



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Patti
Sezione Civile

Il Tribunale di Patti, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Giovanni Genovese, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

ai sensi degli artt. 189 e 281-*quinquies* c.p.c. (nella versione applicabile ex art. 23-*bis* comma 7 D.L. 19/2024), nella causa iscritta al R.G. n° 1526/2019

TRA

Parte_1

(C.F.

C.F._1

– Avv. Calogero Pisana

ricorrente

E

Controparte_1

(C.F.

P.IVA_1

– Avv. Maurizio Cucinotta

resistente

Conclusioni di parte ricorrente:

A) Sulle eccezioni preliminari del CP_1 si insiste perché Codesto Tribunale Voglia:

- 1. Dichiarare infondata l'eccezione di improcedibilità dell'azione per asserito mancato esperimento della mediazione obbligatoria, essendo stata la stessa ritualmente esperita con esito negativo, come da verbale già prodotto in atti.*
- 2. Rigettare l'eccezione di difetto di giurisdizione fondata sulla clausola compromissoria di cui all'art. 13 dell'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, in quanto: o la clausola si limita a fare riferimento a future controversie "riguardanti problemi condominiali", senza identificare con precisione le controversie nascenti dall'accordo medesimo (validità, interpretazione, esecuzione); o non soddisfa, pertanto, il requisito di forma e di determinatezza richiesto dall'art. 808 c.c., imprescindibile per derogare alla giurisdizione del giudice ordinario; o non può, in ogni caso, vincolare la parte non inadempiente*

a devolvere ad arbitri la controversia che verte proprio sull'inadempimento dell'accordo.

3. Rigettare l'istanza di mutamento di rito e dichiarare correttamente instaurato il presente giudizio nelle forme del procedimento sommario ex art. 702-bis c. p. c., tenuto conto che: o la causa è ampiamente documentata; o le questioni sono prevalentemente di diritto (interpretazione dell'accordo, effetti della clausola di nullità / inadempimento, obblighi ex artt. 1130 e 1135 c.c., natura del lastrico / terrazza, uso dell'area comune); o non è necessaria una complessa istruttoria orale, essendo sufficiente la valutazione della prova documentale e delle CTU acquisite in procedimenti intercorsi fra le stesse parti.

B) Sulla domanda principale di inefficacia/nullità dell'accordo stragiudiziale si insiste perché Codesto Tribunale voglia:

4. Dichiarare che l'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, come integrato dall'accordo del 24.04.2015 (allegato B), è divenuto inefficace – o, secondo la terminologia letterale dell'art. 14, “nullo” – per effetto del grave e persistente inadempimento del Controparte_1 agli obblighi ivi assunti, con particolare riferimento: o alla mancata esecuzione, entro il termine convenuto del 31.12.2015, dei lavori di impermeabilizzazione della terrazza di proprietà dei condomini Parte_2 (punto 94 del computo metrico, nonché punti correlati su parapetti e manufatti connessi); o alla mancata attivazione, da parte del Condominio, delle azioni esecutive e delle misure di anticipazione delle quote dei condomini morosi, espressamente previste dall'art. 14 dell'accordo, idonee a garantire comunque il rispetto del termine e la realizzazione del programma di lavori.

5. Dichiarare, per l'effetto, che le pattuizioni contenute nei punti 4 e 5 dell'accordo stragiudiziale del 20.01.2015 sono da ritenersi inefficaci e prive di effetti nei confronti del Sig. Parte_1, e segnatamente: o la rinuncia al preteso diritto di manovra sull'area condominiale per il transito veicolare innanzi al proprio garage; o il riconoscimento in favore dei condomini del diritto di passaggio e delle servitù sulle condutture condominiali insistenti sull'area privata di esclusiva proprietà del ricorrente, oltre i limiti di legge.

C) Sulle domande dichiarative in ordine all'area antistante il garage, considerata:
• la CTU del Geom. Per_1 (resa il 22.02.2003 nel giudizio n. 734/2000 R.G. Tribunale Patti), che ha rilevato l'intralcio all'accesso al garage derivante dalla posizione dei posti auto;

- la delibera assembleare del 19.11.2012, che ha recepito le indicazioni del CTU e ha deliberato, all'unanimità, il tracciamento della linea di rispetto per garantire la corsia di manovra;
 - la licenza edilizia n.128/1975 e il certificato di destinazione d'uso del 03.09.1999, che qualificano i locali del ricorrente come deposito / locale di sgombero / garage, si insiste perché Codesto Tribunale voglia:
6. Dichiarare che l'area condominiale antistante il garage del Sig. Parte_1, contrassegnato con il n. 1, deve essere destinata esclusivamente a "corsia di manovra" per l'accesso e il regresso dal garage stesso, e non può essere legittimamente occupata in modo stabile da veicoli parcheggiati o da altri manufatti tali da impedire od ostacolare l'utilizzo del garage secondo la sua destinazione urbanistica.
 7. Dichiarare che l'accesso all'area privata di esclusiva proprietà del Sig. Parte_1, da parte del CP_1 e/o dei singoli condomini, potrà avvenire solo: o previa espressa richiesta dell'amministratore pro tempore rivolta al ricorrente e autorizzazione da parte di quest'ultimo; o nei soli casi in cui ciò sia strettamente necessario per l'esecuzione di lavori sulle strutture condominiali (impianti, condutture, parti comuni), nel rispetto della normativa in materia di servitù e di uso delle parti esclusive.
- D) Sulla domanda del CP_1 ex art. 96 c.p.c., volta ad ottenere la condanna del Sig. Parte_1 per asserita lite temeraria, si insiste perché Codesto Tribunale voglia:
8. Rigettare integralmente tale domanda, non ravvisandosi: o né il requisito oggettivo della manifesta infondatezza delle pretese del ricorrente, che trovano invece puntuale riscontro negli atti, nelle CTU, nelle delibere assembleari e nei precedenti provvedimenti giudiziari; o né il requisito soggettivo della mala fede o colpa grave, avendo il Sig. Parte_1 agito solo dopo un lungo periodo di inerzia del Condominio, molteplici diffide e tentativi di soluzione bonaria (compresa la transazione del 2015 e la susseguente mediazione).
 9. Condannare controparte anche ai sensi dell'art. 96, comma 3 c.p.c..
- E) Sulle spese di lite, infine, si insiste affinché Codesto Tribunale voglia:
10. Condannare il Controparte_1 al pagamento delle spese di lite del presente giudizio e dei compensi professionali del difensore del ricorrente, da liquidarsi ai sensi dei parametri forensi vigenti, oltre CPA e rimborso forfettario come per Legge.

Conclusioni di parte resistente:

- *in primis, si reitera la contestazione riguardo la denominata memoria di replica (non autorizzata) e l'allegata, copiosa produzione documentale depositata ex adverso il 05.01.23, non autorizzate, del tutto irrituali e sulle quali non si accetta il contraddittorio;*
- *si insiste sulla improcedibilità dell'odierno giudizio, atteso che controparte non ha, correttamente, adempiuto alla condizione di procedibilità, rinunciando ad entrare nel merito del procedimento di Mediazione, delegata da codesto Tribunale;*

Si insiste, in subordine, sulle ulteriori istanze e conclusioni formulate in atti che, in calce, si ritrascrivono:

- *in via preliminare, ritenere e dichiarare il difetto di giurisdizione di codesto Ecc.mo Tribunale, alla luce della clausola compromissoria contenuta nell'art. 13 della scrittura transattiva.*
- *Sempre in via preliminare per le ragioni di cui in atti, dichiarare l'inammissibilità del ricorso ex art. 702 c.p.c. di controparte, ovvero, in subordine, disporre la conversione del rito e la prosecuzione del giudizio con le forme della cognizione ordinaria.*
- *Rigettare la chiesta declaratoria di nullità della scrittura transattiva del 20.01.15, stante la non ricorrenza dei presupposti di legge.*
- *Ritenere e dichiarare, comunque, inammissibili ed infondate e con qualsivoglia statuizione rigettare, le domande avanzate da controparte.*
- *Ritenere e dichiarare che il Controparte_1 ha adempiuto agli impegni assunti con l'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, da ritenersi, quindi, perfettamente valido ed efficace.*
- *Ritenere e dichiarare, per le ragioni di cui in narrativa, inammissibili ed infondate e, per l'effetto, rigettare le domande di cui ai punti 2, 3 e 4 dell'avverso ricorso.*
- *Condannare gli attori, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., al risarcimento dei danni per lite temeraria.*

Con vittoria di spese e compensi difensivi.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., introduttivo del presente giudizio, Parte_1 [...] esponeva di essere proprietario di un immobile, categoria C2, sito al piano terra del Controparte_2 Via Pacini 7, sotto le terrazze a livello degli appartamenti dei condomini Parte_3 e Controparte_3 .

Riferiva che in corrispondenza della parte di solaio del predetto immobile, collocato sotto la terrazza dei condomini *Parte_3*, si erano manifestate delle infiltrazioni di acqua, a causa delle quali era stato costretto ad avviare un contenzioso nei confronti del *Controparte_1* incardinato presso l'intestato Tribunale al R.G. n. 1008/2012 e transatto con accordo stragiudiziale del 20.01.2015.

Precisava che in tale atto le parti avevano pattuito di stipulare degli accordi separati con i condomini proprietari delle terrazze relativamente ai danni loro imputabili e che tutti i lavori necessari ed indifferibili avrebbero dovuto essere avviati entro tre mesi dalla sottoscrizione dello stesso atto.

Esponessa, inoltre, che, in data 24.04.2015, era stato sottoscritto un ulteriore accordo con il quale era sanato il ritardo nell'avvio dei predetti lavori, posticipati alla fine del 2015, fatte salve cause non dipendenti dal *CP_1*

Era fissata, altresì, entro lo stesso termine l'esecuzione dei lavori a carico dei condomini *Parte_3* e *CP_3*. Affermava che detti lavori erano appaltati alla ditta M.E.D. di Caserta Basilio con contratto del 16.10.2015, attraverso il quale il *CP_1* [...] provvedeva all'adempimento di tutti gli obblighi assunti nell'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, mentre restava a carico dei condomini proprietari delle terrazze soprastanti, il risarcimento dei danni alle porzioni private dei magazzini di proprietà del ricorrente e i costi della relativa impermeabilizzazione.

Lamentava che, a causa del mancato risarcimento dei danni imputabili ai condomini *Parte_3*, era stato costretto ad avviare un ricorso per ATP, innanzi al Tribunale di Patti e un successivo procedimento ex art. 702 bis con cui si accertava la responsabilità degli stessi e si quantificavano i danni subiti.

Sosteneva, inoltre, che i lavori appaltati alla ditta M.E.D., relativi alla impermeabilizzazione della terrazza *Parte_3* e alla riparazione del relativo parapetto, non erano mai stati eseguiti e che, solo successivamente nell'aprile 2017, era stato effettuato direttamente dagli obbligati e non a regola d'arte.

Rappresentava, altresì, che con il menzionato accordo stragiudiziale aveva concesso a beneficio del *CP_1* resistente e dei condomini *Parte_3* l'area antistante il proprio locale adibito a garage al fine di realizzare nuovi posti macchina per i condomini, nonché il diritto di passaggio ai condomini in una sua area privata consegnando le chiavi del cancello d'ingresso al *CP_1*

Lamentava, infine, il mancato rispetto degli accordi stragiudiziali intercorsi tra le parti. In particolare, asseriva che il *CP_1* convenuto non aveva eseguito i lavori appaltati relativi all'impermeabilizzazione della terrazza dei condomini *Parte_3*

essendo, a suo dire, estensione dell'intero stabile in quanto lastrico solare ed affermava, inoltre, che anche i condomini *Parte_2* si erano resi inadempienti rispetto al predetto accordo non avendo risarcito i danni dallo stesso subiti.

Il *Parte_1* intraprendeva, quindi, il presente giudizio per chiedere la declaratoria di nullità dell'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, sottoscritto dalle parti, per esclusiva responsabilità del *CP_1* convenuto, con relativo ripristino di tutte le situazioni preesistenti in data anteriore all'accordo transattivo, nonché per l'effetto di dichiararsi l'inefficacia delle relative clausole.

Con comparsa di costituzione e risposta, il *Controparte_1* si costituiva in giudizio contestando quanto dedotto *ex adverso*.

In via preliminare, eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria, nonché il difetto di giurisdizione.

In particolare, evidenziava che l'art. 13 dell'accordo oggetto di giudizio prevedeva il deferimento alla procedura arbitrale per la risoluzione di tutte le eventuali controversie insorte in futuro fra le parti.

Dopo aver eccepito l'inammissibilità del ricorso in ragione del suo oggetto e chiesto, in subordine, il mutamento del rito sommario in ordinario, nel merito contestava la fondatezza della richiesta nullità dell'accordo stragiudiziale del 20.01.2015, non ravvisando la sussistenza dei presupposti di cui agli artt. 1418 e 1419 c.c. Deduceva, altresì, la mancanza dei presupposti necessari per una pronuncia di risoluzione della scrittura transattiva ai sensi dell'art. 1453 c.c., ritenendo non configurabile un proprio inadempimento.

Chiedeva, pertanto, in via preliminare la dichiarazione dell'improcedibilità dell'avversa azione per il mancato esperimento preventivo della procedura di mediazione obbligatoria, la dichiarazione del difetto di giurisdizione del Tribunale adito alla luce della clausola compromissoria, nonché l'inammissibilità del ricorso *ex art. 702 bis c.p.c.* ovvero, in subordine, la conversione del rito e la prosecuzione del giudizio con le forme della cognizione ordinaria; nel merito, il rigetto delle domande attoree.

All'udienza del 27.02.2020, il Giudice concedeva un rinvio per consentire alle parti l'esperimento della mediazione obbligatoria, la quale si concludeva con esito negativo.

La presente controversia è stata individuata fra quelle di cui all'art. 23-*bis* comma 5 D.L. 19/2024, con conseguente applicazione, ai sensi del successivo comma 7, del modello decisionale introdotto dal D.Lgs. 149/2022.

Parte resistente, nel costituirsi tempestivamente in data 12.02.2020 ha eccepito il difetto di giurisdizione del Giudice adito in favore della competenza arbitrale, richiamando l'art. 13 dell'accordo stragiudiziale *inter partes*.

In via preliminare, occorre procedere alla corretta qualificazione giuridica di tale eccezione. Secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte (Cfr. Cass. 112/2024, Cass. 15300/2019), la clausola compromissoria per arbitrato rituale attiene alla competenza, sicché l'eccezione di parte resistente, sebbene formalmente proposta come difetto di giurisdizione, va riqualificata come eccezione di incompetenza.

Tale eccezione è fondata e merita, pertanto, accoglimento.

L'art 13 dell'accordo stragiudiziale prodotto in atti stabilisce che: *“Inoltre, le parti si obbligano per qualsiasi altra controversia che dovesse sorgere in futuro tra di essi, riguardante problemi condominiali, escluso solo il diritto del condominio di esperire la procedura esecutiva per il mancato pagamento di quote condominiali, a rinunciare all'azione legale e di affidare la risoluzione del problema alle decisioni di un arbitro compositore con i poteri di cui all'art. 808 e seguenti c.p.c.”*

La qualificazione della clausola come arbitrato rituale discende dai normali canoni ermeneutici ricavabili dall'art. 1362 c.c., e dunque facendo riferimento alla comune intenzione delle parti così come emergente dal dato letterale e dal comportamento complessivo delle stesse (cfr. Cass. 13884/2024, Cass. 21059/2019, Cass. 11313/2018, Cass. 26135/2013). In caso di dubbio, secondo il più recente e del tutto condivisibile orientamento, occorre prediligere la scelta a favore dell'arbitrato rituale, tenuto conto della natura eccezionale dell'articolo 808 *ter* c.p.c. in tema di arbitrato irrituale e della deroga alla norma per cui il lodo ha efficacia di sentenza giudiziaria (Cass. 6909/2015).

Ciò premesso, si osserva che nella fattispecie in esame l'esplicito richiamo alle norme del codice di rito depone inequivocabilmente per la volontà dei contraenti di istituire un arbitrato rituale. La dicitura *“arbitro compositore”* attiene semmai al potere di decidere secondo equità *ex art. 822 c.p.c.*, ma non scalfisce la natura rituale del rito scelto, che mira a un lodo avente gli effetti di una sentenza pronunciata dall'autorità giudiziaria.

Va, altresì, rilevato che, interpretando il contratto secondo buona fede *ex art. 1366 c.c.*, l'inserimento di una clausola compromissoria all'interno di un accordo stragiudiziale volto a comporre una lite condominiale manifesta l'inequivocabile volontà delle parti di sottrarre alla cognizione del giudice ordinario non solo le liti future in senso lato, ma *a fortiori* quelle scaturenti dal medesimo negozio che contiene la clausola. Sarebbe illogico, infatti, ritenere che le parti abbiano voluto devolvere ad arbitri liti generiche

future, riservando, però, al giudice ordinario proprio l'attuazione dell'accordo volto a prevenirle.

Ed invero, l'art. 13 contiene un'unica e specifica esclusione: la procedura esecutiva per il mancato pagamento delle quote. Ciò porta a ritenere che tutte le altre possibili controversie inerenti il rapporto condominiale disciplinato dall'accordo - incluse quelle sull'esecuzione ed interpretazione del medesimo – siano comprese nel perimetro arbitrale.

Il riferimento ai “*problemi condominiali*”, nonché l'espresso richiamo all'arbitrato ex artt. 808 e ss. c.p.c. soddisfano il requisito della determinabilità dell'oggetto della clausola richiesto dall'art. 808 c.p.c. Non è infatti necessaria una puntuale elencazione di ogni possibile vizio o inadempimento, essendo sufficiente il riferimento al rapporto giuridico sostanziale sottostante, ovvero quello condominiale.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, deve dichiararsi l'incompetenza del Giudice adito, essendo competente il collegio arbitrale previsto dall'art. 13 dell'accordo stragiudiziale concluso tra le parti.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate, in favore di parte resistente ed a carico di parte ricorrente, ai sensi dell'art. 9 D.L. 1/2012 e del successivo D.M. 55/2014 in € 1.200,00 per la fase di studio, € 1.000,00 per la fase introduttiva, € 1.200,00 per la fase di trattazione ed € 2.000,00 per la fase decisoria, per un compenso totale di € 5.400,00, oltre spese generali ex art. 2 D.M. 55/2014 nella misura ordinaria del 15%.

P. Q. M.

Il Tribunale di Patti, Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico Dott. Giovanni Genovese, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n° 1526/2019 del Registro Generale Contenzioso, così decide:

- 1) dichiara l'incompetenza del giudice ordinario in favore del collegio arbitrale indicato nella clausola compromissoria contenuta all'art. 13 dell'accordo stragiudiziale;
- 2) condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di giudizio in favore di parte resistente, che liquida in complessivi € 5.400,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15%, iva e c.p.a. se dovute.

Patti, 24/06/2026

Il Giudice
Dott. Giovanni Genovese