

**CASS. CIV. SEZ. VI - 2, ORD., (UD. 04-12-2020) 06-05-2021, N. 11847**



**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE**

**SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente -  
Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -  
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -  
Dott. GIANNACCARI Rossana - rel. Consigliere -  
Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 36816-2019 proposto da:

C.G., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ILDEBRANDO GOIRAN 23, presso lo studio dell'avvocato ADRIANA ROMOLI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato FLAVIA BAGNARA;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SALARIA 332, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE DE MAJO, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati CLAUDIO GHIGI, ROMUALDO GHIGI;

- controricorrente -

per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 1129/2019 del TRIBUNALE di RAVENNA, depositata il 07/11/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 04/12/2020 dal Consigliere Relatore Dott. ROSSANA GIANNACCARI;

lette le conclusioni scritte del PUBBLICO MINISTERO in persona del SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE DOTT. CAPASSO LUCIO, che conclude chiedendo accogliersi il ricorso nei sensi di cui in motivazione dichiarando la competenza del Tribunale di Ravenna.

Svolgimento del processo

1. C.G., proprietario di un'unità immobiliare all'interno del Condominio (OMISSIS), convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di Ravenna, il condominio, per chiedere la modifica delle tabelle millesimali, ai sensi degli artt. 68 e 69 disp. att. c.p.c..

1.1. Espose di aver acquistato, con atto del 23.5.2013, un'unità immobiliare destinata ad abitazione, alla quale la tabella millesimale aveva attribuito il coefficiente due previsto per le scuole di danza mentre, in seguito al cambio di destinazione d'uso, andava attribuito il coefficiente uno previsto per le unità abitative, con conseguente riduzione delle spese condominiali. Inoltre vi erano state trasformazioni ed alterazioni di altre unità immobiliari con aumento della volumetria di esse ed alterazione del loro valore.

1.2. L'attore invocò quindi l'applicazione degli artt. 9 e 10 del regolamento condominiale, espressamente richiamati nell'atto di acquisto del (OMISSIS), i quali prevedevano rispettivamente:

che la determinazione del valore proporzionale in millesimi di ciascuna unità immobiliare fosse indicata nelle tabelle millesimali allegate al regolamento, secondo i coefficienti in esse riportati;

- che le richieste di revisione delle tabelle per errore o per modifiche ad una parte dell'immobile, con conseguente alterazione del rapporto originario tra i valori immobiliari, potessero essere avanzate da un solo condomino nei confronti del condominio.

1.3.11 Condominio si costituì ed eccepì l'incompetenza del Tribunale in favore del collegio arbitrale, richiamando la clausola compromissoria contenuta nell'art. 84 del Regolamento Condominiale. Detta clausola prevedeva che qualsiasi controversia o contestazione tra uno o più condomini e l'amministratore in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del regolamento condominiale dovesse essere deferita al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo dagli arbitri o, in caso di mancata nomina dal Presidente della Corte d'appello di Ravenna. La clausola compromissoria prevedeva inoltre che collegio arbitrale dovesse giudicare ex bono et aequo quale mandatario amichevole, senza osservare le norme del codice di procedura civile e che il lodo non fosse appellabile nè impugnabile.

1.4. Il Tribunale, con sentenza del 7.11.2019, affermò che la controversia rientrava tra quelle devolute al collegio arbitrale.

1.5. Sulla base dell'interpretazione del regolamento di condominio osservò che la clausola non era nulla sol perchè faceva riferimento, per la nomina del terzo arbitro, al Presidente della Corte d'appello di Ravenna, ufficio inesistente, dovendo essere interpretata, in via conservativa, attribuendo il potere di scelta al Presidente del Tribunale di Ravenna.

1.6. Il Tribunale ritenne che la controversia rientrasse tra quelle previste dalla espressamente dalla clausola compromissoria, che si vertesse in tema di diritti disponibili e che si facesse riferimento all'arbitrato rituale.

2. Ha proposto ricorso per regolamento di competenza C.G. sulla base di cinque motivi, indicati ai punti da a) ad e).

2.1. Ha resistito con controricorso il Condominio (OMISSIS) 2.2. Il Pubblico Ministero nella persona del Dott. Lucio Capasso ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

2.3. In prossimità dell'udienza, il ricorrente ha depositato memorie illustrative.

#### Motivi della decisione

1. Va, in primo luogo esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dal Condominio per carenza di specificità in quanto sarebbe privo dell'indicazione delle norme di legge che si assumono violate, tale da porre la Corte nelle condizioni di adempiere il proprio compito istituzionale di verifica del fondamento della denunciata violazione e di effettuare un controllo mirato degli atti processuali.

1.1. L'eccezione deve essere rigettata.

1.2. Indipendentemente dall'uso di formule sacramentali, il ricorso per regolamento di competenza consente di ricostruire le doglianze del ricorrente, che attengono alla validità ed all'interpretazione della clausola compromissoria.

2. Il primo motivo deduce la nullità di detta clausola che, nel prevedere la formazione del collegio arbitrale, dispone che esso debba essere composto da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo dagli arbitri o, in caso di mancata nomina dal Presidente della Corte d'appello di Ravenna. Osserva il ricorrente che, in ragione dell'inesistenza della Corte d'appello di Ravenna, il Tribunale non avrebbe potuto sostituirsi alla volontà delle parti, prevedendo che la nomina fosse effettuata dal Presidente del Tribunale di Ravenna.

2.1. Il motivo è infondato.

2.2. Il Tribunale ha interpretato la clausola compromissoria avendo riguardo al principio di conservazione del contratto, sulla base dell'intenzione dei contraenti che avevano voluto demandare all'autorità giudiziaria locale il compito di individuare il terzo componente del collegio arbitrale, qualora gli arbitri scelti da ciascuna delle parti non avessero proceduto alla nomina.

2.3. La clausola contrattuale, come osservato dal Procuratore Generale, è riproduttiva dell'art. 810

c.p.c., il quale prevede che, ove una parte non provveda alla nomina dell'arbitro, l'altra parte può rivolgersi al Presidente del tribunale, per ottenere la nomina in via surrogatoria.

2.5. Come affermato da questa Corte, in materia di interpretazione del contratto, sebbene i criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. siano governati da un principio di gerarchia interna in forza del quale i canoni strettamente interpretativi prevalgono su quelli interpretativi-integrativi, tuttavia la necessità di ricostruire quest'ultima senza limitarsi al senso letterale delle parole comporta che il dato testuale del contratto, pur rivestendo un rilievo centrale, non è necessariamente decisivo ai fini della ricostruzione dell'accordo, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali non è un "prius", ma l'esito di un processo interpretativo che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore (Cass. Civ., Sez. III, 15/07/2016 n. 14432).

2.4. L'interpretazione fornita dal Tribunale non è quindi sostitutiva della volontà delle parti ma conservativa della clausola in quanto consente di attribuire un significato alla disposizione negoziale che all'Ufficio Giudiziario territorialmente competente aveva demandato, in via suppletiva, la nomina del terzo arbitro, consentendo la conservazione degli effetti utili del contratto, previsto dall'art. 1367 c.c..

3. Con il secondo motivo di ricorso, si contesta l'estensione della clausola compromissoria alle controversie sorte tra il condomino ed il Condominio in quanto l'art. 84 del regolamento condominiale limiterebbe la competenza del collegio arbitrale "alle controversie tra i condomini o fra più condomini e l'amministratore". Nel caso di specie, invece, si tratterebbe di azione svolta dal singolo condomino nei confronti dell'amministratore sicché la domanda sarebbe fuori dall'ambito di operatività della clausola compromissoria.

4. Con il terzo motivo, sotto la rubrica "oggetto della controversia sottratta al giudizio arbitrale" si deduce che la domanda relativa alla revisione delle tabelle millesimali non potesse essere devoluta al collegio arbitrale, trattandosi di decisione da rendere ex bono et aequo mentre invece la modifica delle tabelle millesimali avrebbe implicato la risoluzione di questioni squisitamente tecniche relative alla destinazione dell'unità immobiliare e delle modifiche intervenute nell'edificio condominiale.

5. I motivi, da trattare congiuntamente per la loro connessione, sono infondati.

5.1. L'azione svolta dal Caprini, avente ad oggetto la modifica delle tabelle millesimali a seguito della modifica di destinazione d'uso dell'immobile da lui acquistato, da scuola di danza ad abitazione, oltre che per le modifiche di volumetria di un'altra unità immobiliare, è fondata sull'interpretazione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale.

5.2. In particolare, l'attore, aveva chiesto la modifica delle tabelle millesimali sulla base degli artt. 9 e 10 del regolamento condominiale, espressamente richiamato nell'atto di acquisto del (OMISSIS), lamentando, proprio sulla base dei coefficienti stabiliti nelle tabelle millesimali, l'errore nell'attribuzione del doppio dei millesimi all'unità immobiliare di sua proprietà sulla base della destinazione a scuola di danza, oltre alle modifiche effettuate da altri condomini alle proprie

abitazioni.

5.3. Come correttamente argomentato dal Tribunale (pag.8 dell'ordinanza impugnata), la domanda proposta dall'attore attiene all'interpretazione e l'esecuzione del regolamento condominiale, e, in particolare agli artt. 9 e 10 del Regolamento, richiamati dall'attore nell'atto introduttivo.

5.4. Detta controversia rientrava pertanto tra quelle devolute alla competenza del collegio arbitrale, avendo ad oggetto diritti disponibili, relativi al riparto tra i condomini delle spese inerenti la gestione del condominio.

5.5. Nè sussiste alcun limite alla compromettibilità della questione alle arbitri in materia condominiale, come affermato da questa Corte in relazione all'impugnativa delle delibere condominiali (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28508 del 15/12/2020) ed alla deroga della competenza territoriale stabilita dall'art. 23 c.p.c. (Sez. 2, Sentenza n. 11757 del 11/07/2012).

5.6. In particolare, come di recente argomentato da Cass. Civ. Sez. 6 - 2 con ordinanza n. 28508 del 15/12/2020, in tema di impugnazioni delle delibere assembleari, dell'art. 1137 c.c., il comma 2 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 devoluzione della controversia agli arbitri, non sussistendo alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c..

5.7. Non è infine di ostacolo al procedimento arbitrale la necessità di risolvere questioni di natura tecnica, come accade innanzi al giudice ordinario.

6. Il quarto motivo censura la decisione del tribunale che ha ritenuto la clausola valida ed efficace mentre essa sarebbe indeterminata e generica e, in ogni caso, sarebbe errata l'interpretazione dell'arbitrato come arbitrato irrituale e non come arbitrato rituale.

6.1. Il motivo è infondato.

6.2. In primo luogo, va escluso il vizio di indeterminatezza della clausola compromissoria con la quale viene devoluta al collegio arbitrale qualsiasi controversia o contestazione tra uno o più condomini e l'amministratore in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del regolamento condominiale, essendo delimitato l'ambito di competenza del collegio arbitrale.

6.3. Al fine di qualificare l'arbitrato come rituale o irrituale, il Tribunale ha fatto corretta applicazione del principio di diritto secondo cui il criterio discrezionale tra le due figure consiste nel fatto che nell'arbitrato rituale le parti vogliono la pronuncia di un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 c.p.c. con le regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale esse intendono affidare all'arbitro la soluzione di controversie solo attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla loro stessa volontà (Cass. 7198/2019; Cass. 23629/2015).

6.4. L'arbitrato irrituale si configura quindi "come uno strumento negoziale di risoluzione delle

controversie, imperniato sull'affidamento a terzi del compito di ricercare una composizione amichevole della controversia con la conseguenza che il relativo lodo è impugnabile esclusivamente per vizi della volontà (dolo, violenza o errore) o per incapacità delle parti o degli arbitri" (Cassazione civile sez. I, 19/05/2020, n. 9142).

6.5. Al fine di distinguere tra arbitrato rituale o irrituale, occorre interpretare la clausola compromissoria con riferimento al dato letterale, alla comune intenzione delle parti ed al comportamento complessivo delle stesse, senza che il mancato richiamo nella clausola alle formalità dell'arbitrato rituale deponga univocamente nel senso dell'irritualità dell'arbitrato, dovendosi tenere conto delle maggiori garanzie offerte dall'arbitrato rituale quanto all'efficacia esecutiva del lodo ed al regime delle impugnazioni. In applicazione di detto principio, è stato ritenuto che le espressioni presenti nella clausola compromissoria: "giudizio arbitrale", "giudizio inappellabile", decisione da assumere "senza formalità di rito e secondo equità", non potessero essere interpretate con sicurezza come espressive della volontà delle parti di pattuire che la decisione sarebbe stata assunta dagli arbitri nelle forme dell'arbitrato irrituale (Cassazione civile sez. I, 07/08/2019, n. 21059).

6.6. Nel caso di specie, il Tribunale, sulla base della formulazione letterale della clausola - che faceva riferimento al procedimento di formazione del collegio arbitrale, alla regolamentazione del procedimento, al rispetto del contraddittorio, ai termini di deposito del lodo ed alla limitazione dei mezzi di impugnazione ha ritenuto che si trattasse di arbitrato rituale.

7. Il quinto motivo di ricorso, con il quale il ricorrente deduce l'erroneità della sentenza in relazione alla condanna alle spese di lite, è inammissibile in quanto non censura uno dei vizi previsti dall'art. 360 c.p.c. ma invoca la caducazione di tale capo per effetto della riforma del provvedimento impugnato ai sensi dell'art. 336 c.p.c..

8. Il ricorso per regolamento di competenza va, pertanto, rigettato e, per l'effetto, va dichiarata la competenza degli arbitri.

8.1. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

9. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso per regolamento di competenza, conferma il provvedimento impugnato e dichiara la competenza degli arbitri.

Condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.



Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, il 4 dicembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 6 maggio 2021