

Cont. n. 238 / 2013  
n. 280/12 cont. EG  
Cron. 1512  
Rap. \_\_\_\_\_



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Simona Modolo, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 280 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2012, assunta in decisione all'udienza del 9.5.2013 e vertente

**TRA**

██████████ ██████████, elettivamente domiciliata in Aosta alla ██████████  
presso lo studio dell'avv. ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Silvio Rezzonico  
del Foro di Milano per procura estesa a margine dell'atto introduttivo

*ricorrente*

**E**

CONDOMINIO ██████████ ██████████, in persona dell'amministratore pro tempore,  
elettivamente domiciliato in Aosta, ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████  
██████████, che lo rappresenta e difende congiuntamente e disgiuntamente dall'avv. ██████████  
██████████ e dall'avv. ██████████ del foro di Torino per procura estesa a margine  
della comparsa di costituzione e risposta

*convenuto*

**OGGETTO:** impugnazione delibera assembleare del 3 gennaio 2012

**CONCLUSIONI**

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 12.2.2013 i procuratori delle parti hanno rassegnato le proprie conclusioni.

Parte ricorrente precisava le conclusioni chiedendo, nel merito, la reiezione dell'eccezione ex adverso formulata di carenza di giurisdizione e la dichiarazione di nullità o annullamento o inefficacia della delibera del 3.1.12, con vittoria di spese di lite, previa ammissione delle istanze istruttorie formulate.

Parte convenuta precisava le conclusioni richiamando quelle di cui alla seconda comparsa di costituzione e risposta e, precisamente, in via pregiudiziale, dichiarare improponibile la domanda stante la presenza di clausola arbitrale, nel merito, respingere la domanda con vittoria di spese di lite.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 27.2.2012 e ritualmente notificato alla controparte il sig. [REDACTED] agiva nei confronti del condominio [REDACTED] al fine di chiedere l'annullamento della delibera del 3.1.2012 anche in ordine alla condanna del condominio alla restituzione a favore del ricorrente di eventuali somme versate in eccedenza.

A sostegno della propria domanda il ricorrente sosteneva di aver acquistato l'unità immobiliare facente parte del condominio convenuto come da decreto di trasferimento del Tribunale di Aosta, che il preventivo deliberato dall'assemblea condominiale del 3.1.12 (punto 4 odg) prevedeva una voce per "fondo cassa" di euro [REDACTED] senza meglio precisare l'impiego effettivo di tale somma e senza allegazione di alcun documento giustificativo; che al punto 10 dell'odg per lavori straordinari veniva deliberato di effettuare un ulteriore versamento fino a un massimo di euro [REDACTED] e di posticipare il termine di consegna a favore di [REDACTED] e che tale delibera sarebbe stata adottata senza mettere a disposizione del ricorrente la relativa documentazione; che la delibera - nella parte in cui prevedeva un fondo cassa di euro [REDACTED] e conferiva mandato in bianco all'amministratore e ai consiglieri di richiedere fondi straordinari fino a euro [REDACTED] per il completamento dei lavori straordinari e per l'approvazione di un appendice al contratto per le varianti resesi necessarie - è illegittima a norma degli artt. 1135-1136 c.c.; che l'amministratore in forza di tale delibera imputava al ricorrente la somma di euro [REDACTED] oltre a spese ordinarie per euro [REDACTED]; che il ricorrente era assente alla delibera il cui verbale gli è stato recapitato in data 29.1.2012.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in cancelleria in data 25.5.2012, il convenuto chiedeva in via principale il rigetto delle domande attoree, previa eccezione

---

pregiudiziale di difetto di competenza del Giudice Ordinario stante la presenza di clausola compromissoria.

A sostegno della propria domanda, il condominio convenuto osservava che l'art. 7 del Regolamento di Condominio di tipo contrattuale prevedesse clausola compromissoria che rende improponibile la domanda all'A.G.O. e, nel merito, osservava che il ricorrente è proprietario dal marzo 2010 senza aver mai versato alcun onere condominiale; che la situazione debitoria complessiva del condominio è molto grave e che proprio a fronte di tale situazione è stato necessario istituire un fondo cassa per scongiurare azioni giudiziarie dei creditori del condominio; che i lavori straordinari di risanamento strutturale devono essere eseguiti in forza della condanna del Tribunale di Aosta; che in corso d'opera vi sono stati imprevisti geologici tali da dover prevedere varianti operative con un costo di circa [REDACTED] oltre addizionali; che trattandosi di aumento non superiore a 1/5 del prezzo stabilito, il Direttore dei Lavori autorizzava le varianti; che tutta la documentazione è disponibile presso lo studio dell'amministratore; che l'assemblea, notiziata circa l'operato del Direttore dei Lavori, ne ratificava l'operato approvando la modifica al contratto con la variante indicata; che la documentazione condominiale è sempre stata a disposizione del ricorrente.

Il ricorrente chiedeva inoltre la sospensione dell'efficacia della delibera impugnata e il convenuto si opponeva a tale richiesta.

Il Giudice fissava udienza al 12.4.12 per la comparizione delle parti in merito all'istanza di sospensione della delibera impugnata, all'esito della quale il Giudice rigettava l'istanza di sospensione.

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame del merito della vicenda veniva fissata al 15.6.12 e ivi venivano assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183 u.c. c.p.c.

All'esito delle memorie autorizzate ex art. 183 u.c. c.p.c., il Giudice, ritenuto di dover procedere in merito all'eccezione pregiudiziale circa il difetto di competenza del Giudice Ordinario unitamente al merito e ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni al 7.2.2013, poi rinviata d'ufficio al 21.2.13.

A tale udienza le parti precisavano le conclusioni e il Giudice assegnava termine per il deposito di note conclusive sino al 10.4.2013 e per discussione orale al 9.5.2013 ex art. 281 quinquies c.p.c.

Le parti procedevano al deposito delle note conclusive ad alla discussione orale.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

##### Sull'eccezione pregiudiziale

Parte convenuta osserva che nel regolamento condominiale, che ritiene essere di natura contrattuale, è presente clausola compromissoria che renderebbe la presente controversia improcedibile avanti l'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

Tale eccezione veniva formulata per la prima volta in comparsa depositata all'udienza del 12.4.12 fissata per la discussione della sola istanza di sospensione della delibera impugnata e ribadita nella comparsa costitutiva depositata in cancelleria in data 25.5.12 ai fini dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il 15.6.12. L'eccezione è pertanto tempestiva essendo stata proposta nei termini di legge. Infatti il termine di 20 giorni prima dell'udienza deve essere calcolato dall'udienza del 15.6.12 fissata per la comparizione delle parti e non da quella del 12.4.12 fissata per il solo esame dell'istanza di sospensiva.

L'art. 7 del Reg.Cond. recita: *"le deliberazioni prese in conformità alla legge e al presente regolamento sono obbligatorie e vincolanti per tutti i proprietari degli enti immobiliari facenti parte del condominio, salvo il diritto di impugnazione ex lege con obbligo al preventivo ricorso ad arbitrato rituale"*.

Si rileva, innanzitutto, l'ammissibilità di una clausola compromissoria ai fini della compromettibilità in arbitri delle controversie relative all'impugnazione delle delibere condominiali, *"L'art. 1137, secondo comma, cod. civ., nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente 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 cod. proc. civ. Conseguentemente, è valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall'art. 1137 citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere l'esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ., n. la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, secondo comma, cod. proc. civ. (Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1984, n. 3406, Rossi c. Cond. Giardino)".

Occorre ora valutare il significato della clausola in oggetto e l'opponibilità della stessa al ricorrente.

La clausola compromissoria deve essere contenuta nel regolamento contrattuale stipulato da tutti i condomini fra loro o con deliberazione dell'assemblea all'unanimità, ovvero ancora mediante l'adesione di tutti gli acquirenti, con i loro atti di acquisto, ad un testo di regolamento predisposto dall'originario proprietario-venditore. La clausola compromissoria eventualmente contenuta nel regolamento di condominio, discusso in assemblea ed approvato a maggioranza (art. 1138 comma 2 c.c.), e magari senza il voto favorevole del condomino parte della lite successivamente insorta, risulta in contrasto con il principio secondo cui la deroga alla giurisdizione statale dev'essere ugualmente voluta da tutti i soggetti parte della controversia; ciò è confermato dalla giurisprudenza anche in forza dell'art. 808 ultimo comma, c. p. c. il quale autorizza a stipulare la clausola compromissoria lo stesso soggetto cui compete la conclusione del contratto che la contiene.

Parte ricorrente rileva come il regolamento condominiale non sia richiamato dal decreto di trasferimento e che, per tale motivo, non gli sia opponibile. Tale assunto risulta fondato: "le clausole del regolamento condominiale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito

*materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Trib. Trieste. 09/03/2010)”.*

L'art. 7 reg. cond., inoltre, indica il diritto di impugnazione ex lege con obbligo al preventivo ricorso ad arbitrato rituale. Tale clausola non è chiara in quanto sembra affermare che l'impugnazione debba effettuarsi ex lege e che il ricorso all'arbitrato sia un incombente pregiudiziale. La clausola non esprime chiaramente la volontà di riservare la competenza delle impugnazioni all'arbitrato. Alla luce del principio secondo il quale *“nell'interpretazione della clausola compromissoria si debba privilegiare, nel dubbio, la tesi che fa salva la competenza ordinaria in presenza di clausole vaghe o generiche (Trib. Milano, 12. 5. 1994, inedita)”*. Anche per tale ulteriore motivo l'eccezione di parte convenuta andrà rigettata.

***Sulla costituzione del fondo cassa e sulle spese per lavori straordinari***

Con delibera 8.12.12 il condominio ha nuovamente approvato i punti 1 e 4 all'o.d.g. della delibera 3.1.12 ivi impugnata, sostituendo pertanto tali delibere e causando la cessazione della materia del contendere su tali punti.

Si ritiene infatti applicabile alle assemblee condominiali l'art 2377 c.c. in materia di società commerciali (C.Cass. sent. 10445/98) e si ritiene, pertanto, che si verifichi la cessazione della materia del contendere ogni qual volta la delibera condominiale riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti oggetto di impugnazione.

Dovrà in ogni caso essere determinata la soccombenza virtuale ai fini della condanna alle spese di lite in quanto la cessazione della materia del contendere si determinava dopo l'introduzione del giudizio (vedasi, tra le altre Cass.Civ. n. 2937/99).

In merito all'approvazione del preventivo di gestione, sul punto imputazione della somma di euro [REDACTED] a “Fondo Cassa”, si osserva che la costituzione di un fondo cassa generico è illegittima a meno che non sia adottata all'unanimità, in quanto implica una ripartizione delle spese condominiali non corrispondente ai criteri di proporzionalità fissati dall'art. 1123 c.c. (C.Cass. sent. n. 13631 del 5 novembre 2001); essa sarebbe invece possibile, a maggioranza, qualora il fondo fosse esplicitamente destinato a evitare

un'azione giudiziaria, per evitare ulteriori e maggiori oneri a carico dei condomini. In tale seconda ipotesi è tuttavia necessario che l'assemblea approvi, con il voto favorevole della maggioranza, il conferimento delle somme necessarie (e, quindi, la costituzione di uno speciale fondo cassa) con indicazione specifica del motivo e della durata del fondo.

Nel caso di specie vi è la sola indicazione della voce "fondo cassa" e della somma ad essa imputata nel preventivo, senza che vi sia stata discussione e espressa approvazione sul punto: la delibera risultava illegittima.

Sul punto, pertanto, risulta virtualmente soccombente il condominio convenuto.

In merito alla delibera con cui si prevedeva il conferimento del mandato all'amministratore ed ai consiglieri di valutare e conseguentemente richiedere un versamento di fondi straordinari fino ad un massimo di euro [REDACTED] per il completamento dei lavori si ritiene che tale delibera debba essere considerata come delibera di approvazione di spese di notevole entità e, come tale, debba essere assunta con maggioranza qualificata di cui all'art 1136 comma 2 c.c.. Poiché la delibera impugnata era assunta con voto favorevole di 369,7/1000, essa risultava illegittima.

Anche su tale punto vi è soccombenza virtuale del condominio.

In merito all'approvazione di un'appendice del contratto per le varianti necessarie ai lavori straordinari si osserva che è necessario che l'assemblea approvi tali nuove varianti, anche se indispensabili, con le maggioranze di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.

A nulla rileva che tali lavori siano stati ordinati dal Tribunale in quanto l'ottemperamento della pronuncia giudiziaria implica, in ogni caso, una manifestazione di volontà dell'assemblea.

Anche su tale punto vi è soccombenza virtuale del condominio stante l'annullabilità della delibera impugnata.

#### *Sulla documentazione condominiale*

L'amministratore deve mettere a disposizione la documentazione condominiale ma non ha l'onere di inviarne copia ai condomini. Il ricorrente avrebbe dovuto recarsi dall'amministratore per visionare e estrarre le copie di suo interesse. Il ricorrente allegava

esclusivamente di aver richiesto via fax i documenti relativi all'o.d.g. all'amministratore ma mai affermava di essersi recato presso il suo studio a farne copia e che ciò gli sia stato impedito. Non risulta pertanto fondata la domanda di illegittimità della delibera per non aver l'amministratore fornito la documentazione ad essa relativa.

*Sulle spese di lite*

Le spese di lite seguono la prevalente soccombenza e andranno poste a carico del condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza rigettata:

1. respinge l'eccezione pregiudiziale di parte convenuta;
2. dichiara la cessazione della materia del contendere sulle domande di impugnazione delle delibere del 3.1.2012;
3. condanna il condominio convenuto a rifondere a parte ricorrente le spese legali che si quantificano in euro [redacted] oltre a euro [redacted] per esposti, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Aosta, li 4 giugno 2013.

Il giudice designato

*Simona Medolo*

IL DIRETTORE AMM.VO  
Dott. Giovanni SISTO

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA  
DEL TRIBUNALE DI AOSTA IL 4/6/13

IL DIRETTORE AMM.VO  
Dott. Giovanni SISTO