



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

FELICE MANNA	Presidente
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

REGOLAMENTO DI COMPETENZA ad.07/06/2023 CC
--

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29502/2022 R.G. proposto da:

CONDOMINIO MILANO, rappresentato e difeso
dall'avvocato

-ricorrente-

contro

S.R.L., rappresentata e difesa dagli avvocati

-controricorrente-

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di MILANO n. 8837/2022
depositata il 07/11/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/06/2023 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Condominio di Milano ha notificato il 7 dicembre 2022 ricorso per regolamento di competenza avverso la sentenza n. 8837/2022 del Tribunale di Milano, pronunciata ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c. il 7 novembre 2022.

La s.r.l. ha depositato in data 23 dicembre 2022 scrittura difensiva, ai sensi dell'art. 47, ultimo comma, c.p.c.

2. Il procedimento va regolato alla stregua dell'art. 380-ter c.p.c., come modificato dal d.lgs. n. 149 del 2022, e dell'art. 375, comma 2, n. 4) c.p.c., secondo il regime transitorio dettato dall'art. 35, comma 7, del medesimo d.lgs.

3. Sono state depositate conclusioni scritte del pubblico ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha richiesto di rigettare il ricorso per regolamento di competenza.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.

4. Il Tribunale di Milano ha dichiarato nullo il decreto ingiuntivo n. 18317/2020 intimato dal Condominio alla condomina

s.r.l. per la riscossione di spese straordinarie relative all'esercizio 2019, ravvisando la competenza arbitrale stabilita dal regolamento condominiale, in forza di clausola secondo cui: "[n]el non creduto caso di divergenze e controversie che dovessero sorgere fra condomini in ordine alla interpretazione ed esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la amministrazione e godimento dello stabile in condominio, queste dovranno essere sottoposte, per la loro risoluzione, ad un arbitro amichevole compositore scelto d'accordo fra di essi. Mancando l'accordo delle parti per la scelta di un arbitro unico, le dette controversie o divergenze verranno sottoposte per conseguenti decisioni a tre arbitri da nominarsi uno per ciascuna parte ed il terzo dai due arbitri così nominati. Mancando l'accordo dei due arbitri di parte per la nomina



del terzo, questa è senz'altro e fin da ora deferita al Presidente del Collegio Ingegneri di Milano, su ricorso della parte più diligente”.

5. Il ricorso del Condominio _____ di Milano, premesso che “il Tribunale di Milano, nella sentenza impugnata, non ha in alcun modo individuato la natura della clausola arbitrale né la qualificazione dell’arbitrato”, deduce poi la “invalidità e/o inapplicabilità della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale alle cause, anche di opposizione a decreto ingiuntivo, per il recupero dei contributi condominiali, anche alla stregua dell’inderogabilità (ex art. 72 disp. att. c.c.) di quanto prevede l’art. 63 disp. att. c.c. circa i poteri di azione spettanti *ex lege* all’amministratore di condominio per l’efficace e tempestiva riscossione delle spese condominiali, le quali hanno indeclinabile natura di *obligationes propter rem*”. Il ricorrente reputa comunque che la clausola compromissoria in esame possa trovare applicazione “esclusivamente in relazione a «*divergenze e controversie che dovessero sorgere fra i condomini*» (ad *exemplum*, per rapporti di vicinato, misura e godimento delle cose comuni, ecc.) e non già per controversie tra i condomini e il Condominio (quale, tipicamente, è quella per il recupero degli oneri condominiali da parte dell’amministratore)”. Si assume, infine, che “avallando (per assurdo) l’interpretazione offerta dal Tribunale ambrosiano, il funzionamento stesso del Condominio cadrebbe in un inesorabile blocco, posto che sarebbe sufficiente per qualsiasi condomino impedire o differire alle proverbiali calende greche l’adempimento di tali obbligazioni *propter rem*, sollevando *exceptio compromissi*”. Le stesse considerazioni sono illustrate nella memoria ex art. 380-*bis*.1 c.p.c. depositata dal ricorrente in data 26 maggio 2023, a confutazione degli argomenti adottati nelle conclusioni scritte del pubblico ministero.

Nella difesa depositata dalla _____ s.r.l. si replica che la clausola regolamentare prevede un “arbitro amichevole compositore”, il che



lascia intendere che ci si trovi chiaramente di fronte ad un'ipotesi di arbitrato irrituale, sicché il ricorso per regolamento dovrebbe essere dichiarato inammissibile, ritenendosi comunque infondato lo stesso.

6. Va premesso che la sentenza con cui, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, sia accertata l'esistenza di una clausola compromissoria per arbitrato rituale e dichiarata la nullità del decreto opposto, con contestuale remissione della controversia al giudizio degli arbitri, in forza dell'art. l'art. 819-ter c.p.c. deve essere impugnata esclusivamente con il regolamento di competenza di cui all'art. 42 c.p.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 08/08/2019, n. 21185; Cass. Sez. 6 - 3, 18/06/2018, n. 16089; Cass. Sez. 2, 19/10/2018, n. 26525).

In realtà, l'impugnata sentenza non affronta il profilo della qualificazione come rituale o irrituale dell'arbitrato previsto dall'indicata clausola compromissoria. Tale profilo è tuttavia pregiudiziale ai fini dell'ammissibilità del regolamento di competenza, atteso che la pronuncia del giudice che neghi la propria competenza in relazione ad una convenzione di arbitrato irrituale non è impugnabile per regolamento di competenza, in quanto tale tipologia di arbitrato determina l'inapplicabilità di tutte le norme dettate per quello rituale, ivi compreso l'art. 819-ter c.p.c. (cfr. Cass. n. 10300 del 2014; n. 1158 del 2013; n. 19060 del 2017; n. 33149 del 2022).

Al fine della qualificazione dell'arbitrato come rituale o irrituale, la Corte di cassazione, adita con ricorso per regolamento di competenza, opera comunque come giudice del fatto e ha, dunque, il potere di accertare direttamente, attraverso l'esame degli atti e degli elementi acquisiti al processo, la volontà delle parti espressa nella clausola compromissoria, in quanto la relativa qualificazione incide sull'ammissibilità dell'impugnazione proposta.



I condomini, nella clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale, ricorsero alle espressioni "controversie", "decisioni", senza perciò prevedere espressamente, come poi stabilito dall'art. 808-ter c.p.c., che le liti fossero definite dagli arbitri mediante determinazione contrattuale, sicché, nell'interpretazione del patto compromissorio, il dubbio sull'effettiva volontà delle parti va risolto nel senso della ritualità dell'arbitrato (Cass. Sez. 1, 07/04/2015, n. 6909; Cass. Sez. 1, 07/08/2019, n. 21059).

7. Il ricorso per regolamento di competenza deve quindi ritenersi ammissibile. Esso non è comunque fondato.

8. La clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta nel regolamento di condominio, la quale, come nella specie, stabilisce che siano decise dagli arbitri le "controversie che dovessero sorgere fra condomini in ordine alla interpretazione ed esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la amministrazione e godimento dello stabile in condominio", deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria (e pur non trovando qui applicazione *ratione temporis* l'art. 808-quater c.p.c.), nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi "*causae petendi*" connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, e recante le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (cfr. Cass. n. 8698 del 2022).

8.1. Il dato che la clausola compromissoria faccia testualmente riferimento soltanto alle "controversie che dovessero sorgere fra



condomini” non induce affatto ad escludere che essa sia riferibile anche alle controversie instaurate dall'amministratore di condominio per la riscossione dei contributi dovuti dai partecipanti, agendo l'amministratore proprio in rappresentanza degli altri condomini (come già si sosteneva questa Corte nella interpretazione dell'art. 23 c.p.c. prima della specificazione operata dalla legge n. 220 del 2012: Cass. Sez. Unite n. 20076 del 2006), ed essendo, del resto, i soli condomini, e non anche l'amministratore, le parti del regolamento di condominio e perciò anche della clausola compromissoria in esso contenuta (Cass. n. 1068 del 2022).

8.2. Il deferimento ad arbitri di qualsiasi controversia comunque connessa all'interpretazione e all'esecuzione del regolamento condominiale determina, pertanto, la competenza arbitrale anche per l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato dall'amministratore per la riscossione dei contributi approvati dall'assemblea, ai sensi degli artt. 1130, n. 3, c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c., non costituendo la clausola compromissoria una deroga a tali norme, giacché la presenza della medesima convenzione di arbitrato non impedisce di richiedere e ottenere dal giudice ordinario un decreto ingiuntivo per le spese (ferma restando la facoltà per il condomino intimato di eccepire la competenza arbitrale in sede di opposizione), né il citato art. 63, comma 1, pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, neppure impedisce 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.

8.3. Non costituisce argomento dirimente ai fini dell'interpretazione della portata della clausola compromissoria l'inconveniente pratico addotto dal ricorrente, secondo cui il “funzionamento” del Condominio “cadrebbe in un inesorabile blocco”, atteso che rimane rimessa alla



volontà dei condomini la facoltà di modificare, se lo ritengono opportuno, la previsione regolamentare.

Il ricorso per regolamento deve dunque essere rigettato e deve essere dichiarata la competenza degli arbitri, condannando il ricorrente a rimborsare alla resistente le spese del procedimento di regolamento, liquidate in dispositivo.

In ragione della natura impugnatoria del ricorso per regolamento di competenza, sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso per regolamento di competenza, dichiara la competenza degli arbitri e condanna il ricorrente a rimborsare alla resistente le spese del procedimento di regolamento, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 giugno 2023.

Il Presidente

FELICE MANNA

