



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -
www.tribunalearbitrale.eu

Progetto Arbitrato Condominiale

Premessa

L'arbitrato in ambito condominiale può essere il *Quid* in più per offrire non solo una qualità professionale ma soprattutto celerità nel far valere un proprio diritto nelle vertenze di natura civile laddove il sistema giuridico italiano è congestionato.

La complessità e l'incertezza della materia condominiale è un fenomeno che presta il fianco ad una diffusa litigiosità tra i condomini che trova il naturale sbocco nelle aule di tribunale. La proposta dell'arbitrato in questo campo rappresenta una valida soluzione per risolvere le dispute in modo economico e celere.

Stato Giuridico attuale

Lo stato attuale del Tribunale ordinario e del Giudice di Pace è congestionato con il risultato della inadeguatezza del sistema "giustizia" al diritto costituzionalmente garantito alla difesa dei diritti del cittadino/consumatore.

I conflitti che si realizzano all'interno della compagine condominiale sia tra i condomini sia tra il condominio e i terzi, nascono oltre che dalla mancanza di una coscienza condominiale, anche, talvolta, da una scarsa conoscenza dell'amministratore di condominio della natura giuridica delle controversie condominiali con un aggravio di spese per il bilancio condominiale e un rallentamento della risoluzione delle liti giudiziarie.

Stato Giuridico futuro

Il futuro dello stato giuridico è contenuto nella recente L. 57/2016 che prevede l'attribuzione delle cause condominiali al giudice onorario a far data dal 31 ottobre 2025.

Quest'ultimo svolgerà funzioni in maniera residuale e per un periodo limitato di tempo (due mandati quadriennali non prorogabili) con l'aumento del carico di competenze sia per valore che per materia.



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -

www.tribunalearbitrale.eu

Al giudice onorario verranno deferite una molteplicità di cause senza una congrua retribuzione, resterà nella più assoluta precarietà, in quanto privo della qualifica di “pubblico impiego”, senza il riconoscimento di assistenza, infortuni, in netto contrasto con le direttive europee.

Arbitrato Condominiale

Competenza giudiziale - Tra le materie compromettibili in arbitri che abbiano ad oggetto diritti disponibili rientrano, ai sensi dell'art.5 co.1 bis del d.lgs. n.28/2010, il condominio, i diritti reali, la divisione, le successioni ereditarie, la locazione, il comodato, l'affitto di aziende.

Il controverso successo della mediazione in ambito condominiale, porta a volgere lo sguardo all'arbitrato condominiale che grazie all'alta formazione dei suoi arbitri costituirà la garanzia di imparzialità e celerità nella risoluzione delle controversie.

L'obiettivo non è solo quello di creare un Arbitro preparato e specializzato che possa formulare un lodo arbitrale di elevata qualità, ma anche di una più incisiva formazione dell'amministratore di condominio che possa condurre ed apportare, con le sue specifiche competenze, un'attenta analisi delle controversie con il riavvicinamento delle parti.

Obiettivo – Deflazionare il contenzioso condominiale dinanzi alla giurisdizione civile e mettere in atto misure alternative sostituendo la cultura del processo con la cultura della causa arbitrale.

Il Ministero intende estendere la competenza di tali organismi, per offrire ai cittadini soluzioni rapide ed economiche delle cause ordinarie, riducendo l'arretrato dei tribunali.

La scelta dell'arbitrato per la risoluzione delle liti aventi ad oggetto una delle suddette materie eviterebbe il ricorso alla mediazione obbligatoria che in tal caso non rivestirebbe più la condizione di procedibilità.

Clausola compromissoria - L'art.808 c.p.c. prevede la possibilità per le parti di inserire nel contratto che disciplina il loro rapporto o in un atto separato, una clausola che preveda, via preventiva, l'affidamento ad arbitri per la risoluzione delle eventuali vertenze scaturenti dal contratto stesso.



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -

www.tribunalearbitrale.eu

In materia condominiale, lo strumento per veicolare l'Arbitrato è il regolamento di condominio, sia esso di natura contrattuale che assembleare, con l'inserimento di una clausola compromissoria al fine di demandare ad arbitri la soluzione delle dispute condominiali.

Tempistica e costi del Lodo Arbitrale - Come è noto, affidare le proprie controversie a un Tribunale Civile normalmente comporta per le parti in lite attendere svariati anni prima di avere una decisione definitiva del Giudice e affrontare spese a volte molto elevate; questo fatto, nella maggior parte dei casi, significa aver disattesa la propria aspettativa di giustizia o, quanto meno, veder vanificare la possibilità di far valere i propri diritti una volta ottenuta ragione.

Se le parti, al contrario, affidassero la propria causa ad un arbitro o a un collegio arbitrale (formato solitamente da tre arbitri), la decisione della stessa sarebbe emessa in tempi prestabiliti (normalmente in 180 giorni) e con costi contenuti, inferiori a quelli di un giudizio ordinario; in questo modo la parte che avrà ottenuto ragione potrà preservare integri i propri diritti e le proprie possibilità di farli valere.

L'arbitrato può essere instaurato attraverso una clausola compromissoria scritta, inserita in un contratto per risolvere possibili vertenze future, ovvero un compromesso, sempre scritto, allorché le parti, già insorte tra loro una lite, decidano di risolverla ricorrendo ad esso, poiché nessuno può essere privato del proprio diritto di adire l'autorità giudiziaria ordinaria (art. 24 Costituzione).

Impugnabilità del Lodo Arbitrale - Anche il rito arbitrale, come quello ordinario, ha le sue regole e le sue procedure che, se violate, portano all'impugnabilità del lodo per nullità.

L'arbitrato è un meccanismo alternativo di risoluzione delle controversie previsto dall'art. 806 c.p.c. L'obiettivo è quello di velocizzare la soluzione del conflitto evitando le aule di giustizia.

Accettando la clausola compromissoria le parti scientemente rinunciano all'egida del processo ordinario, ne consegue che nel condominio, la relativa clausola inserita nel regolamento condominiale deve essere deliberata con l'unanimità dei consensi, non risultando sufficiente la maggioranza qualificata.

In tutte le ipotesi in cui la clausola compromissoria sia presente nel regolamento di condominio o nel contratto d'appalto, l'amministratore è obbligato a ricorrere al tribunale arbitrale. L'amministratore deve,



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -

www.tribunalearbitrale.eu

altresì, verificare che la domanda della controparte corrisponda al contenuto della clausola arbitrale, in quanto una siffatta eccezione deve essere proposta alla prima udienza fissata dall'arbitro e dal collegio arbitrale.

Tale impegno diventa una condizione di procedibilità della domanda: se il condòmino interessato, invece di avviare il procedimento arbitrale, si rivolge direttamente al giudice, questi potrà respingere la domanda dichiarandola improcedibile.

Giurisprudenza

Il Tribunale di Milano n. 12843 del 16 novembre 2015 si è pronunciato nel seguente modo:

È improponibile qualsiasi domanda formulata davanti al giudice ordinario se nel regolamento contrattuale i condòmini si sono impegnati a sottoporre le loro liti al giudizio di uno o più arbitri.....omissis ... è ammissibile e vincolante la clausola compromissoria contenuta in un regolamento condominiale che deroghi quanto stabilito dall'art. 1137 c.c., in quanto è da ritenere che anche la materia delle deliberazioni condominiali, siccome attinenti a diritti soggettivi patrimoniali disponibili, sia devolvibile ad arbitri".

Si evidenzia che la clausola compromissoria è valida anche se non approvata specificatamente per iscritto dall'acquirente, è sufficiente che il regolamento di condominio che la contiene sia allegato al rogito. L'arbitrato può rivelarsi un ottimo strumento per la risoluzione delle liti condominiali, in termini di risparmio di tempo e di denaro.

Qualora il regolamento non contemplasse la possibilità di ricorrere al tribunale arbitrale, le parti coinvolte nella lite potranno comunque decidere di ricorrere ad arbitri stipulando un apposito accordo, detto "compromesso arbitrale".

Deve pertanto ritenersi valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate 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



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -

www.tribunalearbitrale.eu

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*)

Corre l'obbligo sottolineare che l'amministratore, per poter validamente impegnare l'intero condominio al rispetto della clausola compromissoria, deve essere espressamente autorizzato dall'assemblea.

Storicità dell'Arbitrato Condominiale

Il ricorso all'arbitrato è stato sempre molto limitato, anche in materia condominiale. Ci si è rivolti a tale istituto per lo più per le controversie condominiali nate da contratti di appalto, se in essi è prevista una clausola compromissoria che devolve ad arbitri le possibili controversie derivanti dal contratto nel quale è contenuta.

Dal momento che nessuna norma di legge si occupa in particolare di arbitrato in riferimento alle liti condominiali e nessun articolo del codice civile ne vieta il ricorso, le liti nascenti in materia di condominio possono essere deferite ad un arbitro.

Il presupposto per rivolgersi all'Arbitro in materia condominiale è l'inserimento della clausola compromissoria nel regolamento condominiale, oppure la stipula di un patto arbitrale sotto forma di compromesso dopo che sia sorta la lite, o ancora che la clausola sia inserita in un contratto prima dell'insorgere della lite o in previsione di essa. L'inserzione della clausola compromissoria nel regolamento condominiale per essere valida deve essere approvata con l'unanimità dei consensi.

Altra possibilità di previsione della devoluzione delle controversie all'Arbitro condominiale è la menzione della clausola compromissoria nel preventivo di nomina dell'amministratore o meglio nel suo contratto di amministrazione condominiale, con la facoltà dei condomini, per tutte le controversie che potrebbero sorgere nei suoi confronti, dalla revoca al risarcimento del danno per responsabilità professionale, di rivolgersi all'Arbitrato condominiale.

Si sottolinea che per l'approvazione di un contratto di appalto contenente la clausola compromissoria è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei condomini ai sensi del comma 2 dell'art.1136, c.c., mentre per l'accettazione di un compromesso che deferisce una questione riguardante la collettività



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e Condominio - Delegazione Lazio - www.tribunalearbitrale.eu

condominiale alla decisione dell'arbitro è necessario il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

La clausola, approvata da un condomino, vincola anche il suo successore a titolo particolare.

Per ciò che concerne l'efficacia della clausola compromissoria, si ritiene che la clausola che comprende qualsiasi controversia tra i condomini o tra questi e l'amministratore, avente ad oggetto le parti comuni dell'edificio o il regolamento di condominio, comprende anche il recupero delle morosità degli oneri condominiali ordinari e/o straordinari approvati dall'assemblea dei condomini.

Le impugnazioni delle delibere assembleari possono essere risolte dall'arbitro/i, qualora vengano specificamente autorizzati dalle parti, anche secondo equità.

Si parlerà di arbitrato rituale solo con espressa indicazione dei litisconsorti, nella clausola del contratto, della volontà di affidare agli arbitri la funzione di *jus dicere*, i quali debbono, in quanto possono, decidere la controversia loro compromessa, dichiarando l'esistenza o meno del diritto litigioso.

Se il fine di ogni iniziativa diretta a promuovere, nelle materie che interessano la diffusione dell'arbitrato è principalmente quello di favorire la decongestione del sistema giudiziario, sembra evidente che tale fine non verrebbe allora idoneamente perseguito attraverso strumenti che prevedono la risoluzione delle controversie per mezzo di arbitrati irrituali.

Consegue che oggi una eventuale iniziativa volta a favorire il ricorso all'arbitrato sia limitata, attraverso una opportuna specificazione espressa nella clausole compromissorie, all'arbitrato rituale, quello cioè regolato dall'artt. 806 c.p.c.

Arbitri e Formazione

La scelta dei giudici Arbitri si distinguerà per l'alto tecnicismo, la competenza e la professionalità con le garanzie di imparzialità tipiche della giurisdizione civile ordinaria.

Al fine di rendere operativo, in tempi brevi, il Progetto Arbitrale questa delegazione ha acquisito in data 6 novembre u.s. dalla segreteria della **Confederazione dei Giudici di Pace** un consenso di massima a rendere disponibili i loro Giudici - Avvocati Confederati nelle vesti di Avvocati Arbitri per esercitare a



TRIBUNALE ARBITRALE IMPRESA LAVORO E SPORT e

Condominio

- Delegazione Lazio -

www.tribunalearbitrale.eu

chiamata il Lodo arbitrale al di fuori della Giurisdizione di competenza quali Giudici di Pace, protocollo di collaborazione che sarà definito in seguito.

Orbene, sia gli avvocati - Giudici di Pace - in primis, e successivamente altre figure di professionisti laureati interessati e vicini al mondo condominiale, potranno seguire un Corso di specializzazione semestrale in diritto condominiale per la migliore conoscenza del settore e/o un Master di I livello nella stessa disciplina per la qualificazione di Arbitro Condominiale ed ottenere l'abilitazione all'emissione di un Lodo Arbitrale altamente qualificato.

Promozione dell'Arbitrato: tale progetto è già stato accolto con un grande consenso dai soci fondatori di A.IM.A., che si vedono perciò impegnati in prima linea sia nella diffusione tra i propri associati, sia per supportare con una formazione giuridica *ad hoc* tutti gli amministratori di condominio che intendono sposare l'iniziativa dell'Arbitrato Condominiale.

Per tutto quanto sopra, non solo sarebbe utile, ma quanto meno propositivo, **valutare un interessamento del Ministero di Grazia e Giustizia per il suo patrocinio**, con il rilascio di una specifica omologa per la formalizzazione della validità del progetto utile allo snellimento delle controversie condominiali.

In conclusione

si propone a tutti gli Avvocati - Giudici di Pace, agli Avvocati dei fori di competenza, e ai professionisti laureati un'alta formazione nell'ambito condominiale per poter offrire la loro opera all'Arbitrato con lo scopo di alleggerire il carico delle aule del Tribunale.

L' Organismo di Giustizia Onoraria, **unitamente all'A.IM.A.**, ha già catturato l'interesse della **Università Mercatorum** che si è resa disponibile per discutere il percorso formativo universitario sopra brevemente accennato.

Compilatore : **Avv.to Carla Melani** : socia fondatrice A.I.M.A.- Roma – Tribunale Arbitrale Lazio

Revisore responsabile del progetto : **Dott. Busetto Bruno** – Tribunale Arbitrale Emilia Romagna