



Tribunale di Milano

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE COLLEGAMENTO DA REMOTO

DELLA CAUSA N. 31272 DELL'ANNO 2023

FRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. CRISCIONE CARMINE, elettivamente domiciliato in VIA GESU' E MARIA N.13 8012 NAPOLI presso il difensore avv. CRISCIONE CARMINE **ATTORE**

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. PIZZAGALLI FRANCESCA, elettivamente domiciliato in VIALE CERTOSA N.1 20149 MILANO presso il difensore avv. PIZZAGALLI FRANCESCA **CONVENUTO**

Oggi 19/03/2025 innanzi al giudice unico dott. Pietro Paolo Pisani, alle ore 11,35Vsono comparsi:

Per *Parte_1*, l'avv. GIULIA COLOMBO in sostituzione dell'avv.to CRISCIONE CARMINE

Per *Controparte_1* 28, la dott. *Controparte_2* in sostituzione dell'avv.to PIZZAGALLI FRANCESCA

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti presenti identificando gli avvocati mediante esibizione dei loro tesserini dei Consigli dell'Ordine.

I procuratori delle parti collegati da remoto dichiarano che non sono in atto da parte loro collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

I procuratori delle parti si riportano ai propri atti di causa e precisano le conclusioni e discutono in conformità agli atti illustrando le loro difese e concordano e chiedono di essere esentati dalla presenza al momento della lettura della sentenza.

Il Giudice

dato atto, si riserva in camera di consiglio.

Su invito del giudice, i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

In esito alla camera di consiglio il giudice alle ore 15,30, pronuncia l'allegata sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc, mediante allegazione a verbale e deposito contestuale.

Verbale chiuso alle ore 15,40.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 31272/2023 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. **C.F._1**), con il patrocinio dell'avv. CRISCIONE CARMINE, elettivamente domiciliato in VIA GESU' E MARIA N.13 8012 NAPOLI presso il difensore avv. CRISCIONE CARMINE **ATTORE**

contro

Controparte_1 (C.F. **P.IVA_1**), con il patrocinio dell'avv. PIZZAGALLI FRANCESCA, elettivamente domiciliato in VIALE CERTOSA N.1 20149 MILANO presso il difensore avv. PIZZAGALLI FRANCESCA **CONVENUTO**

- OGGETTO: *impugnazione di delibera condominiale.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 19/03/2025 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi dalla Corte di Cassazione, SS.UU., n. 642 del 16/01/2015.

Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi.

Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

La presente controversia è stata introdotta dal signor **Parte_1** con atto di citazione, regolarmente notificato, con il quale ha convenuto in giudizio il **Controparte_3**, per vedere accertata e dichiarata, previa sospensione della sua efficacia esecutiva, la nullità della delibera assembleare adottata in data 12.6.2019 e per vedere condannato il **CP_1** convenuto al pagamento delle spese e dei compensi del giudizio oltre agli oneri di legge; nonchè per vedere ulteriormente condannato il **CP_1** al pagamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato.

La causa veniva assegnata alla dott.ssa Lorenza Zuffada di questa sezione del Tribunale di Milano.

Si costituiva con comparsa di risposta il **CP_1** convenuto chiedendo, in via pregiudiziale, che venisse



dichiarata l'incompetenza del Tribunale di Milano dovendo deferirsi la controversia alla cognizione di un collegio arbitrale e, nel merito, che la domanda attorea venisse rigettata in quanto infondata in fatto ed in diritto, con condanna di parte attrice alla rifusione delle spese di lite.

Alla prima udienza di comparizione la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 11.12.2024.

Nelle more la causa veniva definitivamente assegnata a questo giudice che, con decreto del 5.12.2024 la rinviava per i medesimi incumbenti all'udienza del 19.3.2025.

Parte attrice precisava le conclusioni come da atto di citazione, di seguito riportate: *“Voglia l'On.le Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione: 1) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere, ai sensi dell'art. 1137, commi 3 e 4, cod. civ., l'efficacia della delibera assembleare del 12 giugno 2019, adottata relativamente all'unico capo all'Ordine del Giorno; 2) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare la nullità radicale della delibera adottata dall'assemblea del 12 giugno 2019 adottata dal CP_1 in Milano alla Controparte_3, relativamente all'unico capo all'ordine del giorno; 3) condannare il convenuto CP_1 al pagamento delle spese e compensi del presente giudizio, oltre IVA e CP come per Legge, nonché, per i motivi indicati nel capo “b) della presente domanda, al pagamento di una somma di importo corrispondente al contributo unificato”.*

Il CP_1 convenuto invece precisava le proprie conclusioni come da foglio di precisazione delle conclusioni depositato telematicamente, di seguito riportate: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, contrariis reiectis, per i motivi sopra indicati: In via pregiudiziale di rito In via pregiudiziale di rito - dichiarare l'incompetenza dell'On.le Tribunale di Milano adito e pronunciare il deferimento della controversia alla cognizione dell'arbitro; Nel merito - Rigettare la domanda proposta da parte attrice nei confronti del Controparte_4 in quanto infondata in fatto ed in diritto; - e per l'effetto condannare parte attrice alla rifusione delle spese di lite, oltre RSG, IVA e CAP”.*

Oggi, all'esito della precisazione delle conclusioni e della discussione orale, la causa viene decisa con la presente sentenza dando lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione ai sensi dell'art. 281 sexies cpc.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente si dà atto che essendo stata esperita la procedura di mediazione obbligatoria, conclusasi negativamente in data 20.3.2023 per la mancata adesione del CP_1 alla sua prosecuzione, è stata assolta la condizione di procedibilità prevista dalla legge.

Nel merito della controversia tra le parti va osservato che parte attrice, proprietaria di un immobile situato presso l'edificio del CP_1 convenuto ed acquistato in virtù di contratto di compravendita stipulato in data 21.10.2020, ha impugnato, eccepandone la illegittimità, la seguente delibera condominiale assunta all'assemblea straordinaria del 12.6.2019:



– *“l’assemblea conviene, al fine di garantire la sicurezza del fabbricato e non ledere il diritto alla locazione della propria unità immobiliare di consentire affitti di almeno un mese, per evitare eccessivi turn over e comportamenti non consoni”*.

L’attore ne ha allegato la nullità perché:

- perseguirebbe finalità extracondominiali occupandosi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini;
- il regolamento di condominio e, con esso, il divieto previsto dal capo n. 9 del medesimo posti a giustificazione giuridica dell’approvazione della delibera, non gli sarebbero opponibili in quanto non sarebbero stati trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Milano e risalirebbero ad un periodo (16.9.1950) in cui l’attore non era condomino.

Si è difeso il **CP_1** convenuto eccependo che:

- l’adozione della delibera si sarebbe resa necessaria a seguito delle diverse criticità sollevate dai condomini in ordine alla violazione del divieto di cui al capo n. 9 “Destinazione dei locali” del regolamento condominiale da parte di altro condomino, tale **Per_1**
- il Tribunale adito sarebbe incompetente perché nel regolamento di condominio esisterebbe la clausola compromissoria prevista dall’art. 23 del regolamento condominiale, a mente del quale *“tutte le vertenze dipendenti o comunque conseguenti dal presente rapporto di condominio insorgessero fra il condominio, l’amministratore ed i singoli condomini dovranno essere deferite al collegio arbitrale”*;
- vi sarebbe carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. del signor **Parte_1** perchè la delibera impugnata non avrebbe vietato le locazioni, ma le avrebbe regolarizzate al fine di soddisfare un interesse proprio di tutti i condomini, ossia quello di rendere il condominio una struttura più sicura;
- il regolamento condominiale sarebbe opponibile all’attore in quanto regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Milano e lo stesso attore, al momento dell’acquisto dell’immobile di cui è proprietario, si sarebbe impegnato espressamente a osservare le norme – servitù previste dal regolamento condominiale;
- l’attività di bed and breakfast regolamentata dalla delibera impugnata ed esercitata anche dall’attore tramite la piattaforma air Bnb, contrasterebbe direttamente con il divieto di cui al capo 9 del regolamento condominiale per la equivalenza tra la stessa e quella di affittacamere richiamata nel Regolamento.

Tali le difese delle parti, preliminarmente e pregiudizialmente va esaminata, per il suo carattere potenzialmente assorbente, la eccezione del convenuto basata sulla esistenza della clausola posta dall’art.23 del Regolamento condominiale, che è provato in atti essere stato trascritto ed ha natura contrattuale, come è pacifico tra le parti.

La esistenza, il contenuto della clausola e la sua opponibilità sono pacifiche in atti di causa e la eccepita incompetenza, peraltro, è anche rilevabile d’ufficio.

Nel merito della clausola regolamentare in esame, va detto che, da tempo, la Cassazione ha posto il principio che le controversie condominiali riguardano diritti disponibili e sono compromettibili in arbitri non



rientrando in alcuno dei divieti di cui agli artt.806 e 808 c.p.c. (Cassazione 05.06.1984 n.3406).

La clausola in esame, prevede il deferimento al Collegio Arbitrale di *“tutte le vertenze dipendenti o comunque conseguenti dal presente rapporto di condominio insorgessero fra il condominio, l'amministratore ed i singoli condomini”*; nonché che *“Il Collegio Arbitrale deciderà in via inappellabile, in base ad equità, senza formalità di procedura”*.

Nel caso in esame emerge quindi la rinuncia da parte dei condomini, resa in un regolamento contrattuale, all'azione giudiziaria per risolvere le controversie condominiali e l'affidamento delle stesse ad una cognizione senza *“formalità di procedura”*, da definirsi con una decisione resa secondo *“equità”*.

Atteso il contenuto della clausola regolamentare va ritenuto, quindi, che si è in presenza di una previsione di arbitrato irrituale perchè, come è noto, nell'arbitrato rituale le parti mirano a pervenire ad un lodo suscettibile di essere reso esecutivo e di produrre gli effetti di cui all'art. 825 c.p.c. con l'osservanza delle regole del procedimento arbitrale, mentre nell'arbitrato irrituale, come nel caso in esame, esse intendono affidare all'arbitro la soluzione di controversie soltanto attraverso lo strumento negoziale, mediante una composizione amichevole o un negozio di accertamento riconducibile alla volontà delle parti stesse, le quali si impegnano a considerare la decisione degli arbitri come espressione della loro volontà. (Cfr. Cass. civ. Sez. I, 02/12/2015, n. 24558; Cass. civ., sez. III, 01/12/2009, n. 25268; Cass. civ., sez. II, 12/10/2009, n. 21585; Cass.civ., sez. II, 25/06/2005, n. 13701).

Clausola che va applicata anche alla controversia nata dalle domande dell'attore atteso che, 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. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28508 del 15/12/2020).

Irrilevante ai fini che ci occupano è poi la circostanza che la detta clausola preveda espressamente la *“inappellabilità”* della decisione, atteso che tale aspetto potrà sempre essere fatto valere in altra sede ed a fini del tutto inconferenti con la incompetenza oggetto di esame.

Ugualmente irrilevante ai fini oggetto di esame è la circostanza che il Collegio Arbitrale non sia stato ancora nominato, atteso che la procedura di nomina dello stesso da parte della assemblea condominiale è sempre attivabile con le modalità previste dal codice civile; mentre esiste una clausola di salvaguardia dei diritti dei condomini per il caso di mancata costituzione del Collegio, laddove è previsto che ogni parte potrà adire il Presidente del Tribunale per fa nominare i membri del Collegio.

Ne consegue il rigetto delle eccezioni di parte attrice sul punto.

Per quanto sopra rilevato e ritenuto, conseguentemente, in applicazione del dettato regolamentare, va dichiarata l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere competente il Collegio Arbitrale previsto da tale clausola (cfr. Cass., Sez. U, Ordinanza n. 24153 del 25/10/2013)

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione sollevata nel merito del presente in giudizio, in



applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008).

Le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione, vanno integralmente compensate tra le parti, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., attesa la particolarità della questione sottoposta in giudizio e l'esito meramente processuale dello stesso, nonché l'esito della procedura di mediazione, conclusasi negativamente per volontà del **CP_I** di non darvi impulso, senza giustificato motivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede, come in motivazione:

- Dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Milano per essere competente a decidere la controversia il Collegio Arbitrale previsto nell'articolo 23 del regolamento del **CP_I** convenuto.
- Compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di giudizio e di mediazione.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 19 marzo 2025.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani