



www.medyapro.it
GIURISPRUDENZA

Tribunale di Roma, sentenza 15.11.2016 - Est. Ghiron

TAG: Mediazione, termine perentorio, tardivo avvio.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale di Roma

sez. V Civile,

sentenza 15 novembre 2016, n. 21293

Fatto e diritto

Con citazione notificata gli attori esponevano quanto segue.

Di essere proprietari di unità facenti parte del Condominio convenuto costituito da due palazzine. Che in data 26-1-2015 l'assemblea aveva, al primo punto all'ordine del giorno, deliberato lavori di consolidamento delle fondazioni della palazzina B stabilendo il riparto delle spese solo fra i condomini della detta palazzina. Che la delibera era viziata in quanto i lavori avevano avuto ad oggetto beni comuni, le fondazioni, onde il riparto avrebbe dovuto essere effettuato fra tutti i partecipanti al condominio in base alla tabella A. Che la delibera aveva di fatto costituito 'nuove tabelle millesimali' inefficaci nei confronti dei condomini dissenzienti. Ciò premesso chiedevano che la delibera impugnata fosse dichiarata nulla/annullata. Si costituiva il convenuto eccependo l'improcedibilità dell'avversa domanda per non essere stata preceduta da valido e tempestivo procedimento di mediazione e chiedendo il rigetto dell'avversa domanda nel merito, con vittoria di spese. All'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 12-7-2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

La preliminare eccezione sollevata dal convenuto non coglie nel segno.

Invero risulta dagli atti che un secondo tentativo di mediazione, conclusosi in corso di causa, si è svolto secondo le formalità di legge. Ed il legislatore non prevede un termine di decadenza con riguardo al tentativo di mediazione in particolare laddove questo sia stato introdotto prima del giudizio potendo il giudicante finanche concedere, in assenza di previo esperimento, termine ulteriore per introdurre, dopo l'inizio del giudizio, la mediazione ex dlvo 28/10 in un termine, peraltro non perentorio, di gg 15. All'evidenza, quindi, nessun effetto produce sul presente giudizio la circostanza che la prima mediazione non sia stata ulteriormente coltivata laddove la seconda sia stata portata avanti da parte attrice a norma di legge e si sia conclusa nel corso del giudizio.

La domanda avanzata dagli attori è infondata e non merita accoglimento.

Invero, nella fattispecie in esame, le caratteristiche degli edifici (presenza di corpi di fabbrica separati fra loro) che danno origine al Condominio convenuto inducono a ritenere che si configuri il c.d. condominio parziale come disciplinato dalla norma di cui all'art. 1123 cc comma 3. Invero i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi o gli impianti, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e l'uso non di tutto l'edificio (o degli edifici) ma di una sola parte o di alcune parti di esso (o di essi) ricavandosi dall'art. 1123 comma 3 cc che le cose ed i servizi non appartengono 'necessariamente' a tutti i partecipanti. Così laddove, come nel caso in esame, il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da una pluralità di edifici separati (circostanza pacifica) e le parti comuni relative ai singoli fabbricati (quali le fondazioni di ciascun edificio) appartengano oggettivamente ai soli proprietari delle singole palazzine che sulle stesse si reggono, deve farsi applicazione della citata norma (Cass. 8066/05 e Cass. 23851/10) salvo che i partecipanti al condominio abbiano diversamente convenuto in un regolamento contrattuale. Ma, nel caso in esame, la norma regolamentare invocata (che peraltro non ha natura contrattuale non essendovi prova della trascrizione del regolamento né della sua accettazione da parte di tutti i condomini) si limita a ribadire quanto previsto dall'art. 1117 cc e cioè che (in via generale) le fondazioni (chiaramente per la loro funzione) rientrano fra i beni comuni in quanto servono per sorreggere l'edificio senza, tuttavia, specificare se le fondazioni dei singoli edifici, nel caso in esame, siano invece beni comuni ad entrambe le palazzine costituendo così eccezione ai principi generali. A detta conclusione è dato pervenire tenuto anche conto del fatto che l'art. 6 prevede che il riparto delle spese affrontate per la manutenzione delle cose comuni debba essere effettuato 'in base all'uso'. Così come parimenti l'inserimento delle scale fra i beni comuni (v. art. 2 let. e) non deve essere inteso nel senso che i condomini debbano partecipare alla manutenzione delle scale delle quali non si servono. Ma anche a voler diversamente opinare si osserva che, non avendo natura

contrattuale, il regolamento non può derogare alla disciplina legale in tema di riparto delle spese (v. artt. 1123 e 1138 cc).

Dall'applicazione della norma di cui all'art. 1123 comma 3 cc derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese. In particolare non sussiste l'onere di contribuire alla manutenzione delle cose comuni da parte di coloro che non ne hanno l'uso (all'evidenza le fondazioni oggetto di causa servono per sorreggere la sola palazzina B) e la titolarità (Cass. 7885/94) con la conseguenza che correttamente l'assemblea, lungi peraltro dall'aver approvato alcuna nuova tabella, ha semplicemente ripartito, a norma dell'art. 1123 comma 3 cc, la spesa fra i soli partecipanti che sono proprietari di unità esclusive facenti parte della palazzina oggetto di intervento.

Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice a rifondere, in favore di controparte, le spese di questo giudizio che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore istanza disattesa, rigetta la domanda avanzata dagli attori.

Condanna questi ultimi a rifondere, in favore del convenuto, le spese di lite che si liquidano in complessivi €5100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Il Giudice

Ghiron