

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di appello di Napoli, sesta sezione civile, così composta:

dott.ssa Assunta d'Amore - presidente

dott. Antonio Quaranta - consigliere

dott. Giorgio Sensale - consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n°1875/16 R.G., di appello contro la sentenza del Tribunale di Avellino n°1776/15 del 15 ottobre 2015
tra

il Condominio C. - Complesso Immobiliare Multipiano di A., Via P. n. 9 (P.I. (...)), in persona dell'amministratore pro
tempore V.D.C., rappresentato e difeso dall'avv.

e

S.C. (nata ad A. il (...); (...)), rappresentata e difesa dall'avv.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

I. Il giudizio di primo grado

S.C., con citazione notificata il 4 aprile 2013, ha impugnato la delibera adottata il 1 marzo 2013 dall'assemblea del condominio C. di A., Via P., 9, con la quale è stata approvata, a maggioranza qualificata, la correzione delle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, sul presupposto che l'area del terrazzo condominiale di proprietà della I., finora destinata a parcheggio, aveva mutato destinazione e doveva essere dunque considerata, ai fini della determinazione del valore proporzionale del piano, quale semplice lastrico solare. In particolare, ha sostenuto: a) la nullità della delibera per invalidità della costituzione dell'assemblea a causa dell'impossibilità di verificare, alla luce della verbalizzazione generica, il rispetto del limite di tre deleghe in favore di ciascun condomino, previsto dal regolamento condominiale, e della mancata constatazione della regolare costituzione da parte del presidente; b) la nullità della delibera per impossibilità dell'oggetto, avendo l'assemblea assunto decisioni in relazione ad una porzione dell'immobile non costituente parte comune dell'edificio, bensì proprietà individuale della I., ed essendo la decisione finalizzata non già a ratificare un mutamento dello stato di fatto dell'immobile, bensì ad accollare una quota delle spese di manutenzione del terrazzo agli altri condomini; c) la nullità della delibera nella parte in cui erano state assunte decisioni in ordine ai millesimi d'uso dell'ascensore montauto, anch'esso di proprietà e in godimento esclusivo alla I., benché non se ne facesse menzione alcuna nell'ordine del giorno.

Il condominio ha eccepito la tardività dell'impugnazione e, comunque, l'improcedibilità della domanda perché non preceduta dal tentativo di conciliazione obbligatorio previsto dall'art. 55 del regolamento condominiale e per la devoluzione ad arbitrato irrituale delle controversie tra i condomini e il condominio, a norma dell'articolo 60. Nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda stante la regolarità dell'assemblea e la sussistenza dei presupposti di legge per la modifica delle tabelle millesimali, dovendo prendersi atto, a seguito dei sopralluoghi effettuati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Avellino, dell'inutilizzabilità del terrazzo posto al primo piano come parcheggio in mancanza delle condizioni per il rilascio della certificazione per la prevenzione incendi.

Il Tribunale di Avellino, in persona del giudice unico designato, con sentenza del 15 ottobre 2015 ha annullato la delibera impugnata, limitatamente all'oggetto "correzione quote millesimali per modifica destinazione parcheggio I.", e ha condannato il condominio al pagamento delle spese di lite (liquidate in Euro 2.400,00 per compenso professionale ed Euro 221,00 per esborsi, oltre alle spese generali).

In particolare, ha escluso l'obbligatorietà del tentativo di conciliazione dinanzi al Consiglio di Condominio, rilevando come

"la clausola del regolamento condominiale che preveda, per i casi di contrasto tra condomini, l'obbligo di esperire un tentativo di amichevole composizione ..., non integra una clausola compromissoria, la quale presuppone la rinuncia all'azione giudiziaria e dà luogo ad una cognizione di carattere arbitrale e suscettibile di definire la controversia", sicché una simile disposizione non è idonea a fissare preclusioni all'esercizio della tutela giudiziaria, i cui presupposti, stabiliti nel pubblico interesse, possono trovare il loro fondamento esclusivamente nella legge e non nella autonomia privata (Cass. 388/77, Cass. 8476/92).

Ha poi escluso l'obbligatorietà del ricorso all'arbitrato irrituale, previsto dall'articolo 60 del regolamento per il caso di impugnazione di delibere assembleari di cui al successivo art. 64, in quanto la disposizione non sancisce alcuna rinuncia all'esperimento della tutela dinanzi all'autorità giudiziaria, bensì riconosce la mera "possibilità" di presentare ricorso al "giudice arbitrale". Nel merito, ha ritenuto assorbente la questione relativa alla nullità della delibera perché assunta su oggetto non disponibile all'assemblea e comunque oltre i limiti previsti dall'art. 69 disp. att. c.c., e, pertanto, ha accolto la domanda di annullamento sul presupposto che:

- a) la delibera che si pronuncia sulla formazione o modifica delle tabelle millesimali non ha natura negoziale (di accertamento) e non richiede pertanto il consenso unanime di tutti i condomini, ma costituisce mero atto dichiarativo il cui oggetto è precisare (ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c.) il valore delle singole unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, sicché può essere assunta con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136, co. 2, c.c. (Cass. S.U. 18477/10);
- b) quale presa d'atto del valore proporzionale del piano o della porzione di piano rispetto a quello dell'edificio condominiale, la delibera non può discostarsi da tale criterio (se non ove vi sia una deroga convenzionale assunta all'unanimità dei condomini ai sensi dell'articolo 1123, co. 1, c.c.), per cui ogni decisione di modifica delle tabelle preesistenti deve necessariamente tenere conto dei presupposti oggettivi di cui all'art. 69 disp. att. c.c. che ne costituiscono condizioni di validità, presupposti da valutare secondo il vecchio testo dell'articolo citato (trattandosi di decisione assunta il 1 marzo 2013, ossia prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio), per la fattispecie di cui al n. 2), che prevede la modifica delle tabelle in caso di "mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata" che alterino notevolmente i rapporti di valore fra piani e porzioni di piano;
- c) anche a ritenere non tassativo l'elenco dei casi indicati, le opere o i provvedimenti rilevanti devono possedere una duplice caratteristica, ossia la non immediata reversibilità e l'idoneità ad incidere sul valore dell'edificio in modo oggettivo e svincolato dall'iniziativa o dalle scelte di uno o più condomini, condizioni assenti nel caso di specie, atteso che la ragione della delibera modificativa, vale a dire la mancanza di certificazioni idonee all'utilizzo del terrazzo come parcheggio, consiste in una circostanza assolutamente reversibile nel tempo (tanto da essere così considerata dalla stessa assemblea con la previsione di un possibile ripristino dell'uso anteriore con reviviscenza delle vecchie tabelle) oltre che dipendente in via esclusiva dall'iniziativa individuale del condomino I., ossia dall'intenzione che quest'ultimo abbia di sanare o meno le irregolarità riscontrate dal comando dei Vigili del Fuoco.

II. L'appello

Il condominio ha proposto appello (con citazione notificata il 15 aprile 2016) sostenendo:

- 1) che la semplice lettura dell'articolo 60 del regolamento condominiale smentirebbe la tesi della facoltatività del giudizio arbitrale, mentre l'articolo 64 utilizzerebbe il verbo "possono" (come pure gli artt. 62 e 63) non per significare l'alternatività dell'arbitrato rispetto alla tutela giudiziale ma solo per evidenziare la disponibilità del primo rimedio, come confermato inequivocabilmente dal successivo articolo 67, dove si precisa che "ciascuna parte può ricorrere all'Autorità giudiziaria a norma dell'art. 1137 c.c. per le questioni che non possono essere risolte per via arbitrale o per ottenere l'adempimento del loro irrituale emesso dall'Arbitro o dagli Arbitri". La possibilità di adire direttamente l'autorità giudiziaria sarebbe dunque limitata a ipotesi residuali, essendo preclusa dalla clausola compromissoria, obbligatoria per le liti condominiali indicate in regolamento;

2) la rettifica millesimale deliberata si fonderebbe non già sul presupposto di un mutamento sopravvenuto delle caratteristiche dell'immobile condominiale (secondo la previsione del n. 2 dell'[art. 69](#) disp. att. c.c.), come ritenuto dal tribunale, bensì su quanto previsto al n. 1 dello stesso articolo, ovvero sulla sussistenza di un originario errore di calcolo.

Infatti, le precedenti tabelle sarebbero state inficiate dall'originario errore di aver considerato il terrazzo della I. come parcheggio e non come lastrico solare, con alterazione per più di 1/5 del valore proporzionale di tale unità immobiliare. Contrariamente a quanto ritenuto dal tribunale l'alterato rapporto di valori tra il terrazzo e l'edificio condominiale corrisponderebbe a una situazione di fatto obiettivamente verificabile, probabilmente non reversibile e certamente non derivante solo dall'iniziativa del condomino I., ma da un generale assetto strutturale di beni comuni ed individuali, non riconducibile unicamente alla sfera di intervento della I.. La relazione dei Vigili del Fuoco non avrebbe fatto altro che fotografare lo stato dei luoghi e a certificare l'assoluta e oggettiva inutilizzabilità del terrazzo come parcheggio, onde la revisione deliberata sarebbe stato il frutto di una mera operazione algebrica, sottraendo alcuni millesimi al terrazzo e spalmandoli proporzionalmente sulle altre unità, con la conseguente aggiunta all'ascensore/montauto (annesso al terrazzo-parcheggio e privo di valutazione autonoma in millesimi), in via analogica, degli stessi millesimi assegnati a un box contiguo. Trattandosi di fatti acclarabili se non con il ricorso a determinate cognizioni tecniche, sarebbe stata auspicabile la nomina di un C.T.U., pure richiesta (al fine di accertare se i valori proporzionali attribuiti al terrazzo dell'I. nella tabella millesimale debbano essere riveduti o modificati per la presenza di errori obiettivamente verificabili, che siano causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella ed il valore effettivo), posto che la parte che chiede la revisione delle tabelle non ha l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza. Peraltro, la decisione del giudice di primo grado si fonderebbe su questioni rilevate d'ufficio senza la loro segnalazione alle parti, ai sensi dell'[articolo 101](#) c.p.c., con la conseguente nullità della sentenza;

3) il tribunale, pur avendo annullato solo in parte la delibera condominiale, implicitamente rigettando il capo di domanda finalizzato ad invalidare l'intera delibera (per la violazione dell'articolo 50 del regolamento e per asserite irregolarità nella costituzione dell'assemblea), non avrebbe tenuto conto di tale soccombenza reciproca per compensare in tutto o in parte le spese di lite (ex [art. 92](#) c.p.c.).

Ciò premesso, va rilevato che il regolamento di condominio (anteriore alla revisione approvata il 4 aprile 2014 a seguito della riforma della materia introdotta dalla [L. n. 220 del 2012](#)) prevede che le controversie sorte in seno al condominio, dipendenti dall'applicazione della legge o del regolamento, escluse quelle che non possono formare oggetto di transazione e quelle che hanno per oggetto la concessione di sequestri o di altri provvedimenti cautelari (articolo 61), vengono risolte su iniziativa di chi ne ha interesse, da un giudice arbitrale irrituale composto con un solo membro o con tre membri, che decidono secondo equità (articolo 60).

Le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento possono essere impugnate da ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto mediante ricorso al Giudice arbitrale, e questi può annullare o dichiarare nulle le deliberazioni stesse (art. 64)

Ciascuna parte, infine, può ricorrere all'Autorità giudiziaria a norma dell'[art. 1137](#) c.c. per le questioni che non possono essere risolte per via arbitrale o per ottenere l'adempimento del lodo irrituale emesso dall'Arbitro o dagli Arbitri (art. 67).

L'[articolo 1138](#) c.c., nel negare che le norme del regolamento possano menomare i diritti di ciascun condomino e derogare alle disposizioni degli [articoli 1118](#), secondo comma, [1119](#), [1120](#), [1129](#), [1131](#), [1132](#), [1136](#) e [1137](#) c.c., e che, quindi, possano impedire in alcun modo l'impugnabilità delle delibere assembleari, non impone che l'impugnazione, sempre proponibile, debba necessariamente proporsi in sede giudiziale: dunque, è legittima la norma regolamentare che preveda una clausola compromissoria con il correlativo obbligo di impugnare le relative delibere innanzi all'organo designato in quanto 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 alcuna 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.](#) (cfr., da ultimo, [Cass. 28508/20](#)).

Nel caso di specie, se il primo giudice ha ritenuto solo facoltativo il rimedio dell'arbitrato per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea, sulla scorta del tenore letterale dell'articolo 64 del regolamento, che riconoscerebbe la mera "possibilità di presentare ricorso al "giudice arbitrale", deve, tuttavia, rilevarsi che il ricorso ex [art. 1137 c.c.](#) all'autorità giudiziaria è, per espressa previsione dell'articolo 67, stabilito per le questioni che non possono essere risolte per via arbitrale o per ottenere l'adempimento del lodo irrituale emesso dall'Arbitro o dagli Arbitri. Tale disposizione, che rimanda all'esclusione dalla competenza arbitrale delle controversie che non possono formare oggetto di transazione e di quelle che hanno per oggetto la concessione di sequestri o di altri provvedimenti cautelari (art. 61), ossia, nella sostanza, ai limiti legali dell'arbitrato (riguardo ai diritti indisponibili, ex [artt. 806 c.p.c.](#), e alla riserva della giurisdizione statale in materia cautelare, ex [art. 669-quinquies c.p.c.](#)), sarebbe, infatti, priva di significato se non avesse la funzione di richiamare le sole ipotesi nelle quali i condomini possono agire ex [art. 1137 c.c.](#) innanzi all'autorità giudiziaria, essendo preclusa l'ammissibilità del ricorso all'arbitrato.

Ne consegue che la facoltà espressamente riconosciuta ai condomini dall'articolo 64, di ricorrere al giudizio arbitrale per impugnare le deliberazioni che ritengano contrarie alla legge o al regolamento, non può essere intesa come un'opzione alternativa a quella dell'azione innanzi all'autorità giudiziaria, tanto più che lo stesso verbo (potere) è usato dall'articolo 67 riguardo alle azioni da proporre necessariamente in sede giudiziale.

Se, inoltre, del diritto di impugnare le delibere condominiali davanti all'autorità giudiziaria, siccome garantito dalla legge in favore dei partecipanti e intangibile dalla maggioranza, possono disporre soltanto i condomini nell'esercizio della loro autonomia negoziale, nel caso di specie l'approvazione del regolamento predisposto dal costruttore da parte dell'assemblea del 26 settembre 2008 non consente di ritenere sic et simpliciter l'invalidità della clausola compromissoria (per l'insussistenza del potere della maggioranza di cui all'[art. 1138](#), terzo comma, c.c. di incidere sui diritti propri di ciascun condomino), poiché non risulta alcuna allegazione contraria all'ipotesi, pur possibile, che il compromesso sia stato approvato in sede assembleare con il voto della totalità dei partecipanti. Tanto si afferma sul presupposto che l'eventuale rilievo d'ufficio della nullità deve fondarsi sul riscontro di fatti allegati e provati o, comunque, emergenti ex actis. Nel caso di specie, invece, la parte appellata, oltre a sostenere la tesi del carattere facoltativo dell'arbitrato (non condivisa dal collegio), si è limitata (in comparsa conclusionale) a richiamare l'origine assembleare del regolamento, per dedurre l'approvazione di esso dopo l'acquisto dei singoli immobili, e ad invocare una disciplina (quella delle "clausole vessatorie") che, tuttavia, non è applicabile alla fattispecie (cfr. [Cass. 395/93, 8279/99](#)).

Di conseguenza, in accoglimento dell'appello la domanda di S.C. va dichiarata improponibile.

A norma dell'[articolo 92 c.p.c.](#), nel testo vigente alla data d'introduzione del giudizio (4 aprile 2013), ritiene il collegio di dover compensare le spese di lite: posto che, come di recente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. [Cass. 7992/22](#)), le gravi ed eccezionali ragioni che giustificano la compensazione delle spese possono consistere anche nell'oggettiva opinabilità delle questioni affrontate ovvero nell'oscillante soluzione ad esse data in giurisprudenza, se e in quanto sintomo di un atteggiamento soggettivo del soccombente, ricollegabile alla considerazione delle ragioni che lo hanno indotto ad agire o resistere in giudizio, va tenuto conto, nel caso in esame, non solo della diversa lettura in primo e in secondo grado delle norme regolamentari che prevedono l'arbitrato irrituale ma anche della mancata emersione in giudizio della modalità (maggioritaria o totalitaria) di approvazione del regolamento, circostanza che avrebbe potuto diversamente indirizzare la decisione sull'eccezione di improponibilità della domanda..

P.Q.M.

La Corte di appello di Napoli così provvede:

- in riforma della sentenza del Tribunale di Avellino n. 1776/2015 del 15 ottobre 2015, dichiara improponibile la domanda di S.C.;
- dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Conclusione

Così deciso in Napoli il 18 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria 26 maggio 2022.