

Procedimenti di cognizione e ADR

Regolamento di condominio e arbitrato irrituale

di **Francesco Tedioli, Avvocato**



Cass. sez. II, 17 marzo 2022, N. 8698 Pres. Manna e Rel. Scarpa

Condominio negli edifici - Regolamento - Controversie - Clausola compromissoria per arbitrato irrituale - Controversie riguardanti l'interpretazione e la qualificazione del regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini - Interpretazione

(artt. 808 e 808 *ter* c.p.c.; artt. 1137, 1362 e 1367 c.c.)

Massima: *"La clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisce che siano definite dagli arbitri le controversie che riguardano 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 causa 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 dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e che contiene 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 (art. 1138, comma 1, cod. civ.)".*

CASO

Un condominio veniva evocato in giudizio dal proprietario di un appartamento, che lamentava la nullità di una delibera condominiale nella parte in cui disponeva la ripartizione delle spese per il rifacimento del tratto fognario in base alle unità abitative.

Il Giudice di Pace dichiarava la propria incompetenza a favore del collegio arbitrale, da costituirsi ai sensi dell'art. 28 del regolamento condominiale (riguardante le *"controversie che*

riguardano la interpretazione e la qualificazione del presente regolamento che possano sorgere tra l'amministratore ed i singoli condomini").

Il Tribunale, quale giudice d'appello, affermava che la disposizione del regolamento citata configurasse un arbitrato irrituale, atteso che gli arbitri erano definiti come "amichevoli compositori" ed, inoltre, che non sorgeva alcuna questione di competenza.

La controversia doveva, quindi, essere devoluta alla cognizione degli arbitri, in quanto aveva ad oggetto una questione di riparto delle spese da determinare in base al regolamento di condominiale. Si trattava, dunque, di interpretare il regolamento stesso.

Il condomino proponeva ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Con il **primo motivo** denunciava la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1367 c.c., e l'omessa applicazione dell'art. 1137 c.c. In sostanza, il Tribunale doveva interpretare la clausola compromissoria come non comprensiva anche delle impugnazioni di deliberazioni dell'assemblea.

Con il **secondo motivo** lamentava la nullità, ex art. 132 c.p.c., n. 4, della sentenza impugnata per omessa motivazione.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione ritiene i motivi non fondati e rigetta il ricorso.

In particolare, la *quaestio juris* riguarda la deferibilità in arbitri delle impugnazioni di delibere assembleari condominiali.

La Suprema Corte afferma che, se l'art. 1137 c.c., comma 2, riconosce ad ogni condomino assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, la norma non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva a favore del giudice ordinario, né **esclude la compromettibilità in arbitri** di tali controversie. Esse, infatti, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (Tribunale Aosta, 23 luglio 2019; Tribunale Palermo 10 ottobre 2012, Cass. 15 dicembre 2020, n. 28508).

E', quindi, legittimo il regolamento condominiale, che preveda una clausola compromissoria (vincolante per le parti), che individui negli arbitri l'organo designato come competente a risolvere la suddetta controversia (in dottrina v. Briguglio, *Problemi e particolarità della scelta arbitrale per le liti del condominio*, in *Riv. Arbitrato*, 2000, 391).

L'esame della clausola consente all'interprete di comprendere se l'arbitrato sia rituale o irrituale. Occorre, in particolare, avere riguardo alla **reale volontà delle parti**, indagando, prima di tutto, se queste abbiano inteso affidare agli arbitri una funzione sostitutiva di quella

giurisdizionale propria del giudice ordinario (arbitrato rituale), o se, invece, abbiano inteso conferire loro un mandato a definire la controversia sul piano negoziale, con una statuizione *ad hoc* riconducibile alla loro volontà (arbitrato irrituale, con valore di mandato negoziale a transigere. In tema, vedi Tribunale Benevento 9 gennaio 2020).

L'accertamento svolto dal giudice di merito è censurabile in sede di legittimità in due ipotesi. La prima, nel caso in cui la motivazione sia talmente inadeguata da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto. La seconda, per violazione di norme ermeneutiche (Cass. 28 maggio 2021, n. 14986; Cass 27 marzo 2012, n. 4919).

Nel caso in esame, il Tribunale ha desunto, in modo corretto, la **natura irrituale dell'arbitrato**.

Gli arbitri, infatti sono definiti "*amichevoli compositori*" e la clausola compromissoria prevede il deferimento ad arbitri di qualsiasi controversia riguardante l'interpretazione e l'applicazione del regolamento di condominio. In quest'ambito sono ricomprese le impugnazioni di una deliberazione assembleare concernente la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni, trattandosi comunque di causa attinente all'aspetto attuativo del regolamento (si veda, in tal senso, Cass. 19 settembre 1968, n. 2960).

La Corte precisa, inoltre, che l'espressione "*controversie... tra l'amministratore ed i singoli condomini*", va intesa nel senso di liti tra il condominio (di cui l'amministratore ha la legale rappresentanza) e i condomini, anche perché le parti del regolamento di condominio sono i singoli proprietari, unici soggetti vincolati dalla clausola compromissoria in esso contenuta.

Chiarisce, infine, che la clausola compromissoria per arbitrato irrituale, che ha ad oggetto l'interpretazione e la qualificazione del regolamento condominiale, deve essere interpretata nel senso di ricomprendere nella competenza arbitrale tutte le controversie in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o, comunque, le liti con *causa petendi* connessa all'operatività del regolamento stesso.

QUESTIONI

L'arbitrato si pone, dunque, come un valido strumento di risoluzione delle controversie di natura condominiale, sia per la rapidità nella risoluzione del contenzioso, sia per l'attenzione ad ogni specifico aspetto della controversia deputata alla cognizione dell'arbitro, che difficilmente troverebbe analogo trattamento da parte del giudice ordinario.

Sul tema va, anzitutto, ricordato che la **ratio** di introdurre una clausola compromissoria nel regolamento di condominio (Trabucchi, *Tutela giudiziaria dei singoli condòmini e clausola compromissoria nel regolamento di condominio*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 883; e più recentemente Napoli, *Il regolamento di condominio*, Commentario al codice civile diretto da Busnelli, artt. 1138-1139, Milano, 2011, 235) è quella di regolamentare le controversie inerenti l'utilizzo della proprietà dei beni comuni, nonché le liti, a qualsiasi titolo, riguardanti la gestione ed

amministrazione dei suddetti beni nei rapporti tra il condominio e i condomini.

Nel caso in cui, il regolamento condominiale non contempli una clausola compromissoria, si potrà sempre stipulare un apposito **compromesso**, prima che la controversia sia sottoposta al vaglio del giudice ordinario.

I problemi principali attengono alla validità del compromesso. Qualora la controversia sia tra un condominio ed un condomino: 1) la procura con cui l'amministratore viene incaricato di stipulare il compromesso in rappresentanza e nell'interesse del condominio deve essere conferita per iscritto; 2) il compromesso sottoscritto dall'amministratore in rappresentanza e nell'interesse della collettività condominiale deve essere stipulato per iscritto; 3) non è ammessa la validità della procura stipulata col voto della sola maggioranza dei condomini a favore dell'amministratore, ma serve l'assenso di tutti i condomini (Cass. 23 febbraio 1999, n. 1543).

Qualora, invece, per questo scopo, si voglia modificare il regolamento condominiale, va precisato che ciò non può avvenire se non con il consenso in forma scritta di tutti i condòmini, nessuno escluso.

Tale clausola può, infine, essere inserita in un regolamento "sorto" unitamente al fabbricato, ad iniziativa del costruttore, che lo impone agli acquirenti degli appartamenti mediante un richiamo espresso nei singoli rogiti di trasferimento immobiliare.

La clausola compromissoria, se inserita in un regolamento di condominio, si intende accettata con l'atto di acquisto dei locali siti nel medesimo condominio, laddove il rogito richiami il regolamento stesso e, a tale fine, non necessita l'espressa approvazione scritta ex art. 1341 c.c. (App. Torino 4 maggio 1984).

Infine, la previsione, inserita nel regolamento di condominio, della facoltà delle parti di rivolgersi ad un determinato organo al fine di esperire **un tentativo di amichevole componimento** della insorgente lite non integra una clausola compromissoria (Tribunale Genova 25 novembre 2014).



Master di specializzazione
**DIRITTO DELL'ARTE E CONTRATTUALISTICA IN
AMBITO ARTISTICO**
Scopri di più >