

N. 9417/2024 R.C.

N.....Sent.

N.....Cron.

N.....Rep.

Oggetto:



REPUBBLICA ITALIANA  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI GENOVA**

SEZIONE III CIVILE

In persona del giudice dott. Chiara Daniela Fioravanti

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 9417/2024 promossa da:

Parte\_1, (C.F. C.F.\_1) e Parte\_2  
(C.F. CodiceFiscale\_2), elettivamente domiciliati in Piazza [REDACTED] – 20123  
Milano (MI), presso lo studio dell'avv. Parte\_3 (C.F. C.F.\_3) che li  
rappresenta e difende in forza di mandato in atti

**PARTE RICORRENTE**

**CONTRO**

Controparte\_1 43 CP\_2 (C.F. P.IVA\_1) elettivamente  
domiciliato in CORSO [REDACTED] RAPALLO presso lo studio dell'avv. [...] J

*Parte\_4* (C.F. *C.F.\_4* ), che lo rappresenta e difende in forza di mandato in atti.

## **PARTE CONVENUTA**

### **CONCLUSIONI DI PARTE RICORRENTE:**

- 1) *dichiarare annullabile e/o nulla la deliberazione assembleare impugnata ed intimare la fissazione di nuova assemblea condominiale con il medesimo ordine del giorno di quella avvenuta in data 21/04/2024;*
- 2) *condannare il CP\_3 convenuto soccombente alla restituzione degli importi anticipatamente e indebitamente versati dai ricorrenti;*
- 3) *rigettare ogni domanda ex adverso formulata, sia preliminare che di merito che istruttoria, in quanto infondate e/o improponibili per i motivi ampiamente dedotti con la presente memoria;*
- 4) *con vittoria di spese e compensi professionali, oltre accessori come per Legge”.*

### **CONCLUSIONI DI PARTE CONVENUTA**

*“In accoglimento delle domande, difese ed eccezioni tutte, come sopra proposte, rigettata ogni diversa e contraria istanza, voglia, l’Ill.mo Giudice adito:*

1. ***in via preliminare***, accertare e dichiarare la nullità e/o l'improponibilità e/o l'improcedibilità del ricorso introduttivo del presente giudizio e la contestuale remissione della controversia al giudizio arbitrale;
2. ***sempre in via preliminare***, accertare e dichiarare la carenza dell'interesse ad agire ex art. 100 in capo ai ricorrenti, ed, in conseguenza, respingere in via preliminare le loro doglianze e dichiarare l'inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità e/o nullità della domanda;
3. ***in via ulteriormente preliminare***, accertare e dichiarare l'inammissibilità e/o la nullità e/o l'annullabilità della domanda di revoca dell'Amministratore ex adverso proposta per i motivi di cui alla parte in fatto ed, in particolare, per la mancata proposizione della querela di falso e per l'assoluta

*carenza di qualsivoglia allegazione istruttoria;*

4. **ancora in via preliminare**, accertare e dichiarare la tardività dell'impugnazione della delibera assembleare ed, in conseguenza, dichiarare l'inammissibilità e/o la tardività e/o l'improponibilità e/o l'improcedibilità dell'impugnazione;
5. **in merito all'istanza di sospensiva**, accertare e confermare la validità e l'efficacia di tutte le delibere assembleari in oggi impugnate per i motivi di cui alla parte alla presente memoria;
6. **nel merito**, respingere tutte le domande dei ricorrenti per i motivi di cui alla presente memoria;
7. **in ogni caso**, con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio oltre oneri come per legge”.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1) Con il presente giudizio i Notai **Parte\_1** e **Pt\_2** **Parte\_2**, comproprietari di un immobile sito nel condominio **CP\_1** di via **██████████** di Sori (GE), hanno impugnato la delibera assunta dall'assemblea del condominio in data 21.4.2024 laddove viene approvata la ripartizione delle spese relative alla piscina comune.

In particolare gli attori si dolgono del fatto che, con riferimento al suddetto punto, la verbalizzazione sia avvenuta in modo differente da quanto effettivamente deliberato in relazione al criterio di ripartizione delle spese della piscina in 5 quote uguali, previsto dal regolamento condominiale avente natura contrattuale.

Instaurata pertanto mediazione, che sortiva esito negativo (prodd.13-14), i ricorrenti impugnano in questa sede la suddetta delibera chiedendo di dichiarare annullabile e/o nulla la deliberazione assembleare impugnata, con intimazione a fissazione di nuova assemblea condominiale con il medesimo ordine del giorno di quella avvenuta in data 21/04/2024, nonché condannare il **CP\_3** convenuto soccombente alla restituzione degli importi indebitamente versati e al pagamento delle spese, e compensi professionali del presente giudizio.

2) Si è costituito il **CP\_3** contestando l'assunto avversario di cui chiede il rigetto ed eccependo, in via preliminare:

- la nullità e/o l'improponibilità e/o l'improcedibilità del ricorso introduttivo del presente giudizio e la contestuale remissione della controversia al giudizio arbitrale;
- la carenza dell'interesse ad agire *ex art. 100* in capo ai ricorrenti;
- l'inammissibilità della domanda di revoca dell'Amministratore *ex adverso* proposta;

- la tardività dell'impugnazione della delibera assembleare.

3) Verificata la regolarità del contraddittorio e rigettata l'istanza di sospensiva erano concessi i termini per il deposito di memorie integrative ex art 281 duodecies c.p.c. all'esito del cui deposito la causa, ritenuta matura per la decisione, era rinviata per discussione ex art 281 sexies c.p.c. all'udienza del 4.12.2025.

4) Orbene passando ad esaminare l'impugnativa attorea si osserva quanto segue.

A)I ricorrenti assumono:

-di aver da sempre sostenuto la legittimità della suddivisione delle spese della piscina per 5 quote uguali, come previsto dal regolamento condominiale contrattuale (prod 1), trascritto nei Registri Immobiliari di Genova nel quale le unità residenziali presenti nel Condominio [REDACTED] sono 5 distinte da cinque numeri interni: 1, 1A, 2, 3 e 4 e distinte catastalmente dai rispettivi subalterni e precisamente: sub. 26 (int. 1), sub. 29 (int. 1A), sub 11 (int, 2), sub. 27 (int. 3) e sub. 23 (int. 4);

-che oggi le unità 1 (sub. 26) e 1A (sub. 29), di proprietà entrambe del signor [REDACTED] *Parte\_5* sono state unite di fatto (**doc. 2**), ma sono e rimangono due distinte unità immobiliari accatastate separatamente, risultando l'appartamento interno 1 (sub. 26) intestato in piena proprietà al signor [REDACTED] *Parte\_5* mentre l'appartamento interno 1A (sub. 29) è intestato a quest'ultimo per la proprietà superficiaria e al fratello, Ing. [REDACTED] *Persona\_1* e consorte, per la proprietà dell'area (prod.2);

-che l'art. 35 del vigente Regolamento di Condominio recita: “*le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'esercizio della piscina ed accessori sono ripartite in parti uguali fra loro tra gli appartamenti a destinazione residenziale facenti parte del blocco A*” e, più avanti, si specifica che le abitazioni che compongono il blocco A sono costituite da cinque unità distinte dai numeri interni 1, 1A, 2, 3 e 4 (prod 1 pag 13);

- che nel corso dell'assemblea tenutasi il 9.8.2019, i condomini [REDACTED] *Parte\_6* sollecitavano l'applicazione del Regolamento di condominio in ordine alla corretta divisione, per 5 unità, delle spese della piscina in quanto, per venire incontro a difficoltà economiche lamentate dal signor [REDACTED] *Parte\_5* gli si era concesso in passato una parziale riduzione delle spese a suo carico, sul presupposto non espresso, ma implicito dalle circostanze, che lo stato di bisogno fosse momentaneo e non certo destinato a diventare permanente;

-che l'attribuzione al signor *Parte\_5* di due quote (nella suddivisione delle spese della piscina) pari al numero delle unità dallo stesso possedute, ha determinato la mancata approvazione dei successivi bilanci annuali (dal 2019 in poi) a causa del voto contrario del signor [...] *Parte\_5* cui si è unito, dal 2020, quello del fratello e della di lui consorte, i quali contestavano la suddivisione per 5 delle spese della piscina, asserendo che l'unione di fatto delle due unità (1 e 1A) di proprietà del congiunto *Pt\_5*, e da questi operata, avesse determinato automaticamente la divisione per 4 di tali spese;

-che all'adunanza del 21.4.2024 in oggi contestata, i condomini discutevano a lungo in merito al riparto delle spese della piscina, risultando peraltro ben chiara la posizione degli attuali ricorrenti circa la divisione per 5 unità, secondo quanto previsto dal Regolamento condominiale;

- che in quella sede era però così verbalizzato “*il Presidente (ing. Persona\_1 propone una modifica temporanea al regolamento condominiale...*” e ancora “*il Presidente fa la seguente proposta irripetibile e limitata esclusivamente ai 5 anni passati e preventivo 2024: preso atto della disponibilità di due condomini (Parte\_5 e Parte\_7 di versare come da loro ritenuto corretto, una quota del 25% e di un condomino (prop. Email\_1, come da lui ritenuto corretto, di versare una quota del 20% e del presidente stesso di versare il 22,5%, il Presidente si rende disponibile a versare l'ulteriore mancante differenza del 7,5% arrivando così al 30% a suo carico esclusivamente per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 e preventivo 2024 con esclusione di ripetizione per il futuro ”ed infine si legge “*Interviene quindi l'Amministratore precisando che per l'approvazione dei prossimi bilanci e relativi riparti si dovrà fare riferimento all'ultimo bilancio presentato e approvato prima delle modifiche temporanee effettuate in questa sede ai criteri di riparto e valide solo per gli anni indicati in questa assemblea”* ;*

-che seguiva l'approvazione unanime della proposta asseritamente formulata dal Presidente dell'assemblea;

**-che la verbalizzazione di cui sopra non corrisponde al vero;**

-che la proposta formulata dall'Ing. *Parte\_5* allo scopo di sbloccare la situazione di stallo, aveva ben altro contenuto nel senso che **l'ing. *Parte\_5* si sarebbe accollato**, sia pure solo per gli anni contestati (2019, 2020, 2021, 2022 e 2023) **due quote** (la sua e quella contestata dal fratello), **aderendo quindi alla suddivisione per 5** (come le unità residenziali del Condominio) e **rimanendo invece a carico degli altri condomini** ( *Controparte\_4* *Parte\_7* *Parte\_5* [...] ) **le 3 quote residue, lasciando impregiudicata la diatriba circa il criterio di ripartizione delle spese della piscina;**

- che questa era la proposta discussa e approvata dagli odierni ricorrenti;
- che la modifica dei criteri di ripartizione delle spese contenuta in un Regolamento di natura contrattuale, come quello di specie, richiede il consenso unanime dei partecipanti al Condominio, preceduto da apposita convocazione assembleare contenente espressamente all'ordine del giorno la proposta di modifica del Regolamento di condominio;
- che è impensabile, né trova riscontro nei fatti antecedenti e in quelli successivi, che i ricorrenti, entrambi notai, possano aver approvato una deliberazione carente dei presupposti indefettibili per la sua efficacia;
- che a riprova della non veridicità della bozza del verbale impugnato vi è il fatto che i ricorrenti hanno sempre votato in maniera favorevole all'approvazione dei bilanci nei quali la spesa della piscina era ripartita in cinque quote secondo il criterio previsto dal Regolamento Condominiale, esprimendo di contro voto contrario all'approvazione del bilancio 2023, in quanto riportava la suddivisione delle spese della piscina per 4 unità;
- che ad ulteriore riprova della lamentata discrepanza depone anche il fatto che, dopo la trasmissione della bozza del verbale da parte del Geom. *Per\_2* all'Ing. *Parte\_5* (verbale peraltro sottoscritto e trasmesso nella versione definitiva oltre un mese dopo la celebrazione dell'assemblea, il 31 maggio 2024), quest'ultimo lo condivideva con il Notaio *Pt\_2* per eventuali correzioni o integrazioni (prod 6) il quale chiedeva di modificare quantomeno la dicitura riferita all'approvazione dei bilanci futuri, trovando la condivisione sul punto da parte dell'Ing. *Parte\_5*
- che inoltre, a differenza di quanto verbalizzato (ovvero *“per l'approvazione dei prossimi bilanci e relativi riparti si dovrà fare riferimento all'ultimo bilancio presentato e approvato prima delle modifiche temporanee effettuate in questa sede ai criteri di riparto e valide solo per gli anni indicati in questa assemblea”*) la frase proposta dal ricorrente era la seguente: *“Interviene l'Amministratore precisando che per l'approvazione dei prossimi bilanci e relativi riparti rimane impregiudicata la diatriba circa il criterio di ripartizione delle spese piscina, che peraltro dovrà risolversi preventivamente, valendo il criterio oggi provvisoriamente adottato soltanto come rimedio equitativo e non quale accettazione di una divisione per quattro, che rimane contestata”* (*cfr. doc. 6 e 7*).
- che nonostante la manifestata volontà dell'Ing. *Parte\_5* di voler “intercedere” con l'Amministratore per la rettifica sopra indicata (si evince chiaramente nello scambio di messaggi WhatsApp del mese di giugno u.s. (prod 7) e a mezzo mail in data 26/04/2024 prod 6) nulla veniva

corretto e, il 31.5. 2024 a mezzo mail e il 6.6.2024 a mezzo raccomandata, i ricorrenti ricevevano il verbale finalizzato e sottoscritto definitivamente, senza alcuna modifica;

-che l'Amministratore non ha redatto il verbale durante l'assemblea, provvedendo invece in un secondo momento e in via autonoma;

-che parte ricorrente invitava l'amministratore a rettificare il verbale (prodd 8 e 9);

- che, solo a seguito della anzidetta comunicazione a mezzo pec del legale dei ricorrenti in data 27.6.2024, l'Amministratore rispondeva contestando quanto attenzionato e sostenendo invece la veridicità di quanto indicato nel verbale, sottoscritto anche del Presidente dell'Assemblea Ing.

#### *Parte\_5*

#### **B)Il Controparte\_5 osserva:**

-che deve essere dichiarata la nullità e/o improponibilità del ricorso introduttivo del presente giudizio e la contestuale rimessione della controversia al giudizio arbitrale a fronte della clausola arbitrale prevista dall'art 43 del regolamento di condominio (*ex plurimis*: Cass., 4.3.2011, n. 5265; Cass., 28.7.1999, n. 8166; Cass., 9.7.1989, n. 3246).

-che comunque, sempre in via preliminare, vi è carenza di interesse ad impugnare dei ricorrenti ex art 100 cpc;

-che infatti i ricorrenti invocano la divisione delle spese della piscina in cinque quote di pari valore, attribuendo così a ciascuna il 20 % della spesa totale;

-che la proposta approvata in Assemblea e in oggi censurata prevede la divisione delle spese secondo le seguenti quote: *Parte\_5* e *Parte\_7* il 25 %, la proprietà *Pt\_1* / *Pt\_2* 20 %, *Persona\_1* una quota del 30 %, limitatamente agli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 e preventivo 2024;

-che pertanto, i Dott.ri *Pt\_1* e *Pt\_2* non patendo alcun pregiudizio economico o di altra natura, non hanno un interesse attuale e concreto in merito all'impugnazione della relativa delibera;

- che inoltre i ricorrenti contestano il tenore letterale di una dichiarazione dell'Amministratore, che non è una delibera e che, di conseguenza, non ha alcun valore se non il fatto che il Geom. *Per\_2* l'abbia pronunciata atteso che, indipendentemente dal criterio con il quale l'Amministratore presenterà il prossimo riparto, l'Assemblea sarà libera di approvarlo o meno;

-che per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale dell'assemblea condominiale, occorre che venga proposta querela di falso, e pertanto, non avendovi i ricorrenti provveduto tempestivamente, la veridicità del dato letterale del verbale non è più contestabile ed in conseguenza il ricorso andrà respinto;

-che i sigg.ri *Pt\_1* e *Pt\_2* non hanno offerto alcun elemento istruttorio in merito alle tesi proposte;

-che incombe sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale (Cass. n. 23903 /2016 ); e ancora “*Il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto*” (Cass., n. 27163/2017);

-che nel caso di specie il verbale è stato comunicato alle parti in data 31.5.2024 (come riportato in ricorso e come indicato anche da controparte via P.E.C. all'Amministratore in data 27.6.2024; Doc 3) e la domanda di mediazione risulta depositata in data 1.7.2024 (come da richiesta di adesione a procedimento di mediazione 2024/598; Doc. 4) con la conseguenza che la domanda di mediazione, risulta proposta oltre il termine perentorio di trenta giorni per l'impugnazione della delibera con conseguente tardività dell'impugnazione stessa;

-che comunque l'impugnativa è infondata nel merito atteso che l'edificio attualmente è costituito da quattro numeri interni, corrispondenti a quattro appartamenti, rispettivamente di proprietà del Sig. *Parte\_5* dei ricorrenti, dei Sigg.ri *Persona\_1* e *Parte\_8* e della Sig.ra *Parte\_9* a fronte dell'accorpamento all'interno n. 1 dell'interno 1 A (sub 29) (Doc. 5) il quale, contrariamente a quanto *ex adverso* sostenuto, non è un appartamento ad uso residenziale essendo costituito da due bagni per 11 mq di estensione;

- che l'art. 35 del Regolamento condominiale fa riferimento ad “*appartamenti ad uso residenziale*” e non ad unità immobiliari o catastali, come erroneamente sostenuto *ex adverso*;

-che la decisione di confermare la ripartizione delle spese della piscina per 4 e non per 5 è stata presa dopo attenta disamina del dato testuale del Regolamento condominiale e delle contestazioni mosse dal legale della Sig.ra *Pt\_10* ;

-che i consuntivi dal 2014 al 2018 con ripartizione in 4 quote uguali delle spese della piscina sono stati approvati all'unanimità e pertanto anche con voto favorevole dei ricorrenti;

-che in occasione della delibera del 21.4.2024, in oggi contestata, contrariamente a quanto indicato, il Dott. Persona\_1 non ha mai provveduto neanche ad ipotizzare di accollarsi due quote intere, pari al 40 % del totale delle spese ma ha esaurientemente spiegato all'Assemblea la propria proposta, che è stata discussa dai condomini, con tanto di esempi numerici, e verbalizzata esattamente come esposta dal proponente;

**-che pertanto quella verbalizzata è effettivamente la proposta avanzata dal Dott. [...] Per\_1 ed approvata, dopo ampia discussione, da parte dell'Assemblea all'unanimità.**

5)Così delineate le posizioni delle parti e l'iter processuale e passando ad esaminare l'impugnativa proposta la stessa si appalesa improponibile nella presente sede, a fronte della clausola arbitrale contenuta nel regolamento di condominio e di cui alla prima eccezione preliminare formulata dal convenuto.

Ed infatti l'art 43 del regolamento di condominio (prod 1 ricorrenti e prod 2 convenuto), avente pacificamente natura contrattuale, prevede che *“Qualunque controversia nasca fra i proprietari o tra questi e l'amministratore per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di contratto, ed in generale che si riferiscono al fabbricato sarà deferita al giudizio inappellabile di tre arbitri”* (prod.2).

Tale disposizione integra una vera e propria clausola compromissoria che stabilisce un arbitrato inappellabile cioè senza possibilità di ricorrere alla giustizia ordinaria per risolvere le dispute tra proprietari o tra questi e l'amministratore riguardanti il fabbricato, le norme di legge o il regolamento stesso.

Lo scopo di tale clausola, contenuta in un regolamento avente natura contrattuale, è pertanto quella di risolvere le controversie rientranti nelle tipologie indicate sopra, in modo alternativo al tribunale e al fine di garantire soluzioni più veloci.

Come ha avuto modo di precisare in più occasioni anche la Suprema Corte l'art. 1137 c.c., comma 2, nel riconoscere ad ogni condominio assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una 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. (Cass 8698/2022, Cass. . 4218/1983; Cass. n. 73/1986 ; Cass. n. 28508/2020).

Nel caso di specie parte ricorrente ha impugnato la delibera condominiale lamentando una discrepanza tra quanto concretamente verbalizzato e quanto effettivamente accaduto ed affermato nell'adunanza del 21.4.2024 con riferimento alla ripartizione della spesa della piscina.

Orbene, anche a voler prescindere dal fatto che l'art. 804 *quater* c.p.c. prevede espressamente che *"Nel dubbio, la convenzione d'arbitrato si interpreta nel senso che la competenza arbitrale si estende a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce"* non pare revocabile in dubbio che l'impugnativa proposta dai ricorrenti debba ritenersi certamente ricompresa tra le controversie devolute al collegio arbitrale, considerato, da un lato, il tenore ampio della clausola in oggetto, e, dall'altro lato, la tipologia di azione fatta valere dai ricorrenti nella presente sede.

Quanto al primo aspetto si evidenzia che la clausola in oggetto si riferisce a controversie relative non solo all'interpretazione e all'esecuzione di norme di legge o di contratto ma anche al fabbricato in generale e pertanto anche ai beni comuni riferibili allo stesso, quale la piscina.

Quanto al secondo profilo, l'azione attorea è sostanzialmente volta a contestare la non corrispondenza di quanto verbalizzato in assemblea rispetto a quanto i ricorrenti assumono realmente deliberato dal suddetto organo con riferimento alla ripartizione delle spese di un bene (piscina comune) facente parte del fabbricato *de quo* e disciplinate dal citato regolamento contrattuale all'art 35, riguardo alle quali le parti forniscono interpretazioni diverse.

**Ne consegue che la domanda dei ricorrenti si appalesa in questa sede improponibile per effetto della clausola compromissoria di cui all'art 43 del Regolamento di Condominio contrattuale con rimessione della controversia al Collegio arbitrale.**

6) In merito infine alle spese di lite le stesse, liquidate alla luce del DM 10.3.2014 come modificato con DM 147/2022 e parzialmente ridotte a fronte della non particolare complessità giuridica della causa e della pronuncia meramente procedurale, sono poste a carico di parte soccombente.

## PQM

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica Giudice Dott.ssa Chiara Daniela Fioravanti, definitivamente pronunciando nella causa vertente tra i sigg.ri *Parte\_1* **E** *Parte\_2* (ricorrenti) ed il *Controparte\_6*

[...] in persona dell'amministratore *pro tempore* (convenuto), disattesa ogni altra eccezione, deduzione e istanza:

-dichiara improponibile l'impugnativa azionata dai ricorrenti per effetto della clausola arbitrale di cui all'art 43 del regolamento di condominio contrattuale prodotto in atti, con rimessione della controversia al collegio arbitrale, per le ragioni di cui in parte motiva;

-condanna i sigg.ri *Parte\_1* E *Parte\_2* a corrispondere al *Controparte\_6* in persona dell'amministratore *pro tempore* le spese di lite, liquidate in € 3.809,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie ex art 2, IVA e CPA come per legge per le ragioni di cui in parte motiva.

Genova, 21/12/2025

Il G.O.T.

*Dott.ssa Chiara Daniela Fioravanti*