

La mediazione civile ha un senso solo se esperita bene e con lealtà davanti ad un organismo serio ed efficiente.

Tribunale di Roma, sez. distac. di Ostia, ordinanza 26 novembre 2012

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE DISTACCATA DI OSTIA

ordinanza

Il Giudice,

dott. Massimo Moriconi,

letti gli atti e le istanze delle parti,

osserva

Con la sentenza 295/08 del 20.11.2008 l'intestato tribunale ha accertato, nella complessa vicenda in questione, in cui un soggetto privato ha venduto due volte lo stesso bene a diversi soggetti, che la banca pignorava, sia pure con colpa ritenuta non eccessiva, beni non (più) di proprietà del (suo) debitore ma di terzi (fra i quali l'attuale attrice).

Come è noto, una condanna *generica* al risarcimento dei danni non implica affatto che nel giudizio relativo (che può seguire sia nella stessa causa ovvero, secondo le circostanze ed in questo caso, in separato giudizio) si pervenga ad una condanna; valendo il titolo in sé come affermazione della potenzialità del fatto considerato (e nella specie accertato con sentenza) a costituire la fonte di un danno-evento; che va poi secondo gli ordinari oneri probatori provato sussistere concretamente.

Tale concetto come pure la poco prudente condotta precontrattuale della *omissis* è stata esplicitata nella stessa sentenza del giudice dove si legge:

Quanto ad una eventuale condanna specifica andrà valutata, a parte la sussistenza di un danno, la condotta di omissis che dispensava – poco accortamente comunque – il notaio dall'effettuare le indagini di rito che normalmente accompagnano un atto dell'importanza di una vendita immobiliare

Nel caso di specie che un qualche danno, e in questa fase lo si dice in modo lato, vi sia stato a carico di *omissis* è fuor di dubbio, anche a fil di logica comune.

Altro è individuarne la natura, provarlo e quantificarlo (o quantificarli se plurimi) in termini di diritto.

Quanto al danno non patrimoniale il giudice ha con motivata ed approfondita giurisprudenza leggibile sul sito della sezione espresso molti dubbi sulla condivisibilità della nota e restrittiva sentenza (del 2008) delle sezioni unite.

Tuttavia anche chi come lo scrivente ha un'opinione per così dire più aperta sul punto non ha ommesso di specificare come il danno *c.d. esistenziale* (si usa questa parola tabù perché una circonlocuzione farebbe solo perdere tempo) debba essere oggetto di specifica prova a carico del danneggiato (anche se entro certi

limiti è possibile ipotizzare una percentuale di danno non patrimoniale comunemente derivante da un certo tipo di eventi, come accade nel caso dei danni alla persona secondo l'evolva giurisprudenza del tribunale di Milano).

Anche sul lamentato danno patrimoniale va considerato che l'attrice ammette che aveva *comunque* in animo di vendere il bene immobile tanto che si accorgeva del problema in seguito a verifiche propedeutiche all'alienazione, sicché la vendita dalla medesima compiuta alcuni anni dopo rientra in una mai mutata volontà di alienazione, in relazione alla quale l'unico danno che potrebbe avere ingresso è la differenza di valore dell'immobile fra il tempo del primo approccio alla vendita ed il prezzo che l'immobile aveva nel 2009.

In effetti infatti neanche il parametro del valore dichiarato realizzato dalla vendita è del tutto probante, non vedendosi, in mancanza di una prova neppure richiesta di effettiva necessità a vendere con urgenza, perché il danno derivante da una cattiva vendita non debba fare carico (solo) sulla stessa alienante.

considerato che in relazione agli atti, all'istruttoria fin qui espletata ed in particolare ai provvedimenti assunti dal giudice, le parti ben potrebbero pervenire ad un accordo conciliativo, con il vantaggio di pervenire rapidamente ad una conclusione, per tutte le parti vantaggiosa, anche da punto di vista economico e fiscale (cfr. art.17 e 20 del decr.legisl.4.3.2010 n.28), della controversia in atto;

ritenuto che si intende procedere nell'ambito del secondo comma di cui all'art.5 decr.legisl.28/2010;

considerato in particolare ed in concreto che diversi e molteplici elementi fra i quali quelli di cui al punto numero uno, ben potrebbero essere valutati dal mediatore al fine di giungere ad un accordo utile per entrambe le parti;

ritenuto che si fissa termine fino al quindicesimo giorno dalla comunicazione della presente ordinanza per depositare presso un organismo di mediazione, a scelta delle parti congiuntamente o di quella che per prima vi proceda (**con l'invito ad effettuare la mediazione, che non essendo obbligatoria ha un senso solo se esperita bene e con lealtà, davanti ad un organismo serio ed efficiente, fornito di buona professionalità e mediatori competenti**) la domanda di cui al secondo comma dell'art.5 del decreto;

riserva all'esito ogni ulteriore decisione;

P.Q.M.

a scioglimento della riserva,

INVITA le parti alla media-conciliazione della controversia;

INVITA i difensori delle parti ad informare i loro assistiti della presente ordinanza nei termini di cui all'art.4 3° co.decr.lgsl.28/2010;

FISSA termine fino al quindicesimo giorno dalla comunicazione della presente ordinanza per depositare presso un organismo di mediazione, a scelta delle parti congiuntamente o di quella che per prima vi proceda, la domanda di cui al secondo comma dell'art.5 del decreto;

RISERVA all'esito ogni ulteriore decisione;

RINVIA all'udienza del 16 maggio 2013 h.10 per quanto di ragione.-

FARE AVVISI mail o fax.

Ostia lì 26.11.2012

Il Giudice

dott.cons.Massimo Moriconi