

22 maggio 2022 13:52

Il Condominio. Regolamento contrattuale e clausola compromissoria in arbitrato delle controversie

di [Laura Cecchini](#)

E' noto che, quando trattiamo delle liti in condominio, siamo abituati a parlare di mediazione, quale procedimento di risoluzione alternativo delle controversie in materia, il cui preventivo esperimento è obbligatorio in quanto rappresenta condizione di procedibilità per la proposizione dell'azione giudiziale. Nondimeno, anche prima della introduzione di detto istituto, esisteva ed esiste, tutt'oggi, un altro strumento alternativo alla Autorità Giudiziaria, per espressa scelta delle parti, che è l'arbitrato. Sull'argomento, l'ordinanza emessa da [Tribunale di Lodi il 2 dicembre 2021](#) ci consente di approfondire il tema e, in particolare, comprendere la valenza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento di condominio, nonché di apprezzare le conseguenze, qualora una causa sia introdotta avanti al Giudice. Parimenti, il medesimo provvedimento è l'occasione per ricordare che, nel regolamento condominiale di natura contrattuale, la ripartizione degli oneri condominiali, qualora vi sia una disposizione ad hoc, può intervenire anche in deroga ai criteri legali.

Regolamento contrattuale e clausola compromissoria in arbitrato delle controversie: La vicenda

Un condominio ha depositato ricorso avanti al Tribunale chiedendo, nei confronti di un condomino, proprietario di un'officina, il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria afferenti al cortile dello stabile secondo i criteri dell'art. 1126 c.c. o, in alternativa, dell'art. 1125 c.c.

Il condomino si è costituito ritualmente nel giudizio instaurato eccependo il difetto di giurisdizione del Tribunale all'uopo contestando che nel regolamento contrattuale era espressamente prevista una clausola di compromesso in arbitrato per tutte le controversie aventi ad oggetto l'adempimento alle disposizioni ivi previste.

Al contempo, ha obiettato che, nel medesimo regolamento, era riportato ed individuato uno specifico criterio di ripartizione delle spese de quibus, in deroga a quello legale.

Il Giudice si riservava in sede di prima udienza, ritenuta la censura preliminare avanzata dal condomino. A scioglimento della riserva, è stata emanata la ordinanza in commento.

Arbitrato rituale e irrituale

La questione portata all'esame del Tribunale merita una attenta disamina della eccezione preliminare formulata. In proposito, il Giudicante ha accertato che, dalla documentazione versata in atti e, precisamente, dal regolamento, è risultata confermata la esistenza di una clausola compromissoria in arbitrato per le liti inerenti l'applicazione delle disposizioni ivi racchiuse, la cui presenza preclude il ricorso alla giurisdizione ordinaria. In conseguenza, ha ravvisato il fondamento della censura sollevata.

La motivazione è ampia e rappresenta opportunità per sviluppare la trattazione sulla differenza tra arbitrato rituale e irrituale.

In primis, la valutazione sulla qualificazione dell'arbitrato deve attendere ad una analisi scrupolosa dei documenti prodotti e, certamente, della clausola di cui si discute, con specifica attenzione alla volontà delle parti enunciata nella stessa, poiché ciò incide sulla efficacia del lodo, ovvero della decisione che sarà resa dall'arbitro o dal collegio arbitrale, in rispondenza a quanto convenuto.

Invero, con l'arbitrato rituale le parti ottengono una pronuncia suscettibile di essere resa esecutiva, la quale riveste il medesimo valore della sentenza pronunciata dall'Autorità Giudiziaria mentre, diversamente, qualora si tratti di arbitrato irrituale, le parti intendono demandare ad arbitri la soluzione di determinate controversie in via negoziale, ragion per cui il lodo irrituale non può acquistare esecutorietà, né essere impugnato per nullità avanti la Corte d'Appello.

Sul punto, la Giurisprudenza sia di merito che di legittimità ha affermato e riconosciuto che «Al fine di distinguere tra arbitrato rituale o irrituale, occorre interpretare la clausola compromissoria con riferimento al dato letterale, alla comune intenzione delle parti ed al comportamento complessivo delle stesse, senza che il mancato richiamo nella clausola alle formalità dell'arbitrato rituale deponga univocamente nel senso dell'irritualità dell'arbitrato, dovendosi tenere conto delle maggiori garanzie offerte dall'arbitrato rituale quanto all'efficacia esecutiva del lodo ed al regime delle impugnazioni» (Tribunale Piacenza, 05/11/2019, n. 695, Cass. Civ. n. 11313/2018).

L'indagine deve, dunque, muoversi dalla interpretazione letterale della clausola da cui poter trarre e far emergere la volontà manifestata dalle parti che, per quanto concerne l'arbitrato rituale, può essere ricondotta all'utilizzo di espressioni coerenti con l'attività del giudicare.

Al contempo, non possiamo ignorare che «Data la natura derogatoria e atipica dell'arbitrato irrituale rispetto all'arbitrato tipico regolato dalla legge, in difetto di una volontà derogatoria esplicitata nella clausola compromissoria, l'arbitrato deve essere qualificato come rituale» (Tribunale Potenza, 6/02/2019, n. 125).

Posto ciò, nel caso de quo, il Giudice ha ritenuto che il tenore letterale della clausola arbitrale posta nel regolamento contrattuale condominiale non ponesse dubbi o incertezze a favore della natura rituale della stessa.

Regolamento contrattuale e deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese

Tanto premesso, per quanto attiene al profilo inerente al motivo all'origine della lite, questo interessa il criterio di ripartizione delle spese di rifacimento del cortile condominiale.

In proposito, non possiamo omettere di rammentare che il regolamento de quo è di natura contrattuale per cui può prevedere clausole limitative all'uso ed alla destinazione dei beni comuni o, anche, in deroga ai criteri di ripartizione previsti dalla Legge.

Ebbene, nella ipotesi oggetto di causa, il Giudicante ha appurato e constatato che in due articoli del regolamento sono state esplicitate regole per la ripartizione delle spese di gestione del condominio.

Tale circostanza, avvalora, pertanto, come la controversia sorta, coinvolgendo un aspetto inerente l'adempimento alle disposizioni del regolamento di condominio, debba necessariamente ricadere, o meglio essere devoluta in arbitrato stante il richiamo a detta situazione nella clausola che interessa.

Alla luce delle esposte argomentazioni, il Tribunale ha dichiarato il difetto di giurisdizione con riferimento alla domanda promossa dal condominio, condannando quest'ultimo al pagamento delle spese e competenze legali del condomino in aderenza al principio della soccombenza.

(anche su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)