



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice, dott.ssa Caterina Mastropasqua, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di primo grado iscritto al n. 864 del Ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2019, trattenuto in decisione all'udienza del 22 giugno 2022

tra

CONDOMINIO [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in persona del suo amministratore e legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED] S.r.l.s., con sede in Roma Via [REDACTED] in persona del suo A.U. e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente presso il suo in Roma, Via [REDACTED] giusta procura alle liti rilasciata in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata in data 14.9.2022

attrice

contro

[REDACTED] S.r.l. (c.f. e p.Iva [REDACTED]) in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa in forza di delega allegata alla comparsa di costituzione e risposta dagli Avv.ti [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo in Viterbo, [REDACTED]

convenuta

Conclusioni delle parti: come in atti a verbale dell'udienza del 22 giugno 2022 celebrata a trattazione scritta da intendersi qui riportate e trascritte



Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore*, conveniva in giudizio [REDACTED] S.r.l., società costruttrice della medesima [REDACTED] sito in Monterosi (VT) via [REDACTED] s.n.c. deducendo: che parte convenuta era ancora condomina con il più alto numero di millesimi in quanto proprietaria di numerose unità immobiliari; che [REDACTED] era disciplinata dal regolamento approvato all'unanimità nel corso dell'assemblea tenutasi il 24 febbraio 2012 redatto a seguito della transazione intervenuta tra la convenuta e gli altri comunisti all'esito di giudizio promosso da un cospicuo numero di questi dinnanzi al Tribunale di Roma, R.G. n. 36211/2009 nei confronti della medesima [REDACTED] S.r.l. e della [REDACTED] S.p.A. al fine anche di sentir accertare la nullità, inesistenza ed inefficacia del precedente regolamento predisposto dalla società costruttrice; che il predetto nuovo regolamento, dopo l'approvazione, era stato trascritto presso i RR.II. così acquisendo natura contrattuale; che nell'accordo transattivo prima, e nella trasfusione dello stesso nel nuovo regolamento della [REDACTED] poi, erano stati previsti una serie di obblighi a carico della [REDACTED] S.r.l. a favore della [REDACTED] e di ciascuno dei singoli partecipanti alla stessa, nello specifico previsti all'art. 5, lett. D); che nulla di quanto previsto nell'art. 5 lett. D) era stato realizzato dalla convenuta a nulla valse i solleciti e le richieste reiterate negli anni.

Ciò premesso parte attrice concludeva chiedendo che parte convenuta venisse condannata ad adempiere agli obblighi assunti, quale società costruttrice e venditrice del [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] e di ciascuno dei singoli partecipanti alla stessa indicati all'art. 5 , lettera D) del regolamento e in particolare che il Tribunale adito disponesse che [REDACTED] S.r.l. fosse condannata "1) a realizzare, a sue cura e spese e in tempi ragionevoli la recinzione e la completa chiusura delle aree e dei fondi proprie della [REDACTED] delimitando, con appo-sita recinzione continua e chiusa il perimetro dei comparti già edificati "B" e "C" ed eventuali altri, i parcheggi e le zone a verde per i residenti, nonché la "strada Comunale Valle di Santa Maria" nel tratto interno all'area del Comprensorio, in modo da creare nel Comprensorio una prima isola residenziale; 2) a predisporre, a realizzare ed ad attivare in tempi ragionevoli e previo rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, completamente a sue cura e spese, sulla Strada di Valle di Santa Maria nel punto del suo tratto al confine a monte del Comprensorio, come indicato con la lettera "K" ed evidenziato in colore celeste nella planimetria allegata sub "A": 2a) un accesso pedonale e carrabile all'isola della [REDACTED] chiuso con un cancello in ferro zincato verniciato e, all'interno del Comprensorio, con un sistema di sbarramento ad aste mobili in prossimità della portineria come appresso, entrambi assistiti nelle manovre da congegni elettromeccanici azionabili



dalla portineria e dai residenti con telecomando e con videocitofono dalle; loro unità abitative; 2b) una attigua postazione di portineria e guardiana, della grandezza di almeno mq. 35 e dotata di servizi igienici, aria condizionata e WC, costruita in cemento armato e muratura, munita di monitor e videotermini collegati alle telecamere e ai sensori di videosorveglianza del Comprensorio ; 2c) un servizio di portineria, guardiania e vigilanza con presidio fisso combinato con guardie particolari giurate armate di notte ed operatori non armati di giorno, ubicato nella detta postazione di portineria e guardiana all'ingresso del Comprensorio, servizio operativo tutti i giorni dell'anno 24 ore su 24 ed insopprimibile, affidato a primario istituto di vigilanza e così articolato: - piantonamento fisso armato, con orario 21.00 - 6.00 per 365 giorni all'anno, effettuato con particolare guardia giurata, con a disposizione autovettura di servizio da utilizzare in caso di emergenze; - piantonamento fisso non armato, con orario 21.00 - 6.00 per 365 giorni all'anno, effettuato con operatore regolarmente inquadrato secondo il vigente CCNL di categoria (multi servizi) con a disposizione autovettura di servizio da utilizzare in caso di emergenze”, con vittoria delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] S.r.l. eccependo l'improcedibilità della domanda attesa l'assenza del preventivo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, trattandosi parte attrice, in realtà, di un supercondominio; deduceva, altresì, che analogo giudizio, pendente in fase istruttoria dinnanzi al Tribunale di Roma, R.G. n. 26173/2017, era stato già proposto da numerosi condomini e, considerata l'identità delle cause, chiedeva disporsi la sospensione ex art. 295 c.p.c. dell'odierno giudizio in attesa della definizione di quello richiamato. Nel merito deduceva l'infondatezza delle domande attoree in fatto e in diritto rilevando che le obbligazioni assunte da [REDACTED] S.r.l. con l'atto di transazione e trasfuse nel Regolamento consistevano, essenzialmente, nella realizzazione di un campo da golf a 27 buche, nella realizzazione di un campo pratica, in interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria all'interno di tutte le singole proprietà private nonché negli interventi descritti nell'avversario atto di citazione e che dette obbligazioni erano state già tutte e prontamente realizzate, come del resto evincibile dalla consulenza tecnica d'ufficio già svolta nel procedimento pendente innanzi al Tribunale di Roma. Con riferimento particolare alla portineria deduceva di aver provveduto a far installare una postazione provvisoria munita di collegamento citofonico con tutte le unità immobiliari nonché un impianto di video sorveglianza mentre la Comunione aveva deliberato, proprio su indicazione della S.r.l. [REDACTED] di dar corso a un servizio di vigilanza organizzato anche con ronda notturna, evidenziando che, in ogni caso, nel Regolamento della Comunione non era indicato un termine preciso, del resto ivi indicato con l'espressione “in tempi ragionevoli” considerato che il tutto era legato alla sdemanializzazione della Strada comunale Valle di Santa Maria e al rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione delle opere.



Ciò premesso, ritenendo le domande proposte inammissibili, non essendo stata ex adverso proposta alcuna fissazione del termine ex art. 1183 c.c. e non avendo ancora provveduto gli organi amministrativi competenti a procedere alla necessaria sdemanializzazione della Strada comunale pretendendo, anzi, l'immediata riapertura della via al pubblico transito a fronte dell'avvenuta realizzazione di un sistema di sbarramento da parte della ██████████ S.r.l. – disposizione alla quale la società non aveva potuto che adeguarsi, risultando invero all'attualità l'impianto di sbarramento installato ma non posto in funzione –, e considerato che, anche con riferimento alle previste caratteristiche della portineria, in mancanza di detta sdemanializzazione, questa non poteva realizzarsi non potendo detta portineria insistere su aree del Comune di Monterosi – ciò precludendo allo stato qualunque richiesta di autorizzazione a ciò finalizzata –, concludeva chiedendo che il Tribunale adito, atteso che alcun inadempimento poteva ascriversi alla convenuta essendo state già puntualmente eseguite tutte le opere che non necessitavano di specifici provvedimenti amministrativi allo stato non emessi non per fatto o colpa imputabile alla società convenuta, previa sospensione ex art. 295 c.p.c. dell'odierno giudizio in attesa della definizione di quello pendente dinanzi al Tribunale di Roma (R.G. 26173/2017), rigettasse *“per improcedibilità, inammissibilità e infondatezza nel merito le domande tutte ex adverso proposte con l'atto di citazione fatto notificare in data 27/3/2019; con vittoria di spese, competenze ed onorari del procedimento”*.

Ritenendo insussistente il necessario rapporto di pregiudizialità giuridica/dipendenza tra l'odierna causa e quella pendente innanzi al Tribunale di Roma, in quanto quest'ultimo giudizio volto all'accertamento della responsabilità ex art. 1669 c.c. del costruttore-venditore ██████████ S.r.l. e quello odierno alla condanna della medesima società ad obblighi di fare rispetto a quelli assunti nel Regolamento di comunione, non veniva disposta la sospensione ex art. 295 c.p.c. e venivano invece assegnati i termini a parte attrice per la presentazione della domanda di mediazione.

Successivamente, rigettata l'istanza di improcedibilità avanzata da parte convenuta quanto al corretto espletamento della procedura di mediazione e concessi i richiesti termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., la causa ritenuta l'inammissibilità delle prove orali articolate da parte convenuta, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, all'udienza del 22 giugno 2022, celebrata a trattazione scritta, la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. L'eccezione avanzata da parte convenuta di improcedibilità della domanda attorea per tardiva attivazione del procedimento di mediazione rispetto al termine assegnato dal giudice è infondata e deve essere pertanto rigettata. Invero, come già osservato nel corso del giudizio, pur essendo stata promossa la procedura per impulso di parte attrice in data 21.11.2019, e dunque ben oltre il termine di 15 giorni decorrente dal 13.9.2019 concesso con ordinanza del 12.9.2019 – termine decorrente dalla



comunicazione del provvedimento, avvenuta, appunto, in data 13.9.2019 –, questa risulta conclusasi entro il termine massimo stabilito dalla legge per l'esperimento. In particolare, con riferimento alla valutazione delle conseguenze relative al mancato rispetto del termine di 15 giorni stabilito dal giudice per l'introduzione del procedimento di mediazione ex art. 5 d.lgs. n.28/2010 e s.m.i., si ritiene di aderire, nell'ampio dibattito sorto tra i giudici di merito, all'indirizzo giurisprudenziale a tenore del quale il termine in questione, attesa la mancanza di espressa previsione legislativa, non può ritenersi perentorio, considerando detta soluzione maggiormente in linea con i principi volti a garantire un'effettiva tutela giurisdizionale dei diritti delle parti evitando che preclusioni e/o impedimenti non espressamente previste dalla legge possano minare una siffatta tutela, dovendosi invece, nel caso come quello in esame, ritenersi osservata la condizione di procedibilità in ragione della circostanza che la domanda di mediazione è stata avanzata e si è conclusa entro il termine di cui all'art. 6, comma 1, d.lgs. n. 28/2010 (il quale fissa in tre mesi il periodo massimo di durata del procedimento di mediazione), termine questo da ritenersi, invece, perentorio (cfr. Corte d'Appello di Milano, Sez. I, sentenza del 28-06-2017) e, nel caso di specie risultato rispettato essendosi il procedimento concluso entro il tempo massimo previsto, vale a dire – nell'ipotesi di cui è causa –, entro tre mesi decorrenti dalla scadenza di quello fissato dal giudice, dunque entro tre mesi dal 28.9.2019 (13.9.2019 + 15 giorni) con procedimento, infatti, concluso con verbale negativo in data 19.12.2019.

Ciò posto la domanda di parte attrice è infondata e non può trovare accoglimento.

Invero, le doglianze attoree in ordine al mancato rispetto degli obblighi assunti dalla convenuta nel Regolamento della [REDACTED] approvato dall'assemblea in data 24.12.2012, come specificamente indicati nell'atto di citazione, non hanno trovato conforto probatorio atteso che parte convenuta ha in parte dimostrato *per tabulas* l'assolvimento degli stessi e in parte rappresentato, senza che dette circostanze venissero smentite, che la non completa o non esatta esecuzione di alcuni obblighi non è dipesa da suo fatto o colpa. Nello specifico, mediante il deposito della relazione finale di cui alla consulenza tecnica d'ufficio svolta nel giudizio, R.G. n. 26173/2017, (in particolare relativa al comparto C della [REDACTED] risultando, dall'esame della documentazione messa a disposizione, edificati i comparti B e C), e della cui bontà quanto alle conclusioni e agli accertamenti ivi compiuti, risalenti al maggio 2019, non vi è motivo di dubitare (cfr. all n. 3 fascicolo parte convenuta), è emerso che le recinzioni previste risultano completate così come l'accesso pedonale e carrabile, così come il collegamento citofonico nelle unità immobiliari e l'impianto di videosorveglianza (come documentato anche fotograficamente), nonché risulta predisposto un servizio di vigilanza nell'interno del comparto, organizzato anche con servizio di ronda notturna (cfr. all nn. 6 e 7 fascicolo parte convenuta). Con riferimento poi specificamente alla chiusura della strada di Valle di



S. Maria “con un cancello di ferro zincato verniciato e con un sistema di sbarramento...” e all’attigua portineria, la circostanza che tali interventi, in parte già realizzati con una portineria con postazione provvisoria e mediante la realizzazione di un sistema di sbarramento la cui evoluzione in struttura fissa o attivazione del funzionamento dipendono dalle autorizzazioni amministrative legate alla sdemanializzazione della strada comunale indicata, non sono state contestate da controparte che non ha neanche provveduto al deposito delle memorie istruttorie richieste. Inoltre, le asserzioni di parte convenuta hanno trovato conferma documentale tenuto conto del deposito in atti della diffida inviata dal Comune di Monterosi per la riapertura della strada in questione e contestuale rimozione di tutti gli impedimenti all’accesso, avendo invero affermato [REDACTED] S.r.l. di essersi dovuta adeguare a tale disposizione lasciando l’impianto di sbarramento realizzato installato e tuttavia non in funzione e ciò per non contravvenire a quanto stabilito dall’amministrazione comunale. Né parte attrice, al fine di adempiere all’onere di specifica contestazione a fronte delle difese supportate da idonea documentazione di parte convenuta, ha contestato che l’assenza di tali autorizzazioni debba ascrivere a inefficienza o inadempimento della parte convenuta o che la portineria, con le caratteristiche previste nel Regolamento di [REDACTED] doveva essere realizzata in una posizione non interferente con la sdemanializzazione della strada e senza le necessarie autorizzazioni amministrative o che non veritiera è stata l’allegazione della predisposizione di una postazione provvisoria.

Alla luce di quanto sopra complessivamente valutato la domanda di parte attrice non può che essere rigettata.

Le spese di lite, liquidate in base al D.M. n. 55 del 2014 e s.m.i. con riferimento ai valori dello scaglione indeterminato di modesta complessità e in prossimità dei minimi di scaglione per la semplicità delle questioni trattate e la ridotta attività compiuta, seguono la soccombenza e devono pertanto porsi a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Viterbo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda di parte attrice;
- condanna parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore di parte convenuta, liquidandole in complessivi € 3.900,00, oltre spese generali forfettarie al 15%, Iva e cpa come per legge.

Così deciso in Viterbo, 31 gennaio 2023

Il Giudice
dott.ssa Caterina Mastropasqua

