



Repubblica Italiana  
In nome del popolo italiano

**Tribunale Ordinario di Vallo della Lucania - Composizione Monocratica**

Il Giudice, dott. Carmine Esposito, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa n. [REDACTED]/2009 avente ad oggetto “*comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare-spese condominiali?*” e vertente

tra

[REDACTED]

- attore -

e

[REDACTED]

- convenuto -

[REDACTED]

- intervenuti -

**Conclusioni**

Le parti concludevano come da verbale di udienza del 20.12.22 da intendersi qui per integralmente riportato e trascritto.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato in data 30.09.09 [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED], al fine di ottenere l'annullamento di una delibera assembleare. L'attore deduceva di essere proprietario di un immobile facente parte del complesso [REDACTED] di [REDACTED], costituito da singole abitazioni costruite su lotti servite da parti comuni; che in data 07/08/2009 si era tenuta un'assemblea ordinaria nella quale al punto 1 era stata ratificata una decisione dell'assemblea del 09/08/2008 in cui erano state approvate, con una maggioranza di 489,20 millesimi su 731,33 presenti, nuove tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione e gestione delle parti comuni; che tale rettifica era stata deliberata con il voto favorevole di 524 millesimi sui 767 presenti; tale delibera sarebbe nulla o annullabile per mancanza dell'unanimità; tale delibera sarebbe contraria agli atti contrattuali preesistenti ed ai principi fondamentali posti a base degli stessi.

Tanto premesso adiva l'intestato Tribunale al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: 1) in via preliminare sospendere l'esecuzione della delibera impugnata; 2) nel

merito dichiarare la nullità e/o annullare la delibera del 07/08/2009 sul punto n.1 all'ordine del giorno relativo alla ratifica delle decisioni in merito alla nuova ripartizione millesimale adottata nell'assemblea del 09/08/2008; 3) dichiarare vigente ed esecutiva l'originaria ripartizione delle tabelle millesimali; con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

Con comparsa di risposta del 23.12.2009 si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED], il quale, preliminarmente, chiedeva rigettarsi la richiesta di sospensione della delibera assembleare difettandone i presupposti; sempre in via preliminare, dichiarare che l'impugnativa delle delibere del Condominio [REDACTED] è di competenza del Collegio Arbitrale di cui all'art. 24 dell'atto [REDACTED] del 16/01/1971; nel merito, il rigetto dell'impugnazione in quanto infondata, e la conseguente condanna dell'attore al pagamento delle spese, diritti, onorari, rimborso spese generali del giudizio.

Con comparsa di intervento volontario del 6/11/2009 si costituivano [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: 1) in via preliminare sospendere l'esecuzione della delibera impugnata; 2) nel merito dichiarare la nullità e/o annullare la delibera del 07/08/2009 sul punto n.1 all'ordine del giorno; 3) dichiarare vigente ed esecutiva l'originaria ripartizione delle tabelle millesimali; con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

In data 26/02/2013 [REDACTED] decedeva.

Con atto del 28/03/2013 [REDACTED] e [REDACTED] dichiaravano di rinunciare alla prosecuzione del presente giudizio.

Istruita la causa, all'udienza del 28/2/22 ritenuta matura per la decisione, veniva assegnata a sentenza con i termini di legge entro i quali le parti depositavano le relative comparse.

In via pregiudiziale, fondata è l'eccezione di incompetenza sollevata da parte convenuta.

A mente dell'art. 24 dello "Statuto del Condominio [REDACTED]" (atto rogato notaio [REDACTED] del 16/01/1971): *"Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al presente statuto, ogni condomino dissenziente può fare ricorso a un collegio arbitrale ..."*

Si tratta dunque di una clausola compromissoria in forza della quale il verbo "potere" è riferito alla circostanza che contro la delibera ritenuta invalida il condomino "può", e non già "deve" ricorrere, non invece alla individuazione del soggetto cui il ricorso deve essere destinato. Tale interpretazione è conforme al principio affermato dalla Cassazione nella sentenza n. 22039 del 28 ottobre 2015 nell'ambito della quale la Suprema Corte ha affrontato un caso del tutto analogo a quello oggetto del presente giudizio. In quel caso, esattamente come in questo, la clausola arbitrale recava *"eventuali controversie derivanti dall'applicazione del presente disciplinare d'incarico, non risolte in via amichevole, potranno essere deferite a un collegio di tre arbitri ..."*. Ebbene, in quel caso, la Cassazione ha escluso che la locuzione verbale introducesse una mera facoltatività con la seguente motivazione: *"questa Corte ha già avuto modo di osservare con sentenza n. 6947/04 ... che l'impiego di un verbo modale reggente non vale a dedurre la mera facoltatività, e dunque la non obbligatorietà, dell'arbitrato quale strumento di definizione delle future controversie tra le parti ... La tesi è inficiata dall'errore di fondo, di concepire l'esercizio dell'azione altrimenti che come una facoltà. La disponibilità dell'azione comporta di necessità che il suo esercizio – sia l'azione proposta davanti al giudice, o sia essa proposta davanti ad un arbitro (e come che debba qualificarsi quest'ultimo caso) – si configuri come una mera facoltà della parte che vi ha*

*interesse, o come un onere per conseguire la tutela giurisdizionale o arbitrale (dunque, mai come un obbligo, e meno che mai come un dovere); onere al quale corrisponde, dall'altra parte, una posizione di mera soggezione (e dunque, anche in tal caso, non propriamente di obbligo o di dovere). è infatti sufficiente tener fermo questo punto, per concluderne che in nessun caso le parti avrebbero potuto correttamente usare, per il ricorso all'arbitrato, verbi significanti dovere o obbligo, come invece si pretende con il motivo in esame. E, se questo era l'unico modo lessicalmente corretto per esprimere la volontà delle parti, di riservare ad un collegio arbitrale la soluzione non negoziata della controversia, è altresì vera la proposizione reciproca; l'espressione adoperata non può avere – sul piano giuridico – se non questo significato, perché, altrimenti, non avrebbe alcun significato concorrente al regolamento dei rapporti contrattuali, limitandosi a prevedere una generica facoltà di compromettere in arbitri, che sarebbe stata loro data anche in assenza della clausola”.*

Ebbene, per quanto sopra, va dichiarata l'inammissibilità della domanda.

*Sulle spese*

Le spese di lite sono liquidate - in applicazione delle tabelle di cui al D.M. n. 147/2022 - nei termini di cui in dispositivo, tenuto conto del valore, della natura e della complessità della controversia, nonché del numero, dell'importanza e della complessità delle questioni trattate.

### PQM

il Tribunale Ordinario di Vallo della Lucania, in composizione monocratica e nella persona del Giudice dott. Carmine Esposito, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di CONDOMINIO [REDACTED], in persona dell'amministratore p.t., assorbita, ogni altra istanza deduzione ed eccezione, così provvede:

- dichiara la inammissibilità della domanda;
- condanna parte attrice alla rifusione in favore di parte convenuta delle spese del presente giudizio, liquidate in € 381,00 per spese, € 1.278,00 per compensi, nonché rimborso per spese forfettarie nella misura del 15% dei compensi, oltre Iva e Cpa, con attribuzione all'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario;

Così deciso in Vallo della Lucania, 7.11.2023

Il Giudice  
dott. Carmine Esposito