



**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** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliato in **PIAZZA** [REDACTED] [REDACTED]  
**TREZZANO SUL NAVIGLIO**, presso avv. [REDACTED];

**ATTORE OPPONENTE**

contro

[REDACTED] **SRL** (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in **CORSO** [REDACTED]  
**PAVIA**, presso avv. [REDACTED]

**CONVENUTO OPPOSTO**

[REDACTED] **SRL** (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliato in **VIA** [REDACTED]  
[REDACTED] **MILANO**, presso avv. [REDACTED]

**TERZO CHIAMATO**

\*

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno precisato le conclusioni come da fogli allegati al verbale d'udienza del  
**10.12.2018**.

**Per parte attrice opponente CONDOMINIO LE CICOGNE:**

*“In via principale*



sui capitoli da n. 1 a n. 7: Geom. [REDACTED] c/o [REDACTED] s.r.l., Via [REDACTED] [REDACTED] 20143 - Milano;

sui capitoli nn. 5, 6 e 7: Geom. [REDACTED] gnataro, residente in Via [REDACTED] 20142 - Milano.”

**per parte terza chiamata [REDACTED]:**

“Voglia l’ill.mo Giudice adito, disattesa ogni richiesta ed eccezione ex adverso avanzata, rigettare le domande formulate nei confronti della S.c. [REDACTED] per i motivi tutti esposti nella narrativa del presente atto ed in quanto infondati in fatto ed in diritto.

Con condanna alla refusione delle spese e dei compensi professionali e del rimborso forfettario oltre IVA e CPA.

In via istruttoria:

Con ogni e più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre, articolare capitoli di prova ed indicare testi nonché formulare ogni ulteriore istanza anche istruttoria che dovesse rendersi necessaria anche avuto riguardo alle difese avversarie nei termini di cui all’art. 183 c. VI c.p.c. che si richiedono sin d’ora.”

\*

#### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Il CONDOMINIO [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 1303/2017 – emesso da questo tribunale a favore di [REDACTED] [REDACTED] SRL per € 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 non a regola d’arte e/o non conclusi e comunque non deliberati né ratificati dall’assemblea, ovvero (ii) il precedente amministratore [REDACTED] 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 [REDACTED] con il costo di completamento dei lavori del 2013, pari a € 6.000,00.

[REDACTED] 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.

[REDACTED] 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 [REDACTED] va quindi respinta.

In ogni caso, l'autorizzazione a resistere alle pretese di [REDACTED] ovvero ad agire contro [REDACTED] deve intendersi già conferita con la delibera del 23.02.2017 – nel corso della quale, riferito il contenuto della richiesta di pagamento pervenuta da [REDACTED] in data 16.01.2017 (non prodotta), i condomini hanno chiesto all'avv. [REDACTED] “*se possibile*”, di “*opporsi ad ogni eventuale azione promossa per il pagamento delle spese extra contratto 23.09.2013, nonché di convenire in giudizio SC servizi condominiali e l'amministratore [REDACTED] perché il Condominio venga manlevato nel pagamento delle somme richiesta da [REDACTED] 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 delibera del 29.03.2018 [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 [REDACTED] 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 € 27.500,00, sostenuto dall'impresa [doc. 6 conve.];



- con mail del 17.09.2013, l'impresa scelta dal CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] 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 conve.]
- con contratto di appalto del 26.09.2013, il CONDOMINIO affidò ad [REDACTED] [REDACTED] 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 conve.];
- in data 6.12.2014 [REDACTED] S.p.a. propose accertamento tecnico preventivo (R.G. 7999/2014) nei confronti del il CONDOMINIO e di [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] “*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 € 6.000,00, oltre IVA, esclusa la sostituzione di alcune velux, se ammalorate [doc. 3 conve.];
- 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 SC];
- tra maggio e agosto 2016, [REDACTED] ricevette dai condomini [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ripetute segnalazioni di copiose e persistenti infiltrazioni provenienti dal tetto e/o dai lucernai [docc. 7 – 12 SC, 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, [REDACTED] autorizzò [REDACTED] [REDACTED] alla messa in sicurezza e all'immediata risoluzione dei problemi di







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 [redacted] sia tuttora debitrice di € 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 [redacted] [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 SC], 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 SC; fasc. D.I., doc. 1];
- la situazione di “*quasi inagibilità*” venutasi conseguentemente a creare in particolare nelle unità immobiliari mansardate [doc. 13 SC; 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 [REDACTED] [REDACTED] inoltrata da [REDACTED] a 31 condomini [doc. 14 SC], 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 [REDACTED] [REDACTED] nella comunicazione ad [REDACTED] dell’1.06.2016, inoltrata ai “consiglieri” il successivo 6.06.2016 [doc. 13 SC; fasc. D.I., doc. 2].

Ricorrendo le condizioni previste dal citato art. 1135 c.c., l’accordo intercorso tra [REDACTED] 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. 55/2014 e s.m.i. in base al valore della controversia (d € 26.001,00 a € 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 [REDACTED], in persona dell'amministratore p.t., a rimborsare ad [REDACTED] s.r.l., in persona del l.r.p.t., le spese di lite, che si liquidano in € 6.738,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e spese forfettarie nella misura del 15%;

CONDANNA il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore p.t., a rimborsare a [REDACTED] s.r.l., in persona del l.r.p.t., le spese di lite, che si liquidano in € 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 [REDACTED];

RESPINGE ogni altra domanda da chiunque formulata.

Pavia, 17 gennaio 2019

Il Giudice

*Mariaelena Cunati*

