

Il ricorso all'arbitrato nelle liti condominiali

Autore: Ayroldi Giuseppe

In: Diritto civile e commerciale

L'istituto
dell'arbitrato, disciplinato dagli artt. 806 e ss c.c.,

costituisce uno strumento privato di risoluzione delle controversie, alternativo rispetto
alla giurisdizione ordinaria.

Infatti, la legge prevede che le parti possano rivolgersi ad arbitri, ossia a cittadini privati anziché agli
organi giurisdizionali, ogniqualvolta esse ritengano di poter ottenere la soluzione di una controversia da
persone dotate di particolari cognizioni tecniche.

La Corte Costituzionale si è pronunciata sulla legittimità costituzionale dell'istituto escludendo una
violazione dell'art. 102 Cost., che riserva ai magistrati ordinari la funzione giurisdizionale, per due ordini
di ragioni: sia perché è sempre un giudice ordinario che conferisce alla pronuncia arbitrale (lodo) efficacia
esecutiva uguale a quella di una sentenza (exequatur) sia perché la volontà concorde delle parti può
derogare al monopolio statale della giustizia (sent. C. Cost. 2/62 e 127/77).

Il Titolo VIII, capo I, c.p.c., nell'individuare la fonte dell'arbitrato nel compromesso, nella clausola
compromissoria e nella convenzione di arbitrato in materia non contrattuale, specifica come detto istituto
possa essere utilizzato solo quando la controversia abbia ad oggetto diritti disponibili.

In particolare l'art. 808 c.p.c. rubricato "clausola compromissoria"
prevede la possibilità per le parti contrattuali di inserire nel medesimo contratto
o in un atto separato, una clausola
al fine di
impegnarsi in via preventiva, ad affidare ad arbitri la risoluzione delle eventuali controversie scaturenti
dal contratto stesso.

In materia condominiale, atteso che il
regolamento contrattuale è un atto che si perfeziona con il consenso o accettazione
unanime di tutti i partecipanti al condominio, indipendentemente che l'iniziativa di predisporlo sia stata
assunta dall'assemblea condominiale o costruttore-venditore, nulla vieta che possa contenere al suo
interno una clausola compromissoria al fine di devolvere ad arbitri la soluzione di eventuali controversie
condominiali.

Sebbene sul tema della legittimità della clausola compromissoria inserita in un regolamento contrattuale ci siano state in passato pronunce di merito discordanti, i dubbi sono stati fugati dalla giurisprudenza di legittimità che in maniera unanime ha sottolineato come lo stesso art. 1137 c.c., secondo comma, c.c. nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (Cass. 20 giugno 1983 n.4218).

Deve pertanto ritenersi valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziata da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall' art. 1137 citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere la esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 c.p.c., né la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, 2° comma, c.p.c. (Cass. 5 giugno 1984 n.3406; Cass. 10 gennaio 1986 n.73)

Sebbene il ricorso al giudizio arbitrale presenta incontestabili vantaggi sotto il profilo della celerità, della preparazione tecnica delle persone incaricate di decidere la controversia, e dell'accettazione della decisione emessa da tutte le parti (tenuto conto che sono proprio le parti a scegliere liberamente gli arbitri), esistono, tuttavia, inconvenienti legati agli eccessivi costi e la rischio di una non effettiva imparzialità del giudizio.

dottrina:

Bergamo Elio

Brevi riflessioni sul regolamento condominiale contrattuale (nota a Cass., sez. II, 19 ottobre 1998 n. 10335, Soc. Munari arredamenti c. Cond. Palladio e altro).

D'Amico Michele

Derogabilità del regolamento contrattuale.

Dall'Agata Guido

Regolamento condominiale e limiti al godimento dei beni di proprietà esclusiva (nota a Giudice pace Pordenone 27 gennaio 2000, Scarpa c. Maso).

De Tilla M.

I limiti di efficacia del regolamento contrattuale di condominio nei confronti dell'acquirente e la delega al venditore (nota a sent. Cass., Sez. II, 18 luglio 1989 n. 3351, soc. Porto Salvo c. Dentis e altro).

De Tilla M.

La modifica "a maggioranza" delle tabelle millesimali e la nullità delle successive delibazioni condominiali (nota a sent. Cass., Sez. II, 11 settembre 1989 n. 3920, Cristiano c. Condominio via Pompeo Magno).

<https://www.diritto.it/il-ricorso-all-arbitrato-nelle-liti-condominiali/>