

Procedimenti di cognizione e ADR

Clausole arbitrali e controversie condominiali: limiti e competenza sulla formazione delle tabelle millesimali

di Francesco Tedioli, Avvocato

Master di specializzazione

**Saper mediare e negoziare in modo strategico:
come, quando, dove e perché**

Scopri di più

Trib. Tornino. sez. VIII, 9 ottobre 2024, N. 5051

Condominio negli edifici - Regolamento - Controversie - Clausola compromissoria per arbitrato irrituale - limiti di competenza nelle tabelle millesimali

(artt. 808 e 808 ter c.p.c.)

Massima: *"In tema di controversie condominiali, la clausola compromissoria prevista dal regolamento di condominio, che devolve le controversie ad un arbitro amichevole compositore, configura un arbitrato irrituale, determinando l'incompetenza del giudice ordinario. Tuttavia, non possono essere oggetto di arbitrato irrituale questioni relative alla formazione o revisione delle tabelle millesimali, poiché tali tabelle devono riflettere la reale consistenza dell'immobile e rientrano nell'ambito di diritti indisponibili (artt. 806 e 808 c.p.c.)."*

CASO

Il caso in esame, sottoposto al Tribunale di Torino, riguarda una complessa vicenda condominiale che si articola su due ordini di domande proposte da un condomina, nei confronti del proprio Condominio. Da un lato, l'attrice ha chiesto l'annullamento di alcune delibere adottate dall'assemblea condominiale; dall'altro, ha richiesto l'integrazione delle tabelle millesimali al fine di adeguarle alla reale consistenza degli immobili e all'effettiva fruizione dei servizi comuni.

In particolare, la prima deliberazione, concernente la gestione del rapporto contenzioso con un geometra, è stata contestata dall'attrice in quanto ritenuta contraria alla normativa vigente e al regolamento condominiale. La seconda delibera, relativa all'approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi, è stata analogamente censurata per presunte irregolarità formali e sostanziali.

Con riferimento alla seconda domanda, la condomina richiedeva l'integrazione delle tabelle millesimali, proponendo nuovi criteri per il riparto delle spese condominiali afferenti alla manutenzione, pulizia e illuminazione delle scale, nonché alla raccolta e gestione dei rifiuti. L'attrice motivava tale richiesta, sostenendo che le attuali tabelle non riflettono adeguatamente la reale consistenza degli immobili e le modalità di fruizione dei servizi comuni.

Il Condominio convenuto, costituitosi in giudizio, sollevava un'eccezione preliminare di incompetenza del Tribunale, fondata sull'esistenza di una clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale. Tale clausola stabilisce che *"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 difesa del Condominio richiedeva, pertanto, che le domande dell'attrice venissero devolute ad arbitrato irrituale, in conformità alla clausola sopra richiamata. Tuttavia, l'assenza dell'attrice all'udienza fissata per la discussione ex art. 183 c.p.c. comportava la decadenza dalle istanze probatorie formulate nella memoria ex art. 171-ter c.p.c., precludendo, così, la possibilità di integrare o sostenere adeguatamente la propria strategia difensiva. Questa circostanza ha limitato l'attività istruttoria del giudice, impedendo un accertamento completo dei fatti controversi e incidendo negativamente sull'esito del giudizio.

Un aspetto particolarmente rilevante sul piano giuridico riguarda la diversa natura delle domande proposte. Mentre l'impugnazione delle delibere assembleari rientra nell'ambito delle controversie che possono essere devolute ad arbitrato irrituale, la richiesta di integrazione delle tabelle millesimali presenta un limite insormontabile: essa investe diritti indisponibili dei condomini, strettamente legati alla proprietà e all'utilizzo dei beni comuni. Tale orientamento trova conferma nella giurisprudenza, secondo cui le tabelle millesimali, influenzando direttamente sulla ripartizione delle spese condominiali e sugli equilibri tra i partecipanti al condominio, devono essere necessariamente oggetto di valutazione da parte del giudice ordinario (cfr. Cass. 20 aprile 2021, n. 10372 e Cass. 11 settembre 2017, n. 21043).

Infine, la controversia si è conclusa con una sentenza pronunciata ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c., nella quale il giudice ha affrontato in modo dettagliato sia le questioni preliminari sia il merito delle domande, distinguendo le relative implicazioni processuali e sostanziali.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Torino, con la sentenza in esame, ha affrontato in maniera articolata sia le questioni preliminari di competenza che quelle di merito, offrendo spunti di riflessione significativi sul piano giuridico.

In primo luogo, il giudice ha esaminato l'eccezione di incompetenza sollevata dal Condominio,

fondata sulla clausola compromissoria prevista dal regolamento condominiale. Tale clausola è stata scrutinata alla luce della consolidata giurisprudenza secondo cui l'**arbitrato irrituale** può riguardare esclusivamente **diritti disponibili** (cfr. Cass. civ., 17 marzo 2022, n. 8698). Il Tribunale ha, quindi, distinto tra controversie amministrative, come l'impugnazione delle delibere assembleari, ritenute suscettibili di devoluzione ad arbitrato, e quelle inerenti ai **diritti indisponibili**, come la modifica delle **tabelle millesimali**. Quest'ultima, infatti, incide direttamente sulla regolamentazione dei diritti reali dei condomini e sulla ripartizione delle spese comuni, esulando dalla natura negoziale propria dell'arbitrato irrituale.

Tra gli elementi di maggior interesse si segnala l'attenzione posta dal giudice nell'individuare i limiti di operatività della clausola compromissoria e nell'evidenziare le specificità delle controversie aventi ad oggetto diritti indisponibili. Questa distinzione ha rappresentato il fulcro della decisione, ribadendo il ruolo centrale del giudice ordinario nella tutela di tali diritti.

Nel merito, il Tribunale ha parzialmente accolto la domanda di annullamento delle delibere assembleari, rilevando profili di illegittimità formale, quali la mancata indicazione chiara e completa degli ordini del giorno e la violazione delle prerogative informative dei condomini, garantite dall'art. 1130-*bis* c.c. La richiesta di revisione delle tabelle millesimali, invece, è stata rigettata. Il giudice ha evidenziato che i criteri proposti dall'attrice non soddisfacevano i requisiti tecnici e normativi richiesti per garantire l'equità nella ripartizione delle spese comuni, ribadendo la necessità di un accertamento tecnico approfondito, come indicato dalla giurisprudenza (cfr. Cass. civ., 14 gennaio 2022, n. 1059; Cass. civ., 23 gennaio 2023, n. 1896).

Infine, quanto alla regolazione delle spese di lite, il Tribunale ha dichiarato la compensazione, ritenendo entrambe le parti responsabili del prolungarsi della controversia. Il giudice ha, tuttavia, stigmatizzato la condotta dell'attrice per la decadenza dalle istanze istruttorie, sottolineando che tale omissione ha inciso negativamente sulla possibilità di un pieno accertamento dei fatti in giudizio

QUESTIONI

La sentenza del Tribunale di Torino offre l'occasione per una riflessione approfondita su due temi di rilevante interesse nel diritto condominiale e processuale civile: la **natura giuridica delle tabelle millesimali** e la validità delle clausole compromissorie nei regolamenti condominiali.

Le tabelle millesimali, fondamentali per la disciplina condominiale, determinano la ripartizione delle spese comuni e regolano l'esercizio dei diritti sui beni condivisi. La loro redazione e modifica incidono su diritti reali e, in alcuni casi, su interessi collettivi, richiedendo un delicato equilibrio tra l'autonomia privata e le esigenze comuni del condominio.

La giurisprudenza consolidata (Cass. 6 maggio 2021, n. 11847; Cass. 6 settembre 2019, n. 22380), in particolare la Cassazione, esclude che le tabelle millesimali possano essere oggetto

di compromesso arbitrale, sottolineando che esse hanno una funzione normativa interna al condominio. Non si tratta di un semplice accordo tra condomini, ma di un atto che rispecchia criteri di proporzionalità oggettivi e inderogabili, strettamente connessi alla disciplina dei beni comuni. In tale contesto, gli arbitri, essendo limitati alla cognizione di diritti disponibili ex art. 806 c.p.c., non possono intervenire (Cass. 15 ottobre 2020, n. 22310).

Un ulteriore punto di rilievo è rappresentato dalla revisione delle tabelle millesimali, disciplinata dall'art. 69 disp. att. c.c., che subordina la loro modifica alla prova di errori originari o di mutamenti oggettivi delle condizioni di fatto. Il giudice ordinario gode di un ampio margine di discrezionalità nella valutazione dei presupposti, spesso avvalendosi di consulenze tecniche per accertare la fondatezza delle richieste di revisione. Ciò riflette l'importanza di bilanciare l'esigenza di stabilità degli atti condominiali con la necessità di adeguarli alle mutate realtà fattuali.

Per quanto concerne le clausole compromissorie, la loro validità nei regolamenti condominiali è subordinata al rispetto dei requisiti di specificità e approvazione richiesti dall'art. 1341 c.c., oltre al vincolo della disponibilità dei diritti oggetto di controversia. La pronuncia in esame chiarisce che tali clausole, pur ammissibili per dispute relative a delibere assembleari o altre questioni patrimoniali, non possono estendersi a diritti indisponibili come la modifica delle tabelle millesimali (Trabucchi, *Tutela giudiziaria dei singoli condòmini e clausola compromissoria nel regolamento di condominio*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 883; e più recentemente, Napoli, *Il regolamento di condominio*, Commentario al codice civile diretto da Busnelli, artt.1138-1139, Milano, 2011, 235). Questo limite, riconosciuto sia dalla dottrina ((cfr, Tedioli, *Regolamento di condominio e arbitrato irrituale*, in questa Rivista, 5 aprile 2022) sia dalla giurisprudenza (Corte d'Appello di Napoli, 26 maggio 2022, n. 2324), trova fondamento nel principio per cui l'arbitrato, anche irrituale, non può incidere su diritti la cui tutela è riservata alla giurisdizione ordinaria.

Infine, la disciplina della decadenza dalle istanze istruttorie ex art. 183 c.p.c. solleva ulteriori riflessioni. La pronuncia del Tribunale ribadisce che l'udienza di trattazione rappresenta un momento essenziale per garantire il contraddittorio e definire l'attività istruttoria. La decadenza prevista dall'art. 171-ter c.p.c., pur configurandosi come uno strumento di efficienza processuale, non può compromettere il diritto di difesa tutelato dall'art. 24 Cost. In questo senso, la giurisprudenza costituzionale ha sottolineato che eventuali restrizioni all'esercizio del diritto di difesa devono essere proporzionate e giustificate da un interesse prevalente, quale la tutela del giusto processo.

La sentenza in esame si colloca dunque in una linea interpretativa che cerca di armonizzare le esigenze di efficienza e rapidità del processo con la piena tutela dei diritti delle parti, offrendo indicazioni significative sia per il diritto condominiale che per la disciplina processuale civile.