte_1 .

A seguito della prima udienza, svoltasi in data 21.12.23, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni, previa assegnazione dei termini ex art. 352 c.p.c.

Precisate le conclusioni, previa riassegnazione per ragioni organizzative del presente fascicolo, come da provvedimenti in atti, la causa è stata assunta in decisione dal Collegio con ordinanza ex art. 127 ter c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Corte osserva che il presente atto di appello è infondato per le ragioni che di seguito si espongono.

Con il **primo motivo di appello**, *Parte_1* contesta la ricostruzione del primo giudice secondo cui la comunicazione del 12.12.2022 costituirebbe avvio della procedura arbitrale.

L'appellante sostiene che la nomina dell'arbitro sarebbe stata effettuata da un avvocato privo, a quella data, di procura o mandato da parte della sig.ra *Parte_1*. Ciò in quanto il legale (avv. Cavallo) non rappresentava la parte, né nella mediazione né al momento della comunicazione di nomina di un arbitro, atteso che la procura alle liti al medesimo conferita è successiva (vale a dire del 15.12.2022). La parte non avrebbe, pertanto, mai manifestato personalmente la volontà di instaurare un arbitrato.

Parte appellante deduce quindi la violazione dell'art. 810 c.p.c., che attribuisce alle parti – e non a terzi non autorizzati – la nomina degli arbitri.

Secondo l'appellante, l'inesistenza di una valida domanda di arbitrato esclude il presupposto su cui si fonda la dichiarazione di improcedibilità effettuata con la sentenza impugnata.

La Corte osserva che il suindicato motivo di appello non può essere accolto.

In primo luogo, occorre osservare come si tratti di una censura svolta per la prima volta soltanto in appello ed in quanto tale inammissibile.

Infatti, nell'instaurare il giudizio con l'atto di citazione in primo grado *Parte_1* espressamente deduceva che “In data 12.12.2022 l'Avv. CAVALLO Manuel inviava, a nome della Sig.ra *Parte_1* messaggio di PEC alla *Controparte_2* [...] ed all'Avv. BARBARINO Giorgio nel quale indicava quale arbitro, nella controversia condominiale insorta, il Dott. *Persona_1* iscritto come perito presso il Tribunale di Torino (doc. 08)” e che “In data 13.12.2022, l'Avv. BARBARINO Giorgio inviava messaggio di PEC nel quale prendeva: “atto della comunicazione di ieri. Sarà mia cura riscontrarTi a seguito del prossimo colloquio con il rappresentante del Cliente” (doc. 09)”.

Sennonché parte attrice deduceva di non aver ricevuto nessun'altra risposta “né da parte dell'amministrazione del *CP_1* né da parte del legale Avv. BARBARINO Giorgio” e, pertanto, notificava in data 15.12.22 atto di citazione per l'impugnazione della delibera assembleare oggetto di causa.

Nel costituirsi nel giudizio di primo grado, il *CP_1* eccepiva, innanzitutto, l'improcedibilità della domanda in considerazione del fatto che, in data 15.12.2022, ovvero “dopo soli tre giorni dall'avvio dell'arbitrato” la parte attrice aveva notificato direttamente

l'atto introduttivo del presente giudizio, senza attendere alcun riscontro da parte dell'amministratore.

Anche a fronte dell'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto, parte attrice, nel corso del giudizio di primo grado, non ha contestato che la nomina dell'arbitro avvenuta con la pec del 12.12.22 non poteva ritenersi un atto idoneo ad instaurare la suddetta procedura, in quanto effettuata dall'avv. Cavallo allorchè il medesimo era privo di apposito mandato (ricevuto soltanto il 15.12.22 ai fini dell'instaurazione del giudizio).

Infatti, anche in sede di prima udienza del 18.04.23, dinanzi al Giudice di primo grado, parte attrice a fronte dell'eccezione di inammissibilità e improcedibilità sollevata dal CP_1 si limitava a rilevare *“che la questione non era stata sollevata dal CP_1 in sede di mediazione ed il Regolamento non è opponibile. La domanda innanzi all'arbitro era stata avviata in data 12 dicembre 2022 e comunque la mediazione prevale sull'arbitrato”*. Analogamente nella memoria del 25.05.23 parte attrice si limitava a lamentare la mancata risposta alla propria pec del 12.12.22 di nomina di un arbitro e ad eccepire l'inesistenza di un regolamento condominiale, senza nulla contestare in ordine alla regolarità del proprio atto di nomina dell'arbitro.

Ne deriva che il motivo di appello formulato da parte appellante è da ritenersi inammissibile in quanto fondato su deduzioni, contestazioni ed argomentazioni nuove.

La Corte, peraltro, oltre al suindicato profilo concernente la novità dell'eccezione per come oggi sollevata da parte appellante, osserva come la sig.ra Parte_1 nell'instaurare il giudizio di primo grado abbia sostanzialmente ratificato l'operato del proprio avvocato (cui poi è stato conferito mandato alle liti), in quanto espressamente richiamando, sin dall'atto di citazione in giudizio, la pec del 12.12.2022 di nomina dell'arbitro inviata a controparte e lamentando che il Condominio non vi avesse ancora dato risposta, ha ammesso e fatto propria l'istanza arbitrale.

Giova, inoltre, evidenziare che la comunicazione a mezzo pec del 12 dicembre 2022 dell'avv. Manuel Cavallo è del seguente tenore: *“con la presente le Sigg.re Parte_1 ed Parte_3 nominano quale arbitro il Dott. Persona_1 ai fini di dirimere le controversie già evidenziate nella mediazione presso CP_4 di Torino, sebbene non se ne rinvenga alcuna necessità giuridica, ma al solo fine di evitare l'oramai prossima impugnazione giudiziale delle deliberazioni assunte dal CP_1”* (doc. 8).

Tale comunicazione, stante il suo chiaro tenore letterale, è stata, quindi, correttamente ritenuta idonea ad attivare la procedura di arbitrato, contenendo la nomina dell'arbitro nella persona del Dott. *Persona_1* il riferimento alle controversie già oggetto di mediazione e la volontà di risolvere la lite, anche per evitare l'azione giudiziaria.

A fronte di un arbitrato validamente avviato, del tutto correttamente il Giudice di primo grado, ha concluso nel senso dell'improcedibilità della domanda giudiziale, osservando che la notifica della domanda di arbitrato determina a tutti gli effetti l'inizio del procedimento di arbitrato.

Giova, inoltre, osservare che la questione relativa all'appartenenza di una controversia alla cognizione del giudice ordinario o dell'arbitro irrituale, come nel caso di specie si ritiene possa qualificarsi la clausola arbitrale di cui all'art. 27 ed invocata dal *CP_1* atteso il richiamo tra l'altro alla figura dell'arbitro "*compositore*", integra una questione relativa alla *proponibilità* della domanda, in quanto con la stipula del patto compromissorio irrituale le parti determinano una rinuncia convenzionale all'azione e alla tutela giurisdizionale (vds. Cass. civ., 10 giugno 2024, n. 16071).

Peraltro, significativamente parte appellata, sin dal giudizio di primo grado, ha osservato che, una volta avviato l'arbitrato non è consentito alla parte di presentare la stessa domanda in sede giurisdizionale, in quanto qualora le parti non trovino l'accordo tra di loro per eleggere un arbitro compositore, questo soggetto dovrà essere nominato dal Presidente del Tribunale di Torino, in modo che l'arbitrato possa proseguire.

Anche il **secondo motivo di appello** con cui parte appellante lamenta l'inesistenza del regolamento di condominio e di qualsivoglia clausola arbitrale ed il **terzo motivo** di appello con cui l'appellante lamenta in subordine l'erronea interpretazione del regolamento condominiale ed in specie degli artt. 23 e 27, in considerazione di quanto sopra esposto, sono da ritenersi infondati.

Infatti, tali censure, premesso che il Regolamento condominiale è stato prodotto dal *CP_1* sin dal primo grado di giudizio per come dallo stesso allegato (vds. doc 3 di parte convenuta), non si confrontano adeguatamente con le ragioni della decisione di primo grado secondo cui ciò che rileva è che l'odierna appellante abbia proceduto alla nomina dell'arbitro, producendo le conseguenze sopra evidenziate in ordine alla procedibilità della domanda giudiziale. Infatti, una volta avviata la procedura arbitrale ogni questione concernente anche la corretta instaurazione dell'arbitrato, l'esistenza di una valida clausola arbitrale e la sua portata applicativa devono essere affrontate nell'ambito della procedura arbitrale avviata dalla stessa parte appellante.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il presente atto di appello deve essere rigettato con conseguente conferma della sentenza impugnata.

Le spese processuali.

Le spese processuali del presente grado di giudizio seguono il principio della soccombenza di parte appellante ed, in conformità ai parametri di cui al disposto del D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e ss. mm., tenuto conto della natura e del valore dell'oggetto della controversia (indeterminabile complessità bassa), si liquidano, in favore della parte Appellata, nei seguenti termini:

Valore della causa: indeterminabile - complessità bassa

Fase	Compenso
Fase di studio della controversia, valore minimo:	€ 1.029,00
Fase introduttiva del giudizio, valore minimo:	€ 709,00
Fase istruttoria e/o di trattazione, valore minimo:	€ 1.523,00
Fase decisionale, valore minimo:	€ 1.735,00
Compenso tabellare (valori minimi)	€ 4.996,00

oltre a rimborso forfetario spese generali del 15%, CPA e IVA nei termini di legge.

Ai sensi del disposto dell'art. 13, c. 1 quater, del D.P.R. n. 115/2002, allorquando l'impugnazione è respinta integralmente o dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte "è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione": va pertanto dato atto della sussistenza dei presupposti per l'applicazione di tale normativa, in relazione all'appello presentato da **Parte_1**.

PQM

La Corte d'Appello di Torino, sezione II civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da **Parte_1**, avverso la sentenza del Tribunale di Torino n. 2524/2023, nei confronti del **Controparte_5**

[...], ogni contraria istanza disattesa,

- Rigetta l'appello proposto da **Parte_1** e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata n. 2524/2023 emessa dal Tribunale di Torino in data 14.06.23;

- Visti gli artt. 91 ss c.p.c., condanna parte Appellante al pagamento delle spese per il presente grado di giudizio, in favore della parte Appellata, **Controparte_1**

[...] **Controparte_5** bis-26, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, liquidate nella complessiva somma di € **4.996,00** oltre a rimborso forfetario del 15% per spese generali, C.P.A. e I.V.A. nei termini di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, a fronte della presente decisione, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di *Parte_1* [...] che ha presentato appello, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto, in applicazione delle normative vigenti, per l'appello proposto.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del 03.06.26

Il Consigliere est.

Il Presidente

Dr. Angela Giunta

Dr. Marco Rossi