



**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. **21564/2016** promossa da:

**CONCLUSIONI**

come da verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

**[REDACTED]** ha convenuto in giudizio il Condominio **[REDACTED]** - Roma al fine di sentire dichiarare proprietario esclusivo per intervenuta usucapione ai sensi dell'art. 1158 CC dell'immobile - locale cantina - sito in Roma, **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, distinto al N.C.E.U. al foglio **[REDACTED]**, part. **[REDACTED]**, sub **[REDACTED]**, e 'per l'effetto ordinare all'Agenzia delle Entrate di Roma di eseguire le conseguenti trascrizioni', con il favore delle spese di lite.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio convenuto nonché i convenuti **[REDACTED]** **[REDACTED]** hanno contestato la domanda attorea rappresentando che il locale in esame appartiene alla proprietà condominiale.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, escussi i testi ammessi, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza dello 03.12.2018 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Con ordinanza dell'11 - 13.03.2019, la causa veniva rimessa sul ruolo istruttorio onde integrare il contraddittorio verso tutti i condomini dello stabile dell'immobile dedotto in giudizio per l'udienza del 22.01.2020.

La causa subiva diversi differimenti per consentire alla parte attrice di procedere alla corretta citazione di tutti i condomini dello stabile (in applicazione della norma prevista in materia di litisconsorzio necessario).

Effettuata la citazione, all'esito della concessione dei nuovi termini istruttori ex art. 183 co. VI CPC, la causa di natura documentale veniva rinviata all'udienza dello 04.05.2022 per la discussione orale e provvedimento ai sensi dell'art. 281

sexies CPC nelle forme della trattazione scritta ex DL 77/2020 previa concessione del termine di cinque giorni prima dell'udienza per il deposito di note conclusive soprattutto con riguardo alle eccezioni di natura preliminare sollevate dalle parti convenute, poi trattenuta ai sensi dell'art. 281 quinquies CPC.

Letti gli atti ed i documenti di causa;

Lette le osservazioni fornite dalle parti;

rilevato che le contestazioni sollevate dai convenuti sono meritevoli di accoglimento alla luce degli insegnamenti giurisprudenziali presenti nella materia della mediazione, insegnamenti che esigono, come noto, 'la fattiva e concreta partecipazione della parte attrice alla procedura in esame' perché la norma ha previsto l'espletamento di tale procedura proprio perché effettivamente deflattiva del contenzioso e non meramente dilatoria e superficiale.

La giurisprudenza che si è formata sulla materia ha chiarito poi che la partecipazione della parte, cui incombe l'onere della procedura, deve essere personale e deve essere sempre presente dall'inizio della procedura sino al termine.

La norma poi prevede che, in caso di assenza della parte attrice, dovuta per qualsiasi ragione, quest'ultima conferisca procura speciale 'notarile' per farsi rappresentare nel corso degli incontri in mediazione, con ciò precisando che non è valida la mera procura generale alle liti o quella speciale autenticata dal procuratore, essendo necessario che l'atto sia redatto innanzi il notaio.

Sulla scorta di questi principi generali, si osserva che la parte attrice è risultata assente all'incontro di mediazione dello 08.09.2021, mentre era presente il procuratore, privo di procura ed assente anche all'incontro del 14.10.2021.

Ne consegue che la condizione di procedibilità non si è integrata.

Sul punto, non può condividersi l'asserto della parte attrice la quale sostiene che in ogni caso il procuratore era munito di procura speciale come attesterebbe l'espressione 'in virtù di procura che viene depositata', in quanto la detta procura non è stata allegata agli atti dell'Ufficio dalla parte attrice, sicché non può

presumersi che il predetto conferimento di poteri al procuratore sia effettivamente conforme alle forme richieste dalla legge.

Ne segue che la domanda deve essere dichiarata improcedibile.

Tale osservazione costituisce motivo assorbente rispetto ad ogni valutazione attinente al merito del giudizio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore della domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiara improcedibile la domanda attorea;
- 2) Condanna altresì la parte attrice, [REDACTED], a rimborsare al CONDOMINIO [REDACTED] N. [REDACTED], nonché a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 7.500,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali.
- 3) Condanna la parte attrice, [REDACTED], a rimborsare alla convenuta, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], le spese di lite che si liquidano in € 3.200,00 per competenze professionali, oltre iva, cpa e spese generali come per legge;
- 4) Visto il provvedimento di ammissione al Gratuito Patrocinio, provvede alla liquidazione dei compensi con separato decreto.

ROMA, 18.05.2022

Il Giudice  
dott. Antonella Zanchetta