

Civile Ord. Sez. 2 Num. 25977 Anno 2025

Presidente: FALASCHI MILENA

Relatore: MACCARRONE TIZIANA

Data pubblicazione: 23/09/2025

[]

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. [] proposto da:

[]
[] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] rappresentati e difesi
dall'avvocato [] che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato
[] [] - domicilio digitale all'indirizzo PEC:
[]

-ricorrenti-

contro

[] [] [] [] [] [] [] []
rappresentata e difesa dall'avvocata [] - domicilio digitale
all'indirizzo PEC: []

-controricorrente-

avverso SENTENZA di TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA n. [] depositata
l'11/07/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 03/04/2025 dal Consigliere
TIZIANA MACCARRONE.

FATTI DI CAUSA

[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []

convenendo in giudizio la [REDACTED] e, previa contestazione della richiesta effettuata ai multiproprietari con semplice lettera del 24.1.2023, di esprimersi sull'approvazione del bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023 dei quali si era comunicata poi l'approvazione con lettera del 2.3.2023, avevano impugnato quest'ultima, qualificata quale comunicazione-delibera; a fondamento della domanda gli attori avevano evidenziato la scorretta amministrazione del residence in multiproprietà, sottolineando l'inadeguata presentazione dei bilanci, le forti morosità, l'erronea modalità di gestione servizi comuni, la mancata convocazione assemblee e l'eccessività della remunerazione dei professionisti; quanto alla competenza, gli attori avevano rilevato la nullità della clausola 11) del regolamento della Comunione, di compromissione in arbitri, ritenendo quindi la competenza del Giudice Ordinario come individuato territorialmente.

La Comunione si era costituita eccependo *in primis* l'esistenza di una valida clausola compromissoria.

Il Tribunale di Tempio Pausania aveva ritenuto fondata l'eccezione sulla base delle seguenti considerazioni: - la clausola 11 del "*Regolamento di Comunione delle Unità in Comproprietà a godimento turnario del Complesso [REDACTED]*" prevede che per qualsiasi controversia "*relativa all'applicazione ed interpretazione del presente regolamento*" le parti si impegnano "*ad adire un collegio arbitrale composto di tre membri, di cui due nominati da ciascuna delle parti ed il terzo nominato di comune accordo dai due arbitri, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Cagliari*"; - l'applicabilità del Regolamento Turnario anche all'Associazione non è contestata; - "*Tale clausola, sulla cui validità non emergono questioni né criticità, prevede il deferimento al collegio arbitrale per la risoluzione*" di controversie relative alla "*applicazione ed interpretazione del presente regolamento*"; - la clausola è pertanto pienamente efficace e applicabile al caso di specie; - la clausola appare istitutiva di un arbitrato rituale e a ciò consegue l'improponibilità della domanda.

Propongono ricorso ex art. 42 c.p.c. [REDACTED]

[REDACTED] affidandolo a quattro motivi.

La [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha depositato controricorso, rilevando l'errata proposizione del regolamento necessario di competenza essendo al più proponibile il regolamento facoltativo, ex art. 43 c.p.c., e comunque la sua infondatezza.

Il PG ha depositato conclusioni scritte concludendo per l'accoglimento del ricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie richiamando le rispettive argomentazioni difensive: i ricorrenti hanno contestato anche l'effettività del rilascio di procura alle liti al difensore della Comunione controricorrente.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I ricorrenti hanno prospettato la "possibile" inammissibilità del controricorso perché nell'atto depositato dalla controparte non sarebbero indicati la procura speciale e la delibera di autorizzazione dell'assemblea a proporre il controricorso nell'elencazione finale comprendente i documenti da allegare e, "*Dai sistemi informatici "pct" e "pst-giustizia – consultazione fascicoli cassazione" essi non sono visibili a questa difesa, anche se, dall'intestazione del controricorso, è richiamata la "procura alle liti in foglio separato allegato al presene atto"*: i ricorrenti si sono peraltro rimessi alle valutazioni della Corte.

In concreto e a prescindere dalla ritualità del rilievo come formulato, entrambi i documenti di cui si prospetta la mancata indicazione sono stati tempestivamente depositati in atti e non presentano criticità: non vi è pertanto motivo di considerare inammissibile il controricorso, che deve essere considerato ai fini della decisione.

Ancora, non ha ragion d'essere la contestazione della Comunione controricorrente riguardante la correttezza dell'utilizzo da parte dei ricorrenti dello strumento del regolamento necessario di competenza, ex art. 42 c.p.c., perchè, secondo la Comunione, dovendosi intendere intervenuta una pronuncia parzialmente riguardante il merito, avrebbe dovuto essere proposto il regolamento facoltativo di competenza ex art. 43 c.p.c.

Da una parte, infatti, le considerazioni di merito svolte nella sentenza impugnata riguardo alla esistenza e validità della clausola compromissoria sono finalizzate alla decisione sulla questione dell'eccepita improponibilità della domanda: si richiama, in proposito l'evoluzione giurisprudenziale in materia alla luce della quale Cass. 3 dicembre 2024, n. 30956, che la ricostruisce sinteticamente in modo completo, ha evidenziato la significatività "*delle modificazioni normative introdotte dalla legge 5 gennaio 1994, n. 25 e dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, che, nel ridefinire la disciplina processuale dell'arbitrato, ne hanno ridisegnato la struttura, mettendone in risalto la funzione sostitutiva della giurisdizione statale, sì da consentire di ravvisarvi una modalità alternativa di risoluzione delle controversie*", con conseguente riconoscimento "*all'attività degli arbitri rituali*" di "*natura giurisdizionale e funzione sostitutiva di quella del Giudice ordinario*", ed affermazione che "*l'accertamento della spettanza di una controversia alla cognizione dei primi o del secondo dà luogo ad una questione di competenza... (cfr. Cass., Sez. Un., 25/10/2013, n. 24153; Cass., Sez. Un., 13/06/2017, n. 14649; Cass., Sez. VI, 16/11/2021, n. 34569)*».

Dall'altra e alla luce dello stesso inquadramento della questione dell'attribuzione di una controversia al Giudice Ordinario oppure ad Arbitrato rituale quale questione di competenza, il regolamento facoltativo di competenza sarebbe stato in ogni caso proponibile e ciò avrebbe comportato solo la riqualificazione della norma di riferimento nell'art. 43 c.p.c. invece che nell'art. 42 c.p.c., senza alcuna incidenza concreta ai fini della valutazione dell'impugnazione proposta, comunque volta a contestare la competenza arbitrale a conoscere della controversia ritenuta dal Giudice di merito.

1. Il primo motivo di doglianza proposto dai ricorrenti è prospettato con riferimento agli art. 360 n. 3, art.112 cpc e lamenta la *“violazione e falsa applicazione di norma di diritto, in particolare dell'art. 33 comma 2, lett. t) e u) del D.Lgs 5.9.2005 n.206 perché il Tribunale non ha deciso sulla vessatorietà e quindi nullità della clausola n. 11 del regolamento della Comunione Multiproprietà che demanda ad un collegio arbitrale rituale ogni controversia per la risoluzione”* delle questioni relative all'applicazione ed interpretazione del regolamento, con la conseguente statuizione della propria competenza.

2. Con il secondo motivo di ricorso, inquadrato nell'ambito dell'art. 360 n. 3 cpc, si afferma la *“violazione e falsa applicazione di norma di diritto in particolare dell'art. 23 cpc per la vessatorietà e quindi nullità dell'art. 11 del regolamento della Comunione in relazione all'art. 33 comma 2, lett. t) e u) del D.Lgs 5.9.2005 n.206 dovendosi ritenere competente il Tribunale di Tempio Pausania a decidere della causa, come indicato dall'attore”*.

3. Con il terzo motivo, indicato come *“ad abundantiam e per scrupolo difensivo laddove ritenuto utile o necessario”*, i ricorrenti fanno riferimento al disposto dell'art. 360 n. 3 c.p.c. in relazione all'art. 112 cpc e propongono la *“violazione e falsa applicazione di norma di diritto, in particolare dell'art. 102 cpc in relazione all'art. 171 ter cpc, poiché ritenuta l'eccezione di litisconsorzio necessario della convenuta e la domanda svolta nella memoria integrativa n. 1 da parte di questa difesa, il Tribunale non ha ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti della società ██████████ (comunista) ovvero (ove ritenuto utile o necessario per scrupolo difensivo) nei confronti di tutti i multiproprietari”*.

Il terzo motivo proposto deve essere esaminato per primo, perché - anche in questo caso nonostante la sua formulazione come se la questione in esame avesse rilievo secondario - prospetta la violazione delle disposizioni in materia di litisconsorzio necessario.

Infatti, la verifica della corretta instaurazione del contraddittorio, di rilievo comunque officioso, precede quella della corretta valutazione della competenza: la questione di *“nullità del procedimento per pretermissione di litisconsorti necessari è rilevabile d'ufficio, anche per la prima volta nel giudizio di legittimità e pure in sede*

di regolamento di competenza, perché la declaratoria di competenza di uno dei giudici di merito determinerebbe un inutile ritardo nella definizione del giudizio, inevitabilmente destinato a concludersi con una pronuncia inutiliter data, essendo la questione della corretta instaurazione del rapporto processuale preliminare rispetto a quella concernente la competenza” - così Cass. n. 3134/2024, che è in linea con Cass. n. 7055/2020 e Cass. n. 4665/2021.

Si osserva in proposito che l'azione proposta dall'Associazione e dai multiproprietari personalmente è di impugnazione della comunicazione-delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2022 e preventivo 2023 nei confronti della ██████████

██████████: rispetto alla domanda proposta la verifica di nullità/inefficacia della clausola 11 del regolamento della Comunione - corrispondente quanto a contenuto alla clausola 11 del regolamento del Condominio pure interessante il complesso immobiliare in cui è sita la multiproprietà gestita dalla Comunione, al quale il regolamento della Comunione rimanda per l'identificazione dei poteri dell'amministratore - non è prospettata come accertamento in via principale, ma è volta a giustificare il ricorso all'Autorità Giudiziaria Ordinaria invece che l'instaurazione del procedimento avanti all'Arbitro rituale, come previsto nella clausola.

Non appare sussistere pertanto la qualità di litisconsorte necessaria in capo alla società originaria unica proprietaria e costruttrice del complesso, ██████████ -tuttora anche multiproprietaria e condomina-, perché non vi sono domande rivolte nei confronti della stessa sulla base dei titoli di acquisto dei multiproprietari, mentre il regolamento della Comunione, predisposto dalla venditrice e entrato a fare parte dei contratti di compravendita dalla stessa conclusi - che riguarda i rapporti tra multiproprietari - viene impugnato in relazione all'art. 11 per giustificare la proposizione dell'azione avanti all'AGO, quindi in via incidentale.

Non appaiono sussistenti nemmeno i presupposti per il coinvolgimento necessario di tutti i multiproprietari nel giudizio, a fronte dell'impugnazione della delibera di approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo da proporre, alla luce del regolamento della Comunione, anche attraverso il richiamo al regolamento del Condominio, nei confronti della Comunione in persona dell'amministratore.

Escluso che siano prospettabili situazioni di litisconsorzio necessario in tesi violate, tutti gli altri profili di critica emergenti dalle difese delle parti e relativi alla legittimazione/titolarietà, attiva e passiva, dei soggetti coinvolti in giudizio riguardano il merito della controversia e quindi presuppongono la corretta identificazione del Giudice competente al quale spetteranno le verifiche conseguenti.

Il terzo motivo di ricorso è pertanto infondato.

Il primo e il secondo motivo si esaminano unitariamente, perché connessi, e sono fondati per quanto di ragione.

Si premette che non trova riscontro la critica di omessa pronuncia rivolta alla sentenza del Tribunale di Tempio Pausania con riferimento alla prospettata vessatorietà/nullità della clausola 11 del regolamento della Comunione, perché il Giudice di merito ha definito come pienamente valida la clausola richiamata, pur se con una motivazione succinta.

Occorre invece verificare se l'accertamento del Tribunale di Tempio Pausania tenga conto effettivo delle disposizioni normative richiamate dai ricorrenti, previa verifica della loro concreta applicabilità al caso di specie.

In proposito si osserva quanto segue:

- il “*Regolamento di Comunione delle Unità in Comproprietà a godimento turnario del* [REDACTED]” è stato predisposto dalla società costruttrice, originaria proprietaria unica dell'intero complesso immobiliare - tuttora proprietaria di porzioni cospicue dello stesso - [REDACTED] così come il “*Regolamento di Condominio*”;

- i regolamenti sono stati richiamati nei contratti di compravendita conclusi tra la società costruttrice-venditrice e i singoli acquirenti, quali sono gli associati della ricorrente e i ricorrenti-persone fisiche (l'Associazione è stata costituita da una parte dei multiproprietari dopo gli acquisti): il tenore del richiamo è nel senso che la parte acquirente dà atto di riconoscere e accettare per sé, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo i regolamenti di comunione e di condominio “*depositati in atti notaio* [REDACTED] e [REDACTED] di cui afferma la pregressa conoscenza diretta, e ai quali si riconosce, tra le parti, effetto contrattuale;

- come sopra rilevato, chi fa valere l'esistenza e validità della clausola compromissoria, ritenuta dal Tribunale di Tempio Pausania effettivamente idonea ad escludere la propria competenza a giudicare sulla controversia, è non [REDACTED] ma la [REDACTED], che non è parte dei contratti di compravendita, i quali ai regolamenti richiamati fanno riferimento per accoglierne, appunto, il contenuto nell'ambito degli accordi negoziali raggiunti;

- non appaiono direttamente applicabili, pertanto, le norme dettate a tutela dei consumatori e, in particolare, all'art. 33 d. lgs. n. 206/2005, perché la controversia non si sviluppa nell'ambito del rapporto di consumo, che è quello disciplinato dal contratto di compravendita intercorso tra acquirente e società costruttrice proprietaria, ma in relazione al regolamento di Comunione, che non disciplina un rapporto di consumo - cfr., al riguardo, Cass. n. 20007/2022 -, tra comunisti multiproprietari e [REDACTED] - assimilabile al Condominio e, in quanto tale, anch'essa qualificabile come consumatore (cfr. Cass. n. 10579/2015 e, di recente, ancora Cass. n. 14410/2024);

- ciò non toglie che la validità della clausola in contestazione debba essere esaminata, *incidenter tantum* (al fine di valutare la competenza a decidere sulla domanda introdotta in giudizio, il cui contenuto è nei termini esposti sopra), con riferimento al contratto di consumo tra venditore e acquirente, perché è in quell'ambito che occorre accertare se vi sia stata o meno l'assunzione di un valido impegno dei ricorrenti a compromettere in arbitri qualsiasi controversia "*relativa all'applicazione ed interpretazione del presente regolamento*";

- i termini delle questioni in esame non cambiano per quanto riguarda i multiproprietari che hanno acquistato non da ██████████ ma da privati che avevano in precedenza acquistato dalla costruttrice originaria proprietaria: ove la clausola di cui si discute non sia entrata a far parte validamente della disciplina negoziale dell'acquisto operato dal primo acquirente, essa non potrà vincolare il suo avente causa, perché il richiamo ai regolamenti e al loro contenuto non potrà avere, per il secondo acquirente -e per i successivi-, un'ampiezza normativa maggiore di quella che ha avuto per il primo acquirente (salva una diversa indicazione emergente dal titolo di acquisto del secondo -o successivo- acquirente che, nel caso concreto, nemmeno è stata allegata dalla Comunione);

- occorre quindi verificare se la clausola di compromissione in arbitri presente solo nei regolamenti e in particolare, per quanto qui interessa, nel Regolamento di Comunione integralmente predisposto da ██████████ ██████████ incida, pur se non direttamente, tenuto conto delle obbligazioni assunte dalle parti contraenti con la stipula della compravendita che il regolamento richiama, sul sinallagma negoziale della cessione conclusa: in caso affermativo, rilevata la posizione dell'acquirente rispetto alla venditrice che ha predisposto i regolamenti, si dovrà accertare se la clausola di cui si discute sia stata specificamente negoziata, nella valutazione complessiva degli interessi delle parti considerati nell'ambito del contratto di compravendita con riferimento non solo alle prestazioni tipiche ad esso conseguenti;

- il fatto che i regolamenti sono richiamati e accettati in atti formati avanti al notaio non esclude la valutabilità delle clausole in essi presenti ai sensi dell'art. 33 d. lgs. n.206/2005: non appare a ciò ostativa l'interpretazione di legittimità che, in relazione al disposto dell'art. 1341 c.c., ritiene sufficiente il richiamo *per relationem* ad atto che contenga la clausola vessatoria, senza necessità di sua specifica approvazione per iscritto (cfr. Cass. n. 15237/2017; cfr. pure Cass. n. 15235/2020, Cass. n. 23194/2020 e Cass. n. 8280/2020) perché, come osservato dal PG nelle sue conclusioni scritte, la forma dell'atto non può incidere "*sulla piena estensione e massima efficacia della normativa UE, di cui costituisce diretta discendenza il codice del consumo*" che riconosce una tutela sostanziale più intensa rispetto a quella di cui all'art. 1341 c.c. - cfr., in proposito, Cass. n. 497/2021 e Cass. n. 20007/2022, sulle quali ci si soffermerà oltre: nessuno dei due regolamenti è stato letto avanti al notaio, poiché

negli atti si specifica che la parte acquirente li conosce per averne presa visione “prima d’ora” rispetto alla stipula, e quindi non risulta essere stato esperito alcun approfondimento sul suo contenuto e sul contenuto della clausola in esame al momento della conclusione del contratto-;

- occorre allora evidenziare che il regolamento in discussione era ed è destinato a disciplinare la futura gestione comune riguardante i beni compravenduti, in relazione alla Comunione e agli altri multiproprietari estranei al singolo rapporto venditore/compratore: pertanto, pure se esso non interessa direttamente le prestazioni tipiche facenti capo alle parti contraenti, non se ne può escludere l’incidenza indiretta sul contenuto sinallagmatico delle compravendite valutato nel suo complesso;

- si richiamano, sulle questioni in esame: l’insegnamento di Cass. n. 497/2021, secondo il quale *“In tema di contratti del consumatore, la clausola di deroga alla competenza del giudice ordinario, per non essere considerata vessatoria, deve essere il frutto di una trattativa caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l’adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell’autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell’accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto). ...”*; l’insegnamento di Cass. n. 20007/2022 che, in motivazione, evidenzia come *“Occorre, ..., procedere, ad un accertamento della vessatorietà” delle clausole “valutando non lo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal regolamento di condominio, il quale non è un contratto di consumo, quanto lo squilibrio dell’intero rapporto contrattuale sinallagmatico e dunque della complessiva operazione economica intercorsi tra il singolo acquirente consumatore e il professionista venditore. L’eventuale accertamento della vessatorietà della clausola nell’ambito del rapporto di consumo ... ripercuoterà la sua incidenza sulla validità” della clausola considerata (Cass. n. 20007/2022 indica il seguente principio di diritto: “la clausola ... inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell’edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell’art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d’ufficio dal giudice nell’ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta*

trascenderebbe i limiti della rappresentanza dell'amministratore: non varrebbe in tal caso il mandato speciale previsto dal regolamento ma sarebbe necessaria un'investitura assembleare specifica.

Il quarto motivo di ricorso, riguardando il merito della controversia, rimane assorbito per la ritenuta competenza non degli arbitri rituali ma dell'AGO, individuata nel Tribunale di Tempio Pausania, a conoscere della controversia.

In conclusione, il ricorso proposto deve essere accolto quanto al primo e al secondo motivo, respinto il terzo e assorbito il quarto, e la sentenza del Tribunale di Tempio Pausania deve essere annullata, con declaratoria della competenza a conoscere della controversia non degli Arbitri rituali ma dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria, individuata nel Tribunale di Tempio Pausania avanti al quale si rimette la causa, da riassumere nei termini di legge; le spese del giudizio di legittimità saranno disciplinate dal Tribunale di Tempio Pausania.

La Corte accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione. annulla la sentenza impugnata e dichiara la competenza a conoscere della controversia del Tribunale di Tempio Pausania, avanti al quale il giudizio deve essere riassunto nei termini di legge.

Così deciso in Roma nell'adunanza in camera di consiglio della Seconda Sezione civile del 3.4.2025

Il Presidente
MILENA FALASCHI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale