

L'impugnazione della delibera assembleare è disciplinata dall'art.1137 C.C. la cui formulazione vigente è stata introdotta dall'art.15 co.1 della legge 11.12.2012 n.220.

1. I soggetti legittimati ad impugnare.

I condomini legittimati ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea in base all'art. 1137 C.C. nella previgente formulazione erano solo i dissenzienti.

La giurisprudenza (1) così come la dottrina (2) tendeva ad estendere la legittimazione ad impugnare anche agli assenti e agli astenuti.

In qualche caso isolato la giurisprudenza di merito aveva escluso la legittimazione degli astenuti (3).

Con la modifica ad opera della legge n. 220 del 2012 il legislatore ha accolto l'orientamento sopra espresso dalla giurisprudenza maggioritaria, riconoscendo il diritto ad impugnare le delibere annullabili anche al condomino assente o astenuto.

Sono altresì legittimati ad impugnare la delibera il **conduttore**, per quanto concerne le delibere assembleari che abbiano deciso in merito alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria (4), nonché l'**usufruttuario** per quanto riguarda le delibere che abbiano statuito in merito a spese di ordinaria amministrazione che lo stesso debba sostenere ai sensi dell'art.1004 C.C. e per le quali è abilitato a votare ai sensi dell'art. 67, co.6, disp.att. C.C..

La legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'**interesse ad agire**, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (5).

Se l'annullabilità può essere fatta valere solo dai condomini assenti o dissenzienti, la **nullità** può essere fatta valere anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole (6).

2. Il giudice competente.

Con riferimento alla competenza territoriale, l'art.23 c.p.c., così come modificato dall'art.31 co.1 della legge 11.12.2012 n.220, stabilisce che per le cause tra condomini, *ovvero tra condomini e condominio*, il giudice competente è quello del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi. Tale competenza è prorogata nel biennio successivo allo

scioglimento del condominio.

La modifica dell'art.23 c.p.c. prevedendo l'estensione della competenza territoriale anche alle liti tra i singoli condomini ed il condominio ha risolto i contrasti che si erano verificati sia in dottrina che in giurisprudenza ed è frutto dell'accoglimento dell'orientamento maggioritario peraltro espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione (7).

Recentemente, la Suprema Corte ha, altresì, precisato che l'art. 23 in commento si applica anche alle liti relative al risarcimento dei danni arrecati alla proprietà individuale (8).

Con riferimento alla competenza per valore e per materia si applica il duplice criterio di cui agli artt. 7 e 9 c.p.c. anche per l'impugnazione delle delibere assembleari in forza dei quali può essere competente a decidere il Giudice di Pace o il Tribunale.

Il Giudice di Pace è competente per le controversie il cui valore non ecceda l'importo di € 5.000,00, mentre per le cause di maggior valore la competenza è del Tribunale.

Il Giudice di Pace è altresì competente *ratione materiae* nei giudizi di impugnazione della delibera assembleare che concerna la misura e la modalità d'uso dei servizi di condominio e i rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni che superino la normale tollerabilità indipendentemente, quindi, dal valore della causa.

Rientrano nella competenza del Giudice di Pace, quindi, le controversie relative alle delibere assembleari che vertano sulle modalità d'uso dei servizi condominiali riguardanti limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate nel rispetto della parità di godimento in proporzione alle rispettive quote secondo quanto stabilito dagli artt. 1102 e 1118 C.C..

Rientrano anche nella competenza del Giudice di Pace anche le controversie relative alla misura dei servizi condominiali concernenti una riduzione o una limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini.

Sono, invece, escluse dalla competenza del Giudice di Pace le controversie relative all'esistenza, anche parziale, del diritto di proprietà del singolo condomino ovvero quelle in cui si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune, le quali sono assoggettate alle ordinarie regole della competenza per valore.

Un ulteriore profilo attiene alla competenza per valore nel caso di impugnazione di delibera assembleare con cui un condomino contesti la debenza dell'importo afferente ad una certa spesa a lui addebitato.

Va considerato il singolo importo contestato dal condomino o l'intero ammontare del riparto approvato dall'assemblea quando venga contestata l'invalidità della deliberazione che tale spesa ha approvato?

Una prima tesi sostiene che, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto della invalidità della deliberazione assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato relativamente alla singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato (9).

Un'opinione contraria, invece, sostiene che, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, questa ultima va contestata nella sua globalità, sicchè la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata (10).

La Suprema Corte infatti pone una netta distinzione tra le due differenti ipotesi. Qualora sia in contestazione unicamente l'obbligazione del singolo condomino, in assenza di richieste sulla validità della delibera, la competenza va determinata in base al valore dell'importo confutato. Al contrario, qualora la causa abbia per oggetto l'obbligazione del singolo condomino in relazione alla validità della decisione assembleare, la competenza va determinata sulla base di tutta la spesa deliberata.

3. La forma dell'impugnazione.

La legge n.220/2012 ha espunto dalla precedente versione il termine "ricorso" all'autorità giudiziaria inserendo nella nuova formulazione del comma 2 dell'art.1137 C.C. la più generica frase "*adire l'autorità giudiziaria*" così stabilendo definitivamente che per introdurre il giudizio di impugnazione della delibera assembleare occorre l'atto di citazione.

Ciò ha posto fine ad una vexata quaestio.

In un primo momento si era ritenuto che il giudizio di impugnazione della delibera assembleare potesse essere indistintamente introdotto sia con l'atto di citazione che con il ricorso giungendo alla conclusione che, ai fini della tempestività del gravame e del rispetto del termine di decadenza di trenta giorni, valesse nel primo caso la data di notifica dell'atto di citazione e non quella dell'iscrizione a ruolo e nel secondo caso la data di deposito del ricorso in cancelleria (11).

Sull'argomento interveniva la Cassazione a Sezioni Unite (12) che optava definitivamente per la sola forma dell'atto di citazione sulla base di

tre rilievi: a) l'espressione "*ricorso all'autorità giudiziaria*" era stata utilizzata nel vecchio testo dell'art.1137 C.C. in maniera atecnica intendendo il legislatore far riferimento alla generica possibilità di reagire alla asserita illegittimità della delibera e non al ricorso in quanto tale; b) applicandosi al giudizio di impugnazione il rito ordinario di cognizione non sussistevano ragioni per l'utilizzazione dello strumento del ricorso in luogo dell'atto di citazione; c) posto che l'art. 1137 C.C. postula come vizio patologico della delibera l'annullabilità e non la nullità, ammettere la possibilità di utilizzare lo strumento del ricorso per i casi di annullabilità significava ammettere che per una stessa delibera viziata da profili di nullità e di annullabilità, avrebbe paradossalmente comportato proporre una duplice impugnazione con atto di citazione per la nullità e con ricorso per l'annullabilità.

Alla nuova formulazione della norma si è attenuta la giurisprudenza di merito.

Le sentenze di merito intervenute sul punto dopo la riforma del condominio hanno dichiarato l'inammissibilità delle impugnazioni proposte con ricorso rilevando che l'atto introduttivo del giudizio mancava completamente dei requisiti, previsti a pena di nullità, del numero 7) dell'art.163 c.p.c., ed in particolar modo della data dell'udienza di prima comparizione e degli avvertimenti ivi elencati e destinati al corretto instaurarsi del contraddittorio con il convenuto (c.d. "*vocatio in ius*"); hanno altresì evidenziato la inoperatività del principio di conservazione degli atti processuali non potendo l'atto raggiungere lo scopo cui è destinato e non operando il meccanismo sanante di cui all'art.164 comma 2 c.p.c., previsto nei soli casi di introduzione del giudizio con citazione, poiché manca sia la indicazione di una udienza che l'avvertimento previsto dal n.7) dell'art.163 (13).

Va detto, per completezza, che l'**eccezione di decadenza** dall'impugnazione per mancato rispetto del termine di trenta giorni è eccezione in senso stretto e, quindi, non rilevabile di ufficio.

Il termine di impugnazione è soggetto alla **sospensione feriale** come affermato dalla sentenza additiva della Corte Costituzionale n.94/1990.

4. L'inibitoria.

L'art. 15 della legge 11.12.2012 n.220 ha riformulato l'art.1137 C.C. in materia di impugnazione della delibera assembleare.

Rilevanti modifiche sono intervenute con riferimento alla richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera condominiale (inibitoria) e tante sono le problematiche che ne conseguono.

L'inibitoria è disciplinata dall'ultimo comma dell'art. 1137 C.C. che sostanzialmente rinvia alle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I del codice di procedura civile sui procedimenti cautelari (artt.669 bis e segg.).

Un primo profilo di criticità deriva dal fatto che non si applica ai provvedimenti sull'inibitoria della delibera condominiale il comma 6 dell'art.669 octies c.p.c..

Ne consegue che la richiesta di sospensione della efficacia della delibera assembleare non può portare ad un provvedimento cautelare di urgenza ai sensi dell'art.700 c.p.c. ovvero ad un provvedimento cautelare idoneo ad anticipare gli effetti della sentenza di merito.

Tali provvedimenti sono destinati ad avere efficacia fino a quando e se il giudizio di cognizione dichiara l'inesistenza del diritto soggettivo sottoposto a cautela.

Invero il provvedimento che decide sull'inibitoria rientra tra gli altri provvedimenti cautelari che perdono efficacia, oltre che nelle suddette due ipotesi, anche se il giudizio di merito non è iniziato nel termine perentorio di 60 giorni o nel termine eventualmente minore fissato dal giudice, oppure se tale giudizio si estingue (cfr. art. 669 *octies* e 669 *novies*).

Già questa prima considerazione rende inspiegabile la scelta adottata dal legislatore che esclude che l'istanza per ottenere la sospensione prima dell'inizio della causa di merito, possa sospendere o interrompere il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

Trattasi di una scelta irrazionale e comunque giuridicamente incomprensibile.

Rientrando tra i provvedimenti cautelari, l'ordinanza che eventualmente accolga l'istanza di inibitoria, ai sensi dell'art.669 octies co.1 c.p.c., deve fissare un termine non superiore a sessanta giorni per l'inizio del giudizio di merito ed, in mancanza di fissazione del termine, comunque la causa di merito deve essere iniziata nel termine perentorio di sessanta giorni (co. 2 della stessa disposizione), pena l'estinzione con conseguente inefficacia del provvedimento cautelare.

L'impugnante, avente interesse, deve necessariamente intraprendere nel termine assegnato il giudizio di merito non avendo l'ordinanza di inibitoria gli effetti di cui al comma 6 dell'art.669 octies c.p.c..

Rebus sic stantibus, il condomino che ha già depositato un'istanza per inibitoria ante causam, decorrendo comunque il termine di decadenza ai fini dell'impugnazione della delibera, ove non si esaurisca la fase cautelare (... e ciò è altamente probabile visti i tempi di cui necessita!), è costretto ad intraprendere il giudizio di merito, dopo aver esperito con esito negativo il tentativo della mediazione obbligatoria o decidendo

comunque di impugnare nelle forme dell'atto di citazione, con l'anomalo risultato di incardinare un autonomo e separato procedimento del tutto scollegato da quello cautelare.

Il giudizio di merito viene intrapreso autonomamente ed il giudice della causa di merito può non essere quello della fase cautelare: ciò comporta anche un'ulteriore evidente discrasia con riferimento alla statuizione delle spese di lite la cui liquidazione è affidata al giudice del merito del cautelare (le spese vengono liquidate nel cautelare solo nei procedimenti di cui al co.6 dell'art.669 octies c.p.c., come dispone il co.7).

Un ulteriore e pericoloso profilo di criticità sta nel comma 9 dell'art. 669 octies c.p.c. in cui è previsto che *“l'autorità del provvedimento cautelare non è invocabile in un diverso processo”*.

Il procedimento di inibitoria, così come disegnato dal legislatore della riforma, può condurre ad un'aberrazione processuale.

Il condomino che proponga istanza di inibitoria, ove costretto ad intraprendere il giudizio di merito separatamente per evitare la decadenza di cui all'art.1137 co.1 (trenta giorni) pendendo il cautelare (e ciò, come detto, non costituisce ipotesi accademica vista la durata di tal procedimenti), nel caso di accoglimento dell'inibitoria, che deve fare?

Deve intraprendere un altro giudizio di merito per evitare l'inefficacia dell'ordinanza di accoglimento con il decorso del termine di sessanta giorni, considerato che nell'altro procedimento di cognizione ordinaria costretto ad intraprendere non può avere alcuna autorità l'ordinanza cautelare ottenuta?

Probabilmente, se il legislatore avesse previsto l'interruzione del termine decadenziale per l'impugnazione della delibera condominiale con il deposito della istanza di inibitoria, alcun problema sarebbe sorto rimanendo autonomo il giudizio di impugnazione e soggetto al successivo di cui all'art.669 octies co.1 c.p.c. previsto per l'inizio del merito (60 giorni)

Se poi il legislatore avesse considerato l'inibitoria alla stregua di un procedimento tra quelli di cui al co.6 dell'art.669 octies, idoneo comunque ad interrompere il termine decadenziale, il giudizio di merito sarebbe stato comunque eventuale.

La scelta del legislatore è ancora più incomprensibile se si pensa che l'interruzione del termine di trenta giorni per impugnare è prevista dall'art.5 comma 6 del D.Lgs. n.28/2010 in materia di mediazione obbligatoria.

La comunicazione della domanda di mediazione interrompe il termine di decadenza fino alla chiusura del procedimento.

L'interruzione del termine di decadenza, quindi, non è previsto per il deposito dell'istanza di inibitoria dinanzi al Giudice mentre è previsto per

la comunicazione della domanda di mediazione di un organismo con tutta l'aleatorietà che ne consegue.

Venendo al merito del contenuto dell'istanza di inibitoria è interessante un'ordinanza emessa in data 18.03.2014 dal Tribunale di Venezia in un procedimento di reclamo per sospensione di delibere assembleari.

L'ordinanza applica alcuni importanti principi, facendo ricognizione della giurisprudenza di legittimità ancora contrastante, e pertanto dà un contributo interessante al dibattito dottrinale e giurisprudenziale emerso nei relativi settori.

In primo luogo, il Tribunale chiarisce l'ambito del sindacato del Giudice investito del potere di sospensione delle delibere assembleari condominiali, dettando il principio (invero poco noto o poco applicato) secondo cui il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità.

Il Tribunale offre un contributo prezioso su un tema che avrebbe meritato, in occasione dell'ultima riforma in materia di condominio, un approfondimento e un chiarimento da parte del legislatore, ovvero i requisiti per la concessione del provvedimento cautelare di sospensione di una delibera assembleare condominiale.

A tale proposito, il Giudice fa un'utile ricognizione sullo stato dell'arte in materia, segnalando che dottrina e giurisprudenza oscillano, nell'individuare quale debba essere il pregiudizio idoneo alla sospensione della delibera cautelare, tra il richiamo ai requisiti richiesti dall'art. 700 c.p.c. e la previsione di cui all'art. 2378 c.c. in tema di procedimento per l'annullamento delle delibere dell'assemblea delle società di capitali.

Da tempo, invero, la Suprema Corte ha richiamato l'attenzione sulla identità di ratio e sui notevoli punti di identità tra taluni aspetti della disciplina del condominio nei fabbricati e quella delle società di capitali.

Più nel particolare, il Tribunale suggerisce l'opportunità, alla stregua di tale autorevole orientamento, di richiamarsi, per la valutazione della concessione del provvedimento sospensivo richiesto, all'art. 2378 com. IV c.c., accertando se all'esito di una valutazione comparativa, (...) il pregiudizio patito dal ricorrente in caso di mancata sospensione della delibera risulterebbe maggiore di quello subito dalla società in caso di sospensione della stessa. Quindi, in materia condominiale, ricorrerebbero le condizioni per la concessione della tutela invocata non già in presenza di un pregiudizio irreparabile, quale quello richiesto dall'art. 700 c.p.c., ma in ragione di un danno ingiusto purché di intensità tale da

sopravanzare le opposte ragioni del condominio alla conservazione dell'efficacia della delibera. Più precisamente, maggiore sarà l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parti ricorrenti. Al contrario, laddove la sospensiva non dovesse in alcun modo compromettere la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di un qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale purché “ingiusto”.

5. La mediazione.

L'art.25 della legge 11.12.2012 n.220 ha aggiunto alle disposizioni di attuazione del Codice Civile l'art.71 quater concernente il procedimento di mediazione che, per la materia del condominio, è obbligatorio e costituisce, quindi, condizione di procedibilità della domanda.

L'applicazione della norma pone non poche criticità con riferimento alla impugnazione della delibera assembleare.

In primo luogo va osservato che l'art.5 comma 6 del decreto legislativo 04.03.2010 n.28 prevede che “*dal momento della comunicazione alle altre parti*” la domanda di mediazione impedisce la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale negativo di conciliazione presso la segreteria dell'organismo.

Il tenore letterale della norma appare chiaro nell'individuare il momento da considerare rilevante per impedire il decorso del termine dei trenta giorni previsto dall'art. 1137 co.2 C.C. per l'impugnazione della delibera assembleare: il termine di decadenza viene interrotto non dal deposito della domanda di mediazione presso l'organismo ma dalla comunicazione della domanda di mediazione alla controparte.

La comunicazione si perfeziona nel momento in cui la manifestazione di volontà dell'istante giunge a conoscenza della parte chiamata, tenendo conto dell'effetto anticipato al momento dell'invio della comunicazione, secondo il noto ed ormai consolidato principio dello sdoppiamento del momento di perfezionamento della notificazione.

Nella prassi può accadere che, pur essendo stata depositata nei termini la domanda di mediazione, ci possa essere il rischio della intempestività della comunicazione alla parte chiamata soprattutto quando l'incombenza viene espletata dall'organismo di mediazione.

In questi casi è la parte istante che provvede comunque a dare comunicazione alla parte chiamata della domanda di mediazione, così come previsto dall'art.8 co.1 del D.Lgs. n.28/2010 (“*anche a cura della*

parte istante”), indicando però gli elementi richiesti dalla norma (domanda, mediatore e data del primo incontro).

Ha suscitato tante discussioni una sentenza del Tribunale di Palermo (n.4951/2015 del 18.09.2015) che ha inteso dare rilevanza alla comunicazione della domanda di mediazione come causa di sospensione e non di interruzione del termine decadenziale.

Invero non è nella lettera né nello spirito del comma 6 dell’art. 5, d. lgs. n. 28/2010, concludere, al pari di quanto fatto dal Tribunale di Palermo nella sentenza in commento, che, ai fini dei trenta giorni *ex art.* 1137 c.c., il procedimento di mediazione funzioni come fosse una causa di sospensione, nel senso che, alla cessazione di esso, consacrata dal deposito del verbale presso la segreteria dell’organismo, il termine riprende a correre dal punto di progressione che aveva raggiunto al momento della comunicazione della domanda di comunicazione.

Sembra convincente l’interpretazione prevalente che ravvisa ancora oggi nei trenta giorni di cui all’art. 1137 c.c. un termine non di natura processuale (il cui carattere dichiaratamente perentorio imporrebbe la sottrazione alla disponibilità delle parti e la rilevabilità pure di ufficio della sua inosservanza, indipendentemente da ogni eccezione tempestiva del convenuto condominio), quanto di **natura sostanziale**, trattandosi di scadenza non inerente al compimento di atti del processo ma l’esercizio di un diritto che si intenda far valere mediante proposizione dell’atto introduttivo di una lite, in nome della certezza dei rapporti condominiali.

Va, per contro, affermato come non appaia dubitabile che, una volta comunicata al condominio la domanda di mediazione, viene così impedita la decadenza **“per una sola volta”** (sicché non rileverebbe a tal fine un’ipotetica reiterazione strumentale della medesima domanda di mediazione); se poi il tentativo fallisce, la domanda giudiziale di impugnazione della deliberazione assembleare deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza di trenta giorni di cui all’art. 1137, comma 2, c.c., decorrente *ex novo* e per intero dal deposito del verbale di mancata conciliazione presso la segreteria dell’organismo.

6. Impugnazione di delibera assembleare ed arbitrato.

La controversia in merito alla impugnazione della delibera assembleare può essere oggetto di arbitrato?

L’istituto dell’arbitrato, disciplinato dagli artt. 806 e ss c.c., costituisce uno strumento privato di risoluzione delle controversie, alternativo rispetto alla giurisdizione ordinaria.

Da tempo la Corte Costituzionale si è pronunciata sulla legittimità costituzionale dell'istituto escludendo una violazione dell'art. 102 Cost., che riserva ai magistrati ordinari la funzione giurisdizionale, per due ordini di ragioni: sia perché è sempre un giudice ordinario che conferisce alla pronuncia arbitrale (lodo) efficacia esecutiva uguale a quella di una sentenza (exequatur) sia perché la volontà concorde delle parti può derogare al monopolio statale della giustizia (15).

L'art.806 c.p.c., nell'individuare la fonte dell'arbitrato nel compromesso, nella clausola compromissoria e nella convenzione di arbitrato in materia non contrattuale, specifica come detto istituto possa essere utilizzato solo quando la controversia abbia ad oggetto diritti disponibili.

In particolare l'art. 808 c.p.c. rubricato "clausola compromissoria" prevede la possibilità per le parti contrattuali di inserire nel medesimo contratto o in un atto separato, una clausola al fine di impegnarsi in via preventiva, ad affidare ad arbitri la risoluzione delle eventuali controversie scaturenti dal contratto stesso.

In materia condominiale, atteso che il regolamento contrattuale è un atto che si perfeziona con il consenso o accettazione unanime di tutti i partecipanti al condominio, indipendentemente che l'iniziativa di predisporlo sia stata assunta dall'assemblea condominiale o costruttore-venditore, nulla vieta che possa contenere al suo interno una clausola compromissoria al fine di devolvere ad arbitri la soluzione di eventuali controversie condominiali.

Sebbene sul tema della legittimità della clausola compromissoria inserita in un regolamento contrattuale ci siano state in passato pronunce di merito discordanti, i dubbi sono stati fugati dalla giurisprudenza di legittimità che in maniera unanime ha sottolineato come lo stesso art. 1137 c.c., secondo comma, c.c. nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c..

Deve pertanto ritenersi valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall' art. 1137 citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere la esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario, né la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è

superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, 2° comma, c.p.c. (17)

Sebbene il ricorso al giudizio arbitrale presenta incontestabili vantaggi sotto il profilo della celerità, della preparazione tecnica delle persone incaricate di decidere la controversia, e dell'accettazione della decisione emessa da tutte le parti (tenuto conto che sono proprio le parti a scegliere liberamente gli arbitri), esistono, tuttavia, inconvenienti legati agli eccessivi costi e la rischio di una non effettiva imparzialità del giudizio.

Il ricorso a strumenti di risoluzione alternativa delle controversie ed, in particolare alla negoziazione assistita ed all'arbitrato, che da ultimo hanno trovato collocazione anche nella legge di stabilità nella previsione del credito di imposta fino a 250 euro per i compensi pagati agli avvocati o agli arbitri, è auspicabile attese le difficoltà in cui versa la giurisdizione ordinaria, i cui costi sono sempre più proibitivi ed i tempi sempre più lunghi per arrivare alla decisione.

Una recentissima sentenza del Tribunale di Milano (n. 12843 del 16 novembre 2015) ribadisce che, se il regolamento contrattuale di un condominio lo prevede, le controversie che insorgono fra condomini o tra essi e l'amministratore, devono essere sottoposte al giudizio di uno o più arbitri e non a quello del giudice ordinario.

Il tribunale di Milano ha dichiarato improponibile l'impugnativa avanzata da un condomino riguardante la richiesta di annullamento di una delibera assembleare avente per oggetto «l'approvazione del rendiconto consuntivo relativo al piano di **ripartizione e saldi finali** dei condomini.

Nel caso specifico, risultava documentalmente provato che il regolamento condominiale predisposto dall'originario costruttore fosse di natura contrattuale, in quanto allegato al rogito d'acquisto, e prevedeva che tutte le controversie insorgenti tra i condomini e tra essi e l'amministratore, sia per l'interpretazione della legge che per il presente regolamento, dovevano essere sottoposte a uno o tre arbitri.

Era, pertanto, improponibile qualsiasi domanda formulata dinanzi alla magistratura ordinaria, se nel regolamento contrattuale (che a differenza di quello assembleare era approvato con il consenso unanime di tutti i proprietari) i condomini si erano impegnati a sottoporre le loro liti "al giudicato di un collegio di arbitri amichevoli".

Il meccanismo alternativo dell'arbitrato, che si pone l'obiettivo di snellire il lavoro dei tribunali e velocizzare la risoluzione delle controversie, è previsto dall'articolo 806 del Codice di procedura civile e si rifà alla cosiddetta "clausola compromissoria", che i condòmini possono, appunto, inserire nel regolamento contrattuale.

Attraverso soggetti terzi quali gli arbitri, le parti sottraggono al giudice ordinario la decisione su una determinata controversia, affidandola a privaticittadini che essi stessi hanno incaricato di risolvere la questione.

Anche il Tribunale di Taranto, con sentenza del 30.01.2014, aveva ribadito che, in materia di impugnativa di delibere condominiali potesse trovare applicazione la possibilità di deferire ad arbitri anche la controversia concernente l'impugnativa di delibere condominiali ex art. 1137 c.c., riprendendo il principio della Cassazione (n.3406 del 05.06.1984) secondo cui l'art. 1137 comma 2 c.c., nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli art. 806 e 808 c.p.c..

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)

(1) Cass. 3747/1994; Cass. 12281/1992, Cass. 129/1999, Cass.21298/2007.

(2) (BRANCA, VISCO, SALIS).

(3) Trib.Bologna 25.5.1995, Trib.Genova 02.02.2010.

(4) Cass. 869/2012.

(5) Cass. 2999/2010.

(6) Cass. 14037/1999; Cass. 1510/1999.

(7) Cass.SS.UU. n.20076/2006.

(8) Ordinanza Cass. 12.01.2015 n.180 *“La sfera di applicazione dell'art. 23 c.p.c., che prevede per le cause tra condomini il foro speciale esclusivo del giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale, non è limitata alle liti tra singoli condomini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse, ma comprende qualsiasi controversia possa insorgere nell'ambito condominiale per ragioni afferenti al condominio, inclusa la causa promossa da un condomino per ottenere la condanna di un altro condomino al risarcimento del danno da infiltrazioni idriche provenienti dall'appartamento sovrastante, come pure la domanda con cui il condomino convenuto tenda a riversare sul condominio ogni responsabilità, sul presupposto della provenienza del danno da parti comuni dell'edificio”*.

(9). Cass. 25.07.2014 n.16804, Cass. 05.07.2013 n.16898: *“ai fini della determinazione della competenza per valore, riguardo all'impugnativa della deliberazione dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi, seppure l'attore abbia chiesto la dichiarazione di nullità o l'annullamento dell'intera delibera, deducendo l'illegittimità di un obbligo di pagamento a lui imposto, occorre far riferimento soltanto all'entità della spesa specificamente contestata”*; v. anche Cass.n.6363/2010).

(10) Cass. n.1201/2010. *“Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo*

importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità”.

(11) Cass.11.04.2006 n.8440.

(12) Cass. 11.04.2011n.8491.

(13) Tribunale di Cremona 23.01.2014 n.37, Tribunale di Milano 21.10.2013.

(14) Cass. Sez.II, Sentenza n. 10199 del 20/6/2012.

(15) Sentenze della Corte Costituzionale nn. 2/62 e 127/77).

(16) Cass.20 giugno 1983 n.4218.

(17) Cass. 5 giugno 1984 n.3406; Cass. 10 gennaio 1986 n.73.