



R.G. 2102/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Rovigo

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati

dott.ssa Federica Abiuso Presidente Rel.

dott. Nicola Del Vecchio Giudice

dott. Marco Pesoli Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. 2102/2019

promossa da

GELINDO S.N.C. DI DUO' DAMIANO E GENNARI PAMELA (C.F. 001734770293),
rappresentato e difeso dall'avv. Maria Mazzucco, come da procura in atti;

PAMELA GENNARI (CF GNNPML77A47A059J), rappresentato e difeso dall'avv. Maria
Mazzucco, come da procura in atti;

DAMIANO DUÓ (CF DUODMN67P29C967K), rappresentato e difeso dall'avv. Maria Mazzucco,
come da procura in atti;

PARTE ATTRICE

Nei confronti di

CONSORZIO CENTRO COMMERCIALE IL PORTO (P.IVA 00953320298), rappresentato e
difeso dall'avv. BOVO STEFANO, come da procura in atti;

PARTE CONVENUTA

Conclusioni: le parti hanno precisato le proprie conclusioni come da note depositate ex art. 127ter
c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 17.05.2023.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione datato 03.09.2019 la società Gelindo's s.n.c. di Duò Damiano e Gennari
Pamela hanno chiesto: “2) *in via pregiudiziale, accertare e dichiarare per i motivi di cui in proemio
che l'impugnata deliberazione, approvata dall'Assemblea del Consorzio Centro Commerciale Il*



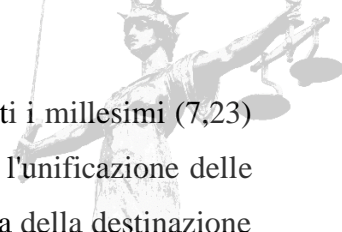


Porto in data 01.8.2019, è nulla stante l'inesistenza, nullità ed inammissibilità dell'oggetto della deliberazione medesima; 3) in via subordinata, nel merito, nella denegata ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale, accertare e dichiarare comunque per i motivi in proemio che la predetta deliberazione è nulla per essere stata approvata a maggioranza anziché all'unanimità dei consorziati; 4) in ogni caso, con favore di spese e compensi professionali di lite”.

La società attrice ha allegato che: – in data 01.8.2019 si teneva presso la sede sociale l'Assemblea del Consorzio Centro Commerciale avente ad oggetto l'eventuale autorizzazione/nulla osta all'esecuzione dei lavori relativamente alla fusione delle unità immobiliari Particella 273 sub 54 e sub 55, identificate nei locali commerciali n. 38 e 39, in un'unica commerciale - proprietà Tanduo Michela - Tanduo Martina; – in tale assemblea il sig. Duò Damiano interveniva dichiarando che "l'Assemblea Consortile non abbia facoltà di autorizzare modifiche edilizie e che l'argomento sia da deliberare in sede di Condominio"; il sig. Damiano Duò, prima di procedere alla votazione, lasciava la seduta "motivando la propria decisione (pag. 4 verbale), si che risultava assente al momento della deliberazione"; la delibera di cui all'ordine del giorno veniva approvata con il voto favorevole di tutti i residui presenti, rappresentanti 613,58 millesimi. La società attrice ha quindi eccepito: l'inesistenza, nullità ed inammissibilità dell'oggetto di cui all'ordine del giorno assembleare atteso che le signore Tanduo "proprietarie di entrambe le unità immobiliari ma non consorziate e, dunque, non legittimate a proporre la domanda di fusione delle unità; l'illegittima modifica delle tabelle relative alle spese consortili in quanto l'unione delle due unità immobiliari "comporta una modifica della ponderazione, si che il coefficiente applicabile in forza del citato art. 7 del regolamento passerebbe da 1,75 ad 1,50; l'illegittima modifica dell'allegato sub "B" al Regolamento consortile contrattuale in quanto l'unificazione delle due unità immobiliare "comporterebbe pertanto una modifica della lista delle attività stabilite dal Regolamento contrattuale consortile (Allegato "B"), venendo così a mancare oltretutto un consorziato votante in Assemblea".

Si è costituito il CONSORZIO CENTRO COMMERCIALE IL PORTO, contestando le deduzioni della società attrice, e deducendo: l'esistenza di una clausola compromissoria (art. 26 dello Statuto del Consorzio Centro Commerciale Il Porto) idonea a far ritenere le domande formulate nel presente giudizio dagli attori improponibili e inammissibili; che le sig.re Tanduo, a seguito dell'intervenuto recesso dal Consorzio di Green Apple s.a.s. avvenuto in data 30.06.2019, erano all'epoca della delibera assembleare Consorziate, ai sensi del predetto art. 3 dello Statuto, atteso che nei locali di proprietà delle medesime signore non veniva esercitata, all'epoca, alcuna attività commerciale e/o artigianale; che i locali 38-39 di proprietà delle signore Tanduo sono sempre stati considerati come un unico locale e, inoltre, i locali in questione hanno sempre mantenuto una superficie netta di vendita inferiore ai 50 mq: ciò comporta che il relativo coefficiente di ponderazione applicato (1,75)





è rimasto immutato (sul punto Il Porto ha altresì precisato che risultano immutati i millesimi (7,23) attribuiti a Gelindo's); che nessuna norma dello statuto e del regolamento vieti l'unificazione delle unità immobiliari e, parimenti, nessuna norma dei medesimi atti vieti la modifica della destinazione d'uso prevista originariamente in ogni locale. Il Consorzio convenuto ha quindi chiesto: *“ogni diversa domanda ed eccezione disattesa e respinta; In via preliminare: - accertarsi la sussistenza della clausola compromissoria di cui all'art. 26 dello Statuto del Consorzio Centro Commerciale Il Porto e, per l'effetto, dichiararsi improponibili e/o inammissibili e/o nulle le domande svolte dagli attori stante l'incompetenza del giudice adito; Nel merito: - rigettarsi integralmente perché infondate in fatto e/o in diritto le domande, eccezioni e deduzioni attoree tutte formulate in via principale ed in via subordinata nei confronti del Consorzio Centro Commerciale Il Porto; In via istruttoria: - si chiede fin d'ora la concessione dei termini per il deposito delle memorie istruttorie ex art. 183 co. 6 c.p.c. Con vittoria di spese, diritti e onorari di causa”*.

La causa è stata istruita mediante assegnazione dei termini ex art. 183, 6 co. c.p.c. e produzione di documenti.

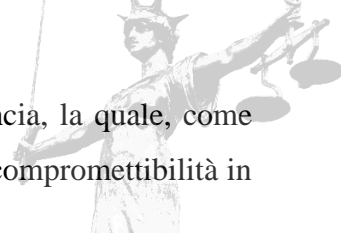
Ritenuta la causa matura per la decisione, le parti hanno precisato le proprie conclusioni mediante deposito di note scritte in via telematica in sostituzione dell'udienza del 17.05.2023, data in cui la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione di 40 giorni per il deposito di comparse conclusionali, e 20 giorni per il deposito di memorie di replica.

Il Collegio ritiene fondata l'eccezione del Consorzio convenuto di improponibilità della domanda, per effetto della clausola compromissoria di cui all'art.26 dello statuto del Consorzio.

Difatti, in primo luogo, si rammentano i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità in punto di clausole compromissorie, e compromettibilità ad arbitri, avendo la Suprema Corte chiarito che: *“Non possono formare oggetto di compromesso le controversie societarie che hanno per oggetto interessi della società o che concernono le violazioni di norme poste a tutela dell'interesse collettivo dei soci o dei terzi. L'area dell'indisponibilità deve ritenersi circoscritta a quegli interessi protetti da norme inderogabili la cui violazione determina una reazione dell'ordinamento svincolata da qualsiasi iniziativa di parte, quali le norme dirette a garantire la chiarezza e la precisione dei bilanci di esercizio”* (Cass. Civ. Sez. I, 12.9.2011, n. 18600).

Tuttavia, nel caso di specie, la società attrice, domandando la dichiarazione di nullità di una delibera assembleare del Consorzio volta ad approvare lo svolgimento di opere edili su due specifiche unità immobiliari, sul presupposto che l'esecuzione di tali opere edili potrebbero, in ipotesi, provocare la necessità di modifica delle Tabelle A e B allegate al Regolamento del contratto di consorzio, non è volta a tutelare gli interessi protetti da norma inderogabili *“la cui violazione determina una reazione dell'ordinamento svincolata da qualsiasi iniziativa di parte, quali le norme dirette a garantire la*





chiarezza e la precisione dei bilanci di esercizio”, citati nella suddetta pronuncia, la quale, come visto, circoscrive a stringenti e limitate ipotesi, le situazioni di esclusione dalla compromettibilità in arbitri in ambito societario.

Ancora, la Suprema Corte ha chiarito che: *“In tema di arbitrato, la portata della convenzione arbitrale che contenga l’indicazione delle liti da devolvere ad arbitri con riferimento a determinate fattispecie astratte, quali ad esempio, l’”interpretazione” e “l’esecuzione” del contratto, va ricostruita, ex art. 1362 c.c., sulla base della comune volontà dei compromettenti, senza limitarsi al senso letterale della parole; sicché, quando la clausola contenga il riferimento a definizioni giuridiche come sintesi del possibile oggetto delle future vertenze, esse non assumono lo scopo di circoscrivere il contenuto della convenzione arbitrale, in quanto un’interpretazione restrittiva della clausola comporterebbe la necessità di sottoporre a due diversi organi (arbitro e giudice ordinario) la decisione di questioni strettamente collegate tra loro con una dilatazione dei tempi di giudizio”* (Cass. civ. 22 ottobre 2018, n.26553), e che: *“La clausola compromissoria riferita genericamente alle controversie nascenti dal contratto cui essa inerisce va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi causa petendi nel contratto medesimo, con esclusione quindi delle controversie che in quel contratto hanno unicamente un presupposto storico, come nella specie, in cui la causa petendi ha titolo aquiliano ex art. 1669 c.c., avendo gli attori dedotto gravi difetti dell’immobile da loro acquistato presso il costruttore”* (Cass. 1674/2012).

Nel caso di specie, la causa petendi alla base dell’impugnazione proposta dalla società attrice, può dirsi rientrante nel dato letterale della clausola compromissoria di cui all’art. 26 dello Statuto del Consorzio convenuto.

Difatti, la suddetta clausola così recita: *“Qualsiasi controversia relativa all’interpretazione ed all’esecuzione del contratto consortile, salvo i casi di esclusiva competenza dell’Autorità Giudiziaria del Foro di Rovigo, è sottoposta ad un collegio di tre arbitri. Gli arbitri sono scelti tra i non consorziati. Uno da ciascuno delle parti in lite ed il terzo con funzioni di Presidente, dai primi due arbitri di comune accordo, o in difetto di accorso, dal Presidente del Tribunale di Rovigo. Il Collegio deve riunirsi entro quindici giorni dalla nomina e deve emettere la propria decisione entro novanta giorni dalla sua costituzione. L’arbitrato è irrituale e il lodo del collegio arbitrale vincola le parti come loro diretto accordo transattivo. Il Collegio arbitrale non è tenuto all’osservanza di alcuna norma di procedura. Il Collegio deciderà anche su chi graveranno le spese”*.

Il Consorzio convenuto ha illustrato e documentato (docc. 2-3) che lo statuto del Consorzio era stato modificato in 04.04.2005 (come da verbale di assemblea straordinaria sub doc. n. 3) e che la nuova formulazione dell’art. 26 prevedeva l’esclusione dalla competenza del Collegio arbitrale per *“tutte le*



controversie relative al pagamento dei contributi come pure ogni altro importo dovuto al Consorzio", evidenziando che a delibera in questione di modifica dello Statuto del Consorzio in data 04.04.2005 (doc. n. 3), è stata approvata con il voto favorevole degli intervenuti rappresentanti i 793,66 millesimi del Consorzio e non con l'unanimità.

Tuttavia, si aderisce sul punto alle soluzioni interpretative già accolte dal Tribunale di Padova, nella sent. N. 1853/2019 del 4.11.2019, prodotta dalla parte convenuta, e dal Tribunale di Rovigo, nella sentenza n. 2663/2019, dell'11.01.2023, citata dalla parte convenuta. Si evidenzia infatti che, l'art. 10 dello Statuto del Consorzio Centro Commerciale Il Porto riguarda genericamente la maggioranza richiesta per la validità delle delibere dell'Assemblea straordinaria, mentre l'art. 2607 c.c. pare richiedere un quid pluris, ossia che sia espressamente e specificamente convenuto che per le modifiche del contratto consortile sia sufficiente una diversa maggioranza.

Tale soluzione può ben derivare anche esaminando e ponendo a confronto gli artt. 9 e 10 del Regolamento stesso: mentre infatti l'art. 9 dispone in ordine al quorum strutturale e funzionale dell'assemblea ordinaria, elencando poi alcune competenze specifiche della stessa, ciò non si riscontra nell'art. 10, che pur menzionando il quorum strutturale e funzionale della stessa, non riporta specifiche competenza della detta assemblea. Se esse fossero state riportate e tra le stesse vi fosse stato anche il richiamo alle modifiche del contratto consortile, solo in questo caso avrebbe effettivamente potuto valutarsi l'efficacia e validità della modifica dello Statuto del Consorzio del 4.04.2005.

Nel caso di specie, invece, come correttamente evidenziato dal Tribunale di Padova, la deliberazione di modifica della norma dello Statuto di cui all'art 26, deve ritenersi nulla, e come tale inidonea a mutare lo statuto sul punto, essendo stata approvata a maggioranza di 793,66/1000, mentre l'art.2607 c.c. prevede che la modifica del contratto richiede il consenso di tutti i consorziati, salvo che sia diversamente convenuto dalle parti e nella specie tale diversa pattuizione non è prevista.

Occorre quindi fare riferimento all'originaria previsione dell'art. 26 dello Statuto, con piena operatività della clausola compromissoria anche per la fattispecie oggetto di causa.

In disparte le argomentazioni di cui alle sentenze citate del Tribunale di Padova e di Rovigo, occorre evidenziare che, nel caso di specie, opererebbe la sottoposizione della controversia alla clausola compromissoria, anche se si considerasse valida ed efficace la modifica all'art. 26 dello Statuto avvenuta con delibera del 4.04.2005, non rientrando il presente procedimento in una delle ipotesi espresse di esclusione dell'operatività della clausola compromissoria, ossia *"tutte le controversie relative al pagamento dei contributi come pure ogni altro importo dovuto al*





Consorzio", non essendo il suddetto oggetto coincidente con la causa petendi e il petitum di cui alle domande proposte dall'odierna società attrice.

In conclusione, dunque, come sostenuto dalla convenuta, è valida ed efficace la clausola compromissoria per arbitrato irrituale contenuta nell'originaria previsione dell'art.26 dello statuto del Consorzio, che attribuisce le controversie relative all'interpretazione ed all'esecuzione del contratto consortile alla cognizione di un collegio di tre arbitri, che opera come arbitro irrituale, il cui lodo vincola le parti come loro diretto accordo transattivo.

Poiché appare evidente che la controversia oggetto della domanda attorea, è riconducibile all'ipotesi suindicata delle controversie relative all'interpretazione e all'esecuzione del contratto consortile, l'azione è improponibile.

Sul punto si rileva che è stato chiarito quanto segue: *“L’eccezione di arbitrato irrituale non è equiparabile ad un’eccezione di rito attinente a questioni di competenza o giurisdizione, ma integra un’eccezione preliminare di merito, in quanto per il tramite di una clausola compromissoria irrituale le parti pattuiscono una preventiva rinuncia alla giurisdizione in favore di una risoluzione negoziale di eventuali future controversie, essendo sottesa all’eccezione di compromesso la questione di diritto sostanziale che verte sulla validità ed interpretazione del compromesso o della clausola compromissoria. Pur non essendo direttamente applicabile, nel rapporto tra giudici ed arbitri irrituali, l’art. 819 ter c.p.c che attiene unicamente all’arbitrato rituale, la parte che intenda far valere l’esistenza di una clausola d’arbitrato irrituale è tenuta, a pena di decadenza, a sollevare l’eccezione di merito all’atto della tempestiva costituzione in giudizio”* (Corte appello Venezia sez. agraria, 22/12/2021, n.2984), e ancora: *“La pattuizione di un arbitrato rituale determina l’incompetenza del giudice ordinario a conoscere della domanda, a differenza di quella di arbitrato c.d. “irrituale” il quale comporta soltanto l’improponibilità della medesima qualora la controparte sollevi ritualmente la relativa eccezione”* (Tribunale Teramo, 02/10/2019, n.854; Cass.19/05/2016, n.10332; Cass.8/8/2019, n.21177).

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo sulla base delle fasi processuali svolte e del valore indeterminato della controversia, secondo parametri compresi tra i minimi e di medi di riferimento, vista la non elevata complessità del procedimento, e la mancata ammissione di prove costituenti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) dichiara improponibile la domanda proposta dalla società Gelindo's s.n.c. di Duò Damiano e Gennari Pamela, per effetto della clausola arbitrale di cui all'art.26 dello statuto del Consorzio;





- 2) Condanna l'attore e rifondere le spese di lite al convenuto, spese che si liquidano in euro 6.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario del 15%, Iva e Cpa come per legge.

Si comunichi.

Rovigo, camera di consiglio del 25.07.2023

Il Presidente relatore

Dott.ssa Federica Abiuso

Arbitrato in Italia

