

pagina 1 di 4
N. R.G. 33788 /2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 33788 /2018 promossa da:
B****i ~~LOMBARDI~~ (C.F. M****a), con il patrocinio dell'avv. A****A
C****i, elettivamente domiciliato in PIAZZA A****o 67 ROMA presso il
difensore avv.
A****A C****i

ATT RICE

contro

CONDominio VIA A****O D****I 27 (C.F. 96398930584), con il
patrocinio dell'avv.
C****i C****i, elettivamente domiciliato in VIA S****a 10 00193 ROMA
presso il
difensore avv. C****i C****i

CONVENUTO

CONCLUSIONI

come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni .
Sentenza n. 7981/2020 pubbl. il 03/06/2020
RG n. 33788/2018

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Lombardi B****i ha citato in giudizio il Condominio Via A****O D****I n. 27 al fine di ottenere declaratoria di nullità / invalidità di parte della delibera assembleare del 11.04.2017, limitatamente al punto 2) dell'ordine del giorno, di approvazione del conto consuntivo condominiale relativo all'anno 2017, lamentando, in violazione dell'art. 1130 bis CC, di non essere stata posta in grado di prendere visione dei documenti giustificativi ed in particolare di estrarre copia, nonostante le richieste del 31.03.2018 e successivamente del 19.04.2018, rimaste senza esito e l'illegittima ripartizione del relativo riparto.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio convenuto ha eccepito in via preliminare l'incompetenza per valore del tribunale adito in quanto l'importo di pertinenza dell'attrice ed oggetto di doglianza al punto 2) della delibera citata, risulta ammontare ad EUR 997,64; nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, ritenuta la sollevata eccezione di natura preliminare non idonea a definire il giudizio, respinta la richiesta istruttoria di esplicitamento della CTU in quanto di natura esplorativa, la causa di natura documentale è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.10.2019 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica

Letti gli atti ed i documenti di causa;

rilevato che all'esito della concessione dei termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, le doglianze della parte attrice si sono mostrate limitate alla contestazione parziale della delibera impugnata, cioè al solo punto 2 dell'ordine del giorno, e che è rimasta indimostrata la dedotta circostanza per cui i motivi di impugnazione si fondano su altri aspetti diversi dall'approvazione del bilancio consuntivo;

rilevato che per come introdotta la domanda non può qualificarsi come motivo di contestazione avverso la gestione irregolare od anomala dell'amministratore, atteso che in primo luogo le contestazioni di cui all'atto introduttivo si sono dirette avverso il contenuto della delibera assembleare, ed in secondo luogo le contestazioni afferenti la mancata esibizione dei documenti giustificativi e/o la violazione nel caso in esame delle disposizioni di cui all'art. 1130 bis CC non possono qualificarsi come rilievi avverso le modalità gestorie dell'amministratore della cosa comune;

rilevato che effettivamente il punto di doglianza della parte attrice si attesta su un quantum che fa propendere per la competenza del Giudice di Pace, sul punto non essendo stato dimostrato il contrario;

Sentenza n. 7981/2020 pubbl. il 03/06/2020

RG n. 33788/2018

ritenuto che tenuto conto delle argomentazioni dedotte dal Condominio, il quale ha rappresentato la propria disponibilità a mostrare la documentazione all'attrice secondo le modalità esigibili all'amministratore (al momento in cui ne è stata fatta richiesta) e quindi ad evitare la lite odierna, stante anche l'irrisorio / minimo pregiudizio economico riverberatosi sulla sfera della Lombardi, è meritevole di accoglimento la richiesta della rifusione delle spese di lite in proprio favore;

va anche condiviso il rilievo sollevato dal convenuto nella propria comparsa conclusionale laddove contesta anche l'improcedibilità della domanda attorea;

ed infatti all'incontro di mediazione la ~~Lombardi~~ non era presente personalmente ma invece era presente il suo difensore 'giusta procura' che il mediatore dichiara di aver ricevuto;

come noto, nella fase di mediazione la parte attrice che deve promuoverla a pena di improcedibilità della domanda, deve presenziare personalmente ovvero anche in caso di conferimento di procura, quest'ultima deve essere speciale cioè essere idonea ad impegnare la parte nella specifica fase della mediazione stessa, deve indicare nel contenuto lo specifico oggetto dell'attività delegata e nello specifico la disponibilità dei diritti oggetto di mediazione (da ultimo Cass. 2019 n. 8473).

Sicché deve ritenersi preferibile la presenza personale della parte, ovvero possibile anche quella del difensore purché sia munito di procura speciale a termini di cui agli orientamenti della Corte di Legittimità e purché siano almeno sussistenti ed evidenziate le ragioni per la mancata comparizione personale della parte, tenuto conto che il procedimento di mediazione è stato congegnato proprio al fine di scongiurare le liti giudiziarie e consentire mediante il confronto personale delle parti il reperimento di soluzioni alternative al conflitto.

Da quanto sin qui osservato segue che deve essere ravvisata l'incompetenza per valore del tribunale adito e che sussiste la condizione di improcedibilità della domanda attorea.

Tenuto conto dell'esito della lite e della richiesta di rimborso delle spese di lite formulata dalla parte convenuta, le spese seguono la soccombenza e si liquidano tenuto conto del valore della domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare la propria incompetenza per valore in favore del Giudice di Pace;
- 2) Dichiarare improcedibile la domanda;

Sentenza n. 7981/2020 pubbl. il 03/06/2020

RG n. 33788/2018



pagina 4 di 4

3) CondB****i altresì la parte attrice, Lombardi Anna, a rimborsare alla parte convenuta,
Condominio Via Ezio Crisafulli n. 27 Roma, le spese di lite, che si liquidano in EUR 3.000,00 per
competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 2 giugno 2020

Il Giudice

dott. Antonella Zanchetta

Sentenza n. 7981/2020 pubbl. il 03/06/2020

RG n. 33788/2018

