

N. R.G. 200548/2012



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Eloisa Angela Imbesi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **200548/2012** promossa da:

, con il patrocinio dell'avv. .
elettivamente domiciliata in presso lo studio del predetto difensore, giusta
procura a margine dell'atto di citazione

Attrice

Contro

CONDOMINIO in persona dell'Amministratore pro-tempore, con il
patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliato in
presso lo studio del predetto difensore, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e



risposta

Convenuto

OGGETTO: Appalto/risarcimento danni

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

La società _____ in persona del legale rappresentante pro-tempore, premesso di condurre in affitto l'attività commerciale di bar denominata _____, facente capo alla società _____ ed in concreto esercitata nell'ambito di locale, come meglio specificato in atti, sito all'interno del Condominio convenuto, ha evocato in giudizio quest'ultimo deducendone la responsabilità risarcitoria in relazione ai danni da essa attrice subiti in conseguenza dei lavori di ristrutturazione dallo stesso Condominio appaltati alla società _____

Secondo le deduzioni dell'attrice l'esecuzione di siffatti lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale, avendo comportato la recinzione dell'area condominiale posta al piano terra, avrebbe impedito la regolare gestione del pubblico esercizio di cui si tratta pregiudicando il normale uso del piazzale condominiale -risultante di vitale importanza per il predetto pubblico esercizio in quanto idoneo a consentire, soprattutto nei periodi primaverile, estivo e autunnale, un incremento dei tavoli a servizio della clientela, in area esterna a pochi passi dal mare- ed avrebbe comportato una contrazione di profitti e, dunque, danni per complessivi euro 8.000,00, imputati a fatto e colpa del Condominio convenuto.



Ha resistito al giudizio il Condominio in persona dell'Amministratore pro-tempore, il quale ha eccepito, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva per essere responsabile dei pretesi danni lamentati dalla società attrice solo l'impresa appaltatrice dei lavori la quale avrebbe gestito in totale autonomia e senza ingerenze da parte del Condominio committente l'esecuzione dei lavori più volte menzionati.

Nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda risarcitoria dell'attrice evidenziando, in estrema sintesi e per quanto di interesse, la pretestuosità di siffatta domanda, in quanto l'esecuzione dei lavori de quibus, per le sue concrete modalità logistiche, avrebbe comportato l'occupazione del piazzale condominiale solo per due giorni e, comunque, contestando la mancanza di qualsivoglia idoneo riscontro probatorio in ordine ai danni ex adverso lamentati, nonché in ordine alla loro concreta derivazione dai predetti lavori.

La causa, all'esito dell'espletamento dell'istruttoria orale ammessa dal precedente GI, è stata trattenuta in decisione dalla scrivente, nelle more del giudizio divenuta nuova assegnataria del procedimento, con concessione alle parti dei termini di cui all'articolo 190 codice di procedura civile .

Deve anzitutto delibarsi in merito a quanto eccepito dalla società attrice, in sede di prima udienza, nonché in sede di prima memoria ex articolo 183 co 6 codice di procedura civile, a proposito della pretesa nullità della comparsa di costituzione e risposta del Condominio convenuto, siccome la stessa indeterminata e contraddittoria per avere il medesimo Condominio convenuto intitolato il suddetto atto come "comparsa di costituzione e risposta con chiamata in causa di terzo" senza poi, in concreto, rivolgere al giudice alcuna istanza in tal ultimo senso.

L'eccezione in commento è assolutamente priva di pregio giuridico sia in considerazione del difettare di una previsione positiva che sanzioni con la nullità un ipotesi di tal fatta (del resto, neppure è dato comprendere quale possa essere stato, in ipotesi, il documento arrecato alla società attrice ed al relativo diritto di difesa), sia in considerazione dell'evidente ricorrere, nella



specie, di un mero refuso, in ogni caso inidoneo a comportare l'indeterminatezza e la contraddittorietà della comparsa di costituzione di cui si tratta.

Tanto evidenziato in via preliminare, mette conto osservare, quanto all'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto, come la stessa sia infondata atteso che vertendosi in tema di appalto di lavori condominiali è ben prospettabile, ovviamente al ricorrere di determinati presupposti, anche una responsabilità del condominio committente per danni arrecati a terzi, ciò che costituisce, appunto, il thema decidendum introdotto dalla società attrice nell'incardinare il presente giudizio.

Passando dunque al merito, deve rilevarsi in diritto che come è noto, ai sensi dell'articolo 1665 codice civile, *l'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.*"

Attesa l'autonomia con cui l'appaltatore svolge la sua attività nell'esecuzione dell'opera o del servizio appaltato, organizzandone i mezzi necessari, curandone le modalità ed obbligandosi a fornire alla controparte l'opera o il servizio cui si era obbligato, è di regola l'imprenditore che risponde dei danni provocati a terzi.

Tuttavia, in generale, il committente, prima di affidare un incarico lavorativo, deve accertarsi che la ditta appaltatrice abbia le competenze tecniche e professionali per eseguirlo

In pratica, il Condominio, nella sua qualità di committente dei lavori, sarà responsabile di *culpa in eligendo* nel caso in cui affidi l'opera ad un'impresa che palesemente difettava delle necessarie capacità tecniche, ovvero in base al generale principio del *neminem laedere* di cui all'articolo 2043 codice civile (cfr. Cass. Civ. sent. 6 agosto 2004, n. 15185; 27 maggio 2011, n. 11757 e 15 novembre 2013, n. 25758).

Inoltre, quando l'appaltatore, in base ai patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente ed abbia agito quale *nudus minister* attuandone specifiche direttive, e



venga quindi privato dell'autonomia decisionale e di gestione dell'incarico, sarà il committente a dover rispondere degli eventi dannosi provocati a terzi.

In tale contesto, *“una responsabilità del committente nei riguardi dei terzi risulta configurabile solo allorquando si dimostri che il fatto lesivo sia stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso, tanto che l'appaltatore finisca per agire quale nudus minister privo dell'autonomia che normalmente gli compete”* (Cass. Civ. Sent. 23 marzo 1999, n. 2745; 20 aprile 2004, n. 7499; 2 marzo 2005, n. 4361 e 29 marzo 2007, n. 7755).

Orbene, facendo applicazione dei superiori principi al caso di specie, deve rilevarsi anzitutto come sia pacifico in causa che l'affidamento dei lavori condominiali per cui è causa alla società appaltatrice meglio specificata in atti, è stata oggetto di apposita delibera condominiale, assunta anche con l'adesione della società di proprietaria dell'attività commerciale gestita in affitto dalla società attrice e conduttrice, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale prodotto in atti e stipulato con il Condominio convenuto, del locale in cui viene esercitata la attività commerciale dedotta in causa.

La lettura del contratto di appalto versato in atti evidenzia come l'appaltatrice abbia ottemperato all'esecuzione dei lavori appaltati dal Condominio convenuto in totale autonomia (si veda sul punto l'articolo 7 del contratto de quo dal quale emerge anche l'assunzione, da parte dell'impresa appaltatrice, di ogni responsabilità, restandone sollevati sia il condominio committente che il relativo amministratore).

Del resto, in difetto di qualsiasi allegazione sul punto ad opera della società attrice, non vi sono elementi che possano far ritenere il contrario, e cioè che la suddetta impresa appaltatrice abbia agito quale nudus minister del condominio committente.

Peraltro, neppure vi sono in atti elementi per potere ritenere che l'impresa di cui si tratta difettesse delle competenze tecniche e professionali per eseguire i lavori oggetto di appalto (al riguardo, deve rilevarsi come le questioni cui ha fatto cenno la società attrice ed afferenti al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo incardinato dalla società nei



confronti del Condominio odierno convenuto ed in cui è stata chiamata in causa l'impresa appaltatrice ed ha spiegato intervento volontario, dichiarato inammissibile dal Giudice, la medesima società attrice, non possono trovare ingresso nel presente giudizio coinvolgendo soggetti rimasti estranei allo stesso).

Quanto poi al ritardo nella esecuzione dei lavori di cui si tratta, di cui peraltro la società attrice si è doluta solo in sede di prima memoria ex articolo 183 co 6 codice di procedura civile, preme osservare -posto che, dalle risultanze documentali in atti, risulta che i termini iniziale e finale dei lavori appaltati sono stati contrattualmente fissati, rispettivamente, entro il mese di febbraio 2010 ed entro la fine del mese di maggio 2010 e che, in concreto, i lavori de quibus hanno avuto inizio a gennaio del 2010 e sono stati ultimati i primi di luglio del 2010, con collaudo finale certificante la conformità dei medesimi lavori al progetto presentato (confronta articolo 8 del contratto di appalto in atti e documenti allegati alla terza memoria del convenuto, in alcun modo contestati dall'attrice), deve evidenziarsi come, ancora una volta difettino elementi (che era onere della società attrice quantomeno allegare), per potere ritenere che il ritardo, peraltro di appena un mese e qualche giorno, nell'ultimazione dei lavori appaltati sia dipeso da colpa della impresa appaltatrice o da sue mancanze nell'espletamento dei propri compiti contrattuali e comunque, in ipotesi, da negligenze del Condominio in punto di sorveglianza della corretta e tempestiva esecuzione dei lavori in parola.

Infine, non può non rilevarsi come le risultanze in atti (confronta le fotografie allegate al fascicolo dell'attrice), ivi incluse quelle rivenienti dalla espletata istruttoria orale abbiano attestato come l'esecuzione dei lavori per cui è causa non abbia comportato l'utilizzo, ai fini della delimitazione dell'area di cantiere, di recinzioni fisse, ma l'utilizzo di un automezzo dotato di piattaforma aerea il quale veniva delimitato da apposite transenne mobili e veniva, mano a mano, spostato intorno all'edificio condominiale e rimosso a conclusione di ogni giornata lavorativa, al massimo ogni due giorni.

In particolare, la permanenza di detto mezzo e delle connesse transenne dinanzi al locale commerciale gestito dalla società attrice si è protratta solo per pochi giorni (2 o 3 al massimo) e, comunque, durante lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione dell'area antistante al medesimo esercizio commerciale è stato assicurato un varco atto a consentire l'accesso di possibili



avventori (in particolare, si vedano sul punto le deposizioni rese dai testi e della cui attendibilità non è dato dubitare, dovendosi evidenziare come il secondo abbia precisato come le transenne posizionate durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione della predetta area fossero staccate rispetto al porticato ed aperte in entrambi i lati).

Inoltre, sempre secondo quanto emerso dalla espletata istruttoria orale, l'esercizio commerciale di cui si tratta risultava comunque dotato di due ingressi, posti in corrispondenza di due diverse vie cittadine (confronta al riguardo quanto dichiarato sempre dai testi sopra indicati).

Conclusivamente, fermo tutto quanto sopra rilevato a proposito del fatto che la società attrice non ha ottemperato ai propri oneri probatori ed ha offerto un quadro probatorio, ed ancor prima assertivo, carente e privo di elementi idonei ad attestare, secondo le linee ermeneutiche rivenienti dai principi giurisprudenziali parimenti sopra richiamati, una qualsivoglia responsabilità del Condominio convenuto, preme, comunque, rilevare come l'attività oggetto di appalto, per le relative modalità di esecuzione, non pare avere comportato, a carico dell'esercizio commerciale gestito dalla società attrice, apprezzabili ostruzioni, men che meno di carattere permanente, e ciò sia dal punto di vista logistico, che dal punto di vista temporale.

La domanda risarcitoria della società attrice deve pertanto essere rigettata con conseguente assorbimento di ogni ulteriore delibazione di merito.

Quanto, infine, alla domanda, svolta dal Condominio convenuto e volta ad ottenere la condanna della società attrice ai sensi dell'articolo 96 codice di procedura civile, deve rilevarsi come la stessa debba essere disattesa essendo stata svolta solo in sede di comparsa conclusionale, ed ivi, sia sulla base di assunti svolti dal citato Condominio in comparsa di costituzione e risposta (ciò che avrebbe dovuto comportare già in siffatta sede la proposizione della domanda oggetto di vaglio), sia sulla base di assunti facenti leva sul percorso motivazionale della sentenza resa a definizione del sopra indicato giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo e depositata in data 22.05.2013, sentenza che è stata prodotta solo in allegato alla predetta comparsa conclusionale e di cui, invece, la parte ben avrebbe potuto fare menzione nel corso del giudizio o, quantomeno, in sede di udienza di precisazione delle conclusioni, se del caso chiedendo di essere autorizzata alla relativa produzione.



Venendo, quindi, al governo delle spese di lite, le stesse seguono la soccombenza della società attrice e si liquidano come in dispositivo ai sensi del DM 55/2014, avendo riguardo, in relazione allo scaglione di riferimento, ad un valore prossimo a quelli medi per ciascuna fase del giudizio (di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria).

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nella causa indicata in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione assorbita, disattesa o respinta,

- rigetta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto;
- rigetta la domanda risarcitoria avanzata dalla società attrice;

per l'effetto,

- condanna la società attrice al pagamento, in favore del Condominio convenuto, delle spese di lite che si liquidano in complessivi euro 4835 per compensi professionali, oltre spese generali al 15% e oltre Iva e Cpa, se dovute come per legge.

Così deciso in Teramo, il 06.11.2018

IL GIUDICE
Dottoressa Eloisa Angela IMBESI



