Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE II CIVILE

Riunita nella Camera di Consiglio del giorno **17/03/2022** nelle persone dei magistrati:

dott. **Alfredo Grosso** — Presidente
dott. **Maria Gabriella Rigoletti** — Consigliere
dott. **Marco Rossi** — Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Oggetto:
Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

nella causa civile iscritta al n. **1029 /2020** promossa da:

GANORA Sergio (C.F. GNRSRG48P19H878G), rappresentato e difeso dall'avvocato Sarasso Matteo (C.F. SRSMTT81M31L750F – PEC: matteo.sarasso@ordineavvocati vercelli.eu) del Foro di Vercelli, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avvocato Sasanelli Serena (C.F. SSNSRN84R50L219I – PEC serena.sasanelli@pec. avvocatobairati.it) in Torino, Corso Tassoni n. 31/A, giusta procura telematica in calce all'atto di appello **appellante**

contro

CONDOMINIO IL COLONNATO (C.F. 91019710069), sito in Casale Monferrato, rappresentato e difeso dall'avvocato Meda Maurizio (C.F. MDEMRZ72A14B885Q – PEC: info@pec.studiolegalemeda.it) del Foro di Vercelli, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Casale Monferrato(AL), Via Roma 116, giusta delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta del 4/6/2018 **appellata**

Udienza collegiale di precisazione delle conclusioni del **20/10/2021**

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

CONCLUSIONI DELLE PARTI

-parte appellante GANORA Sergio ha rassegnato le seguenti conclusioni:

"*Piaccia alla Corte Ill.ma, contrariis rejectis, previe le declaratorie juris occorrende, in riforma dell'appellata sentenza del Tribunale di Vercelli n. 268/2020 in data 18.6.2020:*

–preliminarmente in rito: dichiarare l'incompetenza ex artt. 38 e 819 ter c.p.c. della giurisdizione ordinaria, fissando alle parti un termine per adire l'arbitrato rituale portato dall'art. 10 del regolamento di condominio, dichiarando altresì improcedibile la domanda di pagamento delle somme dovute per lavori straordinari di manutenzione terrazza e di spese legali per sollecito pagamento oneri lavori straordinari;

–nel merito, in via principale: dichiarare che nulla è più dovuto dal Sig. Ganora al Condominio Il Colonnato per le causali di cui nel d.i. opposto.

Con il favore delle spese di lite di patrocinio di entrambi i gradi di giudizio (oltre contributo integrativo – 15% rimborso forfetario, 4% Cassa Avvocati ed oltre IVA)".

* * *

-parte appellata CONDOMINIO IL COLONNATO sito in Casale Monferrato ha rassegnato le seguenti conclusioni:

"*Ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa voglia l'Ill.mo Sig. Giudice dell'appello adito:*

–rigettare l'appello proposto da GANORA Sergio, nato a San Giorgio Monferrato (Al) il 19/09/1948, ivi residente in Cascina Falzona n. 46, codice fiscale GNR SRG 48P19 H878G;

–confermare integralmente la sentenza definitiva n. 268/2020 emessa dal Tribunale di Vercelli, D.ssa Elisa Trotta, nella causa n. 928/2018 R.G.

Con vittoria di competenze e spese di giudizio nella misura massima prevista dallo scaglione di legge e di ogni sua fase, oltre oneri accessori di legge".

* * *

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Sui fatti di causa e sul giudizio di primo grado.

La presente controversia nasce dall'opposizione a decreto ingiuntivo formulata dal signor GANORA Sergio nei confronti del CONDOMINIO IL COLONNATO (da ora IL COLONNATO), sito in Casale Monferrato (AL), Via F.lli Rosselli n. 7/9 .

Il Tribunale di Vercelli, su ricorso de IL COLONNATO, emetteva in data 28/2/2018 il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 163/18 (cfr. doc. 1 GANORA, pag. 4), con cui ingiungeva al signor GANORA di pagare l'importo capitale di 5.660,30 euro, oltre interessi legali e spese.

L'importo vantato in via monitoria risultava composto nel modo seguente (cfr. pag. 2-3, citazione in opposizione a d.i.):

a) € 353,00 per quarta rata preventivo 2015/16;

b) € 98,09 per saldo preventivo/consuntivo 2015/2016;

c) € 1.256,22 per preventivo spese ordinarie esercizio 2016/2017;
d) € 273,66 per spese straordinarie esercizio 2017;
e) € 220,08 per conguaglio esercizio 2016/2017;
f) € 1.771,95 per differenza lavori straordinari terrazza;
g) € 519,68 per rimborso fattura avvocato Meda per precedente sollecito;
h) € 1.221,71 per preventivo spese ordinarie esercizio 2017/2018;
i) € 36,36 per spese proprietà conguaglio 2016;
l) €16,36 per spese proprietà preventivo 2017;
m) € 225,29 per opere di manutenzione straordinaria;
n) € 108,06 mai formalmente contestati dal signor GANORA.

* * *

Il debitore, con atto di citazione del 20/4/2018 (notificato in data 26/4/2018), proponeva tempestiva opposizione, chiedendo, in via preliminare, la sospensione della provvisoria esecutività del decreto e, nel merito, la sua revoca con declaratoria che nulla fosse più dovuto dal condomino a IL COLONNATO.

Il signor GANORA, a tal fine, eccepiva, in primo luogo, di aver provveduto in data 26/2/2018, quindi dopo il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo (21/2/2018) ma prima della sua emissione (27/2/2018), al pagamento parziale, mediante assegno, della somma di 2.983,60 euro, corrispondente alle voci sopra contrassegnate con le lettere a), b), c), d), e) ed h) (cfr. doc. 3 GANORA).

Il condomino deduceva, poi, che, per mera svista, non aveva onorato quanto dovuto per le spese contrassegnate con le lettere i), l) ed m) (per complessivi 278,01 euro) ma che aveva versato tale importo in sede di assemblea condominiale del 14/5/2018, offrendone in tale sede il pagamento "*banco iudicis*".

L'opponente, infine, contestava di dovere le ulteriori somme azionate e, in particolare, la cifra di 519,88 euro, quale rimborso spese dovute al legale del Condominio per il sollecito di pagamento, in quanto importo non ripetibile oltre che sproporzionato nell'ammontare rispetto all'attività espletata; la cifra di 1.771,95 euro, quale differenza lavori straordinari per il rifacimento della terrazza, in quanto somma azionata con domanda non procedibile in sede civile, trattandosi di questione riservata, ai sensi dell'articolo 14 del regolamento di condominio, alla decisione di un arbitro.

IL COLONNATO, a seguito del pagamento di 2.983,60 euro ricevuto da controparte, procedeva alla notifica del precetto, riducendo la propria pretesa creditoria a 2.676,79 euro, ovvero la somma degli importi indicati alle voci f), g), i), l) ed m) (cfr. doc. 1 GANORA, pag. 9-11).

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Il versamento di 278,01 euro, effettuato dal signor GANORA in data 14/5/2018, veniva infatti imputato dal Condominio non alle spese i), l) ed m) portate dal decreto ingiuntivo, bensì a quanto dovuto dal condomino per l'esercizio 2018.

IL COLONNATO si costituiva, poi, in giudizio con comparsa di risposta del 4/6/2018, chiedendo il rigetto dell'opposizione e la riconferma del decreto ingiuntivo opposto per gli importi ancora dovuti, non risultando gli stessi coperti da clausola arbitrale in quanto crediti certi, liquidi ed esigibili e come tali non sottoposti alla riserva di decisione di un arbitro secondo l'articolo 14 del regolamento di condominio. Il creditore, inoltre, riteneva doversi comunque addebitare al signor GANORA le spese dell'azione monitoria, essendo l'importo oggetto del decreto ingiuntivo ancora interamente dovuto al momento del deposito del ricorso (sebbene non lo fosse più al momento dell'emissione).

* * *

Il Tribunale di Vercelli, con provvedimento datato 26/6/2018, sospendeva la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e concedeva i termini ex art. 183, comma sesto, c.p.c.

Il Giudice. all'udienza del 11/12/2018, formulava proposta conciliativa, non accettata dalle parti. La causa veniva, quindi, ritenuta matura per la decisione, senza necessità di un'ulteriore istruttoria.

Il 23/1/2020 le parti precisavano le conclusioni e venivano concessi i termini ex art. 190 c.p.c., sospesi per effetto dei decreti legge n. 18/2020 e n. 23/2020.

In data 18/6/2020, il Giudice emetteva infine la sentenza n. 268/2020 con cui accoglieva in parte l'opposizione a decreto ingiuntivo presentata dal signor GANORA.

Il Tribunale nel proprio provvedimento dava atto dell'intervenuto parziale pagamento di 2.983,60 euro e, in corso di giudizio, di 278,01 euro (quest'ultimo versamento da imputarsi alle somme e causali indicate nel decreto ingiuntivo). Il Giudice di prime cure, in relazione a tali importi dichiarava la cessazione della materia del contendere e, per l'effetto, revocava il decreto ingiuntivo opposto.

Quanto alle rimanenti somme azionate, il Tribunale, in conseguenza dell'inerzia del debitore, riteneva assolutamente necessaria l'attività difensiva svolta dal legale dell'opposto e ne riconosceva il relativo importo a favore del convenuto opposto, pari a 519,68 euro.

Il Giudice reputava, inoltre, che la delibera di approvazione del rendiconto non potesse dirsi impugnata dall'opponente e che la procedura arbitrale non fosse più pendente visto il mancato ricorso all'Autorità Giudiziaria in tempo utile. Il Tribunale confermava, pertanto, a favore del Condominio anche l'ulteriore somma ingiunta pari a 1.771,95 euro.

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Quanto alla voce n), pari a108,06 euro, la sua debenza nel merito non era contestata dal debitore opponente.

Il signor GANORA Sergio veniva quindi condannato al pagamento in favore della parte convenuta della somma di 2.398,69 euro (1.771,95+219,68+108,06), oltre interessi legali. Era rigettata ogni altra domanda ed eccezione delle parti.

Seguiva la condanna dell'opponente al pagamento delle spese di lite, sia per la fase monitoria che per quella di opposizione.

* * *

2. Sulle censure di appello.

Il signor GANORA Sergio proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Vercelli e lamentava:

I) l'*error in iudicando* sull'eccezione di arbitrato, che avrebbe dovuto indurre il primo Giudice a revocare il decreto ingiuntivo, dichiarandosi incompetente, con rimessione della controversia all'arbitro quanto alla somma ingiunta pari a 1.771,95 euro;

II) l'illegittimità della ripartizione delle spese effettuata dal condominio;

III) l'errata valutazione circa l'addebitabilità delle spese legali relative al decreto opposto.

* * *

Si costituiva il condominio IL COLONNATO, contestando le censure di controparte e chiedendo la conferma integrale della sentenza di primo grado, con condanna dell'appellante al pagamento delle spese di gravame.

* * *

La Corte alla prima udienza di comparizione rinviava per la precisazione delle conclusioni. Le parti precisavano come in epigrafe trascritto. La causa veniva trattenuta a decisione con termine di 60 giorni per il deposito delle comparse conclusionali e di 20 giorni per le memorie di replica.

* * *

3. Sulla prima censura di appello: *error in iudicando* sull'eccezione di arbitrato, che avrebbe dovuto indurre il primo Giudice a revocare il decreto ingiuntivo, dichiarandosi incompetente, con rimessione della controversia all'arbitro quanto alla somma ingiunta pari a 1.771,95 euro.

La parte appellante si duole dell'errata valutazione del Tribunale di Vercelli in ordine all'eccezione di arbitrato, presentata dal signor GANORA Sergio in sede di opposizione in riferimento ad una delle due somme ancora contestate nel presente giudizio, ovvero l'importo di 1.771,95 euro, indicato alla voce f) a titolo di "*differenza lavori straordinari terrazza*" (cfr. pag. 2-3, citazione in opposizione a d.i.).

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Prima di affrontare la questione, occorre ripercorre brevemente la vicenda da cui trae origine il debito impugnato.

* * *

Risulta che il condominio IL COLONNATO nella prima metà dell'anno 2015 abbia commissionato alcuni lavori riguardanti la manutenzione della terrazza dell'unità immobiliare del signor GANORA Sergio, Tali opere sono state eseguite dalla ditta Gamaedil, che ha emesso la relativa fattura per un importo complessivo di 12.397,00 euro (cfr. doc. 6 GANORA).

Tali spese, inizialmente, venivano ripartite da IL COLONNATO nel seguente modo: la parte di 4.906,79 euro (4.176,72 euro per piastrelle pavimentazione; 284,00 euro per battiscopa; IVA 10%) era suddivisa al 25% a carico del signor GANORA (1.226,70 euro) ed al 75% a carico del condominio; la restante parte era suddivisa tra tutti i condomini (cfr. doc. 9 GANORA, prima ripartizione).

Era addebitata, in tal modo, all'appellante la somma complessiva di 1.880,24 euro (1.226,70 euro in qualità di proprietario e 653,54 euro in qualità di condomino), da lui corrisposta in data 28/12/2015 (cfr. doc. 4 GANORA).

Questa ripartizione era dettata dall'applicazione dell'articolo 10 del regolamento condominiale, recante la seguente dicitura: "*per i terrazzi aventi funzioni di copertura e provvisti di strato impermeabilizzante, quest'ultimo dovrà essere mantenuto e/o riparato e/o sostituito dal Condominio; la spesa per il rifacimento del pavimento, ove resa necessaria dalla manutenzione e/o sostituzione e/o dalla riparazione dello strato impermeabilizzante, sarà a carico del Condominio per il 75% e del proprietario per il restante 25%; la spesa per la manutenzione del pavimento è, negli altri casi, interamente a carico del proprietario*" (cfr. doc. 10 GANORA).

Il COLONNATO, tuttavia, dopo aver ricevuto il pagamento, effettuava una seconda ripartizione (ritenuta più conforme al dettato normativo regolamentare): spesa guaina addebitata al condominio per 1.824,97 euro (1.659,06, oltre IVA 10%); tutto il restante ripartito al 25% a carico del proprietario GANORA (per 2.643,01 euro) e al 75% a carico di tutti gli altri condomini (cfr. doc. 9 GANORA, seconda ripartizione).

Secondo la nuova suddivisione, al condomino GANORA era addebitata la somma di 3.652,20 euro, di cui 1.880,24 euro già pagati e 1.771,95 euro ancora da versare.

In data 27/6/2017 si teneva quindi l'assemblea condominiale, nella quale veniva approvato il rendiconto e veniva addebitata al signor GANORA Sergio la somma ancora scoperta di 1.771,95 euro (importo contestato nel presente giudizio).

Il condomino GANORA, ritenendo che la questione sull'individuazione dell'esatto criterio di ripartizione delle spese straordinarie attenesse alla corretta interpretazione dell'articolo 10 del regolamento di condominio, con raccomandata del 24/7/2017 (cfr. doc. 11 GANORA) promuoveva la procedura arbitrale per la risoluzione della

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da61478aa7c00b8ea7e3876116

controversia, secondo le forme ed i modi previsti all'articolo 14 del regolamento in oggetto. Il citato articolo recita: "*In caso di controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente regolamento, i condomini si obbligano ad osservare quanto sarà stabilito da un arbitro da nominarsi caso per caso dall'assemblea (appositamente convocata) alla unanimità dei presenti. Mancando l'unanimità dei presenti (comprese deleghe) l'arbitro verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Casale Monferrato*", ora Tribunale di Vercelli, *"a richiesta di uno qualsiasi dei condomini o dell'Amministratore. Tale arbitro dovrà decidere come amichevole compositore nel termine di trenta giorni e senza l'obbligo di speciale procedura, con giudizio inappellabile. Nel risolvere le controversie egli avrò il massimo riguardo alla conservazione dello stabile "* (cfr. doc. 10 GANORA).

A seguito di tale invito, si teneva assemblea condominiale in data 21/9/2017, in cui però non era possibile nominare un arbitro all'unanimità (cfr. doc. 12 GANORA). Gravava, quindi, sulla parte più diligente l'onere di richiedere alla competente Autorità Giudiziaria la nomina dell'arbitro.

Nessuna delle parti vi provvedeva e IL COLONNATO agiva nei confronti del signor GANORA in sede ordinaria con l'azione monitoria.

* * *

Nell'atto di appello, il signor GANORA ritiene che "*tra le parti fosse pendente – seppur "quiescente" poiché nessuna delle due parti si è mai fatta diligente nel proseguire con l'istanza di nomina di arbitro – tale procedura arbitrale per stabilire quale sia la corretta interpretazione dell'articolo 10 del regolamento condominiale e, quindi, quale sia la corretta ripartizione delle spese*" (cfr. pag. 9, atto di appello).

Il giudice di prime cure, ad avviso dell'appellante, avrebbe, pertanto, errato nelle sue valutazioni sul punto.

Il signor GANORA sostiene, in primo luogo, che la raccomandata con cui aveva chiesto la convocazione dell'assemblea per nominare l'arbitro, intitolata "*Attivazione della procedura arbitrale – Richiesta di convocazione dell'assemblea ordinaria ex art. 14 regolamento*", a differenza di quanto statuito dal Tribunale di Vercelli, costituiva una valida impugnativa della delibera assembleare, tutt'altro che generica. Invero, nella stessa si dichiarava di "*contestare anche formalmente il detto addebito di € 3.652,20 (di cui € 1.771,96 ad oggi non pagati)*" e di voler "*promuovere la detta procedura arbitrale per la risoluzione della controversia, con le forme ed i modi del citato art. 14 del regolamento condominiale, per contestare la "nuova" ripartizione di cui al precedente punto 5) e sostenere invece la correttezza della "vecchia" ripartizione di cui al punto 3), già interamente pagata*" (cfr. doc. 11 GANORA, pag. 3). Inoltre, l'appellante sostiene che la portata del contenuto della raccomandata non potrebbe essere inficiata dalla

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

mancata accettazione del nominativo dell'arbitro proposto in sede assembleare, né dal mancato ricorso all'Autorità Giudiziaria per la sua nomina.

Il signor GANORA, in secondo luogo, rileva l'illogicità del percorso argomentativo seguito dal Giudice di prime cure nella parte in cui sostiene che non sia possibile ritenere ancora pendente la procedura arbitrale perché il mancato ricorso all'Autorità Giudiziaria, in tempo utile per evitare l'emissione del decreto ingiuntivo, dovrebbe "*... essere interpretato come indice della volontà di non voler ricorrere all'arbitro per dirimere la controversia*" (cfr. pag. 5, sentenza).

L'appellante sostiene la stretta correlazione e dipendenza tra la legittimità o meno dell'addebito in discussione e l'interpretazione della clausola di cui all'articolo 10 del regolamento di condominio e afferma che l'accettazione da parte de IL COLONNATO dell'avvio della procedura di arbitrato del signor GANORA, con convocazione dell'assemblea e proposta di un nome per il ruolo di arbitro, sarebbe indice della piena consapevolezza dell'efficacia, della validità e dell'applicabilità della clausola arbitrale alla questione.

Il signor GANORA, infine, afferma che la previsione dell'articolo 14 del regolamento di condominio secondo cui "*uno qualunque dei condomini o l'Amministrazione*" (cfr. doc. 10 GANORA) potrebbe attivare la nomina giudiziale, non comporterebbe il proprio obbligo di attivarsi necessariamente, risultando entrambe le parti interessate alla risoluzione della controversia, anche in applicazione del principio di diritto secondo cui l'onere di attivare il rimedio alternativo alla giurisdizione ordinaria (sia esso la mediazione o l'arbitrato) spetterebbe al creditore (cioè IL COLONNATO), essendo il soggetto titolare del maggiore interesse (Cass. SS.UU., 19596/2020).

Il condominio IL COLONNATO, costituendosi nel presente giudizio ha aderito al percorso argomentativo seguito dal Tribunale e ha sottolineato come la delibera assembleare di approvazione dei bilanci del Condominio del 27/6/2017 non sia mai stata ritualmente impugnata nei termini di legge dall'appellante, divenendo così vincolante.

IL COLONNATO nelle proprie difese rileva come la raccomandata del 24/7/2017, con cui il signor GANORA Sergio asserisce di aver proceduto all'impugnazione della delibera, non possa essere equiparata ad un atto di impugnazione della delibera assembleare ex art. 1137 comma 2 c.c..

Il condominio, inoltre, evidenzia che, giacché il signor GANORA aveva partecipato all'assemblea del 24/7/2017 tramite un proprio rappresentante (che in quell'occasione aveva approvato i bilanci condominiali, incluso il riparto di spesa per cui è causa) non avrebbe potuto comunque impugnare la delibera ex art. 1137 comma 2 c.c..

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

La parte appellata sostiene anche l'inapplicabilità della clausola arbitrale di cui all'articolo 14 del regolamento condominiale alla fattispecie in esame, in quanto "*la medesima clausola si riferisce alle sole controversie che possano insorgere in ambito condominiale in relazione alla interpretazione ed esecuzione "pratica" del regolamento, in relazione al funzionamento od alla disciplina di uso dei beni comuni*" (cfr. pag. 11, atto di appello), non rientrando, quindi, nella competenza dell'arbitro la facoltà di delibare sull'azione ingiuntiva avviata dal condominio.

Il condominio afferma poi l'irrilevanza della adesione alla richiesta presentata dal signor GANORA Sergio con la raccomandata del 24/7/2017 giustificata non tanto dalla accettazione delle tesi della controparte ma dalla volontà di addivenire ad una composizione bonaria della vertenza ed evitare in tal modo i costi e le lungaggini di un'azione giudiziale.

IL COLONNATO ritiene, infine, che, seppur l'articolo 14 riconosca la legittimazione a promuovere l'azione arbitrale a "*uno qualunque dei condomini o l'Amministrazione*", non si potrebbe pretendere, in questo specifico caso, che a farsi parte diligente fosse proprio il condominio, attesa la mancata impugnazione della delibera e l'inapplicabilità dell'articolo 14 al recupero forzoso del credito.

La Corte ritiene che la delibera condominiale del 27/6/2017, con cui è stato addebitato al signor GANORA Sergio l'importo di 1.771,95 euro quale "*differenza lavori straordinari terrazza*", non possa dirsi validamente impugnata dall'appellante.

La Suprema Corte ha avuto modo di precisare che i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbano essere disciplinati seguendo le regole dettate dalla disciplina generale sul mandato (*ex multis* Cass. Civ., 2218/2013 e Cass. Civ., 12466/2004). Risulta, quindi, che, qualora il delegato abbia espresso (volontariamente o per errore) un voto contrario alle indicazioni fornite dal delegante, il suo operato nel corso dell'assemblea "*non è nullo e neppure annullabile ma inefficace nei confronti del solo delegante*" e che l'atto del rappresentante contribuisce comunque a formare la volontà del condominio. Il voto favorevole espresso dal rappresentante (seppur infedele), pertanto, risulta valido e preclude al condomino rappresentato l'impugnazione ex art. 1137 comma 2 c.c., essendo riservata ai soli condomini assenti, dissenzienti o astenuti.

Risulta che, nel caso di specie, durante l'assemblea condominiale del 27/6/2017, l'unanimità dei condomini presenti abbia approvato il rendiconto consuntivo del 2016 (con cui veniva addebitata al signor GANORA la contestata somma di 1.771,95 euro, cfr. doc. B 2, IL COLONNATO, pag. 6). L'esame del verbale assembleare evidenzia che il signor Canato, delegato al voto dall'odierno appellante, ha espresso voto favorevole alla delibera di cui si discute.

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Emerge, da quanto sopra esposto che, anche ove il signor Canato avesse votato erroneamente a favore di quanto deliberato (venendo meno ad una eventuale diversa disposizione ricevuta dal signor GANORA), tale scelta non avrebbe potuto inficiare il corretto formarsi della volontà del Condominio e, dunque, la validità e l'efficacia della delibera stessa. L'infedeltà del voto espresso riguarda, infatti, il solo rapporto in essere tra rappresentante e rappresentato e avrebbe potuto essere fatta valere dal signor GANORA solamente in quest'ambito e non invece verso il condominio, nei cui confronti il voto espresso dal rappresentante resta valido.

La Corte rileva, poi, che ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'impugnazione della delibera assembleare contraria alla legge o al regolamento condominiale debba essere presentata innanzi l'Autorità Giudiziaria nel termine perentorio di 30 giorni, termine che decorre dalla data della deliberazione, per i condomini dissenzienti o astenuti, e dalla data di comunicazione della deliberazione, per quelli assenti. La norma, a prescindere dalla forma utilizzata per l'atto di impugnazione, che non è necessariamente quella del *"ricorso"* (Cass. SS.UU., 8491/2011), è chiara nel richiedere che tale atto debba essere presentato innanzi l'Autorità Giudiziaria.

Il tenore dell'articolo 14 del regolamento condominiale de IL COLONNATO non contiene una deroga al regime delle impugnazioni delle delibere assembleari, ma dispone come debbano essere risolti eventuali contrasti nell'interpretazione del regolamento stesso (ovvero le "*controversie relative all'esecuzione ed interpretazione del presente regolamento*").

L'assunzione della delibera assembleare ha presupposto l'applicazione del regolamento condominiale e l'appellante, ove avesse ritenuto la non corretta interpretazione dei criteri di riparto di cui all'articolo 10 del regolamento, avrebbe dovuto non approvare la delibera, impugnarla e avviare il procedimento per arbitri di cui all'articolo 14 del regolamento.

Risulta che, nel caso di specie, il signor GANORA non solo ha approvato il deliberato tramite il suo rappresentante, ma non ha neppure tentato di impugnare la delibera. Invero, quanto indicato nella raccomandata inviata al condominio non può essere equiparato né per forme, né per contenuto, ad un atto di impugnazione del deliberato assembleare.

Residua, quindi, un interesse del signor GANORA al ricorso alla procedura per arbitri nella misura in cui la sua adesione alla delibera non possa essere interpretata come acquiescenza e consenso, per il futuro, all'interpretazione data dalla assemblea ai criteri di riparto contenuti nel regolamento, profilo che non rileva nel presente giudizio. Infatti, nel caso di specie, il condominio ha azionato proprio la delibera assembleare chiedendo il pagamento del dovuto, a fronte di un verbale approvato dall'unanimità e non oggetto di impugnazione.

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Il Supremo Collegio, proprio in applicazione dei principi sopra esposti ha affermato che "*la clausola arbitrale inserita nel regolamento*" deve intendersi riferita "*alle sole controversie che possano insorgere tra condomini e amministratore in relazione alla interpretazione ed esecuzione "pratica" del regolamento, riguardo al funzionamento o alla disciplina di uso dei beni comuni [...] in caso di dubbio in ordine alla interpretazione della portata della clausola compromissoria, deve preferirsi un'interpretazione restrittiva di essa e affermativa della giurisdizione statuale, riconoscendosi non rientrare la domanda in contestazione nell'ambito della materia rimessa agli arbitri*" e ancora "*non rientra certamente nell'ambito della materia rimessa agli arbitri la domanda avanzata in via monitoria dal condominio, involgendo unicamente conteggi sulla base di riparto di spese non comportanti questioni di interpretazione del regolamento*" (Cass. Civ., 22841/2007; conforme Cass. Civ., 8575/2005).

Va quindi rigettata la doglianza proposta dall'appellante con il suo primo motivo d'appello.

* * *

4. Sulla seconda censura di appello: l'illegittimità della ripartizione delle spese effettuata dal Condominio.

Il signor GANORA con la seconda censura, ove non trovasse accoglimento la pima doglianza relativa al difetto di giurisdizione del Tribunale per essere operativa la clausola arbitrale, lamenta l'illegittimità della ripartizione delle spese operata da IL COLONNATO per i lavori straordinari effettuati sulla terrazza.

L'appellante sostiene che il condominio male avrebbe applicato i criteri di riparto previsti dall'articolo 10 del regolamento addebitandogli somme non dovute.

Il signor GANORA si duole che il condominio abbia errato nel valutare quali interventi siano da ricondurre al ripristino dello "*strato impermeabilizzante*" e quali al "*rifacimento del pavimento*", risultando la prima voce da ripartire tra tutti i condomini e la seconda, invece, solo al 75%, residuando il restante 25% in capo al singolo proprietario, cioè nel caso di specie allo stesso signor GANORA.

Il condominio IL COLONNATO, ha contestato quanto asserito da parte appellante riguardo la presunta erroneità della ripartizione dei costi di rifacimento del terrazzo, ritenendo corretta la propria interpretazione all'articolo 10 del regolamento ("*per i terrazzi aventi funzioni di copertura e provvisti di strato impermeabilizzante, quest'ultimo dovrà essere mantenuto e/o riparato e/o sostituito dal Condominio; la spesa per il rifacimento del pavimento, ove resa necessaria dalla manutenzione e/o sostituzione e/o dalla riparazione dello strato impermeabilizzante, sarà a carico del Condominio per il 75% e del proprietario per il restante 25%*",cfr. doc. 10 GANORA).

Il riparto della spesa sarebbe stato corretto, giacché era stato posto interamente a carico del condominio il costo della fornitura e posa del manto di

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

impermeabilizzazione ed erano, invece, state ripartite le altre voci di spesa, tutte riconducibili alle opere di rifacimento della pavimentazione, al 75% in capo al condominio e al 25% in capo al signor GANORA. Tutte le spese di rifacimento della pavimentazione erano, infatti, relative ad attività che, seppur aventi carattere secondario, costituivano componenti certamente essenziali ed indispensabili al completamento dell'opera di rifacimento della pavimentazione.

La Corte ritiene che quanto indicato a fondamento del rigetto della prima censura di appello risulti dirimente e assorbente anche in relazione a questa seconda doglianza.

Il signor GANORA ha approvato la delibera assembleare che ha avuto l'unanimità dei consensi e non può oggi chiedere di essere rimesso surrettiziamente in termini per l'impugnazione, attraverso la censura ai criteri di riparto impiegati dall'assemblea.

La Corte osserva, infine, che, nel merito, il criterio di riparto impiegato dal condominio è stato comunque rispettoso della previsione di cui all'art. 10 del regolamento giacché sono state ripartire al 75% e al 25% le spese direttamente o indirettamente sussumibili nell'ambito del rifacimento del pavimento. Infatti, la Gamaedil, non avrebbe potuto procedere nei lavori di cui alla fattura emessa (cfr. doc. 6 GANORA) senza prima allestire un cantiere (voce 1) e rimuovere il pavimento, la copertina e il battiscopa esistenti (voci 2, 3 e 4); fornire poi i nuovi pavimenti e battiscopa (voci 6 ed 8); riposizionare infine la copertina (voce 7) e sostituire i frontalini (voce 9). IL COLONNATO, pertanto, ha operato correttamente ripartendo le spese in questione secondo la suddivisione 75% Condominio- 25% proprietario.

Va quindi rigetta anche la seconda doglianza presentata dall'appellante.

* * *

5. Sulla terza censura di appello: l'errata valutazione circa l'addebitabilità delle spese legali stragiudiziali.

Parte appellante con la terza censura si duole anche dell'addebito delle spese legali, pari a 519,68 euro, relative all'attività professionale dell'Avvocato Meda Maurizio per la richiesta di pagamento formulata prima del giudizio di opposizione, spese che IL COLONNATO ha posto a carico del signor GANORA Sergio (considerato condomino moroso).

L'appellante ritiene che "*l'incarico al difensore di predisporre una diffida promana dall'assemblea condominiale, ed è dunque il Condominio ad essere tenuto al pagamento degli onorari del difensore per la redazione della diffida; l'esborso deve dunque essere ripartito su base millesimale tra tutti i condomini, e – qualora il condomino moroso non ottemperi al pagamento – sarà poi il Condominio ad agire per il recupero di quella somma nei confronti del solo condomino, ammesso e non concesso che le somme siano poi effettivamente dovute*" (cfr. pag. 20, atto di appello).

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

Il signor GANORA sostiene che si tratterebbe, infatti, di un risarcimento del danno emergente e come tale non potrebbe essere riscosso dal condominio inserendolo nel riparto spese con addebito ad un solo condomino, richiedendo invece un'approfondita analisi sull'*an* e sul *quantum* ed un vero e proprio giudizio risarcitorio, con oneri della prova e dinamiche ben precise.

L'appellante afferma che IL COLONNATO avrebbe dovuto dar prova della correttezza dell'importo addebitato, dell'effettiva utilità della spesa sostenuta e della concreta corresponsione, da parte del Condominio al professionista, della somma di 519,68 euro; tutti oneri che non sarebbero stati assolti.

La parte appellata, costituendosi, ha contestato le argomentazioni avversarie, rilevando come "*la statuizione del Giudice di prime cure assolva completamente all'obbligo di motivazione ex art. 118 disp. att. c.p.c. e risulti, pertanto, scevra da ogni critica in ragione del richiamo in essa contenuto ad un orientamento giurisprudenziale ormai pacifico e consolidato. Per vero, la Suprema Corte di Cassazione [...] ha ribadito che il rimborso delle spese di assistenza stragiudiziale, quale costo sostenuto per l'attività svolta da un legale in detta fase precontenziosa, costituisce una componente del danno da liquidare a condizione che non si tratti di spese inutili e superflue ai fini di una composizione della lite*" (cfr. pag. 17-18, comparsa di risposta in appello).

Il condominio ritiene, quindi, che il Giudice di prime cure avrebbe correttamente liquidato tale spesa, rilevando la necessità e la non superfluità dell'attività difensiva stragiudiziale svolta dall'Avvocato Meda, in conseguenza dell'inerzia del debitore, e la sua strumentalità ad ottenere una soluzione delle controversie al di fuori del giudizio.

La parte appellata ha anche rilevato la correttezza dell'importo richiesto attesa la genericità della contestazione avanzata dall'opponente e la necessità di pagamento del legale.

La Corte osserva che anche l'importo oggetto della terza censura è stato azionato con il decreto ingiuntivo opposto fondato sulla delibera assembleare approvata all'unanimità. Risulta, quindi, per le ragioni già esposte, del tutto infondata anche la terza censura di appello.

La Corte rileva poi, come affermato a più riprese dalla Suprema Corte di Cassazione seguendo un orientamento giurisprudenziale ormai pacifico e consolidato, che "*il rimborso delle spese di assistenza stragiudiziale ha natura di danno emergente, consistente nel costo sostenuto per l'attività svolta da un legale in detta fase pre-contenziosa. L'utilità di tale esborso, ai fini della possibilità di porlo a carico del danneggiante, deve essere valutata ex ante, cioè in vista di quello che poteva ragionevolmente presumersi essere l'esito futuro del giudizio [...] la corrispondente spesa sostenuta non può, pertanto, essere riversata sul danneggiante quando sia superflua ai fini di una più pronta definizione del contenzioso, non avendo avuto in concreto utilità*

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

per evitare il giudizio o per assicurare una tutela più rapida risolvendo problemi tecnici di qualche complessità" (Sez. Unite Cass., 16990/2017; conformi Cass. Civ., 997/2010 ; Cass. Civ., 6422/2017; Cass. Civ., 24881/2020).

Il signor GANORA, condomino moroso, nel caso in esame ha tenuto un comportamento contraddittorio (ha approvato la delibera per poi contestarla), è stato in parte inerte (quanto ai pagamenti richiesti) e non ha collaborato con il condominio IL COLONNATO (non provvedendo comunque alla compiuta definizione del procedimento di nomina giudiziale dell'arbitro). Il debitore, in particolare, ha rifiutato di pagare gli importi imputatigli dall'assemblea condominiale, nonostante i numerosi solleciti. IL COLONNATO, a fronte di tale inerzia, per vedere soddisfatti i propri interessi, è stato quindi costretto a rivolgersi ad un avvocato e a svolgere attività stragiudiziale, sino ad arrivare al deposito del ricorso per decreto ingiuntivo.

Anche l'ultima doglianza dell'appellante va dunque rigettata e la sentenza merita integrale conferma.

* * *

6. Sulla pronuncia in punto spese della sentenza di primo grado.

Parte appellante ha chiesto che, in accoglimento delle proprie domande, venisse riformata la sentenza di primo grado anche in punto spese. Il rigetto integrale delle censure avanzate dalla parte appellante, comporta la piena conferma della sentenza di primo grado, anche su questo frangente.

* * *

7. Sulla pronuncia Sulle spese di secondo grado.

Le spese del secondo grado vanno integralmente poste a carico di parte appellante, atteso il rigetto di tutte le sue domande con conferma della sentenza di primo grado, come richiesto da parte appellata.

Le spese di lite vanno liquidate sulla base del D.M. 10/3/2014 n. 55 e possono essere determinate, tenuto conto del valore del *decisum* (con compensi diminuibili sino al 50% e aumentabili sino all'80%), degli effetti della decisione, della complessità e importanza delle questioni trattate, nonché dell'attività effettivamente prestata e dei complessivi risultati del giudizio, come segue:

FASE	IMPORTO
fase di studio	400,00 €
fase introduttiva	400,00 €
fase decisoria	700,00 €
Totale	**1.500,00 €**

Parte appellante va quindi condannata a rifondere all'appellata le spese del presente giudizio pari a 1.500,00 euro a titolo di compensi, oltre al rimborso forfetario ex art. 2,

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116

co. 2, D.M. n. 55/2014, nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge e alle successive spese occorrende.

* * *

8. Sull'obbligo di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, del D.P.R. n. 115/2002.

Tenuto conto del rigetto dell'appello principale, si deve dare atto della sussistenza dell'obbligo di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, del Testo Unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, così come inserito dall'art. 1, commi 17 e 18, legge 24 dicembre 2012 n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di Stabilità 2013) per il versamento dell'ulteriore contributo unificato a carico di parte appellante.

P.Q.M.

LA CORTE D'APPELLO DI TORINO

Sezione II Civile

visti gli artt. 359 e 279 c.p.c., ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando nel giudizio di appello promosso dal signor GANORA Sergio nei confronti del CONDOMINIO IL COLONNATO sito in Casale Monferrato, avverso la sentenza n. 268/2020 emessa dal Tribunale di Vercelli, in data 18/6/2020

RIGETTA

l'appello proposto da parte appellante, GANORA Sergio, e, per l'effetto,

CONFERMA

Integralmente la sentenza n. 268/2020 emessa dal Tribunale di Vercelli, in data 18/6/2020;

CONDANNA

la parte appellante, GANORA Sergio a rifondere a favore della parte appellata, CONDOMINIO IL COLONNATO sito in Casale Monferrato, le spese legali del presente grado di giudizio che liquida in 1.500,00 euro a titolo di compensi, oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014, nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge e alle successive spese occorrende;

DA' ATTO

della sussistenza dell'obbligo di cui all'art. 13, comma 1 quater, del Testo Unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, così come inserito dall'art. 1, commi 17 e 18, legge 24 dicembre 2012 n. 228, per il versamento dell'ulteriore contributo unificato a carico del signor GANORA Sergio.

Così deciso in Torino, nella Camera di Consiglio del giorno **17/03/2022**.

Il Consigliere estensore
Marco Rossi

Il Presidente
Alfredo Grosso

Arbitrato in Italia

Firmato Da: GROSSO ALFREDO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6087a280e1f77070 - Firmato Da: TERRONE FRANCESCA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10c170f4d3a76
Firmato Da: ROSSI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 70871da611478aa7c00b8ea7e3876116