

# No all'arbitrato irrituale nelle liti per formazione o revisione delle tabelle

## Riti alternativi

La loro determinazione esula dall'ambito dei diritti disponibili

### Giovanni Iaria

Con la sentenza 5051/2024 il Tribunale di Torino si è pronunciato sulla possibilità o meno di devolvere ad un arbitrato irrituale le controversie condominiali aventi ad oggetto la formazione e/o la revisione delle tabelle millesimali. Con l'arbitrato, che è uno strumento alternativo alle aule di giustizia, le parti, per dirimere eventuali liti che potrebbero insorgere tra loro, decidono di comune accordo di affidarne ad uno o più soggetti terzi la risoluzione, anche al fine di evitare le lungaggini della giustizia.

Nella vertenza esaminata dal giudice del Tribunale torinese, un condòmino agiva contro il proprio condominio chiedendo di dichiarare nulle o annullabili due delibere assunte dall'assemblea condominiale (relative ad un contenzioso esistente con un tecnico e all'approvazione dei bilanci consuntivi e dei preventivi) e di integrare le tabelle millesimali, stabilendo i criteri di riparto delle spese di manutenzione, pulizia e illuminazione delle scale e di raccolta dei rifiuti.

Costituendosi in giudizio, il condominio, oltre a contestare

nel merito la domanda attorea, eccepiva, preliminarmente, il difetto di giurisdizione del giudice adito, stante la presenza nel regolamento condominiale di una clausola che prevedeva di deferire, inappellabilmente, le controversie future nascenti tra i comproprietari a un arbitro amichevole compositore, da nominarsi di comune accordo fra le parti contendenti e, in difetto, dal Presidente del Tribunale su richiesta della parte più diligente.

Il Tribunale, dopo aver riqualificato l'eccezione del condominio denominata «difetto di giurisdizione» come eccezione di incompetenza, evidenziando che sia la previsione di un arbitrato rituale che la previsione di un arbitrato irrituale, comportano l'incompetenza del giudice ordinario, ha rigettato la richiesta del condominio sulla formazione e la revisione delle tabelle millesimali.

Poiché le tabelle devono riflettere la reale consistenza dell'immobile, ha osservato il giudicante, la loro determinazione esula dall'ambito dei diritti disponibili e, quindi, non può essere devoluta a un arbitrato irrituale.

Relativamente all'impugnazione delle delibere, il Tribunale ha, invece, dichiarato la propria incompetenza in favore dell'arbitrato, ritenendo legittima la devoluzione ad un arbitro delle controversie condominiali in tale materia, richiamando un principio affermato dalla Cassazione in due ordinanze (28508/2000 e 8698/2022).