



**TRIBUNALE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, dott. Michele De Palma, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nei giudizi riuniti di primo grado nn. 1033/2011 e 10457/11 R.G. vertenti tra:

**Condominio di via Boemondo n. 9, in Bari** (Avv.ti G. Garofalo e G. Filippo)

- ATTORE -

E

**Donatelli Michelangelo**, titolare dell'omonima ditta individuale, (Avv. P. Allamprese)

- CONVENUTO -

**CONCLUSIONI DELLE PARTI-**

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 19.5.2016 i difensori delle parti hanno concluso riportandosi alle conclusioni già rassegnate nei propri atti difensivi.

**- FATTO E DIRITTO -**

Con l'atto di citazione introduttivo del giudizio principale n. 11033/2011 r.g., il Condominio di via Boemondo n. 9, in Bari, ha chiesto: di dichiarare nullo o inefficace il lodo negoziale pronunciato il 14.12.2010 e, in subordine, dichiarare la nullità della clausola compromissoria contenuta nel contratto di appalto di lavori straordinari, stipulato il 31.7.2008 con l'impresa edile di Donatelli Michelangelo, nonché la nullità o inopponibilità al Condominio di tale contratto perché stipulato dall'allora amministrazione p.t. in assenza dei relativi poteri perché non previamente autorizzato dall'assemblea ex art. 1135 c.c.

Costituendosi, Donatelli Michelangelo, titolare dell'omonima ditta individuale, ha eccepito il difetto di potere ad agire in giudizio dell'amministratore p.t. del Condominio



attore e l'incompetenza per materia del Giudice adito, vertendosi in tema di arbitrato rituale le cui impugnazioni vanno proposte dinanzi alla Corte d'Appello, e chiesto comunque il rigetto delle domande attoree.

Con l'atto di citazione introduttivo del giudizio riunito n. 10457/2011 r.g., il Condominio di via Boemondo n. 9 ha spiegato opposizione avverso il d.i. n. 1778/2011 ottenuto da Donatelli Michelangelo, titolare dell'omonima ditta individuale, quale corrispettivo dei lavori edili eseguiti, emesso sulla base del predetto lodo arbitrale del 14.12.2010 che condannava il Condominio al pagamento del corrispettivo e delle spese di lite.

Costituendosi in quel giudizio, Donatelli Michelangelo, titolare dell'omonima ditta individuale, ha chiesto il rigetto dell'opposizione proposta.

I due giudizi sono stati riuniti, sicché si procede all'esame unitario delle relative domande ed eccezioni.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di difetto del potere di stare in giudizio dell'attuale amministratore p.t. del Condominio attore, poiché la difesa di questo ha prodotto la relativa delibera assembleare autorizzativa con la memoria n. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.

Quanto all'eccezione di incompetenza per materia della domanda relativa ai vizi del lodo arbitrale, attesa la dedotta natura rituale, con conseguente assunta competenza della Corte d'Appello di Bari, va superata la contro-eccezione di tardività della stessa per essere stata proposta oltre il termine previsto per la costituzione del convenuto (infatti, in caso di domanda di nullità del lodo, la qualificazione dell'arbitrato come rituale o irrituale costituisce un fatto impeditivo, modificativo o estintivo del diritto tutelato, e non si tratta quindi di questione attinente alla competenza ma preliminare di merito; Cass. 2127/2014), ma la stessa è infondata.

Invero, come già rilevato in primo ed in secondo grado cautelare ex art. 615 co. 1 c.p.c. nel giudizio di opposizione a precetto tra le stesse parti e sul medesimo arbitrato (v. doc. 9 e 10 fasc. del Condominio dell'opposizione a decreto ingiuntivo) questo ha natura di arbitrato irrituale.

La valutazione della natura rituale o irrituale dell'arbitrato va fatta in ragione dell'interpretazione della clausola compromissoria e cioè di quanto voluto dalle parti e non di quanto attuato dagli arbitri, e dalla lettura della clausola n. 12 del contratto di appalto di lavori di rifacimento delle parti comuni del Condominio attore si apprende che le parti hanno espressamente qualificato l'arbitrato come "irritale" (leggasi, "irrituale"). Inoltre, alla clausola n. 13 hanno previsto che "*Foro competente esclusivo, dopo l'eserito lodo arbitrale,*



è quello di Bari”, sicché le stesse parti, consapevoli della irritalità dell’arbitrato, hanno inteso indicare il Tribunale territorialmente competente a decidere circa i vizi del lodo, clausola che evidentemente presuppone la competenza del Tribunale e non della Corte d’Appello che, com’è noto, decide sulle impugnazioni relative ai lodi emessi all’esito di arbitrati rituali.

Tanto premesso sulle questioni pregiudiziali, si può passare all’esame del merito dei giudizi riuniti.

Quanto alla dedotta estinzione del mandato conferito agli arbitri ex art. 1722 n. 1) c.c., occorre osservare che la clausola arbitrale prevede che il collegio arbitrale avrebbe dovuto pronunciarsi “entro centoventi giorni dalla costituzione”, sicché dal tenore letterale della clausola, che non qualifica come perentorio o essenziale il termine, né prevede alcuna decadenza, si deduce che la parti hanno voluto attribuire al suddetto termine un valore meramente orientativo, quale raccomandazione agli arbitri di procedere con la sollecitudine richiesta dalla natura della lite, a maggior ragione per il fatto che le parti hanno di fatto, per il carattere negoziale del rapporto che non richiede la forma scritta *ad substantiam*, concesso agli arbitri una proroga (cfr. Cass. 13212/2014; Cass. 24562/2011).

Invero, il collegio arbitrale si è costituito il 19.1.2010, sicché il lodo avrebbe dovuto essere pronunciato entro il 19.5.2010, mentre è stato pronunciato il 14.12.2010, anche se i quesiti al ctu venivano posti con provvedimento reso all’udienza di discussione del 20.5.2010, quando cioè il termine per il deposito del lodo era già scaduto e le parti, come si legge nel lodo, presentavano alla ctu, datata 26.7.2010, delle osservazioni alle quali il tecnico d’ufficio replicava. Quindi, dal comportamento inequivoco delle parti si evince il carattere meramente sollecitatorio dei predetti centoventi giorni e comunque la loro volontà di far pronunciare il collegio arbitrale anche dopo la scadenza di detto termine.

Venendo all’esame della doglianza per cui il collegio arbitrale si sarebbe pronunciato sulla base di un’alterata percezione dei fatti ed, in particolare, quelli relativi alla ritenuta urgenza dell’esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sul bene condominiale che hanno legittimato il conferimento dell’incarico all’impresa edile del Donatelli senza la previa deliberazione assembleare ex art. 1135 co. 2 c.c., sicché, in difetto dell’urgenza, l’amministratore p.t. del Condominio attore era privo del potere di stipulare il contratto di appalto del 31.7.2008 con conseguente sua nullità o comunque l’inopponibilità al Condominio e della relativa clausola compromissoria di cui all’art. 12 dello stesso.

In realtà, ferma l’ammissibilità in astratto della doglianza, in quanto l’arbitrato irrituale quale atto negoziale, può essere annullato per vizi del consenso ex art. 1427 c.c., ivi



compresa l'alterata percezione o la falsa rappresentazione dei fatti (Cass. 14431/2015), nel caso che ci occupa non si ravvisa alcun travisamento dei fatti.

Il collegio arbitrale, nell'affermare il carattere urgente dei lavori in questione, ha fatto riferimento a quanto accertato dal ctu che ha concluso per il carattere urgente della maggior parte delle opere, affermando così la sussistenza del potere dell'amministratore di concludere il contratto di appalto.

D'altronde, la richiamata ctu è giunta alla conclusione dell'urgenza avendo riguardo alla valutazione della situazione di fatto effettuata dai Vigili del Fuoco con l'attestazione di intervento del 21.6.2008 (v. pg. 4 della ctu).

In effetti, in tale attestazione si legge che l'amministratore p.t. del Condominio attore era tenuto ad *“ottemperare immediatamente, onde garantire la pubblica e privata incolumità”*, cioè a far eseguire i *“lavori di ripristino”*, valutati espressamente come *“urgenti”* ed individuati in *“lavori di restauro dei balconi e della facciata totale dello stabile sui quattro lati”*, attesa la loro fatiscenza, compreso il *“controllo generale delle tegole”*.

Pertanto, alcuna errata o falsa percezione dei fatti è addebitabile al collegio arbitrale con la conseguenza che il relativo lodo non è affetto dal vizio della volontà dedotto.

In conclusione, in relazione al giudizio principale, va rigettata la domanda di nullità del lodo negoziale, del contratto di appalto di lavori e della sua clausola compromissoria, mentre, in relazione al giudizio riunito, va rigettata l'opposizione e confermato il d.i. opposto.

Le spese e le competenze di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo. Le competenze legali vengono liquidate sulla base dei parametri massimi previsti dal d.m. n. 55/2014, per lo scaglione da € 5.200,01 ad € 26.000,00, per le fasi di studio ed introduttiva (attesa l'avvenuta introduzione di due giudizi), mentre i medi per le altre due fasi.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, definitivamente decidendo, in composizione monocratica, così provvede:

- 1) rigetta le domande proposte dal Condominio di via Boemondo n. 9, in Bari;
- 2) rigetta l'opposizione al d.i. n. 1778/2011 proposta dal Condominio di via Boemondo n. 9, in Bari, già esecutivo;
- 3) condanna il Condominio di via Boemondo n. 9, in Bari, al pagamento delle spese processuali in favore dell'Avv. P. Allamprese, dichiaratosi anticipatario, che liquida in euro 6.127,00 per compenso professionale, oltre IVA e CAP come per legge,



nonché rimborso forfettario delle spese generali in ragione del 15% sull'importo del  
compenso.

Così deciso in Bari, il 5.12.2016.

IL GIUDICE  
dott. Michele De Palma

