



**Repubblica Italiana**  
**In Nome del Popolo Italiano**  
**La Corte di Appello di Bari**

Terza Sezione Civile, composta dai seguenti Magistrati:

- 1)Dr. Michele ANCONA - Presidente
- 2)Dr. Vittorio GAETA - Consigliere
- 3)Dr. Emma MANZIONNA - Consigliere rel.

ha emesso la seguente

**Sentenza**

Nella causa civile in grado di appello, iscritta sotto il numero d'ordine 722 dell'anno 2020 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili, avverso la sentenza n. 1471/2020 emessa dal Tribunale di Bari, in composizione monocratica, pubblicata il 22.05.2020;

**TRA**

**Greco Giovanni**, nato il 31.03.1958 a Bari, **quale procuratore della sig.ra Stramaglia Fernanda** Arcangela, nata il 06.04.1964 a Bari ed ivi residente al C.so Sonnino 144/b in virtù di procura notarile del 15.05.2000 registrata a Bari il 22.05.2000 al n. 2736, rappresentato e difeso, giusta mandato in calce all'atto di citazione notificato il 20.07.2017 dall'avv. Giuseppina R. Tagliarini ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Bari alla Via Calefati n. 133,

**APPELLANTE**

**E**

**Condominio Corso Sonnino, 144/b**, sito in Bari, in persona dell'amministratore p.t. Sig.ra Giuseppina Macina, domiciliata, per la carica, in Bari alla Via Castromediano n. 129, rappresentato e difeso, giusta mandato a margine del presente atto, dall'avv. Rosa Maria Scalone ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Bari, alla via Adige n. 45,

**APPELLATO**

pagina 1 di 9





**Conclusioni delle parti:** All'udienza collegiale del 14.09.2022 svolta mediante trattazione scritta, la causa, sulle conclusioni rassegnate dai procuratori delle parti nelle note scritte inviate telematicamente che ivi devono ritenersi integralmente trascritte, è stata riservata in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

### **Ragioni in fatto e in diritto della decisione**

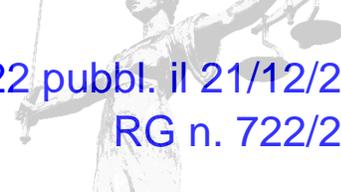
Con atto di citazione notificato in data 20.07.2017, il signor Greco Giovanni, quale procuratore della signora Stramaglia Fernanda Arcangela, conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Bari, il Condominio Corso Sonnino 144/b per sentire accertare e dichiarare l'invalidità della delibera assembleare adottata in seconda convocazione il 10 aprile 2017 e condannare il Condominio convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del giudizio, nonché di una somma determinata equitativamente ai sensi dell'art. 96 c.p.c. Nello specifico, l'attore impugnava suddetta delibera sostenendo che la decisione in merito ai lavori indicati al primo punto dell'ordine del giorno dovesse considerarsi *tamquam non esset* ex art.1136 c.c. in quanto non c'era stata alcuna votazione in merito e pertanto ogni consequenziale riparto e imputazione delle spese approvato dovesse considerarsi illegittimo e che i bilanci del 2013 e del 2016, approvati da tutti i condomini ad esclusione del signor Greco, fossero affetti da evidenti irregolarità in quanto non consentirebbero una corretta verifica contabile, in violazione degli artt.1130 e 1130 bis c.c..

All'udienza di prima comparizione del 11.12.2017, si costituiva il Condominio convenuto, eccependo, in via preliminare, la tardività dell'impugnazione nonché l'improcedibilità della domanda attesa la presenza della clausola compromissoria nel regolamento contrattuale e chiedendo, nel merito, il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto.

Con sentenza emessa ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c., il Tribunale di Bari, in composizione monocratica, ha così statuito: *"1) dichiara l'improcedibilità della domanda; 2) condanna l'attore al pagamento in favore del convenuto dei compensi professionali che si liquidano in € 2.500,00 oltre rimborso spese generali 15% ed oneri fiscali e previdenziali di legge."*

Avverso detta sentenza, Greco Giuseppe, quale procuratore della sig.ra Stramaglia Fernanda Arcangela, ha proposto appello innanzi a questa Corte, chiedendo, per i motivi di seguito indicati, di voler accogliere le seguenti conclusioni: *"1) accertare e dichiarare la procedibilità della domanda attorea per le ragioni tutte esposte nel presente atto; per l'effetto: a) respinta ogni avversa ulteriore eccezione, deduzione e*





conclusione, accogliere le conclusioni formulate nell'atto di citazione notificato il 20.07.2017; b) condannare il Condominio Corso Sonnino, 144/b - Bari, in persona dell'amministratore p.t. al pagamento delle spese e competenze del doppio grado di giudizio, nonché del procedimento di mediazione, oltre accessori di legge. In via istruttoria si chiede ammettersi CTU per l'accertamento delle irregolarità dei bilanci consuntivi 2013 e 2016, come già richiesta nelle note ex art. 186 VI c.p.c. n. 2".

Si è costituito in giudizio il Condominio convenuto contestando il fondamento dell'appello in fatto e in diritto e concludendo per il rigetto dello stesso, con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese e competenze professionali.

\*\*\*\*\*

A fondamento della decisione, il Giudice di prime cure ha ritenuto fondata ed assorbente rispetto a qualsiasi altra questione di merito, l'eccezione di arbitrato sollevata dal Condominio convenuto, in quanto la clausola n. 35 del regolamento condominiale di tipo contrattuale, qualificata quale clausola compromissione di arbitrato irrituale, sarebbe valida ed efficace nei confronti di tutti i condomini in quanto detto regolamento risulterebbe approvato dall'assemblea dei condomini nell'adunanza del 06.03.1969 e trascritto nel registro ai sensi dell'art. 1129 c.c., e sarebbe efficace per il singolo condomino anche se non approvato per iscritto, sulla base dell'allegazione del regolamento di condominio all'atto pubblico di acquisto.

1. Con il **primo motivo**, l'appellante ha lamentato "*errata e/o omessa e/o apparente motivazione in ordine alla valutazione delle circostanze di fatto e di diritto relative alla opponibilità all'attore del regolamento contenente la clausola arbitrare*". Nello specifico, l'appellante ha lamentato che il regolamento, prodotto in copia non autenticata, non sarebbe a sé opponibile, in assenza della produzione della delibera che lo avrebbe approvato, della effettiva trascrizione nel registro ex art. 1129 c.c. e della sua adesione allo stesso mediante sottoscrizione o mediante richiamo ed allegazione nell'atto di acquisto.

2. Con il **secondo motivo**, l'appellante ha censurato "*l'errata qualificazione giuridica del regolamento - errata valutazione delle prove*" contestando la natura contrattuale del regolamento, in mancanza della prova che lo stesso fu approvato all'unanimità dei condomini, non risultando prodotta la delibera assembleare del 6.03.1969 da cui desumere con quale maggioranza si sarebbe proceduto all'approvazione.





**3. Con il terzo motivo**, l'appellante ha lamentato l' *"errata qualificazione della natura della clausola arbitrale"*, atteso che il Giudice di prime cure avrebbe errato nel qualificare come "irrituale" l'arbitrato richiamato dall'art. 35 del regolamento del Condominio poiché lo stesso tenore letterale della norma richiamerebbe il procedimento previsto dagli artt. 810 c.p.c. ss. per l'arbitrato rituale.

**4. Con il quarto motivo**, l'appellante ha contestato l' *"errata applicazione di norme processuali: violazione degli artt. 38, 166 e 167 c.p.c."* sostenendo che se il Tribunale avesse correttamente interpretato la clausola compromissoria qualificandola come un arbitrato rituale, l'eccezione proposta dal Condominio sarebbe stata ritenuta intempestiva e il giudizio si sarebbe definitivamente incardinato dinnanzi al Tribunale di Bari.

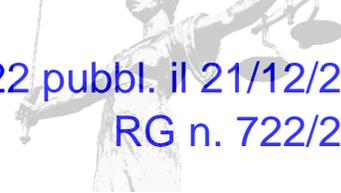
**1-4.** I motivi, da esaminarsi congiuntamente in quanto strettamente connessi, sono fondati per quanto di ragione.

Com'è noto, il regolamento di condominio (che regola l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione) ha natura contrattuale quando è predisposto dall'originario proprietario dell'edificio e venga poi espressamente richiamato nei singoli atti di acquisto, ovvero venga approvato dall'assemblea dei condomini all'unanimità.

Il cosiddetto regolamento di condominio "contrattuale", quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune. La Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che, ai fini della vincolatività del regolamento contrattuale, non è necessaria la trascrizione dello stesso, purché sia stato richiamato nell'atto di acquisto, in quanto deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. civ. n. 19212/2016; Cass. civ. n. 22310/2016).

Nel caso in esame, il regolamento, prodotto in copia, risulta approvato dall'assemblea dei condomini con verbale del 6.03.1969 e trascritto da pag.85 a pag.104 del registro delle deliberazioni ma non è allegata la suddetta deliberazione e quindi non è possibile stabilire quali condomini e con quale maggioranza abbiano approvato il regolamento. Nè vi è prova della effettiva esecuzione della trascrizione - ai sensi della precedente normativa -o, che il detto regolamento sia stato richiamato ed allegato nell'atto di acquisto della Stramaglia. Anche l'affermazione del Condominio appellato





(cfr.pag. 4 della comparsa di costituzione e risposta in grado d'appello) secondo cui la signora Stramaglia avrebbe ereditato la proprietà della sua unità abitativa dalla defunta madre , costituisce una mera affermazione da cui non è possibile dedurre la conoscenza e accettazione dello stesso da parte dell'attuale proprietaria alla quale pertanto lo stesso non può essere opposto.

Ne consegue che la clausola di arbitrato , contenuta all'art.35 del regolamento condominiale non possa essere opposta alla Stramaglia, non essendovi prova dell'efficacia del suddetto regolamento condominiale e dell'operatività della norma regolamentare nei confronti di quest'ultima.

Tale considerazione è assorbente rispetto ai motivi sub.3-4 e comporta l'accertamento della procedibilità della domanda di impugnativa della deliberazione assembleare nei confronti del condominio, che va dunque esaminata nel merito.

**3-4 .a** Va, inoltre, considerato che, in tema di arbitrato, anche nel regime previgente al [d.lgs. n. 40 del 2006](#), configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con uno strumento di natura privatistica, la relativa eccezione deve ritenersi propria od in senso stretto, in quanto avente ad oggetto la prospettazione di un fatto impeditivo dell'esercizio della giurisdizione statale, con la conseguenza che va proposta dalle parti nei tempi e nei modi propri delle eccezioni di merito non rilevabili d'ufficio (Cassazione civile sez. I, 22/09/2020, n.19823; Cassazione civile sez. un., 30/09/2016, n.19473)

Quindi, a prescindere dalla natura di arbitrato ( rituale o irrituale ) e dalla sua efficacia nei confronti della condomina , dovrebbe ritenersi comunque tardiva l'eccezione sulla sussistenza della clausola di arbitrato, in quanto sollevata dalla difesa del Condominio convenuto nella comparsa di costituzione depositata soltanto all'udienza fissata per la prima comparizione delle parti senza il rispetto del termine di cui all'art.166 c.p.c., con il conseguente radicamento presso il Giudice adito del potere di decidere in ordine alla domanda proposta dall'attore, risultando definitivamente preclusa ogni contestazione in ordine alla competenza.

**5** .Analogha considerazione vale per l'**eccezione sulla tardività dell'impugnazione della delibera assembleare del 10.04.2017 formulata dal condominio** convenuto con la comparsa di costituzione prodotta nel giudizio di primo grado ( non accolta dal giudice di prime cure), reiterata ex art.346 c.p.c. con la comparsa di costituzione in appello. In particolare, l'appellato ha sostenuto che l'osservanza del





**termine di decadenza perentorio di trenta giorni** (che decorre dalla data della delibera per i soli condomini dissenzienti e per gli astenuti, dalla data della comunicazione per gli assenti), sarebbe interrotto non già dalla data di presentazione della domanda di mediazione, bensì dal momento della comunicazione della stessa alla controparte. Nel caso concreto, risulterebbe *per tabulas* che la comunicazione dell'istanza sarebbe avvenuta oltre il 30° giorno, scadente il 10.05.2017, per l'impugnazione della delibera.

Al riguardo, l'attore -appellante ha eccepito la tardività delle eccezioni sollevate dalla parte convenuta sin dal giudizio di primo grado, nella prima difesa utile (cfr. verbale di udienza dell'11.12.2017), eccezione reiterata nel giudizio di appello.

Effettivamente, tale eccezione (di tardività dell'impugnazione della delibera assembleare del 10.04.2017), integrando una eccezione in senso stretto, avrebbe dovuto essere proposta dal condominio convenuto, a pena di decadenza, nella comparsa di costituzione depositata venti giorni prima dell'udienza di prima comparizione a norma del combinato disposto degli artt. 166 e 167 c.p.c. Va, infatti, considerato che *"In materia di condominio negli edifici e di impugnazione delle delibere assembleari il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. ha natura non processuale, ma sostanziale e, quindi, non essendo sottratto alla disponibilità delle parti, la decadenza non può essere rilevata di ufficio dal giudice"* (cfr. Cassazione civile sez. II, 01/04/2008, n.8449 e, più recentemente, Cass. S.U. 9839/2021 che, in motivazione, ha precisato che *"la decadenza discendente della scadenza del termine di cui all'art.1137 comma 2 c.c. è riservata all'eccezione di parte ai sensi dell'art.2969 c.c."*).

Di conseguenza, anche tale eccezione sollevata dal condominio appellato, deve essere considerata tardiva, con la conseguenza che deve procedersi all'esame nel merito dell'impugnativa della deliberazione assembleare.

**6. Nel merito**, per quanto attiene **al punto 1) dell'ordine del giorno della delibera assembleare del 10.04.2017**, l'appellante ne ha lamentato la invalidità in quanto, mancherebbe l'indicazione della votazione con cui l'assemblea avrebbe approvato il criterio di ripartizione delle spese relative ai lavori di rifacimento del portone, di illuminazione e pitturazione dell'androne in base all'applicazione **delle tabelle delle scale**. La suddetta statuizione sarebbe nulla per violazione dell'art.1123 c.c., trattandosi di spese che andrebbero ripartite sulla base dei millesimi di proprietà.





In ordine, poi, ai **punti 3) e 4) dell'ordine del giorno**, l'appellante ha lamentato l'assenza, in riferimento alla **deliberazione di entrambi i consuntivi approvati**, del registro di cassa contenente le registrazioni delle entrate e delle uscite, nonché dell'estratto del conto corrente bancario da cui evincere le entrate e le uscite e che tale assenza comporterebbe un grave pregiudizio al diritto del condomino di verificare la correttezza e trasparenza della contabilità condominiale. Inoltre, entrambi i rendiconti violerebbero il principio di cassa ai sensi dell'art.1130 c.c. in quanto sarebbero redatti ora con il criterio di cassa ora di competenza, rendendo impossibile un controllo.

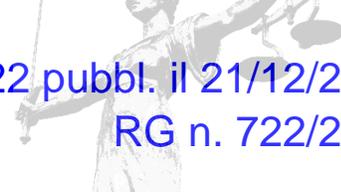
**6.a** Con riguardo al **primo motivo di impugnazione della deliberazione assembleare del 10.04.2017**, rileva la Corte che non risulta, dal verbale dell'assemblea del 10.04.2017, che il Greco, pur avendo partecipato all'assemblea in rappresentanza della condomina Stramaglia, si sia opposto a tale deliberazione sicché, sul punto, la impugnativa si palesa inammissibile in quanto non risulta proposta da condomino assente o dissenziente ex art.1137 co.2 c.c..

Quanto, poi, alla circostanza che la suddetta deliberazione sarebbe nulla per violazione dell'art.1123 c.c., trattandosi di spese che andrebbero ripartite sulla base dei millesimi di proprietà, rileva la Corte che tale deduzione è infondata. Va, infatti, considerato che Cassazione civile sez. un., 14/04/2021, n.9839 ha chiarito che *"sono meramente annullabili le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di delibere assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, sicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'[art. 1137, comma 2, c.c.](#)".* Nel caso di specie, dall'esame del verbale della deliberazione impugnata, risulta evidente che l'assemblea ha provveduto alla ripartizione in concreto delle spese relative al rifacimento del portone, senza modificare in alcun modo i criteri generali previsti dalla legge.

**5.b.** In ordine, poi, ai **punti 3) e 4) dell'ordine del giorno**, rileva la Corte che le dette doglianze appaiono generiche e l'istanza di c.t.u. meramente esplorativa, in difetto dell'allegazione degli elementi dai quali poter desumere anche in via presuntiva il pregiudizio patrimoniale derivatogli a causa dell'approvazione della delibera.

A tal proposito, difatti, la Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che *"il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione*





dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale” (Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord. n. 6128 del 09.03.2017; Cfr. Corte d’appello di Bari, sez. III, n. 973 del 18.04.2019) ed inoltre che “le gravi irregolarità nella gestione del condominio e nella stesura del bilancio, ove presenti, non comportano necessariamente invalidità della delibera assembleare, ma possono tutt’al più integrare delle cause valide per domandare la revoca dell’amministratore di condominio” (Cass. civ. sez. II, n. 24761 del 05.11.2020). Va, altresì, considerato che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell’amministrazione condominiale consentono di procedere sinteticamente all’approvazione della singola voce, sulla base della somma complessivamente stanziata, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, provvedendo anche regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell’approvazione dei rendiconti. Per la Suprema Corte non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall’amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita ( cfr. Cassazione civile sez. VI, 08/06/2020, n.10844; Cassazione civile sez. II, 31/03/2017, n.8521).

Nel caso in esame, il condomino appellante ha lamentato l’assenza di alcuni documenti senza tuttavia rivolgere una formale richiesta all’amministratore di esibizione dei documenti giustificativi di spesa mancanti, senza specificare quali sarebbero le singole voci dei suddetti bilanci affette da irregolarità e le relative conseguenze patrimoniali pregiudizievoli allo stesso derivategli .

In conclusione, pur essendo procedibile la domanda di impugnativa della deliberazione assembleare del 10.04.2017, essa è infondata nel merito e deve quindi essere rigettata con conseguente conferma della sentenza di primo grado, la cui motivazione deve ritenersi integrata e sorretta dalle argomentazioni che precedono.

Le spese del presente grado sono poste a carico dell’appellante secondo soccombenza e liquidate in base ai parametri (medi) del D.M. 55/2014 (aggiornato sulla base del nuovo D.M. n. 147 del 13.08.2022) in ragione dell’attività svolta (con esclusione della fase istruttoria) e del valore della causa (scaglione di valore fino ad euro 26.000,00).

Per effetto dell’odierna decisione (rigetto integrale d’appello), sussistono, inoltre, i presupposti di cui all’art. 13 comma 1-quater d.P.R. 115/2002, per il versamento da parte dell’appellante dell’ulteriore contributo unificato di cui all’art. 13 comma 1 bis d.P.R. 115/2002.

**P.Q.M.**





La Corte d'Appello di Bari, III Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Greco Giovanni, quale procuratore della sig.ra Stramaglia Fernanda Arcangela nei confronti del Condominio Corso Sonnino, 144/b, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, per la riforma della sentenza n. 1471/2020 e pubblicata dal Tribunale di Bari in data 22.05.2020, così provvede.

- 1) Rigetta l'appello e per l'effetto, previo accertamento della procedibilità della domanda attorea, la rigetta nel merito;
- 2) Condanna l'appellante alla rifusione, in favore della parte appellata delle spese del presente grado di giudizio, spese che liquida nell'importo di euro 3.966 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettario, IVA e CPA come per legge.
- 3) dichiara che per effetto dell'odierna decisione (rigetto integrale d'appello), sussistono, inoltre, i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-quater d.P.R. 115/2002, per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 bis d.P.R. 115/2002.

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio del 7 dicembre 2022

**Consigliere Relatore**

**Dott.ssa Emma Manzionna**

**Il Presidente**

**Dr. Michele Ancona**

