

lavori; - redazione del piano di sicurezza e di coordinamento; - stesura del fascicolo dell'opera e delle spese di gestione.

Si costituì in giudizio il Condominio eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda, in quanto proposta prima della scadenza del termine ex art. 3 secondo comma lett. a) D.L. 132/2014, nonché l'infondatezza della stessa, deducendo l'esistenza di un accordo fra le parti nonché la non corretta esecuzione dell'incarico ricevuto, soprattutto con riferimento all'incarico di direzione dei lavori.

All'udienza del 13.6.2017 l'attore precisò che l'ammontare del credito era pari ad € 1.103,25 avendo il Condominio effettuato un versamento in acconto con bonifico del 4.1.2017, e richiese l'interrogatorio formale dell'amministratore *pro tempore*.

Dopo l'espletamento della prova per interpellò, la causa fu rinviata per la precisazione delle conclusioni e la decisione.

Con sentenza n. 147/2018, pubblicata il 14.5.2018, il GDP adito dichiarò improcedibile la domanda proposta per violazione dell'art. 2 secondo comma lett. a) D.L. n. 132/2014, in quanto l'attore, dopo l'invio, in data 22.3.2017, dell'invito alla stipula della negoziazione assistita, non attese il compimento del termine di trenta giorni per l'espletamento della procedura, notificando all'ente convenuto l'atto introduttivo del giudizio in data 10.4.2017.

Con citazione notificata l'11.9.2018 [REDACTED] ha adito questo Tribunale per la riforma della sentenza suindicata, stante l'erronea interpretazione della normativa in materia di negoziazione assistita, e chiedendo l'accoglimento, nel merito, della domanda proposta in primo grado.

Con comparsa depositata il 30.8.2019 si è costituito il Condominio convenuto contestando nel merito le avverse deduzioni.



Con provvedimento del 9.11.2020, emesso a seguito di trattazione scritta dell'udienza, disposta ai sensi dell'art. 221 L. n. 77/2020, la causa è stata riservata per la decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Le parti hanno provveduto a depositare sia le comparse conclusionali, con cui hanno ciascuna insistito nell'accoglimento delle conclusioni già rassegnate negli scritti introduttivi, sia le note di replica.

Nel merito l'appello è fondato per le ragioni di seguito indicate.

L'art. 3, primo comma ultima alinea del D.L. n. 13272014, conv. in L. n. 162/2014, dispone che “ *Il presente comma non si applica alle controversie concernenti obbligazioni contrattuali derivanti da contratti conclusi tra professionisti e consumatori*”.

Appare, dunque, necessario verificare se la disciplina consumieristica sia applicabile al contratto stipulato con un professionista (nella specie un geometra) dal Condominio, ente di gestione privo di personalità giuridica.

Non vi è dubbio che in capo al Condominio può riconoscersi il ruolo di consumatore, proprio per la sua qualità di mero ente gestorio privo di autonoma soggettività giuridica ulteriore o diversa da quella dei singoli condomini.

A tal proposito, la Suprema Corte di legittimità ha statuito che “*al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale*” (in tal senso, Cass. 22.5.2015, n. 10679).

Sul tema è di recente intervenuta anche la Corte di Giustizia Europea, la quale pur ritenendo, in linea di principio, non applicabile al condominio la nozione europea di consumatore, prevista



dalla Dir. 93/13, in quanto tale ente, secondo la nozione fornita dalla giurisprudenza italiana,

non è qualificabile come persona fisica, ha però ritenuto compatibile con il diritto UE l'orientamento interpretativo estensivo della giurisprudenza italiana che include nell'ambito di operatività delle disposizioni interne di recepimento della direttiva 93/13/CEE anche i contratti stipulati da un professionista con un condominio, in quanto rispondente alla *ratio* delle norme comunitarie e conforme al considerando n. 13 della Direttiva 2011/83, sui diritti dei consumatori, che consente agli Stati membri di estendere l'applicazione delle norme della suddetta direttiva alle persone giuridiche o fisiche che non siano consumatori ai sensi di quest'ultima (in tal senso *C.G.E.*, 20.4.2020, n. 329/19).

Alla luce di quanti innanzi esposto, l'odierna controversia avente ad oggetto il pagamento dei compensi professionali del geometra [REDACTED] [REDACTED] odierno appellante, rientrando nello spettro applicativo della disciplina consumieristica, non è soggetta alla condizione di procedibilità della negoziazione assistita, in virtù della deroga prevista dal primo comma dell'art. 3 L. n. 162/2014.

Per cui il GDP ha erroneamente dichiarato improcedibile la domanda proposta dal geom.

[REDACTED]

La riforma della sentenza di primo grado impone un nuovo esame del merito della vicenda.

Ai fini della corretta ricostruzione della vicenda in esame appare opportuno muovere dalle emergenze documentali.

Il 14.11.2013 il geometra [REDACTED] [REDACTED] presentava al Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] un preventivo di spesa inerente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato condominiale, pari a complessivi € 1.500,00 (importo comprensivo di iva e oneri previdenziali). In particolare, le prestazioni ricomprese erano le seguenti: - direzione lavori, redazione e presentazione S.C.I.A con richiesta di autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico, elaborazione computo metrico estimativo, verifica idoneità tecnica impresa e spese di



gestione (prestazione forfettariamente quantificata in € 800,00) ; - incarico di coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, redazione del piano di sicurezza e coordinamento (FSC) e fascicolo dell'opera e spese di gestione (prestazione forfettariamente quantificata in € 700,00).

In pari data, l'assemblea condominiale approvava il preventivo di spesa del geometra.

Con scrittura privata del 15.11.2013, il Condominio affidava l'incarico di *“direzione e controllo tecnico, contabile ed amministrativo della realizzazione della proposta progettuale (lavori di manutenzione ordinaria ai prospetti del fabbricato) con verifica che i lavori siano eseguiti a regola d'arte”*.

Il 12.5.2016 l'assemblea condominiale deliberava l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza della facciata condominiale.

Il 15.9.2016 il Condominio stipulava un contratto di appalto con l'impresa [REDACTED] per l'esecuzione delle opere specificamente individuate nel computo metrico allegato e redatto dal geom. [REDACTED]

L'8.9.2016 l'ente versava la somma di € 500,00 al tecnico incaricato a titolo di acconto.

Con scrittura privata del 21.6.2016, in esecuzione della delibera del 14.11.2013, l'amministratore di Condominio affidava [REDACTED] l'incarico di coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione per la messa in sicurezza del fabbricato condominiale.

Il 21.9.2016 il professionista incaricato depositata presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Andria la comunicazione di inizio lavori, la relazione tecnica illustrativa delle opere di messa in sicurezza del fabbricato e il piano di sicurezza e coordinamento.

Con missiva a/r del 26.9.2016, recapitata il 28.9.2016, l'amministratore di condominio contestava al Direttore dei Lavori talune lavorazioni aggiuntive (specificamente riportate al n. 1 e 3) previste dal computo metrico del 26.9.2016, redatto dal tecnico incaricato, in quanto non espressamente autorizzate dall'ente committente.



Con missiva del 21.11.2016, recapitata il 22.11.2016, il Direttore dei Lavori convocava l'amministratore di Condominio presso il suo studio per il completamento della pratica amministrativa di fine lavori.

Tale comunicazione veniva riscontrata dall'amministratore in data 24.11.2016 con la richiesta di verifica, da parte [REDACTED] della corretta esecuzione delle opere commissionate, e solo in caso di esito positivo procedere alla chiusura dei lavori.

Nell'assemblea condominiale del 1.12.2016 dopo l'individuazione di alcuni vizi delle opere realizzate (*“ gocciolatoi balconi, la finitura dell'intonaco non è stata fatta, le liste non sono da 3 cm ma sono state messe in opera da 2 cm”*) veniva conferito incarico all'amministratore di contattare sia l'impresa che il tecnico per un sopralluogo.

Con missiva del 30.12.2016 il geom. [REDACTED] richiedeva al Condominio il pagamento della fattura n. 51/2016 pari ad € 1.603,25 a titolo di saldo *“per l'espletamento di incarico professionale in qualità di tecnico incaricato alla compilazione e presentazione delle pratica comunale CILA per lavori di manutenzione straordinaria ed urgenza di lavori di messa in sicurezza del fabbricato per civile abitazione ubicato in via [REDACTED] n. [REDACTED] nella città di Andria, elaborazione del computo metrico estimativo preventivo e consuntivo delle opere, relazione tecnica, sopralluoghi ed incontri con le varie imprese partecipanti alle gare di affidamento lavori, incontri con i condomini, verifica idoneità tecnica delle imprese; Onorari professionali per l'espletamento di incarico di Coordinatore in fase di progettazione ed Esecuzione dei Lavori, redazione del Piano Sicurezza e Coordinamento (PSC) e fascicolo dell'opera e spese di gestione”*.

In data 4.1.2017 il Condominio versava, a mezzo di bonifico bancario, un ulteriore acconto di € 500,00.

Alla luce della suesposta ricostruzione fattuale, la domanda proposta in primo grado da [REDACTED] non può trovare accoglimento per le ragioni di seguito indicate.



Giova premettere che, in base al disposto dell'art. 2233 c.c. e nel caso in cui vi sia stata una pattuizione specifica in materia, gli emolumenti devono essere determinati con esclusivo riferimento all'accordo, e non alle tariffe professionali. Analoga previsione è contemplata dall'art. 1 D.M. n. 140/2012. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“il compenso per prestazioni professionali va determinato in base alla tariffa e adeguato all'importanza dell'opera solo nel caso in cui esso non sia stato liberamente pattuito, in quanto l'art. 2233 cod. civ. pone una garanzia di carattere preferenziale tra i vari criteri di determinazione del compenso, attribuendo rilevanza in primo luogo alla convenzione che sia intervenuta fra le parti - e solo in mancanza di quest'ultima, in ordine successivo, alle tariffe e agli usi e, infine, alla determinazione del giudice; Per quanto riguarda la determinazione del compenso spettante al professionista, difatti, deve prioritariamente farsi riferimento all'accordo intercorso tra le parti, dovendosi ricorrere alle tariffe solo in assenza di una pattuizione”* (in tal senso, Cass., ord. 17.4.2020, n. 7904; nonché Cass., 2.2.2018 n. 2575).

Nel caso di specie, l'accordo sul *quantum* dovuto fu raggiunto il 14.11.2013 allorché l'assemblea condominiale accettò il preventivo di spesa di € 1.500,00 (comprensivo di oneri fiscali e previdenziali) redatto dal professionista individuato.

Le successive lettere di affidamento dell'incarico del 15.11.2013 e del 21.9.2016 costituiscono atti meramente esecutivi dell'accordo già raggiunto, contemplando le prestazioni già specificamente individuate nel preventivo del 14.11.2013.

Per cui la richiesta di pagamento di € 1.103,25 formulata da [REDACTED] non può trovare accoglimento, in quanto non conforme all'accordo raggiunto ricomprendente le attività specificamente elencate nella fattura n. 51/2016 del 30.12.2016.

Sotto altro aspetto, poi, non ci si può esimere dal rilevare che nell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, il professionista fa genericamente riferimento alle tariffe previste dal D.M. n.



140/2012, ma senza indicare le norme e i parametri utilizzati per la determinazione del compenso.

Ciò chiarito, resta da verificare se vi sono i presupposti per la condanna del Condominio al pagamento della restante somma di € 500,00, in quanto è pacifico che il Condominio ha versato a titolo di acconto la somma di € 1.000,00. Sotto tale profilo, il Condominio convenuto ha contestato il corretto espletamento dell'incarico da parte del professionista, non avendo egli vigilato sull'esecuzione dei lavori, essendo stati riscontrati vizi e difetti dell'opera realizzata dall'impresa appaltatrice, così come richiesto nella missiva del 24.11.2016.

Trattandosi di obbligazione di risultato, incombeva su parte attrice l'onere di dimostrare l'avvenuto corretto espletamento degli incarichi affidatigli. Sotto tale aspetto, l'attore in primo grado non ha mai contestato l'esistenza dei vizi lamentati dall'ente di gestione convenuto. Risulta, dunque, acclarata l'esistenza di tali vizi, che ben potevano essere evitati con un più attenta vigilanza da parte del professionista incaricato sull'impresa appaltatrice al momento dell'esecuzione dei lavori.

Alla luce di tali rilievi pare sussistere l'inadempimento dell'incarico, con facoltà del committente di autotutelarsi, rifiutando il pagamento del saldo del compenso.

La riforma della sentenza di primo grado impone una nuova statuizione sulle spese di entrambi i gradi di giudizio, da regolarsi secondo il principio della soccombenza e da liquidarsi in base ai parametri valoriali dettati dal D.M. n. 55/2014 con esclusione, per il presente grado di giudizio, della fase istruttoria e riduzione del 50% delle ulteriori fasi, stante l'esiguo valore della vertenza.

PQM

Il Tribunale di Trani, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza del Giudice di Pace di Andria n. 147/2018



pubblicata il 14.5.2018 nei confronti di Condominio [REDACTED] in Andria con citazione notificata l'11.9.2018 così provvede:

- 1) accoglie l'appello e, per l'effetto, annulla la sentenza del Giudice di Pace di Andria n 147/2018;
- 2) nel merito, rigetta la domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio convenuto;
- 3) condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento, in favore del Condominio convenuto, delle spese del primo grado di giudizio che liquida in € 600,00 per compensi, oltre rimborso forfettario del 15%iva e c.p.a;
- 4) condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento, in favore del Condominio convenuto, delle spese del presente grado di giudizio che liquida in € 810,00 per compensi, oltre rimborso forfettario del 15%iva e c.p.a.

Così deciso in Trani, 10 febbraio 2021

Il Giudice

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

