26 aprile 2021 13:43

Il Condominio. Valore della causa e mediazione, una pronuncia interessante

di Laura Cecchini

Il Tribunale di Roma (sentenza n.6373 del 15 aprile 2021) ha trattato la questione afferente alla determinazione del valore della lite che interessa non solo il criterio della competenza per valore per la instaurazione della lite ma, anche, i parametri di riferimento da applicare per la liquidazione delle spese e compensi legali nel caso di soccombenza.
In particolare, la disamina del Tribunale è rivolta all'interpretazione ed identificazione della necessaria indagine da compiere per stabilire il valore della causa, rilevando come la traduzione della domanda in termini pecuniari possa essere svolta tramite una attenta valutazione degli elementi di fatto che possono concretamente concorrere a circoscriverlo.
Partendo dalla fattispecie in esame, tale ragionamento si esplica attraverso l'apprezzamento dell'oggetto delle delibere che, sovente, soprattutto in materia condominiale, consente di ricondurre la decisione ad un valore economico.

L'attenzione del Tribunale è incentrata a rispondere compiutamente sulla tematica illustrata, nell'intento di esporre e risolvere i dubbi ermeneutici e pratici che possono presentarsi.

Al contempo, non di minore importanza, la riflessione sull'intervenuto deposito della domanda di mediazione, il cui esperimento - ricordiamo - è condizione di procedibilità nelle vertenze condominiali, in corrispondenza alla notifica dell'atto di citazione di impugnazione di delibera avvenuta ai sensi dell'art. 1137 Cod. Civ.

Iter giudiziale

Un condomino ha convenuto in giudizio il condominio avanti al Tribunale chiedendo l'annullamento della delibera condominiale adottata, con la quale era stata revocata una precedente ove erano stati approvati preventivi di spesa inerenti opere su parti comuni quali, l'automazione di un'anta del portone di ingresso, l'installazione dell'impianto di videosorveglianza e modifiche a quello del citofono.
A fondamento delle proprie doglianze, il condomino ha lamentato (i) la violazione del quorum, (ii) la legittimità della precedente delibera con cui erano state autorizzati gli interventi sopra descritti unitamente ai preventivi di spesa, nonché (iii) il difetto di indicazione dell'argomento da discutere nell'ordine del giorno di cui all'avviso di convocazione.
Il condominio si è tempestivamente costituito avanzando, tra più contestazioni, il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione prima della notifica dell'atto di citazione e non successivamente all'esito negativo dello stesso, oltre a rilevare che, diversamente dalla indicazione di valore indeterminabile della lite da parte del

condomino, la lite aveva un valore effettivo e ben determinabile.
Nel corso del procedimento avanti al Tribunale, le parti hanno confermato che la materia del contendere era cessata, per cui la causa interessava unicamente il tema della condanna alle competenze e spese di lite.

Individuazione del valore della causa
Preso atto della intervenuta risoluzione della disputa tra le parti prima della emanazione della sentenza, il Tribunale è stato chiamato a decidere unicamente sulla liquidazione delle spese e competenze legali.

In ragione di ciò, stante la censura formulata dal condominio relativamente alla dichiarazione di valore del condomino in ordine al valore indeterminabile della lite, il Giudicante ha operato uno scrupoloso ed attento esame degli elementi portati al suo vaglio per discernere la questione.
In proposito, occorre premettere che per potersi giustamente affermare che una vertenza è di valore indeterminabile l'oggetto della stessa deve risultare obiettivamente insuscettibile di valutazione economica.
Che cosa significa?
Per poter ritenere legittima la dichiarazione di valore indeterminabile è richiesto che la domanda fatta valere in giudizio, in pratica e sulla base di criteri oggettivi, non possa essere resa e, conseguentemente, tradotta in termini economici, ovvero essere rappresentata mediante una somma di denaro.
A conferma, la Giurisprudenza di legittimità ha, nel tempo, unanimemente riconosciuto che <Ai fini della competenza per valore, affinché la causa possa ritenersi di valore indeterminabile, non è sufficiente che sia stata richiesta una condanna generica sull'an, potendo ravvisarsi l'indeterminabilità soltanto quando la controversia non sia suscettibile di valutazione economica> (ex pluribus Cassazione civile , sez. II , 20/07/1999 , n. 7757).

In considerazione delle richiamate argomentazioni, il Giudice ha accolto la censura sollevata dal condominio motivando che le delibere de quibus potevano essere "convertite" in termini economici ritenuta l'espressa indicazione degli interventi approvati in quelle revocate unitamente ai preventivi per la loro esecuzione.
Ne deriva, che la causa ha un valore concretamente desumibile dalle stesse delibere, riconducibile all'ammontare complessivo dei lavori, trattandosi non di contestazione sul riparto ma sull'annullamento della delibera di revoca per vizio procedurale inerente il difetto di quorum nell'adozione della stessa.

Impugnazione delibera e procedimento di mediazione
La pronuncia in esame è l'occasione per rammentare che, nella fattispecie de qua, concernente la impugnazione di delibera, si applica il dettato normativo dell'art. 5 D.Lgs. n.28/2010 il quale impone, come obbligatorio, il preventivo esperimento del tentativo di mediazione nella cause condominiali.
In materia, il tentativo di mediazione è una condizione di procedibilità della domanda.
Nel caso, se da un lato la contestuale notifica della citazione, nel termine previsto dall'art. 1137, comma II, Cod. Civ, e del deposito della domanda di mediazione, non rispondono all'intento deflattivo del contenzioso giudiziario che rappresenta la ratio della introduzione della mediazione obbligatoria, con innegabile aggravio di spesa, tuttavia tale prassi non è impedita dal nostro ordinamento.
Nondimeno, l'avvenuta notifica della citazione unitamente alla introduzione del procedimento di mediazione, sono circostanze che possono concorrere alla valutazione del compenso in fase di liquidazione.
Per tutti i motivi sopra riepilogati, il Giudicante, pur condannando il condominio al pagamento delle spese e competenze di lite in favore del condomino attore, ha reputato adeguato procedere alla liquidazione in rispondenza alla proposta sul punto già avanzata dal condominio.

Scarica Trib. Roma 15 aprile 2021 n. 6373

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC
l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)
La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile
DONA ORA (http://www.aduc.it/info/sostienici.php**)**