



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, I Sezione Civile, in composizione monocratica

in persona del Giudice Onorario Avv. Silvia Rosato

ha pronunciato la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile iscritta al n. 5332/2025 r.g.

T R A

Parte_1 (nata a *-LE-* il *1* ed ivi residente; c.f.: *[...]*
C.F._1), rappresentata e difesa dall'Avv. *[...]* come da
mandato in atti, ricorrente ammessa al patrocinio a spese dello Stato

E

Controparte_1 (c.f.: *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore
p.t., corrente in *[...]* (LE) in via *[...]* rappresentato e difeso dall'Avv.
[...] come da mandato in atti, convenuto

avente ad oggetto: proprietà

Conclusioni delle parti: Nell'udienza di discussione del 07 settembre 2026 sono state
precisate le conclusioni nei termini di cui in verbale.

Ragioni in fatto e in diritto della decisione

Con ricorso ex art. 281undecies c.p.c. depositato in data 22.07.2025 *Parte_1*
ha adito il Tribunale di Lecce esponendo: - di essere proprietaria di un locale commerciale
in *[...]* alla via *[...]* facente parte del *Condominio* *CP_1* ” e
confinante con altre unità commerciali e con parti comuni dell'edificio; - che, a partire dal
2023, si erano verificati all'interno del suo immobile fenomeni di infiltrazione e umidità,
provenienti dalle parti comuni del fabbricato, con conseguente formazione di muffe,
sollevamento della pavimentazione, scrostamento di pareti e danneggiamento
dell'impianto elettrico, che avevano determinato rischio per la salute degli occupanti e

perdita della piena agibilità e funzionalità del bene; - che tanto le aveva imposto di risolvere il contratto di locazione in essere e di evitare di locarlo nuovamente; - che la responsabilità delle infiltrazioni delle lesioni risultava riconducibile a parti comuni dell'edificio (e, segnatamente, alla copertura e/o ai canali di scolo comuni e alle murature perimetrali dello stabile);- che il *CP_1* non aveva inteso intraprendere alcuna azione risolutiva, né disporre lavori volti al ripristino o alla cessazione delle infiltrazioni di acqua e umidità. Ha concluso chiedendo ordinarsi al *Controparte_1* di ripristinare e mettere in sicurezza il locale commerciale di sua proprietà, nonché condannarlo al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dei detti fenomeni infiltrativi provenienti dalle parti comuni del fabbricato, quantificati in complessivi € 26.000,00 (di cui € 14.000,00 per danno emergente per interventi tampone e ripristino ambienti danneggiati e spese tecniche, ed € 12.00000 per lucro cessante per mancato guadagno da mancata locazione del locale commerciale dal mese di maggio 2024); con vittoria di spese e competenze, con distrazione.

Fissata udienza di comparizione delle parti e notificati ricorso e decreto, con comparsa depositata in data 30.10.2025 si è costituito in giudizio il [...] *CP_1* che, impugnate deduzioni e domande avversarie, ha rilevato: - la tardiva notifica del ricorso e del provvedimento di fissazione dell'udienza di comparizione; - l'improcedibilità della domanda attorea per il mancato preventivo esperimento della negoziazione assistita, obbligatoria nelle controversie aventi ad oggetto il pagamento, a qualsiasi titolo, di somme non eccedenti € 50.000,00; - l'infondatezza nel merito della domanda risarcitoria; - la mancanza di prova idonea a dimostrare il nesso di causalità tra i lamentati fenomeni infiltrativi e le parti comuni dell'edificio condominiale; - la manifesta sproporzione del *quantum* richiesto, alla luce della mancata prova del danno emergente e del lucro cessante, non essendo stati forniti elementi atti a comprovare né la concreta possibilità di locare l'immobile, né l'esistenza di un nesso causale tra lo stato manutentivo dello stesso e il dedotto mancato guadagno. Ha concluso chiedendo: - fissarsi una nuova udienza al fine di consentire la rinnovazione della notificazione nel rispetto dei termini di legge; - all'esito, assegnare termine per l'avvio della procedura di negoziazione assistita; - nel merito, rigettare la domanda; con vittoria di spese e compensi di causa.

Fissata nuova udienza di comparizione per il 22.12.2025; ivi il Tribunale ha disposto avviarsi la procedura di negoziazione assistita obbligatoria entro i 15 giorni successivi; nell'udienza successiva del 22.04.2026 il *CP_1* resistente ha eccepito la definitiva

improcedibilità della domanda per il tardivo invio dell'invito alla negoziazione assistita e il Tribunale, rilevata la natura potenzialmente assorbente di tale eccezione, ha fissato l'udienza del 07.09.2026 per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale, con termine per note conclusive.

All'esito, ha riservato la causa in decisione, senza l'assegnazione di ulteriori termini.

Risulta dai documenti in atti che la ricorrente, in luogo della procedura di negoziazione assistita obbligatoria, in data 05.01.2026 (ossia, entro i 15 giorni successivi all'udienza del 22.12.2025) ha presentato istanza di mediazione dinanzi all'organismo di mediazione presso l'ordine degli Avvocati di Lecce, conclusosi in data 06.03.2026 con la mancata adesione della controparte.

Premesso che i due istituti sono entrambi finalizzati alla risoluzione delle controversie in via stragiudiziale, si osserva che dalla lettura dell'art. 3 D.L. 132/2014 -che al primo comma prevede l'obbligatorietà del procedimento di negoziazione assistita fuori dei casi dell'art. 5 comma 1bis (oggi comma 1) d.lgs. 28/2010 e al quinto comma fa salve le disposizioni che prevedono speciali procedimenti obbligatori di mediazione e conciliazione comunque denominati- debba evincersi che il legislatore abbia inteso dare prevalenza al procedimento di mediazione obbligatoria.

Tale conclusione trova la sua *ratio* nella stessa struttura del procedimento di mediazione che, prevedendo l'intervento di un soggetto terzo estraneo alle parti in lite e dotato del potere di sottoporre alle stesse una proposta conciliativa, risulta maggiormente articolato rispetto a quello di negoziazione assistita e non totalmente demandato all'autonomia negoziale delle parti; deve dunque ritenersi che il tempestivo esperimento del tentativo di mediazione, in luogo del procedimento di negoziazione assistita, ancorché in una fattispecie non assoggettata a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 d.lgs. 28/2010, risponda comunque alla *ratio* della normativa in tema di negoziazione assistita, in quanto tende ad assicurare l'espletamento di un tentativo di definizione stragiudiziale della controversia con modalità più stringenti e, almeno in ipotesi, più efficaci rispetto a quello prescritto dal legislatore.

La circostanza che la ricorrente abbia tempestivamente avviato la procedura di mediazione in luogo della negoziazione assistita non incide dunque negativamente in ordine al soddisfacimento della condizione di procedibilità (cfr. Trib. Palermo 25.11.2025 n. 4747; Trib. Agrigento 08.01.2025 n. 15; Trib. di Prato 29.04.2014 n. 343; Trib. Gorizia 30-01.2014 n. 35; Corte di appello di Roma sez. V 13.11.2023 n. 7272); conseguentemente,

va rigettata l'eccezione di improcedibilità sollevata dal CP_I convenuto.

Il giudizio deve quindi proseguire per l'attività istruttoria.

Nessuna statuizione va pronunciata con riferimento alle spese di lite, stante la natura non definitiva della presente sentenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Lecce, I Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice Onorario Avv. Silvia Rosato, non definitivamente pronunciando sulle domande proposte, così provvede:

- 1) rigetta l'eccezione di improcedibilità della domanda attorea;
- 2) dispone come da separata ordinanza in ordine alla prosecuzione del giudizio;
- 3) spese al definitivo.

Così deciso in Lecce, addì 08.09.2026

Il Giudice Onorario

(Avv. Silvia Rosato)