



Rocco Guerriero  
*Il Contenzioso di Condominio risolto con “sentenza” arbitrale*

Proprietà letteraria riservata.  
© 2020 Rocco Guerriero

© 2020 Phasar Edizioni, Firenze.  
[www.phasar.net](http://www.phasar.net)

I diritti di riproduzione e traduzione sono riservati.  
Nessuna parte di questo libro può essere usata, riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi senza autorizzazione scritta dell'autore.

Progetto di copertina: Danilo Rizzuti

Stampato in Italia.

ISBN 978-88-6358-578-0

**ROCCO GUERRIERO**

**IL CONTENZIOSO DI CONDOMINIO**  
risolto con “sentenza” arbitrale.

**Phasar Edizioni**

*Ai miei genitori, a mia moglie, a mio figlio.*





# INDICE

Prefazione

## Cap. 1 Gli strumenti ADR: dalla Mediazione all'Arbitrato

1. *La Mediazione e gli strumenti ADR*
2. *Arbitrato: evoluzione storica e fonti normative*
  - 2.1. Tipologie di Arbitrato
  - 2.2. La convenzione di Arbitrato
  - 2.3. Le materie arbitrabili
  - 2.4. Gli Arbitri
  - 2.5. Il Procedimento Arbitrale
  - 2.6. Il Lodo
  - 2.7. Istruzione Probatoria
  - 2.8. La Procedura della Camera Arbitrale Internazionale
  - 2.9. Contenzioso in Condominio e Arbitrato





## **Prefazione**

Già nel corso dei primi anni universitari mi appassionai al Diritto Condominiale. Mi incuriosiva il fatto che un numero assai limitato di articoli del Codice Civile potesse generare una giurisprudenza così vasta e spesso contraddittoria. Il Condominio era il “luogo” privilegiato di conflitto e una causa pendente su tre interessava (e interessa tutt'oggi) questo istituto giuridico. Escludendo rare eccezioni, questo tipo di controversia ha un valore di lite medio-basso tale da rendere anti-economico (e spesso inopportuno) il ricorso all'autorità giudiziaria. Mi chiedevo cosa potesse spingere migliaia di persone a litigare, per motivi per lo più emozionali, e a darsi battaglia in Tribunale per anni e anni. Partendo da questa considerazione, iniziai a studiare gli strumenti stragiudiziali<sup>1</sup> definiti *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Negli ultimi anni c'è stata forte diffusione della Mediazione, divenuta, anche per le liti di Condominio, condizione obbligatoria di procedibilità per l'eventuale ricorso all'autorità giudiziaria. Tuttavia il nostro ordinamento fino al 2010 ignorò

---

<sup>1</sup> Alternativi al processo

quest'istituto, e ciò mi spinse ad approfondire lo studio di un altro strumento, disciplinato nel nostro codice di procedura civile, che ritenni da subito perfetto e garante di una Giustizia rapida, flessibile, economica, altamente specialistica e che si concluda con l'emissione di un lodo<sup>2</sup> equiparato ad una sentenza statale: l'Arbitrato.

Questi due "interessi", il Diritto Condominiale e l'Arbitrato, mi spinsero a fondare il Tribunale Arbitrale dell'Immobiliare e del Condominio, prima ed unica Camera Arbitrale specializzata nelle controversie condominiali ed immobiliari, avente l'obiettivo di divulgare la cultura dell'Arbitrato e di amministrare procedimenti arbitrali in questi settori.

Nei primi anni di attività attraversai tutta l'Italia pur di far conoscere l'organismo e la sua *mission*, e i miei sforzi furono premiati dagli operatori del settore e ancor di più da chi, vivendo in Condominio, intuì sin da subito i vantaggi di questa procedura rispetto alle procedure "tradizionali". Oggi il Tribunale Arbitrale dell'Immobiliare e del Condominio è stato assorbito da un'entità più vasta che si è ampliata a tutte le mate-

---

<sup>2</sup> Negozio giuridico con cui si conclude un Arbitrato

rie arbitrabili: la Camera Arbitrale Internazionale, presente sull'intero territorio nazionale, con sedi dislocate e un organico di oltre 900 Giudici Arbitri selezionati tra Accademici, Avvocati, Magistrati in quiescenza e Liberi Professionisti.

Nel libro, dopo un breve *excursus* sugli strumenti alternativi previsti dal nostro ordinamento, in primis la Mediazione, mi dedicherò con maggiore attenzione all'Arbitrato. Insieme vedremo:

- l'evoluzione storica dell'istituto e i suoi vantaggi;
- quali sono le materie arbitrabili;
- come si accede a una procedura arbitrale e come essa si svolge;
- qual è il ruolo dell'Arbitro, quali sono i suoi diritti, compiti e responsabilità;
- come si celebra un procedimento presso la Camera Arbitrale Internazionale.

Concluderò accennando al contenzioso di Condominio, elencando i maggiori motivi di lite e ragionando sulla compatibilità tra questa materia e l'Arbitrato.

