

Tribunale di Roma, Sentenza n. 3910/2024 del 29-02-2024
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2039/2023 tra

- _____###

ATTORE e

- CONDOMINIO VIA _____, ROMA

CONVENUTO

Oggi 29 febbraio 2024, alle ore 10:30 innanzi al Giudice, dott.ssa ### sono comparsi:

l'avv. ### in sostituzione dell'avv.

Per CONDOMINIO _____, ROMA l'avv. ###

I procuratori delle parti discutono la causa riportandosi ai propri atti e da ultimo alle note difensive depositate.

###. ### insiste per la riunione del presente procedimento al giudizio 1988/2023.

Chiede che la causa sia rimessa sul ruolo istruttorio per la concessione dei termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c..

In subordine insiste per l'accoglimento delle proprie conclusioni.

###. ### si oppone alla rimessione della causa sul ruolo istruttorio ed insiste nell'accoglimento dell'eccezione preliminare evidenziata.

Si rimette al Tribunale in ordine all'eventuale riunione

Il Giudice dato atto di quanto sopra, differisce a fine udienza la decisione della causa da allegare al presente verbale.

Il Giudice dott.ssa ###
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa ### al termine della discussione orale svoltasi, ai sensi dell'art. 281se###ies c.p.c., udite le conclusioni delle parti presenti, all'udienza del giorno 29 febbraio 2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 2039 del Ruolo Generale per l'anno 2023 TRA ### (C.F. ##), elettivamente domiciliata ###presso lo studio dell'Avv. ### come da procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO ### (cf. ##), in persona dell'amministratore pt., elettivamente domiciliato ### presso lo studio dell'Avv. ## come da procura in atti
CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * * ### proprietario di un immobile di unità immobiliare sita nel ### di Via del ### n.____, ha convenuto quest'ultimo in giudizio impugnando la delibera assembleare del 21.7.2022 ritenendola viziata ed invalida. ### ha dedotto, in primo luogo, che non sarebbero stati allegati all'avviso di convocazione, i documenti contabili oggetto di esame ed approvazione da parte dell'assemblea, con ciò pregiudicando una partecipazione consapevole dell'attore e degli altri condomini. Ha, inoltre, sostenuto che per l'approvazione dei consuntivi di riscaldamento dovevano essere indicati i valori millesimali riferiti al riscaldamento di cui alla tabella "C" allegata al regolamento di ### mentre, invece, dal verbale di assemblea, emergerebbe che sono stati calcolati per la sua approvazione i millesimi riferiti alla tabella generale di proprietà rendendo impossibile la verifica del quorum deliberativo previsto ai sensi dell'art. 1136 c.c. La delibera, inoltre, sarebbe priva dell'indicazione nominativa dei condòmini votanti (favorevoli, dissenzienti o astenuti) con la sola indicazione dei millesimi complessivi. Infine, l'attore ha censurato un erroneo addebito delle poste contabili sotto la voce 'saldo iniziale' riferite a rate per i consumi riscaldamento in quanto relative a bilanci esercizio riscaldamento oggetto di sospensione giudiziale. Ha concluso chiedendo "### disporre, anche inaudita altera parte o, comunque, previa fissazione di apposita udienza di discussione, la sospensione dell'esecutività della delibera del 21.07.2022, sussistendo i presupposti del fumus boni juris e del periculum in mora per tutti i motivi innanzi esposti e meglio precisati in narrativa e qui richiamati e trascritti;

PRINCIPALE: accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità e/o, comunque, l'illegittimità e l'invalidità della delibera del 21.07.2022, assunta dal ### convenuto in violazione delle disposizioni regolamentari, nonché degli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c. e dell'art. 1130 bis c.c. e, comunque, per tutti i motivi innanzi esposti e meglio precisati in narrativa e qui richiamati e trascritti, con conseguente privazione di qualsivoglia efficacia della delibera de qua e con ogni conseguenza di legge; ### con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre spese generali e accessori tutti di legge, fiscali e previdenziali, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore, e### art. 93 c.p.c., antistatario per tutte le fasi.”.

Instauratasi la lite, si è costituito il ### impugnando e contestando le avverse deduzioni ed eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda e la conseguente tardività dell'impugnazione. Al riguardo, il ### ha evidenziato che l'attore, assente in assemblea, aveva ricevuto la copia del verbale con raccomandata giunta al destinatario in data ### ed aveva inviato **un'istanza di mediazione** all'### del ### in data ### per l'impugnazione del deliberato priva di ogni specificazione dei motivi e dei vizi di impugnazione (requisiti minimi per una valida istanza), rendendo di fatto non assolta la condizione di procedibilità prevista dal D.lgs. 28/2010 e tardiva l'impugnazione proposta.

Nel merito, ha eccepito, in primo luogo, la carenza di interesse all'impugnazione, stante la mancata allegazione e prova del pregiudizio derivante dal deliberato impugnato ed ha evidenziato come anche le censure mosse fossero, in ogni caso, prive di fondatezza. Concludeva chiedendo: “### reiectis, accertati i fatti di cui in narrativa, denegata la sospensione del provvedimento impugnato per mancanza dei presupposti sia in punto di fumus che di periculum in mora; in via preliminare dichiarare l'improcedibilità del presente giudizio per mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatorio; sempre in via preliminare si chiede che il presente procedimento sia riunito a quello avente rg. 1988/23, assegnato alla dott.ssa ### della sezione V del Tribunale intestato con udienza fissata al 1/6/23; nel merito, nella deprecata ipotesi di prosecuzione del procedimento emarginato,

- in via principale, accertato e dichiarato il difetto di interesse ad agire dell'attore, respingere la domanda proposta in violazione dell'art. 100 cpc;
- in via subordinata, respingere le domande avanzate perché infondate in fatto ed in diritto oltre che non provate. In ogni caso condannare l'attore al pagamento nei confronti del ### di un importo a titolo di responsabilità aggravata e### art. 96 cpc stante la temerarietà della domanda proposta. Con il favore delle spese in favore del convenuto”.

Rimesso il fascicolo innanzi all'odierno giudicante - con provvedimento del Presidente di ### - per la trattazione congiunta con il procedimento RG n. 1988/23, all'udienza del 24 novembre 2023 la causa, sul rilievo assorbente dell'eccezione sollevata dal ### convenuto veniva rinviata all'udienza del 29 febbraio 2024 per la discussione orale ai sensi dell'art. 281 se###ies c.p.c. con concessione alle parti del termine per note conclusive.

Discussa la causa all'udienza odierna, la stessa è decisa ed allegata al verbale di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va dato rilievo assorbente all'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata da parte convenuta fin dalla costituzione in giudizio. L'obbligatorietà della mediazione in materia condominiale è prevista dall'art. 5 del Dlgs 28/10 e dall'art. 71 quater disp. att. c.c. Al riguardo, l'art. 5, co. 1-bis (nella formulazione previgente alla c.d. “riforma Cartabia”) prevede: *“Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ... il procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale”*.

La norma, attraverso il meccanismo della mediazione obbligatoria, mira a rendere il processo la “extrema ratio”, ragion per cui, l'onere di esperire il tentativo di mediazione deve allocarsi presso la parte che ha interesse al processo e ha il potere di iniziare il processo. L'art. 4 del Dlgs. n. 28 del 2010 dispone che: *“La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'art. 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la*

controversia". Il comma 2 del medesimo articolo specifica che: *"La domanda di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa"*. Il contenuto del suddetto articolo è praticamente equivalente a quello dell'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali, fatta eccezione per i soli "elementi di diritto". Avendo, pertanto, la mediazione un'indubbia valenza deflattiva, l'istanza con la quale si intende impugnare il deliberato deve necessariamente avere il contenuto minimo indicato dalla predetta norma proprio per consentire alla controparte, evocata in mediazione, di conoscere la materia del futuro contendere e di prendere posizione su di essa già nel corso della procedura mediante le opportune difese. Tale contenuto minimo risponde proprio all'esigenza di rendere fattiva la soluzione alternativa e/o conciliativa della controversia anche e solo nell'intento di provocare una contrazione del thema decidendum nella successiva fase processuale (ad es. su questioni superate in relazione alle difese svolte).

Nell'ipotesi in cui, come nella specie, manchi ogni riferimento ai singoli motivi di impugnazione (che, va ricordato, costituiscono ciascuno autonoma causa petendi), o ancora del petitum è impedito alla parte chiamata non solo di conoscere la materia del futuro contendere ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese. Per lo più, la mancata indicazione degli elementi essenziali dell'istanza ha impedito ai condomini anche di valutare in assemblea - almeno nella previgenza dell'attuale sistema normativo - l'opportunità o meno di autorizzare l'amministratore a prendere parte a tale procedimento sostenendone i relativi costi.

In sostanza, come previsto espressamente dalla citata norma, l'istanza di mediazione, al pari degli atti processuali, per essere considerata valida ed efficace deve necessariamente indicare la delibera che si intende impugnare l'enunciazione del provvedimento (nullità o annullabilità) che s'intende richiedere al giudice in ipotesi di fallimento della conciliazione, la sintetica indicazione dei motivi di impugnazione (causa petendi).

Una domanda di mediazione generica sotto il profilo del petitum e della causa petendi, non può considerarsi validamente espletata e comporta l'improcedibilità della domanda. La domanda di mediazione depositata nell'interesse dell'attore ### a differenza della domanda giudiziale proposta, manca proprio dei requisiti minimi richiesti dalla norma contenendo la sola dicitura "impugnazione delibera assembleare 20/7/22" (data, tra l'altro, non corretta - cfr. doc. n. 9 all. parte convenuta) e mancando del tutto la specificazione dei motivi e dei vizi del deliberato impugnato, elementi indispensabili per il regolare svolgimento del procedimento di mediazione. Mancando, perciò, il contenuto minimo previsto per ogni istanza di mediazione e la conseguente necessaria corrispondenza tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta.

Non possono essere condivise le deduzioni dell'attore il quale ritiene che l'istanza così formulata, esplicitando pur sempre la volontà di impugnare, sarebbe stata sufficiente per consentire la partecipazione del ### il quale avrebbe potuto e dovuto partecipare alla

mediazione e chiedere ed ottenere in quella sede i chiarimenti necessari per impedire un epilogo negativo.

In sostanza, l'attore ritiene che il semplice deposito dell'istanza (portata a conoscenza della parte convenuta) è di per sé sufficiente all'assolvimento della condizione di procedibilità avendo parte convenuta con il proprio comportamento ostativo impedito lo sviluppo di una proficua discussione che avrebbe certamente permesso a controparte di conoscere le ragioni fondanti l'impugnazione proposta e consentire la conciliazione della lite. ### non coglie nel segno né può dirsi pertinente alla fattispecie di causa la giurisprudenza di merito richiamata dall'attore. Invero, nella specie, non si è trattato di semplice simmetria tra quanto ha costituito oggetto e titolo dell'istanza di mediazione e quanto rappresentato dall'attore nel successivo giudizio incardinato, quanto piuttosto della totale assenza nell'istanza di mediazione degli elementi di fatto oggetto della pretesa dell'attore che non hanno consentito l'espletamento della mediazione.

Né può affermarsi che l'avvio di per sé della mediazione costituisca tipico atto di impulso idoneo a determinare gli effetti interruttivi del termine decadenziale previsto *ex lege*. Se così fosse (ma non lo è anche per gli elementi che, come già detto, deve necessariamente contenere l'istanza) la mediazione si ridurrebbe ad un mero adempimento formale contrario alla *ratio legis* dell'istituto.

Orbene, se è vero che per la mediazione *ante causam* è sempre possibile sanare l'improcedibilità potendo il giudice demandare un nuovo esperimento della mediazione e, solo in caso di mancato esperimento di tale nuova mediazione, pronunciare l'improcedibilità della domanda, tuttavia nel caso di impugnazione di delibera condominiale l'istanza di mediazione ha anche una sua specifica ed ulteriore finalità che è quella di impedire la decadenza dalla domanda giudiziale prevista espressamente dal codice civile (cfr. art. 1137 c.c. e art. 8 d.lgs. n. 28/2010). Ne consegue che, qualora la domanda giudiziale sia preceduta dal procedimento di mediazione, come nella specie, l'effetto interruttivo del termine non può dirsi realizzato in presenza di una istanza e un procedimento di mediazione svolto in modo irregolare. Una eventuale ulteriore esperimento della mediazione, oltre ad essere in contrasto con la specifica normativa dettata per la decadenza dei termini, in ogni caso non consentirebbe di sanare la tardività dell'impugnazione qualora tempestivamente eccepita dalla parte.

Del resto, consentire alla parte di avvalersi del beneficio dell'impedimento delle decadenze con la mera presentazione di una "istanza" che non presenti i requisiti sopra indicati, significherebbe svilire l'istituto della mediazione ad un mero adempimento burocratico, in contrasto con la ratio ad essa sottesa ed incentivare il suo uso meramente dilatorio, a beneficio di una sola parte.

In sintesi, non potendosi affermare che la mediazione si sia validamente svolta, va dichiarata improcedibile la domanda e inammissibile l'impugnazione per intervenuta decadenza ex art. 1137 c.c. (l'attore ha ricevuto il verbale di assemblea impugnato in data ### e ha notificato la citazione il successivo 21.12.2022).

Le spese di lite vanno poste a carico di parte attrice e vanno liquidate, come da dispositivo, con riduzione del 50 % per la pronuncia di rito (art. 4, comma 9 DM n. 55/2014 e ss. mm) tenuto conto della ridotta attività difensiva espletata, nonché delle

medesime questioni trattate anche con l'impugnazione proposta avverso il medesimo deliberato nel procedimento RG n. 1988/23.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: dichiara l'inammissibilità dell'impugnazione proposta; condanna ### al pagamento, in favore del ### di ### nn. 20/30, ### delle spese di lite che liquida in euro 2.179,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Sentenza resa ai sensi dell'art. 281 se###ies c.p.c. in _____ il 30 gennaio 2024 ed allegata al verbale di causa alle ore 16:50

IL GIUDICE

###