

## Danni da infiltrazione in condominio e mediazione civile e commerciale.

**Autore:** Naccarella Stefania

**In:** Giurisprudenza commentata

**SOMMARIO:** Incipit - Le materie obbligatorie per le quali vige l'obbligo di mediazione civile e commerciale - La disciplina del capo II, Titolo VI, Libro terzo, "Del condominio e degli edifici", e l'articolo 71 quater delle disposizioni di attuazione al Codice civile - Vicenda - Conclusioni: I danni da infiltrazioni rientrano tra le materie ex art. 5 comma 1-bis Dlgs. 28/10?

### Incipit.

La sentenza n.23886 del 12 dicembre 2019 del Tribunale di Roma chiarisce se i danni da infiltrazione subiti da un appartamento all'interno di un contesto condominiale debbano essere ricondotti al disposto di cui all'articolo 5, comma 1 bis, del Decreto legislativo 28/2020 richiamato dall'art 71 quater disp. Att. del Codice civile.

**Volume consigliato**

## Le materie obbligatorie per le quali vige l'obbligo di mediazione civile e commerciale.

**La mediazione civile e commerciale è uno strumento di risoluzione del conflitto ove un professionista terzo e imparziale aiuta le parti a trovare una soluzione utile al fine di soddisfare entrambe.** Questo metodo alternativo di risoluzione delle controversie, c.d. "ADR" (Alternative dispute resolution) è stato introdotto nell'ordinamento italiano del Decreto Legislativo del 4 marzo 2010 n. 28.

L'articolo 5 comma 1-bis della normativa in esame riporta le materie per le quali vige l'obbligo dell'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità. Nel caso in cui non si incardini una mediazione prima di adire al Giudice competente la domanda verrà rigettata perché improcedibile. Le materie obbligatorie sono: "condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da

responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari”.

## **La disciplina del capo II, Titolo VI, Libro terzo, “Del condominio e degli edifici”, e l’articolo 71 quater delle disposizioni di attuazione al Codice civile.**

Il capo in esame disciplina una ipotesi particolare di comunione: il **condominio che ricorre ogni qual volta vi siano più edifici divisi in più piani o appartamenti e ciascuno di questi appartiene ad un diverso proprietario. Dall’articolo 1117 c.c. all’articolo 1139 c.c.** Il condominio inteso come ente giuridico non trova alcuna specifica definizione del codice di merito. La relativa disciplina, infatti è stata ricondotta alle norme cui al presente paragrafo in quanto è assimilabile ad un particolare tipo di comunione su un bene immobile.

La materia condominiale è stata oggetto di una recente riforma tramite la legge n. 220 del 11 dicembre 2012.

**La materia condominiale come si evince sia dal disposto di cui all’articolo 5, comma 1- bis, del decreto legislativo 28/10 sia dall’articolo 71 quater, comma 1, delle disposizioni di attuazione al Codice civile è materia obbligatoria di mediazione.** L’articolo da ultimo citato richiama il dettato normativo di cui al comma 1bis dell’articolo sopraccitato stabilendo: “Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell’articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall’errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l’attuazione del codice”. I commi successivi normano le modalità di avvio del procedimento de quo[i].

## **Vicenda**

Ai fini del presente elaborato ci si soffermerà esclusivamente sulla parte inerente al mancato avvio del procedimento di mediazione civile e commerciale e i conseguenti effetti.

Parte attrice con atto di citazione citava in giudizio il Condominio in persona dell’amministratore, un condomino, e il Comune in quanto nell’appartamento di sua proprietà “si verificavano copiose infiltrazioni

di acqua, che avevano causato gravi danni all'appartamento ed ai mobili ivi presenti, con conseguente impossibilità di fruire del bene, reso totalmente insalubre dalle infiltrazioni ed inservibile per qualsiasi uso(...)come emerso dalle relazioni tecniche di parte, anche effettuate dal tecnico del Condominio, le cause di tali rilevanti infiltrazioni erano molteplici ed addebitabili a tre diversi soggetti". Parte attrice chiedeva che i convenuti venissero condannati "ciascuno per quanto di rispettiva competenza, all'esecuzione di tutti i lavori ritenuti necessari a rimuovere le cause delle infiltrazioni verificatesi all'interno del proprio appartamento, nonché, in solido, a risarcire tutti i danni subiti in seguito alle infiltrazioni medesime nell'importo di Euro. 7.000,00 per le spese di ripristino dell'immobile e nell'ulteriore importo di Euro. 31.080,00 per danni da mancato godimento nel quinquennio antecedente la notifica dell'atto di citazione ovvero nell'importo maggiore o minore ritenuto di giustizia, oltre rivalutazione ed interessi, ed oltre all'ulteriore danno da mancato godimento del bene dalla data della notifica dell'atto di citazione sino alla data di esecuzione dei lavori, da quantificarsi nella misura di Euro. 518,00 mensili, con vittoria delle spese di lite."

I convenuti si costituivano in giudizio con comparsa di costituzione. Il condomino "deduceva di aver sempre dimostrato la propria disponibilità per la risoluzione del problema e che con atto del 7 settembre 1966 sull'immobile di sua proprietà era stato costituito l'obbligo "... a destinare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato" e che pertanto era indubitabile che il giardino di proprietà S. non poteva essere pavimentato".

Il Condominio, nella propria comparsa, a sostegno: "contestava integralmente la fondatezza della domanda avversaria, sia in relazione all'an che in relazione al quantum, chiedendo di essere autorizzata alla chiamata in causa del Condominio di via M. F. n. 86, di cui faceva parte tra l'altro l'appartamento della convenuta S., nonché della propria compagnia di assicurazione Z.I. plc, concludendo per il rigetto della domanda ovvero, in via subordinata, nell'ipotesi di accoglimento della domanda, per la condanna della compagnia di assicurazione al pagamento di eventuali riconosciuti danni, con vittoria delle spese di lite."

Infine, si costituiva in giudizio il Comune, in persona del Sindaco p.t., "che contestava la fondatezza della domanda avversaria, "deducendo che il marciapiede, peraltro in fase di rifacimento, si trovava in ogni caso al di là del muro perimetrale del Condominio, il quale difettava della dovuta impermeabilizzazione, e che concausa delle infiltrazioni lamentate dall'attrice doveva ritenersi anche il percolamento delle acque provenienti dal giardino della convenuta S., con esclusione di ogni responsabilità dell'Amministrazione, che concludeva per il rigetto della domanda con vittoria delle spese di lite".

Nella causa in esame venne espletato anche un accertamento tecnico preventivo.

La terza chiamata in causa eccepiva anche l'improcedibilità della domanda in quanto non era stato esperito il procedimento di mediazione obbligatoria e del tentativo di negoziazione assistita.

## **Conclusioni: I danni da infiltrazioni rientrano tra le materie ex art. 5 comma 1-bis Dlgs. 28/10?**

La risposta alla domanda rubricata nel titolo del presente paragrafo deve ritenersi negativa. Infatti, lo stesso comma 1 dell'articolo 71 quater delle disposizioni attuative al codice civile espressamente prevede, al comma 1, che le materie oggetto di mediazione obbligatoria in materia condominiale sono quelle inerenti alla violazione o all'errata applicazione delle norme di cui agli articoli 1117 c.c. ss. Pertanto, di fronte all'eccezione sollevato dalla terza chiamata il giudice ha rilevato, dalla lettura combinata dell'articolo 71 quater, comma 1, delle disposizioni attuative al codice civile e dal comma 1-bis dell'articolo 5 del decreto legislativo 28/10 come "Nell'esaminare, in via pregiudiziale, l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione, se ne deve rilevare l'infondatezza, considerato che il risarcimento del danno per infiltrazioni subite da un condomino ed asseritamente provenienti dalle parti comuni non rientra nelle materie di mediazione obbligatoria, perché non attiene alla violazione o errata applicazione degli articoli dal 1117 al 1139 del codice civile, considerato che l'art.71 quater delle disposizioni di attuazione del codice civile afferma che per controversie in materia di condominio che, in base all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, sono sottoposte a mediazione obbligatoria, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dalla errata applicazione delle disposizioni riguardanti il condominio, vale a dire libro II, titolo VII, capo II del codice civile e degli articoli dal 61 al 72 delle disposizioni di attuazione; del pari, deve ritenersi infondata l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita, considerato che, nella specie, la domanda non ha contenuto meramente risarcitorio, ma ha per oggetto anche l'accertamento della responsabilità e la condanna ad un facere, ovvero all'esecuzione di tutti gli interventi necessari a rimuovere la causa dell'evento dannoso lamentato.

I "La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.”

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/danni-da-infiltrazione-in-condominio-e-mediazione-civile-e-commerciale/>