

n. 15855/2023 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI TORINO**  
**OTTAVA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale in persona del giudice unico Antonio Carbone ha pronunciato ex art. 281  
sexies c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 15855/23 R.G. promossa da:

*Parte\_1*

con l'Avv. [REDACTED]

attrice

contro

*Controparte\_1*

con gli Avv.ti [REDACTED]

convenuto

**premesse**

che

- con citazione notificata il 2.9.23 *Parte\_1* ha instaurato il presente procedimento chiedendo di dichiarare nulle o annullare le delibere delle assemblee condominiali del 29.9.22 e del 12.12.22 e di integrare le tabelle millesimali;

- il **CP\_1** si è costituito in giudizio eccependo, in via preliminare, il difetto di giurisdizione in forza della clausola arbitrale di cui all'art. 18 del regolamento condominiale e contestando anche nel merito il fondamento delle domande;
- all'esito dell'udienza ex art. 183 c.p.c. del 16.5.24 la causa è apparsa già matura per la decisione, così come richiesto dal **CP\_1**, poiché parte attrice omettendo di parteciparvi è decaduta dalle istanze istruttorie formulate con la memoria ex art. 171 *ter* c.p.c. del 26.4.24;
- la causa viene decisa nelle forme dell'art. 281 *sexies* c.p.c. con la presente sentenza alla scadenza del termine ex art. 127 *ter* c.p.c. assegnato per il deposito di note scritte sostitutive della trattazione orale;

#### **osservato**

che

- **Parte\_1** ha convenuto in giudizio il condominio per ottenere, in primo luogo, la declaratoria di nullità o l'annullamento delle delibere delle assemblee condominiali richiamate in citazione come allegati A e B, ma non rinvenibili nelle produzioni telematiche, del 29.9.22 (gestione del rapporto contenzioso con il Geom. **CP\_2**) e del 12.12.22 (approvazione dei bilanci consuntivi e dei preventivi);
- il **CP\_1** nel costituirsi in giudizio si è opposto alle domande attoree invocando, in primo luogo, l'art. 18 del regolamento condominiale ai sensi del quale "qualsiasi controversia tra i comproprietari attinente comunque allo stabile od al presente regolamento verrà inappellabilmente deferita ad un arbitro amichevole compositore, da nominarsi di comune accordo fra le parti contendenti ed, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Torino su richiesta della parte più diligente";
- la deduzione, ancorché denominata "difetto di giurisdizione", va riqualficata come eccezione di incompetenza poiché sia la previsione di un arbitrato rituale che la

- previsione di un arbitrato irrituale (v. Cass. 8698/22 in motivazione) comportano l'incompetenza del giudice ordinario;
- la clausola in esame, in particolare, prescrive un arbitrato irrituale perché devolve le controversie ad un "arbitro amichevole compositore", così come avvenuto nel precedente esaminato da Cass. 8698/22 cit. ove la clausola compromissoria si riferiva ad "arbitri amichevoli compositori";
  - la devoluzione in arbitrato delle controversie condominiali è legittima, come affermato da Cass. Ord. 28508/00 (*"In tema di impugnazioni delle delibere assembleari, il comma 2 dell'art. 1137 c.c., 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 compromettibilità in arbitri delle relative controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli articoli 806 e 808 c.p.c."*);
  - il medesimo principio è stato ribadito da Cass. 8698/22 cit.;
  - per questi motivi la domanda in esame afferisce alla competenza dell'arbitro;
  - si deve, conseguentemente, dichiarare l'incompetenza del Tribunale adito a pronunciare sull'impugnazione delle due delibere assembleari e assegnare termine per la riassunzione del giudizio (App. Milano 3333/22) dinanzi all'arbitro cui verrà devoluto l'arbitrato irrituale;

\*\*\*

- **Parte\_1** ha chiesto, in secondo luogo, di integrare le tabelle millesimali stabilendo i criteri di riparto delle spese di manutenzione, pulizia e illuminazione delle scale e di raccolta dei rifiuti;

- poiché le tabelle devono riflettere la reale consistenza dell'immobile, si ritiene che la loro determinazione esuli dall'ambito dei diritti disponibili e, quindi, non possa essere devoluta ad un arbitrato irrituale;
- sotto questo profilo l'eccezione preliminare appare, dunque, infondata;
- nel merito, si prende atto che parte attrice disertando l'udienza del 16.5.24 è decaduta dalla facoltà di richiamare le proprie istanze istruttorie;
- fermo restando quanto precede, si osserva che, in ogni caso, la prova per testi richiesta nella memoria attorea del 26.4.24 è inammissibile perché non sono stati articolati specifici capitoli di prova nell'osservanza dell'art. 244 c.p.c., che l'istanza di esibizione ex art. 210 c.p.c. del regolamento condominiale è superflua perché il documento è già stato prodotto dalla controparte, che l'istanza di esibizione ex art. 210 c.p.c. di "tutti i documenti che lo compongono" è generica, che l'istanza di esibizione ex art. 210 c.p.c. del registro dei verbali dal 2018 ad oggi è superflua perché il loro contenuto non inciderebbe sulla presente pronuncia e che l'invocata C.T.U. sarebbe esplorativa in assenza di una specifica prospettazione attorea attraverso una relazione di parte sulle nuove tabelle proposte;

\*\*\*

- le spese di lite seguono la soccombenza di *Parte 1* ;
- i relativi compensi vengono così liquidati secondo i parametri minimi e inderogabili di cui al D.M. 147/22 tenuto conto del valore indeterminabile della causa, del suo grado di difficoltà e dell'impegno richiesto dai singoli incombenti in ciascuna fase processuale:

1) compensi per il procedimento di mediazione

- attivazione della mediazione: euro 268

- negoziazione: euro 536

2) compensi per il giudizio:

- fase di studio: euro 851
- fase introduttiva: euro 602
- fase decisionale: euro 1.453

per complessivi euro 4.613 oltre al 15% per spese generali, IVA se non detraibile e CPA come per legge;

**P. Q. M.**

il giudice istruttore in funzione di giudice unico,  
definitivamente pronunciando,  
disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione,

- respinge le domande aventi ad oggetto la formazione e/o la revisione delle tabelle millesimali;
- dichiara l'incompetenza del Tribunale di Torino a pronunciare sulle domande aventi ad oggetto le delibere delle assemblee condominiali del 29.9.22 e del 12.12.22, essendo competente l'arbitro;
- assegna termine di 90 giorni per la riassunzione della causa;
- condanna *Parte\_1* al pagamento a favore del [...] *Controparte\_1* delle spese processuali che liquida in euro 4.613 per compensi professionali, oltre a rimborso forfettario delle spese del 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge qualora non detraibile dalla parte vittoriosa, imposta di registrazione e spese successive occorrente.

Così deciso in Torino il 9 ottobre 2024.

Il giudice unico  
(A. Carbone)