

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL GIUDICE DI PACE DI ROMA  
SEZ. IV

S24P28/24  
Pg15194/24

Nella persona dell'Avv. Anna Condo'

Ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. 15194 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021 - vertente

TRA

██████████ nato a Roma il ██████████ residente in Roma, alla Via ██████████  
██████████ nato a Roma il ██████████ residente in  
Roma, alla Via ██████████ ██████████ rapp.ti e difesi dall' Avv.  
██████████, C.F. ██████████ F pec ██████████ à)ordineavvocatiroma.org ed  
elett.te domiciliati presso il suo studio in Roma, Via ██████████, Fax ██████████ per delega in  
calce all'atto di citazione. attori

CONTRO

██████████ nata a Roma (RM), il ██████████ elettivamente  
domidiata in Roma, Via ██████████ presso e nello Studio degli Avv.ti ██████████  
██████████ che la rappresentano e difendono giusta procura su foglio separato unito al presente atto da  
intendersi parte integrante e sostanziale dello stesso.

convenuta

Oggetto: domanda di risarcimento dle danno ex art. 1223 c.c.c.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Conclusioni come in atti.

La sentenza viene redatta ai sensi dell'art. 132 c.p.c. per come modificato della l. 4 luglio 2009 n. 69 con  
lettura del dispositivo in udienza.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente ritualmente notificato ██████████  
chiamavano in giudizio, dinanzi all'intestito Giudice di Pace Cervi Rosanna per sentir: "

*[Handwritten signature]*

-in via principale e nel merito, accertare e dichiarare la responsabilità della sig.ra [REDACTED] per i fatti tutti di cui alle premesse e per l'effetto, condannarla ai sensi dell'art. 1223 c.c., a risarcire gli odierni attori di tutti i danni subiti e subendi, quantificati in euro 2.030,00 a titolo di danno emergente ed euro 2.900,00 a titolo di lucro cessante o in quella maggiore o minore che sarà accertata in corso di causa, anche ai sensi dell'art. 1226 cc., oltre interessi, rivalutazione dal di del dovuto sino all'effettivo soddisfo, Vittoria di spese competenze ed onorari".

A sostegno della domanda narra che i sigg. [REDACTED] acquistavano dalla sig.ra [REDACTED] l'immobile sito in Roma, alla Via [REDACTED] (in catasto [REDACTED] e precisamente —locale garage, censito al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni graffiati [REDACTED] piano [REDACTED] rendita euro [REDACTED] e che i sigg. [REDACTED] acquistavano detto immobile in quanto avevano bisogno di un garage ove riporre le auto e/o da concedere in locazione per detto uso. Deducevano che, immediatamente dopo il rogito, i sigg. [REDACTED] provvedevano a presentare idonea richiesta di voltura presso il Municipio competente, inquanto la sig.ra [REDACTED] aveva assicurati di essere titolare di concessione di passo carrabile e che la suddetta richiesta riceveva parere negativo, atteso che agli atti dello scrivente Comando non risulta alcuna autorizzazione pregressa e pertanto non dovrebbe trattarsi di voltura ( come indicato nella richiesta) ma di nuova autorizzazione di passo carrabile". Assumeva che a seguito di accesso presso l'Ufficio competente del Municipio competente, veniva riferito ai sigg. [REDACTED] che la sig.ra [REDACTED] non risultava titolare di alcuna autorizzazione di passo carrabile per l'immobile compravenduto sito in Vi [REDACTED] (in catasto [REDACTED] e che, a seguito di ricerche effettuate dai signori [REDACTED] si rilevava che esisteva una concessione di passo carrabile intestata alla signora [REDACTED], madre della signora [REDACTED] ma già deceduta al momento della vendita del garage da parte della signora [REDACTED] per il passo carrabile in contestazione, ma che la signora [REDACTED] non aveva provveduto alla voltura di quest'ultimo dopo la morte della madre, così come previsto dalla legge. Narra che a questo punto i signori [REDACTED] visti la loro qualità di attuali proprietari, ricorrevano all'istituto della mediazione per la declaratoria di nullità del contratto con ripetizione delle somme versate per l'acquisto dell'immobile oggetto della predetta compravendita oltre il risarcimento del danno per vendita di aliud pro alio". Assumevano che durante i vari incontri della mediazione, la sig.ra [REDACTED] produceva della documentazione (estrapolata da quest'ultima a seguito di un accesso agli atti effettuato dopo le contestazioni sollevate dagli attori) dalla quale, tra l'altro, si evidenziava che la licenza di passo carrabile era ancora intestata alla madre di [REDACTED] (deceduta alcuni mesi prima della vendita del garage). Deducevano che essi attori, vista la documentazione fornita, richiedevano all'Ufficio competente un nuovo sopralluogo; e che a seguito del suddetto nuovo

sopralluogo, con comunicazione protocollata al N. [redacted] del [redacted] ed a firma di [redacted] Capitale, i sig. [redacted] venivano avvertiti che l'istruttoria della pratica di voltura della concessione del passo carrabile de quo era stata, questa volta, sospesa perchè carente di alcuni documenti, tra i quali l'originale della licenza di concessione del passo carrabile, ricevuta pagamento Cosap 2020, certificazione dell'automatismo installato dell'apertura del cancello con comando a distanza, di cui la sig.ra [redacted] doveva già essere in possesso in quanto già previsto nella precedente concessione quale condizione di rilascio. Rilevavano che i sigg. [redacted] provvedevano immediatamente a richiedere alla signora [redacted] quanto sopra, ma quest'ultima si limitava esclusivamente a fornire il pagamento della tassa Consap 2020 e la dichiarazione di smarrimento della licenza di passo carrabile intestata alla signora [redacted] ma non documentazione attestante l'avvenuta automazione dell'apertura del cancello. Rilevavano che gli attori signori [redacted] richiedevano alla convenuta [redacted] di provvedere ad eseguire immediatamente tutti i lavori necessari per regolarizzare l'automatismo dell'apertura del cancello così come richiesto nella missiva allegata a firma di Roma Capitale e che la convenuta [redacted] si limitava a fornire agli attori un preventivo, rifiutandosi di voler fare i lavori o sostenere qualsivoglia tipo di spesa. Rilevavano che, visto il netto rifiuto della [redacted] di corrispondere quanto dovuto, il procedimento di mediazione si chiudeva con esito negativo ed a questo punto, gli attori, onde evitare di perdere il rilascio della concessione di passo e rendere del tutto inutile l'acquisto effettuato, si vedevano costretti, ad eseguire tutti i lavori necessari, così come da preventivo della [redacted] onde poter ottenere la certificazione dell'automatismo installato dell'apertura del cancello con comando a distanza. Chiedevano quindi il risarcimento dei danni subiti e subendi

Si costituiva la convenuta ed in via preliminare chiedeva" dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancata simmetria tra la domanda di mediazione con quella giudiziale e/o mancato esperimento della mediazione e/o mancato invito alla stipula della negoziazione assistita per tutti i motivi ampiamente spiegati nella narrativa del presente atto e per l'effetto condannare gli attori [redacted] al pagamento delle spese, competenze e onorari di giudizio. Sempre in via preliminare: accertare e dichiarare la decadenza e la prescrizione dell'azione promossa dai Sigg.ri [redacted] per l'effetto rigettare la domanda attorea per decorrenza dei termini di prescrizione e decadenza di cui all'art. 1495 c.c. per tutti i motivi ampiamente spiegati nella narrativa del presente atto e per l'effetto condannare i Sigg.ri [redacted] al pagamento delle spese, competenze e onorari di giudizio. Nel merito in via principale: rigettare, poiché infondate, sia in fatto che in diritto, temerarie e non provate, per tutti i motivi esposti in narrativa, le richieste avanzate dagli attori Sigg.ri [redacted] afferenti i presunti e non provati danni subiti e subendi a titolo di danno emergente e a titolo di lucro cessante. Sempre nel merito in via

principale: rigettare, poiché infondate, sia in fatto che in diritto, temerarie e non provate, per tutti i motivi esposti in narrativa, comunque ogni altra richiesta avanzata dagli attori Sigg.ri [REDACTED]

In via subordinata: nella denegata ipotesi in cui ritenga fondata l'avversa domanda, il Giudice voglia ridurre gli importi limitatamente all'automazione del cancello, con esclusione delle somme richieste a titolo di locazione e, in ogni caso, ridurre gli importi sulla base delle detrazioni fiscali pari al 50%, ovvero della percentuale maggiore o minore, di cui hanno beneficiato gli attori, come meglio spiegato in narrativa. Con condanna di parte attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c. Con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio."

L'eccezione d'improcedibilità della domanda è fondata e deve essere accolta. L'art. 28 del Lgs. 28/2010, non contempla, in alcuna sua parte, la possibilità della notifica al procuratore costituito, bensì prevede che l'atto sia portato a conoscenza della parte. Nella fattispecie oggetto del giudizio l'istanza di mediazione risulta notificata in data 25 giugno 2021 a mezzo pec agli Avvocati [REDACTED] e non direttamente e personalmente alla parte [REDACTED] sul punto il Tribunale di Palermo sentenza del 05 settembre 2019 3003 nell'ambito di un giudizio, per cui era stata demandata la mediazione ai sensi dell'art. 5 D. Lgs 28/2010, ha accolto l'eccezione d'improcedibilità della domanda sollevata dal convenuto, che aveva lamentato lo scorretto esperimento della procedura proprio perché la convocazione era stata notificata soltanto al difensore costituito e non alla parte personalmente.

La domanda deve pertanto essere dichiarata improcedibile.

La pronuncia in rito giustifica la compensazione delle spese del giudizio.

*P.Q.M.*

Il Giudice di Pace di Roma, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, con atto di ritualmente notificato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] "contrariis reiectis", così provvede:

- a) dichiara improcedibile la domanda per la violazione del D.L. n. 28/2010;
- b) spese compensate.

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Roma, 11/10/2021

Il Giudice di Pace  
Avv. Anna Candò



DEPOSITO CIVILE  
23.11.21  
CANCELLERIA  
[REDACTED]