

Tribunale Pavia, 17.01.2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mariaelena Cunati

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 4495/2017 promossa da:

CONDOMINIO L.C. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____, elettivamente domiciliato in
PIAZZA _____, presso avv. _____ ;

ATTORE OPPONENTE

contro

A.S.C. SRL (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____, elettivamente domiciliato in CORSO
, presso avv. _____

CONVENUTO OPPOSTO

S.C. SRL (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____, elettivamente domiciliato in VIA
, presso avv. _____

TERZO CHIAMATO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Il CONDOMINIO L.C. ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 1303/2017 - emesso da questo tribunale a favore di A.S.C. SRL per Euro 37.232,16, oltre accessori, a saldo di lavori di manutenzione eseguiti nel periodo giugno/settembre 2016 sulla copertura condominiale - ritenendo (i) il credito avversario inesistente, trattandosi di lavori di emenda di interventi eseguiti nel 2013 ma non realizzati a regola d'arte e/o non conclusi e comunque non deliberati né ratificati dall'assemblea, ovvero (ii) il precedente amministratore S.C., che è stato autorizzato a chiamare in causa, tenuto a manlevare il CONDOMINIO da qualsiasi somma fosse condannato a pagare e a risarcire ogni danno conseguente. In via riconvenzionale, ha chiesto di compensare il credito vantato da A.S. con il costo di completamento dei lavori del 2013, pari a Euro 6.000,00.

A.S. ha contestato la fondatezza delle difese attoree, ritenendo il CONDOMINIO, costituitosi senza preventiva autorizzazione assembleare, non legittimato ad agire in giudizio e le opere esposte in sede monitoria diverse da quelle eseguite nel 2013 e comunque urgenti, oltre che note ai condomini, rimanendo inopponibile all'appaltatrice la circostanza, appresa in corso di causa, della mancata autorizzazione assembleare.

S.C. ha chiesto il rigetto delle domande formulate nei suoi confronti, ritenendo i lavori eseguiti nel 2016 urgenti e improcrastinabili, oltre che sollecitati dalla compagine condominiale, dando atto di essere stata revocata dall'incarico prima di riuscire ad ottenerne la ratifica.

Non sono stati assunti mezzi istruttori.

Precisate le conclusioni come in epigrafe e decorsi i termini concessi per il deposito delle memorie ex art. 190 c.p.c., è stata emessa la presente sentenza.

Com'è stato osservato, "(...) l'amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, e altresì impugnare la relativa decisione del giudice di primo grado, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, nella controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni in rappresentanza dei partecipanti" - come avvenuto nel caso che occupa - "ovvero dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o erogando le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'art. 1130 c.c." (Cass. 16260/2016, in tema di compensi richiesti dal terzo per la direzione dei lavori di manutenzione straordinaria nell'edificio condominiale e attività connesse).

L'eccezione di carenza di legittimazione, in capo al CONDOMINIO, a resistere alle richieste di A.S. va quindi respinta.

In ogni caso, l'autorizzazione a resistere alle pretese di A.S., ovvero ad agire contro S.C., deve intendersi già conferita con la Delib. del 23 febbraio 2017 - nel corso della quale, riferito il contenuto della richiesta di pagamento pervenuta da A.S. in data 16.01.2017 (non prodotta), i condomini hanno chiesto all'avv. , "se possibile", di "opporsi ad ogni eventuale azione promossa per il pagamento delle spese extra contratto 23.09.2013, nonché di convenire in giudizio S.C. e l'amministratore C. perché il Condominio venga manlevato nel pagamento delle somme richiesta da A.S. perché non deliberate dai condomini" cfr. nota del 12.03.2018, depositata entro il termine assegnato in udienza - come del resto confermato, in maniera più esplicita, nella successiva Delib. del 29 marzo 2018 ud. 11.04.2018, doc. A.

Fatte queste premesse, l'opposizione va respinta.

Sulla base degli atti disponibili, è pacifico e/o documentato che:

- a partire dal 2013 il CONDOMINIO venne interessato da un importante fenomeno infiltrativo;
- con scrittura privata transattiva del 5.09.2013, il CONDOMINIO concordò con L.N.E. S.p.a. - venditrice/costruttrice, nonché condomina - "di eseguire tramite tecnici di propria fiducia" "il puntuale rilievo dei vizi segnalati, poi rielaborato nella descrizione delle opere di cui all'Allegato A", al prezzo di Euro 27.500,00, sostenuto dall'impresa doc. 6 convenuta;
- con mail del 17.09.2013, l'impresa scelta dal CONDOMINIO (A.S.) informò che - trattandosi di lavori di sistemazione delle infiltrazioni d'acqua, senza rifacimento integrale della copertura - avrebbe risposto solo ed esclusivamente degli interventi e delle porzioni di tetto oggetto delle lavorazioni doc. 8 convenuta.
- con contratto di appalto del 26.09.2013, il CONDOMINIO affidò ad A.S. l'esecuzione delle "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'eliminazione dei vizi e difetti di costruzione sulle parti comuni a coperture delle 4 palazzine costituenti il Condominio", con la precisazione che (i) l'elenco delle opere era quello contenuto nell'allegato A della scrittura transattiva del 5.09.2013, (ii) l'appaltatore non poteva apportare modifiche non autorizzate e (iii) non erano ammessi altri lavori diversi da quelli descritti nell'elenco, se non previamente ordinati e definiti nel prezzo dalla committenza doc. 7 conve.; doc. 3 att.;
- tutte le opere commissionate, e quelle concordate in variante vennero terminate entro il 10.07.2014 doc. 9 convenuta;
- in data 6.12.2014 L.N.E. S.p.a. propose accertamento tecnico preventivo (R.G. 7999/2014) nei confronti del il CONDOMINIO e di A.S. al fine di verificare le cause del persistere di fenomeni infiltrativi successivi al predetto intervento;

- nell'elaborato peritale, depositato il 29.07.2016, il CTU nominato affermò che "i vizi ancora presenti non derivano da errata "esecuzione" dell'intervento da parte dell'impresa", da intendersi A.S., "ma dalla "mancata" esecuzione di accurata revisione della copertura con particolare riferimento ai punti critici, quali cambio di pendenza, giunzione con camini e con le velux", stimando il costo per "l'indispensabile revisione delle coperture al fine di eliminare le residue infiltrazioni" in Euro 6.000,00, oltre IVA, esclusa la sostituzione di alcune velux, se ammalorate doc. 3 convenuta;
- tra maggio 2015 e marzo 2016, vennero conclusi una serie di procedimenti per accertamenti tecnici preventivi, nell'ambito dei quali altri condomini lamentarono la presenza di muffe e infiltrazioni docc. 4 - 6 S.;
- tra maggio e agosto 2016, S.C. ricevette dai condomini C., L., T., P., C., A. e S. ripetute segnalazioni di copiose e persistenti infiltrazioni provenienti dal tetto e/o dai lucernai docc. 7 - 12 S., rispettivamente inviate nelle date 23.05.2016 (7), 30.05.2016 (8, 9 e 10), 31.05.2016 (11), 28.07.2016 (8) e 3.08.2016 (12); fasc. D.I., doc. 1;
- con mail del 1.06.2016, S.C. autorizzò A.S. alla messa in sicurezza e all'immediata risoluzione dei problemi di infiltrazioni e di quasi "inagibilità", "che negli ultimi giorni affliggono tutti i condomini del Condominio L.C. specialmente i proprietari delle mansarde", con la precisazione che "dalla documentazione ricevuta si desume che la maggior parte delle infiltrazioni presenti nei locali mansarde, provengono dai lucernai e dalla parte di copertura spiovente non oggetto dell'ultima manutenzione straordinaria della copertura"; contestualmente chiese di ricevere un "preventivo di massima delle lavorazioni da eseguire" e, se non fosse stato possibile, "un dettaglio d'intervento per le singole unità immobiliari a consuntivo delle lavorazioni necessarie" doc. 13 S.;
- con mail del 6.06.2016, S.C. inoltrò ai "consiglieri" e ad A.S. la comunicazione inviata a quest'ultima in data 1.06.2016 fasc. D.I., doc. 2, riferendo di avere ricevuto conferma dell'assunzione dell'incarico; in risposta, il consigliere G. sottolineò l'importanza di specificare la causa del problema, quantificare i danni e attivare l'assicurazione, ritenendo che "parte dell'accaduto" si fosse verificato a seguito di una grandinata avvenuta il 30.05.2016 doc. 13 S.;
- con mail del 16.06.2016, S.C. inoltrò a 31 condomini il dettaglio del credito vantato da A.S. nei confronti del CONDOMINIO, ricordando la necessità di ratificare il mandato di autorizzazione dell'1.06.2016 alla prima assemblea utile doc. 14 S.;
- il successivo 20.06.2016 A.S. consegnò al CONDOMINIO un preventivo di spesa, accettato da S.C., per l'importo complessivo di Euro 40.000,00, oltre IVA - calcolato ipotizzando che le medesime lavorazioni già eseguite nelle proprietà P., C. e T., comportanti una spesa di Euro 7.500,00, venissero eseguite su tutte e 4 le porzioni delle rispettive coperture, per un totale di 16 - dettagliando le opere da eseguire e anticipando la predisposizione di documentazione fotografica e relazione finale relativa alle singole porzioni interessate dall'intervento fasc. D.I., doc. 3;
- sempre tra maggio e agosto 2016, A.S. intrattenne continui contatti con i condomini P., A., G., C., T. e G., direttamente interessati dai lavori docc. 10 - 15 convenuta;
- in data 2.09.2016 A.S. inviò a S.C. la relazione e le fotografie preannunciate fasc. D.I. docc. da 4 a 17;
- in data 30.09.2016 venne convocata l'assemblea straordinaria del CONDOMINIO - richiesta in data 9.09.2016 dai condomini A., C., F., G., S., T., V., V., G.C., C. e D.C. doc. 15 S. - che deliberò la revoca dell'amministratore S.C., nella persona di G.C., nominando M. L'Erede doc. 7 attore; in data 21.12.2016 avvenne il passaggio di consegne, nel cui verbale il contratto del 20.06.2016 non risulta indicato doc. 8 attore;

- in data 3.10.2016, 6.10.2016 e 11.10.2016 A.S. emise a carico del CONDOMINIO una serie di fatture per complessivi Euro 37.704,00, relative agli interventi eseguiti nelle proprietà T., G., G., P., L.C., C., D.C., EX LNE, G., A., S. e N.E. fasc. D.I., docc. 18 - 25;

- con racc. del 12/18.11.2016, A.S. ne sollecitò al CONDOMINIO il pagamento per complessivi Euro 37.232,16 fasc. D.I., doc. 26; lo stesso fece con racc. del 19/24.01.2017 fasc. D.I., doc. 27;

- seguì lo scambio di corrispondenza tra i rispettivi legali docc. 5 - 6 attore; docc. 4 e 5 convenuta e, successivamente, la domanda monitoria.

Da notare ancora che, opponendosi, il CONDOMINIO non ha contestato:

- lo stato dei luoghi, così come raffigurato nelle fotografie disponibili;

- l'esecuzione dei lavori di cui A.S. ha chiesto il pagamento in sede monitoria, nonché l'importo esposto.

Le difese del CONDOMINIO si incentrano piuttosto principalmente (a) sulla funzione di tali lavori - ritenuti "completamento" ed "emenda" degli interventi già eseguiti da A.S. nel 2013 - e (b) sull'inopponibilità del contratto sottoscritto nel giugno 2016 tra l'appaltatrice e S.C. perché concluso, in nome del CONDOMINIO, in assenza di preventiva autorizzazione.

Ma gli assunti non convincono.

Relativamente al profilo sub (a), la perizia depositata nell'ambito del procedimento R.G. 7999/2014 è chiara nel rilevare che:

- i lavori eseguiti da A.S. nel 2013 sono stati ultimati a regola d'arte e hanno interessato aree localizzate e circoscritte, poste sulle parti di copertura a minor pendenza;

- la persistenza di infiltrazioni residue dipendeva dalla mancata revisione di tutte le coperture, con particolare riferimento ai punti critici, quali cambio di pendenza, giunzione con camini e con le velux doc. 3 convenuta.

Il che conferma che i lavori in contesa - eseguiti ad ampio raggio tra maggio e agosto 2016 su aree di copertura diverse da quelle interessate dal primo intervento (parti inclinate e di congiunzione, canale centrale del tetto, lattoniera, velux, etc.) fasc. D.I. docc. da 3 a 17 - costituiscono proprio l'auspicata revisione delle coperture, posta in essere al fine di rimediare definitivamente al fenomeno infiltrativo comunque residuo nonostante la corretta esecuzione dei lavori 2013.

Né risulta che A.S. sia tuttora debitrice di Euro 6.000,00 nei confronti del CONDOMINIO - trattandosi di somma che il CTU in ATP ha sommariamente indicato per l'eliminazione delle infiltrazioni residue, nella porzione condominiale esaminata, quale che fosse l'impresa incaricata - cosicché va respinta la corrispondente eccezione riconvenzionale attorea.

Relativamente al profilo sub (b), è pacifico che i lavori in questione non siano stati né deliberati né ratificati dall'assemblea.

Ai sensi dell'art. 1135, ultimo comma, c.c., l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria - quali sono quelli di cui si discute - salvo che rivestano carattere urgente, e in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Com'è stato chiarito, "In materia di lavori di straordinaria amministrazione disposti dall'amministratore di condominio in assenza di previa delibera assembleare non è infatti configurabile alcun diritto di rivalsa o di regresso del condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile (artt. 1130 e 1135), che limitano le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservano all'assemblea dei condomini le decisioni in

materia di amministrazione straordinaria, con la sola eccezione dei lavori di carattere urgente (Cass. n.4332/1987). Di conseguenza, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135 comma 2 c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio. Laddove invece i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al condominio, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza "esterna" delle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1135 comma 2 c.c. (Cass. 6557/2010)." (Cass. 2807/2017, richiamata anche da Cass. ord. 20136/2017).

Si tratta quindi di un requisito - quello dell'urgenza - che non appare ininfluenza per la società appaltatrice, diversamente da quanto ritiene A.S. costituz., p. 18, dal momento che, in materia condominiale, non trova applicazione il principio dell'apparenza, a tutela dei terzi, con riguardo a prestazioni relative a opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio (Cass. ord. 20136/2017).

Tale requisito, nel caso che occupa, si ritiene comunque sussistente, come confermano:

- lo stato di degrado della copertura già in essere, tale da fare ritenere ormai "indispensabile", all'epoca del deposito dell'elaborato (luglio 2016), la sua completa revisione;
- l'improvviso definitivo aggravamento del fenomeno infiltrativo, verosimilmente cagionato da precipitazioni di entità eccezionale (grandinata) doc. 13 S., reso evidente dalle plurime segnalazioni inviate da più condomini di perdite dal tetto e dai lucernai, con richiesta di intervento, tutte concentrate nel medesimo arco temporale a partire dalla fine di maggio 2016 docc. 7 - 12 S.; fasc. D.I., doc. 1;
- la situazione di "quasi inagibilità" venutasi conseguentemente a creare in particolare nelle unità immobiliari mansardate doc. 13 S.; fasc. D.I., doc. 2, rispetto alla quale i "consiglieri" non hanno avuto nulla da ridire; sempre nel senso dell'improcrastinabilità dell'intervento militano sia il reportage fotografico delle lavorazioni svolte, che denota un grave ed esteso dissesto della copertura fasc. D.I., docc. 4 - 17, sia la comunicazione del dettaglio del credito di A.S. inoltrata da S.C. a 31 condomini doc. 14 S., anch'essa non seguita da richieste di spiegazioni e/o chiarimenti; cosa che peraltro esclude che i condomini (o almeno la maggior parte di essi) potessero ragionevolmente pensare che i lavori in corso di esecuzione costituissero completamente o ripristino di quelli eseguiti del 2013 - se così fosse stato, nulla sarebbe stato richiesto - come del resto chiaramente espresso da S.C. nella comunicazione ad A.S. dell'1.06.2016, inoltrata ai "consiglieri" il successivo 6.06.2016 doc. 13 S.; fasc. D.I., doc. 2.

Ricorrendo le condizioni previste dal citato art. 1135 c.c., l'accordo intercorso tra A.S. e l'amministratore p.t., nonché il suo contenuto, è senz'altro opponibile al CONDOMINIO stesso, che rimane obbligato al pagamento del corrispettivo esposto per i lavori eseguiti nel 2016.

Al rigetto dell'opposizione seguono quindi la conferma del decreto ingiuntivo opposto, nonché la condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di lite a quella convenuta opposta e alla terza chiamata, che vengono liquidate utilizzando i parametri ex D.M. n. 55 del 2014 e s.m.i. in base al valore della controversia (d Euro 26.001,00 a Euro 52.000,00) e all'attività difensiva effettivamente svolta (tutte le fasi), minimi per quella istruttoria (non sono stati assunti mezzi di prova) e medi per tutte le altre.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

RESPINGE l'opposizione svolta e, per l'effetto,

CONFERMA il decreto ingiuntivo n. 1303/2017, dichiarandolo definitivamente esecutivo;

CONDANNA il Condominio L.C., in persona dell'amministratore p.t., a rimborsare ad A.S.C. s.r.l., in persona del l.r.p.t., le spese di lite, che si liquidano in Euro 6.738,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e spese forfettarie nella misura del 15%;

CONDANNA il Condominio L.C., in persona dell'amministratore p.t., a rimborsare a S.C. s.r.l., in persona del l.r.p.t., le spese di lite, che si liquidano in Euro 6.738,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e spese forfettarie nella misura del 15%, da distrarsi a favore dell'avv. antistatario ;

RESPINGE ogni altra domanda da chiunque formulata.

Così deciso in Pavia, il 17 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 17 gennaio 2019.