

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE di Roma
V Sezione**

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 69061 del Ruolo Generale per l'anno 2019, assunta in decisione all'udienza del 17.11.21 e vertente

TRA

C.XXXXX M.XXXXX Con l'avv. G.XXXXX -ATTOREE

E

CONDOMINIO R Con l'avv. G. XXXXX -CONVENUTO

CONCLUSIONI: come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

L'attore introduceva il presente giudizio deducendo: a) di essere proprietario dell'appartamento sito in Roma, alla XXXXXXXXXX n. 5; b) che l'Amministratore del Condominio, con le spedita il 22.5.2019, convocava un'assemblea ordinaria per l'approvazione di molteplici punti all'ordine del giorno: a) Approvazione delle revisioni dei consuntivi riscaldamento gestioni 2013/2014 2014/2015 2015/2016 e 2016/2017, con le relative ripartizioni ed addebiti al singolo. Approvazione della situazione di cassa relativa alle gestioni Z.XXXXXXX, con particolare evidenza degli ammanchi generati dallo stesso; b) Proposta di chiusura di fondo straordinario deliberato in data 23.11.2018 e di accensione di un fondo di risanamento della situazione finanziaria di pari importo e ripartizione dell' ammanco generato dallo Z.XXXXXXX; c) Approvazione dei consuntivi riscaldamento gestioni 2017/2018 e 2018/2019 con le relative ripartizioni ed addebiti al singolo. Approvazione della situazione di cassa e patrimoniale al 30.4.2019; d) Mancato accesso per il cambio contabilizzatori; relazione sulle attività legali in corso che porteranno all' esecuzione coatta della delibera assembleare del 23.11.2018 con provvisorio addebito agli stessi delle spese; e) Distacco totale di Via C.XXXXX 26; delibera sull' ipotesi di distacco della Scala di Via Catania 26 e sui provvedimenti da adottare in materia tecnica, giuridica e fiscale; f) Varie ed eventuali; c) che non riceveva l'avviso di convocazione nei termini di legge; d) che comunque partecipava all'assemblea, votando in senso contrario per ogni punto, anche e soprattutto al fine di non pregiudicare i propri diritti ed interessi; e) che l'assemblea riunita in seconda convocazione in particolare approvava l'elaborato redatto dalla C.XXX C.XXX Srl e relativo alle revisioni dei Consuntivi Riscaldamento Gestioni 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 e 2016/2017; f) che detto elaborato prevedeva un calcolo delle capacità calorifiche degli appartamenti in base ai millesimi ed alle condizioni oggettive dell'appartamento, prevedendo anche il numero dei radiatori presenti all'interno di ciascun appartamento (doc. 4); g) che della valutazione veniva effettuata per i condomini che avevano i c.d. contabilizzatori su base oggettiva, mentre per quelli che non avevano ancora installato i contabilizzatori medesimi su base presuntiva; h) che inspiegabilmente, l'appartamento del Signor M.XXXXX riportava un numero di radiatori pari a 7, mentre quello di altra condomina proprietaria di appartamento con le stesse caratteristiche, anch'essa priva di contabilizzatori, (Appartamento Signora P.XXXXX G.XXXX), riportava un numero pari a 5; i) che al Signor M.XXXXX, essendo il proprio appartamento sprovvisto dei contabilizzatori, veniva, dunque, applicato il Massimo consumo per gli anni 2013-2018 sulla base di n. 7 radiatori, mentre alla Signora P.XXXXX, veniva applicato il consumo calcolato sulle rilevazioni effettuate successivamente nell'anno 2017, al momento dell'installazione da parte dell'assemblea stante la mancata convocazione, e comunque sulla base di n. 5 radiatori; l) che dunque, la C.XXX C.XXX Srl ha applicato alla Signora P.XXXXX un valore del --- (consumo per gli anni 2013-2017, sulla base delle rilevazioni effettuate successivamente al momento dell'istallazione dei contabilizzatori, con efficacia retroattiva del tutto ingiustificata; - m) che l'Attore, dopo aver analizzato le discrasie presenti nell'elaborato, chiedeva un sopralluogo n) che il 25.6.2019 detto sopralluogo veniva eseguito dalla C.XXX C.XXX Srl, la quale constatava la presenza di soli cinque radiatori (doc. 5); o) che il Signor M.XXXXX chiedeva, dunque, al Condominio ed alla C.XXX C.XXX rivedere i conteggi dell'elaborato peritale, sia con riguardo al numero dei radiatori conteggiati, sia con riguardo al massimo consumo applicato per gli anni 2013-2018 e 2019, dovendosi applicare, con efficacia retroattiva, uno scorporo del valore consumato, come o operato appunto per la Signora P.XXXXX; p) che l'Attore depositava istanza di mediazione presso l'A.X T.XXX, con sede in Roma, XXXXXXXXXXXXXXXX n. 8 (doc.6); q) che della domanda

veniva rubricata al n. 364/2019 ed il primo incontro veniva fissato per il giorno 15.7.2019, con invito di presentazione al Condominio, inviato a mezzo pec all'indirizzo dell'Amministrazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, regolarmente consegnato nella casella di destinazione (doc. 7.); r) che all'incontro del 15.7.2019 nessuno compariva per il Condominio, nonostante la regolarità della convocazione (doc. 8); s) che il mediatore nominato, nella persona dell'Avv. C.XXXXX M.XXXXX, su istante dell'Attore, al solo fine di favorire la soluzione della controversia, documentale chiara e provata, rinviava l'incontro alla data del 23.9.2019, favorendo la convocazione a mezzo raccomandata a/r n. 1543473384444, regolarmente ricevuta dall'Amministrazione; t) che al successivo incontro del 23.9.2019, nessuno compariva per il Condominio Riscaldamento XXXXXXXX n. 5 (cfr. doc. 9); u) che la ratifica del consuntivo di spesa inerente il riscaldamento anni 2013-2019, è stata effettuata sulla base di una documentazione contabile e tecnica del tutto errata e non conforme allo stato dei luoghi, come dimostrato dal successivo sopralluogo dello stesso tecnico incaricato; v) che era pacifica la tardività dell'invio dell'avviso di convocazione; z) che era intervenuta la prescrizione degli oneri condominiali relativi all'anno 2013/2014, essendo decorso il termine di legge di cui all'art. 2948 n. 4 cod. civ..

Si costituiva il condominio deducendo: a) Che la notifica della citazione era tardiva rispetto al termine di cui all'art. 1137 c.c. b) Che nel merito quanto all'eccezione di prescrizione ci si limitava a rammentare l'ormai granitico principio giurisprudenziale secondo cui nel caso delle "spese condominiali, per loro natura periodiche, trova applicazione il disposto dell'art. 2948 c.c. n. 4 in ordine alla prescrizione quinquennale dei relativi crediti (Cass. n. 12596/02), la cui decorrenza è da rapportarsi alla data della delibera di approvazione del rendiconto delle spese e del relativo stato di riparto. Tale delibera, costituisce il titolo di credito nei confronti del singolo condomino" (Ex multis: Cass. n. 4489 del 25 febbraio 2014); c) Che, quanto alla asserita omessa convocazione del condomino (odierno attore), l'attore aveva preso parte all'assemblea votando su tutti i punti all'ordine del giorno; d) Che si era sempre sottratto alla installazione dei ripartitori all'interno della propria abitazione, sebbene ripetutamente sollecitato a farlo; e) Che eventuali vizi integrerebbero motivi di annullabilità e non di nullità, e dunque il loro esame sarebbe precluso. Concludeva come segue: "in via preliminare, accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e la conseguente tardività dell'impugnazione promossa dalla parte attrice per il mancato rispetto del Termine decadenziale di cui all'art. 1137, comma 2, cod.civ.; - In via principale e nel merito, accertato che l'azione svolta dall'Attrice è inammissibile e/o improponibile e/o improcedibile e in ogni caso infondata e non provata, respingere integralmente le domande e le richieste tutte dell'Attrice in quanto destituite di ogni fondamento sia in fatto che in diritto e, comunque, perché non provate sia in ordine... "sia all'ansia al quantum debeatur, altresì condannando essa parte attrice, per lite temeraria, al pagamento, a favore del Convenuto, della somma che verrà ritenuta equa e/o di giustizia all'esito del presente giudizio".

Con ordinanza questo giudicante deduceva quanto segue: Impregiudicate le questioni sulla tardività dell'impugnazione, e ravvisata sin d'ora la non fondatezza del difetto di convocazione tempestiva avendo l'attore partecipato o all'assemblea senza chiedere preliminarmente un rinvio della stessa per potersi meglio documentare, e considerato che alcuna delle parti ha chiesto i termini 183 c.p.c., considerato che era stato chiesto alle parti di dedurre in ordine al numero di radiatori presenti nell'appartamento dell'attore, di tal che in assenza di ulteriori informazioni o contestazioni potrebbe utilizzarsi quanto contenuto nel doc. 5 allegato alla citazione, o considerato che, laddove il conteggio fosse stato fatto su di un numero errato di radiatori e l'impugnazione venisse ritenuta tempestiva, ciò determinerebbe l'illegittimità della delibera senza per tale motivo l'esonerare l'attore dall'obbligo dell'attore di pagare le quote per il riscaldamento, bensì generando la necessità, da parte del condominio, di eseguire un nuovo calcolo presuntivo del consumo, non avendo l'attore consentito ad una rapida installazione dei contatori, considerato che tra le domande svolte al Tribunale non vi è quella di accertare quale sia il consumo addebitabile all'attore, ritenuta la causa matura per la decisione e sollecitate le parti nuovamente a comporre la lite, avente un contenuto economico reale assai modesto, p.q.m. rinvia per conclusioni al 17.11.2021, ore 9.30. In data 17.11.21 venivano precisate le conclusioni.

Nelle note conclusive parte attrice deduceva che la delibera impugnata è stata adottata dall'assemblea condominiale il 28-29 maggio 2019 e l'istanza per l'avvio della procedura di mediazione è stata depositata in data 25.6.2019 entro il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ.; che, inoltre, l'organismo di mediazione forense "A.X T.XXX" aveva notificato l'invito di mediazione al Condominio Riscaldamento XXXXXXXX n. 5 il 26.6.2019 a mezzo posta elettronica certificata, come emergeva dal verbale negativo di mediazione depositato in atti. Quanto alla notifica della citazione, deduceva che l'atto di citazione in opposizione a delibera condominiale era stato passato per la notifica il giorno 20.10.2019, come risulta dalla relata di notifica allegata all'atto di citazione depositato in atti; a seguito di esito negativo della notifica medesima, risultando il Condominio Riscaldamento XXXXXXXX n. 5 sconosciuto all'indirizzo di Via D.XXXXX M.XXXXX n. 32, l'Attore ha nuovamente eseguito la notifica nei confronti dell'Amministratore pro-tempore, S.XXXXX G. S.XXXXXXXXXXXXXXXXXX SRLS, notifica che è stata eseguita in data 12.11.2019. Aggiungeva che leggendo il verbale di assemblea non era dato comprendere chi fosse l'Amministratore del Condominio Riscaldamento XXXXXXXX n. 5, se il Signor G.XXXXX C.XXXXX e/o la S.XXXXX G. S.XXXXXXXXXXXXXXXXXX SRLS; che tale circostanza non poteva essere sottovalutata nella valutazione

dell'errore, in quanto l'Attore aveva dovuto effettuare una Visura camerale presso la Camera di Commercio di Roma per apprendere che il Signor G.XXXXXX C.XXXXXX era il legale rappresentante pro tempore della G. S.XXXXXXXXXXXXXXXXXX Repert. n.e24453/2021 del 30/12/2021 dallo stesso Condominio dimostrava la oggettiva difficoltà di individuare l'Amministrazione Condominiale. Richiamava la giurisprudenza del Supremo Collegio secondo la quale "Nel caso in cui la notificazione di un atto processuale da compiere entro un termine perentorio non si concluda positivamente per circostanze non imputabili al richiedente, quest'ultimo, ove se ne presenti la possibilità, ha la facoltà e l'onere di richiedere la ripresa del procedimento notificatorio, e la conseguente notificazione, ai fini del rispetto del Termine, avrà effetto fin dalla data della iniziale attivazione del procedimento, sempreché la ripresa del medesimo sia intervenuta entro un tempo ragionevolmente contenuto, tenuti anche presenti i tempi necessari secondo la comune diligenza per venire a conoscenza dell'esito negativo della notificazione e per assumere le informazioni ulteriori conseguentemente necessarie" (Cass., sez. un., 24 luglio 2009, n. 17352). Così riassunti i fatti, l'impugnazione è inammissibile per tardività. La tempistica delle attività svolte è la seguente: "- l'assemblea si è tenuta in data 29.5.19 ed il verbale assembleare riporta il nominativo dell'amministratore sig. G.XXXXXX C.XXXXXX, - l'istanza per l'avvio della mediazione (che interrompe il termine per l'impugnazione) è stata depositata nei trenta giorni, in data 26.6.19, a nulla rilevando quando poi l'organismo di mediazione abbia comunicato al condominio la convocazione; - la mediazione si è conclusa in data 23.9.2021; - il primo tentativo di notifica (cfr. atto di citazione prodotto in giudizio ed esistente nel E fascicolo processuale) è stato eseguito in data 20.10.2019 al "condominio riscaldamento via Udine 5 in persona dell'amministratore pro tempore" in via D.XXXXXX M.XXXXXXX 32. La notifica non è andata a buon fine in quanto "all'indirizzo indicato è ubicato uno stabile con numerosi appartamenti". La relata predisposta da parte attrice non conteneva o né il nominativo del sig. C.XXXXXX, né quello della società; - il secondo tentativo di notifica è stato eseguito in data 13.11.2019 al "condominio riscaldamento via Udine 5 in persona dell'amministratore G.XXXXXX C.XXXXXX con studio in Roma presso G. I.XXXXXXXXXX srls" ed è stato preso dallo stesso sig. C.XXXXXX. Il difetto che rende tardiva l'impugnazione è ravvisabile nel primo tentativo di notifica, svolto senza indicare il nominativo dell'amministratore, e dunque in un modo che non poteva che condurre ad un esito negativo della notifica stessa (era senza dubbio impossibile individuare in via D.XXXXXX M.XXXXXXX 32 il condominio Riscaldamento via Udine 5, senza ulteriori indicazioni su chi fosse l'amministratore). Parte attrice ha dedotto che il verbale assembleare non era chiaro su chi fosse l'amministratore e solo successivamente, attraverso una visura camerale, aveva appreso che il sig. C.XXXXXX fosse l'amministratore della società. In sostanza, invoca l'assenza di colpa nel cattivo esito della prima notifica. E' tuttavia in atti l'istanza di mediazione datata 24.6.2019 ove l'amministratore del condominio è individuato dalla stessa attrice nella "G. S. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srls".

La domanda di mediazione evidenzia come parte attrice sapesse dal principio come individuare correttamente l'amministratore e, dunque, non è applicabile al caso di specie il principio giurisprudenziale dalla stessa richiamato (Cass. 17352/09) non potendosi ravvisare nella specie quelle "circostanze non imputabili al richiedente" che autorizzano sostanzialmente una rimessione in termini rispetto al termine decadenziale di impugnazione.

Spese secondo soccombenza, contenute sui minimi (anche in ragione dell'effettivo valore economico della lite, assai modesto) e liquidate tenendo conto che non vi è stata la fase delle memorie 183 c.p.c.; distratte come da richiesta

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) Dichiara inammissibile l'impugnazione per tardività;
- b) Condanna l'attore al pagamento delle spese che liquida in euro 2500, 00 per onorari, oltre accessori da distrarsi in favore dell'avv. G.XXXXXX dichiaratosi antistatario.

Roma, 30.12.2021.

Il Giudice dott. Fabio Miccio