



TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **519/2021** promossa con ricorso ex art. 702-*bis* c.p.c. da:

[REDACTED]

- parte ricorrente

nei confronti di:

[REDACTED]

- parte resistente

Il giudice dott.ssa Francesca Varesano,
a scioglimento della riserva assunta in data 2.11.2021,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA EX ART. 702-TER C.P.C.

Premessa in fatto

1. Con ricorso depositato in data 1.3.2021 il Condominio [REDACTED] ha domandato la condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di manutenzione straordinaria relative al cortile del stabile condominiale in ossequio a quanto prescritto dall'art. 1126 c.c. o, in alternativa, in applicazione analogica dell'art. 1125 c.c.

A fondamento del proprio ricorso il Condominio [REDACTED] ha dedotto le seguenti circostanze:

- Il cortile condominiale funge, per i due terzi della sua estensione, da copertura rispetto ad un'officina meccanica posta nel piano interrato e di proprietà di [REDACTED];
- la parte di cortile che funge da copertura non è transitabile, su di essa è assolutamente vietata sosta di veicoli ed è ivi consentito solo il transito pedonale come da regolamento contrattuale condominio;
- nel corso dell'assemblea del 15.9.2016 il condominio deliberava il rifacimento del cortile;
- veniva predisposto un capitolato di lavori e venivano raccolti i preventivi per l'esecuzione degli stessi;
- in seguito sorgeva tra il Condominio e il proprietario dell'officina [REDACTED] una controversia sulle modalità di ripartizione delle spese inerenti all'intervento straordinario, quanto [REDACTED] pretendeva che detta spesa fosse ripartita per l'intero suo ammontare fra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi di proprietà, mentre gli altri Condomini chiedevano che la spesa per il rifacimento della parte di cortile che funge da copertura all'officina sottostante fosse ripartita ai sensi dell'Art. 1126 c.c. o ai sensi dell'Art. 1125 c.c. che solo per la restante sua parte il costo fosse sopportato da tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

In data 21.9.2021 si costituiva in giudizio [REDACTED] contestando quanto dedotto e domandando da parte ricorrente. In particolare deduceva:

- il difetto di giurisdizione del Tribunale adito per essere stata la causa compromessa in arbitrato, così come previsto dall'art. XX del Regolamento contrattuale di condominio;
- nel merito, l'inserimento all'interno del regolamento di condominio di uno specifico criterio di ripartizione delle spese in deroga a quello legale;
- l'infondatezza, in ogni caso, del richiamo agli artt. 1125 e 1126 c.c., non ritenendoli applicabili alla fattispecie oggetto del presente giudizio.

In occasione della prima udienza del 29.10.2021, celebrata con le modalità della trattazione scritta, il Giudice si riservava. Con ordinanza emessa in data 2.11.2021 a scioglimento della riserva assunta, non ammetteva le prove richieste da parte resistente e tratteneva la causa in decisione.

Considerato in diritto

1. Sull'eccezione preliminare di arbitrato

Parte resistente ha sollevato eccezione preliminare di arbitrato, in forza della clausola compromissoria contenuta nell'art. XX del regolamento contrattuale di condominio prodotto in giudizio.

L'eccezione risulta fondata per i seguenti motivi.

Si legge, infatti, nell'art. XX del regolamento contrattuale di condominio che: *“per tutte le controversie che dovessero insorgere tanto nell'adempimento del presente regolamento quanto*

nell'uso delle proprietà, qualora non potessero essere sistemate dall'Amministratore, oppure si originassero fra Amministratore e proprietario, verrà nominato un arbitro amichevole compositore in caso di disaccordo, un Collegio di arbitri formato da due Ingegneri nominati dalle parti (uno per ciascuna parte) e da un terzo nominato dai primi due e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Milano

Detti arbitri giudicheranno inappellabilmente, secondo equità, prosciolti da formalità di giudizio”.

Dovendo preliminarmente determinare la natura rituale o irrituale della sopra richiamata clausola arbitrale ritiene la scrivente di aderire all'orientamento assunto dalla Suprema Corte con la sentenza 21059 del 07.08.2019, a tenore della quale *“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 tale principio, S.C. ha cassato la sentenza impugnata, ritenendo 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 espressioni della volontà delle parti di pattuire che la decisione sarebbe stata assunta dagli arbitri nelle forme dell'arbitrato irrituale”.*

Dunque, attesa l'irrelevanza dell'utilizzo di espressioni quali “inappellabilmente”, “secondo equità” “prosciolti da formalità di giudizio”, in assenza di ulteriori elementi che conducano a ritenere chiaramente la natura irrituale della clausola arbitrale, deve privilegiarsi la presunzione di ritualità dell'arbitrato, stante la natura eccezionale dell'arbitrato irrituale e le maggiori garanzie offerte dall'arbitrato rituale quanto all'efficacia esecutiva del lodo e al regime delle impugnazioni.

Alla luce di tali premesse, deve dunque concludersi per la natura rituale della clausola arbitrale dovendosi valorizzare, ai fini di una corretta lettura della volontà delle parti, espressioni terminologiche, rinvenute nel testo della clausola, congruenti con l'attività del "giudicare" e con risultato di un "giudizio" in ordine ad una "controversia".

Ciò premesso, ritiene la scrivente che la controversia in esame rientri pienamente nell'ambito di applicazione della clausola arbitrale di cui sopra, trattandosi di una controversia che origina dall'adempimento del regolamento di condominio.

Trattasi, in particolare, di una controversia riguardante il criterio da applicare nella ripartizione delle spese condominiali di rifacimento del cortile condominiale; criterio individuato, ancor prima che dalla legge, dal regolamento condominiale.

Si legge, infatti, all'art. VII del regolamento condominiale che *“ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di assicurazione e di amministrazione dell'edificio e di quelle relative alle innovazioni e al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà, salvo quanto stabilito negli articoli seguenti”*.

Al successivo art. VIII, poi, è previsto che *“le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai, si dividono secondo le regole degli artt. 1124 - 1125 c.c.”*.

Senza voler analizzare nel dettaglio il contenuto prescrittivo di tali disposizioni, deve rilevarsi come gli artt. VI e VII contengano una regolamentazione delle modalità e dei criteri di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di gestione del condominio.

Ciò posto non può revocarsi in dubbio che una controversia involvente i criteri da applicare nella ripartizione delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie, come quella oggetto del presente giudizio, vada ritenuta, prima di tutto, una controversia insorgente dall'adempimento al regolamento Condominio e, dunque, devoluta in arbitrato rituale.

Nel regolamento contrattuale condominiale, infatti, sono stati individuati i criteri, anche in deroga a quelli legali, in forza dei quali ripartire le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria.

Interpretazione conforme è stata altresì fatta propria dalla Suprema Corte in una controversia avente per oggetto una clausola contrattuale dal contenuto simile a quella contenuta nell'art. XX sopra riportato (cfr. Ord. Cass. n. 28508 del 15/12/2020). Con detta pronuncia, avente ad oggetto una clausola di seguente tenore *“per tutte le controversie che dovessero insorgere tanto nell'adempimento al presente Regolamento quanto nell'uso della comproprietà, qualora non potessero essere sistemate dall'amministratore, oppure si originassero tra amministratore e proprietario”, dovendosi all'uopo nominare un "arbitro amichevole difensore", ovvero un collegio di arbitri, che "giudicheranno inappellabilmente secondo equità, prosciolti da formalità di giudicato”,* la Corte di Cassazione ha ritenuto corretta l'interpretazione data dalla Corte d'appello di Milano alla clausola compromissoria ricomprendendo nelle attribuzioni del collegio arbitrale persino l'impugnazione di una deliberazione assembleare concernente la rimozione di manufatti esistenti su parti comuni.

Ciò premesso, atteso che nel caso che ci compete la controversia attiene all'individuazione dei criteri di ripartizione delle spese straordinarie e rilevato che il regolamento condominiale definisce detti criteri, non vi sono dubbi che si tratti di questione attinente all'“adempimento” del regolamento e all'“uso della comproprietà”, come tale devoluta in arbitrato rituale ai sensi dell'art. XX del regolamento condominiale medesimo.

2. Sulle altre domande ed eccezioni.

La fondatezza dell'eccezione di arbitrato comporta l'automatico assorbimento di ogni ulteriore

domanda e/o eccezione avanzata e sollevata dalle parti.

3. Spese

Le spese di giudizio seguono la soccombenza, vengono così poste a carico del ricorrente Condominio [REDACTED] e liquidate ai minimi ex D.M. 55/2014 tenuto conto della natura e complessità del giudizio, come da dispositivo.

PQM

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) dichiara il difetto di giurisdizione del Tribunale di Lodi in ordine alla domanda proposta in quanto compromessa in arbitrato rituale;
- 2) condanna Condominio [REDACTED] di [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite che liquida in € 1.990,00 per compensi oltre accessori di legge e spese forfettarie pari al 15% del compenso ex art. 2 del D.M. 55/2014.

Si comunichi.

Lodi, 2 dicembre 2021

Il giudice

Dott.ssa Francesca Varesano