



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Esperimento del tentativo di mediazione in luogo del procedimento di negoziazione assistita: è soddisfatta la condizione di procedibilità della domanda?

L'esperimento del tentativo di [mediazione](#) in luogo del procedimento di [negoziato assistita](#) – ancorché in ipotesi non soggetta alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D. L.vo n. 28/2010 – risponde alla medesima ratio della normativa in tema di negoziazione assistita, in quanto tende ad assicurare un tentativo di definizione stragiudiziale della controversia con modalità più stringenti e da parte di un soggetto terzo, con la conseguenza che, già promossa la mediazione, non risulta necessario l'esperimento anche del procedimento di negoziazione assistita quale condizione di procedibilità della domanda (domanda della conduttrice di un immobile posto ai piani terra e seminterrato, adibito ad uso ufficio, facente parte di un Condominio la quale deduceva che, in occasione di un forte evento temporalesco, si verificava un allagamento del seminterrato causato dall'occlusione delle griglie di scarico condominiali e, pertanto, conveniva in giudizio il Condominio per sentirlo condannare al risarcimento del danno).

Tribunale di Roma, sentenza del 8.2.2022

...omissis...

Con atto di citazione ritualmente notificato, *omissis*, premettendo di essere conduttrice dell'immobile posto ai piani terra e seminterrato, adibito ad uso ufficio, sito *omissis* di proprietà del *omissis* e facente parte del Condominio *omissis*, che nella notte tra il 7 e l'8 ottobre 2018, in occasione di un forte evento temporalesco, si verificava un allagamento del seminterrato causato dall'occlusione delle griglie di scarico condominiali, tanto premesso conveniva in giudizio il Condominio *omissis*, per ivi sentirlo condannare al risarcimento del danno nella misura complessiva di euro 15489,79, oltre interessi e spese *omissis*.

Preliminarmente, in rito, va disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda quale spiegata dalla parte convenuta sul presupposto dell'omesso esperimento del procedimento di negoziazione assistita.

Ed, infatti, come già rilevato con ordinanza del 2.11.2020, l'esperimento del tentativo di mediazione in luogo del procedimento di negoziazione assistita - ancorché in ipotesi non soggetta alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D. L.vo n. 28/2010 – risponde alla medesima ratio della normativa in tema di negoziazione assistita, in quanto tende ad assicurare un tentativo di definizione stragiudiziale della controversia con modalità più stringenti e da parte di un soggetto terzo, con la conseguenza che, già promossa la mediazione, non risulta necessario l'esperimento anche del procedimento di negoziazione assistita quale condizione di procedibilità della domanda in questa sede proposta.

Quanto al merito, l'attrice, conduttrice del locale adibito ad agenzia immobiliare e sito ai piani terra e seminterrato in via *omissis*, lamenta l'allagamento del seminterrato in occasione di una pioggia intensa verificatasi nella notte tra il 7 e l'8 ottobre del 2018.

Ha dichiarato, in particolare, che l'acqua sarebbe entrata nella griglia posta sul marciapiede antistante l'immobile e che, a causa dell'ostruzione della griglia medesima, sarebbe andata ad allagare il controsoffitto, e, quindi, anche il locale seminterrato.

Ha dichiarato che la responsabilità sarebbe del Condominio, trattandosi di griglie di scarico condominiali, non avendo il Condominio provveduto alla loro manutenzione ed essendo, dunque, responsabile della loro ostruzione, ex art. 2051 c.c. Il Condominio ha contestato di essere proprietario delle griglie.

Osserva il giudice che, nei termini in cui i fatti sono stati allegati dalla parte attrice, che si è limitata a dedurre la provenienza del danno dalle griglie e ad assumere che, in tanto la responsabilità è del Condominio in quanto le griglie hanno natura condominiale, la domanda non può trovare accoglimento.

Ed, infatti, al fine di individuare su chi ricada l'obbligo custodiale della griglia è necessario accertare sia dove sia posizionata la griglia, sia quale sia la funzione della griglia medesima.

In relazione al primo profilo è pacifico che la griglia fosse posta sul marciapiede di via (*omissis*) e, dunque, su strada pedonale del Comune, non già sulla proprietà del Condominio.

In relazione al secondo profilo, premesso che la griglia è stata eliminata dalla stessa parte attrice prima del giudizio e che quest'ultima non ha depositato nessuna documentazione fotografica dello stato dei luoghi (quale allegato 6 risulta “n. 50 foto con riserva di depositarle”, ma il deposito non è mai avvenuto), vero è che comprovati, specifici ed univocamente convergenti elementi di fatto impongono di ritenere che la griglia svolgesse la funzione non già di areazione ed illuminazione dell'immobile locato (circostanza, peraltro, contestata dalla stessa parte attrice) e meno che mai di beni condominiali, non essendo sovrastate ad immobili del Condominio, quanto piuttosto di drenaggio urbano, ossia di convogliamento delle acque pluviali nel sistema fognario comunale. Costituiscono indici rivelatori in tal senso sia la circostanza che l'allagamento sia stato conseguente a precipitazioni atmosferiche di particolare intensità, sia la pendenza della strada presso cui insisteva la griglia, sia la circostanza che dopo l'allagamento, precisamente in data 11.10.2018, è intervenuta la ditta *omissis* che ha provveduto alla “pulizia della griglia” (all. 3), sia la denuncia del sinistro fatta dall'amministratore del Condominio alla Compagnia di Assicurazioni in data 11.10.2018, nella quale questi segnalava che era intervenuta una ditta di spurgo per la

“disostruzione dello scarico” (all. 4). A ciò si aggiunga che nella comparsa conclusionale la stessa attrice ammette che la griglia avesse la funzione di raccoglimento delle acque pluvie.

È chiaro, dunque, che le acque della griglia immettevano in un canale di scolo ed è proprio l'ostruzione di quest'ultimo (successivamente disostruito) che ha determinato la fuoriuscita dell'acqua dal suo circuito naturale e, dunque, l'allagamento.

Alla luce di quanto esposto, non si vede in che termini possa qualificarsi come condominiale la proprietà della griglia e del collegato canale di scolo delle acque, né la parte attrice ha offerto alternativi e significativi elementi di convincimento in relazione alla tesi prospettata.

Valga, inoltre, considerare che dal Regolamento condominiale i beni in esame non sono elencati tra quelli di proprietà del Condominio, mentre non rileva in alcun modo la circostanza che l'amministratore del Condominio abbia assentito alla chiusura della griglia, vieppiù trattandosi di atto dispositivo che non era nel potere dell'amministratore autorizzare.

Deve, quindi, concludersi nel senso che il Condominio *omissis* non fosse proprietario della griglia e del sottostante canale di scolo e, dunque, nessun obbligo di custodia gravasse sul medesimo. Conseguentemente l'allagamento determinato dalla omessa manutenzione della griglia e del canale non è in alcun modo ascrivibile alla responsabilità del Condominio.

La domanda va, dunque, rigettata.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: rigetta la domanda proposta da *omissis*; condanna la parte attrice al pagamento delle spese di lite, che liquida in euro 2800,00 per compensi professionali, oltre oneri di legge.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

