

R.G.N. 3630/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TERAMO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Erika Capanna Piscè ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3630/2014 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] sito in [REDACTED], [REDACTED], in persona dell'Amministratore *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

OPPONENTE

contro

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] sito in [REDACTED] alla [REDACTED]

OPPOSTA

nonché

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

TERZO CHIAMATO



CONCLUSIONI

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

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del Tribunale di Teramo il Condominio [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] [REDACTED], chiedendo altresì di essere autorizzato alla chiamata in causa dell'allora amministratore [REDACTED] [REDACTED], contestando il provvedimento monitorio fondato su un contratto di manutenzione ordinaria di tre ascensori condominiali stipulato il 29.6.2010 e su alcune fatture emesse per lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione dei medesimi ascensori. Assumeva che il contratto sarebbe stato inefficace per carenza di mandato da parte dell'amministratore, il quale non avrebbe avuto legittimazione ad impegnare il condominio per un periodo di tempo superiore alla durata del suo mandato senza una espressa delibera assembleare, che non pareva essere stata emessa.

Aggiungeva altresì che le prestazioni poste in essere dall'opposta avrebbero necessitato di una apposita approvazione assembleare non soltanto in ragione della loro durata, ma anche perché aventi carattere straordinario ai sensi dell'art. 1135 c.c., non bastando la sola approvazione dell'amministratore di condominio, i cui poteri sono limitati alla erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria dell'edificio ex art. 1130 c.c. Inoltre, sosteneva di non aver mai ricevuto le prestazioni riportate nelle fatture n. 1474/2010 e n. 2329/2010, in quanto, a partire dal 18.07.2011 tale manutenzione veniva affidata ad altra impresa, confermando implicitamente, invece, di aver ricevuto le altre prestazioni fatturate.

Si costituivano in giudizio sia la società opposta che, a seguito dell'autorizzazione alla chiamata in causa, l'amministratore in carica all'epoca dei fatti, i quali contestavano fermamente le avverse argomentazioni, ritenendo pienamente valido ed efficace il contratto concluso.

A seguito del deposito delle memorie previste dall'art. 183, comma 6, c.p.c. il Giudice rigettava tutti i mezzi di prova, ritenendo la causa matura per la decisione e giungendo così, dopo lo scambio degli scritti conclusivi, alla odierna decisione.

Preliminarmente si precisa che la scrivente è subentrata nella titolarità della presente causa solo in fase decisoria, essendo state le precedenti attività processuali gestite da altro Magistrato.

Come anticipato, il decreto ingiuntivo opposto è stato emesso sulla scorta di fatture commerciali rimaste, a dire dell'opposta, insolute e su un contratto di manutenzione concluso tra l'amministratore chiamato in causa e la società [REDACTED]. In particolare, il contratto sottoscritto il 29.06.2010 ha per oggetto la manutenzione "ordinaria" (cfr. contratto all. fasc. opposta) di tre ascensori (scala A,



scala B e scala C) presenti all'interno del fabbricato condominiale al costo complessivo annuo di € 2988,00 + IVA al 10%, come si evince chiaramente dall'intestazione stessa del documento e dall'indicazione delle prestazioni offerte, meglio indicate al capo 1 del detto contratto, con decorrenza dal 1.7.2010 per cinque anni.

Le fatture relative alle prestazioni anzidette sono le seguenti:

- 1) n. 838 del dell'1.4.2010, emessa per la manutenzione ordinaria degli ascensori nel primo semestre del 2010 per un importo pari ad € 1527,72 (cfr. doc. 2 fasc. opposta), in corrispondenza dell'importo pattuito in contratto;
- 2) n. 1912 del 7.10.2010, emessa per la manutenzione ordinaria degli ascensori nel secondo semestre del 2010 per un importo pari ad € 1670,64 (cfr. doc. 5 fasc. opposta), in corrispondenza dell'importo pattuito in contratto;
- 3) n. 590 del 14.3.2011, emessa in parte per la manutenzione ordinaria degli ascensori nel primo semestre del 2011 per un importo pari ad € 1561,20 (cfr. doc. 7 fasc. opposta), in corrispondenza dell'importo pattuito in contratto;
- 4) n. 2329 del 19.11.2011, emessa per la manutenzione ordinaria degli ascensori nel secondo semestre del 2011 per un importo pari ad € 1561,20 (cfr. doc. 11 fasc. opposta), in corrispondenza dell'importo pattuito in contratto.

Rispetto alla fattura richiamata da ultimo, l'opponente ha eccepito di non aver mai ricevuto le relative prestazioni poiché, a partire dal 18.07.2011, la manutenzione venne affidata all'impresa [REDACTED]. Tale eccezione non è condivisibile poiché quest'ultimo contratto risulta sottoscritto l'1.8.2012 e all'art. 11 è indicata, quale termine di decorrenza, la medesima data, riferendosi, invece, la fattura contestata ad un periodo antecedente.

Non possono trovare accoglimento neppure le argomentazioni con le quali il condominio assume il carattere straordinario delle prestazioni in esame e la carenza di legittimazione alla conclusione di un contratto pluriennale da parte dell'amministratore. Invero, la legge riconosce all'amministratore (art. 1130 n. 3 c.c.) un autonomo potere di erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio, l'assemblea invece provvede - tra l'altro - alle opere di straordinaria manutenzione. Ebbene la giurisprudenza ha chiarito che la distinzione tra le due ipotesi si fonda, da un lato, sulla qualificazione giuridica del rapporto e, dall'altro, anche in base al valore economico del medesimo. E' evidente che il contratto di manutenzione degli ascensori rientra sotto entrambi i profili nella previsione di cui all'art. 1130 n.3 c.c., senza considerare che in occasioni analoghe la giurisprudenza di merito ha espressamente ammesso che esso rientri tra le attribuzioni proprie dell'amministratore. La stipula di contratti per la manutenzione degli ascensori rientra, infatti, tra i tipici compiti che l'amministratore, ex art. 1130 c.c., ha l'obbligo di eseguire quali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, con tali intendendosi, tra l'altro, tutte quelle attività materiali idonee a mantenere



l'integrità ed il buon funzionamento della struttura, delle opere e dei servizi condominiali. Non ultima la previsione normativa contenuta nell'art. 15 del D.P.R. n. 162/1999 che al primo comma stabilisce che: *“Ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale funzionamento, il proprietario o il suo legale rappresentante sono tenuti ad affidare la manutenzione di tutto il sistema degli ascensori, dei montacarichi e degli apparecchi di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata ovvero a un operatore comunitario dotato di specializzazione equivalente che debbono provvedere a mezzo di personale abilitato”*, di fatto rendendo obbligatoria la manutenzione periodica di tali impianti. Ne discende il carattere ordinario dell'attività in oggetto.

Circa la durata del contratto stipulato dall'amministratore, poi, si deve ritenere che esso possa andare oltre la scadenza del mandato dell'amministratore, non ponendo l'art. 1130 c.c. alcuna preclusione in tal senso ed essendovi, comunque, stata la ratifica tacita da parte dell'assemblea.

In particolare, trattandosi di negozio non richiedente la forma scritta, il contratto di manutenzione in esame ben poteva essere ratificato dall'assemblea tacitamente (e dunque senza necessità d'inserire espressamente l'argomento all'ordine del giorno, chè altrimenti si sarebbe trattato di ratifica espressa), approvando di anno in anno la relativa spesa, cosa che nel caso di specie è avvenuta (v. Cass. 6.7.2010 n. 15872).

Risulta, pertanto, pienamente assolto l'onere probatorio gravante sull'opposta che notoriamente assume le vesti di “attore in senso sostanziale” nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, in ordine alle suindicate fatture.

Gli ulteriori crediti vantati dalla società opposta fanno, invece, riferimento a prestazioni eseguite dall'impresa manuttrice per presunti lavori di carattere straordinario ed urgente. E' appena il caso di ricordare che norma dell'art. 1135 c.c. *“l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea”*. Ebbene, appare dirimente valutare la natura delle prestazioni poste in essere dalla [REDACTED] per accertare l'eventuale sussistenza dell'urgenza. Dall'esame delle fatture e dei rapporti di intervento prodotti in atti emerge che tutte le attività effettuate richiedessero un immediato, o quanto meno, celere intervento da parte dell'impresa manuttrice (montaggio catenaccio e lucchetto porta locale motore, fornitura e posa in opera di nuovi punti luce nel vano corsa, sostituzione diodo su salvamotore elettronico, aspirazione acqua in fossa in seguito ad allagamento, regolazioni e riassettaggio impianto fuori accoppiamento, ecc.), sicchè correttamente l'amministratore ha fatto applicazione dell'art. 1135 c.c., che non richiede la previa approvazione assembleare ma un mera comunicazione successiva.

Quanto alla fatturazione dell'attività prestata dal manutttore per l'assistenza all'ente notificato, incaricato della verifica biennale (cfr. fattura n. 2490 del 30.11.2010, doc. 6 fasc. opposta) anch'essa costituiva oggetto del contratto di manutenzione ordinaria del 29.6.2010 che, al punto 1.5, prevede



espressamente che i costi relativi all'assistenza agli enti preposti alle verifiche normativamente imposte, come è stato nel caso che ci occupa, restano a carico del committente.

Infine, restano da esaminare i lavori costituenti oggetto delle fatture nn. 1474/2010 e 2329/2011 che, secondo il condominio, non sarebbero mai stati realizzati. Per quanto riguarda la prima di esse, avente ad oggetto la fornitura e l'installazione dei dispositivi bidirezionali di telesoccorso completi di scheda sim, il condominio opponente ha contestato l'esecuzione dei relativi lavori che, a suo dire, non sarebbero mai stati eseguiti dalla [REDACTED]. A fondamento dell'eccezione ha osservato che, a seguito del passaggio di consegne, il successivo amministratore di condominio, [REDACTED], verificava che l'impresa nominata per la manutenzione degli impianti di ascensore era la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] alla [REDACTED]. Aggiungeva che, presa visione del contratto di manutenzione concluso con la Ditta [REDACTED], l'Amministratore riteneva opportuno rinegoziarlo e pertanto consegnava a mani del sig. [REDACTED], in data 28.07.2012, richiesta di rinegoziazione del contratto di manutenzione degli ascensori ubicati presso il condominio [REDACTED], richiedendo altresì l'installazione dei dispositivi bidirezionali per le chiamate di emergenza in quanto inesistenti. A seguito di detta richiesta l'attuale amministratore avrebbe sottoscritto, in data 01.08.2012, con la Ditta [REDACTED] il contratto di manutenzione degli ascensori alle condizioni pattuite e quest'ultima provvedeva a concedere al condominio [REDACTED] in comodato d'uso i dispositivi GSM e i dispositivi bidirezionali di telesoccorso. A sostegno delle proprie argomentazioni, l'opponente ha prodotto la lettera di invito alla rinegoziazione inviato dall'amministratore di condominio all'impresa [REDACTED] e il contratto di manutenzione con essa sottoscritto.

L'eccezione non merita accoglimento. Invero, nella lettera prodotta in atti l'amministratore di condominio si limita a richiamare un presunto contratto concluso nel 2011 con [REDACTED] senza tuttavia offrire elementi utili al fine di dimostrare l'effettiva stipulazione dello stesso in epoca anteriore al 2012. Invero, anche il contratto prodotto in atti e stipulato con l'impresa di manutenzione [REDACTED] reca la data dell'1.8.2012, fissando la medesima data ai fini della sua decorrenza, mancando di indicazioni utili ad accertare che effettivamente trattavasi di prosecuzione di un rapporto già in essere tra le parti. Né l'opponente ha articolato mezzi di prova volti a dimostrare quanto allegato. Si aggiunga a ciò che la società opposta ha, invece, provato l'adempimento della prestazione riportata nella fattura contestata attraverso la produzione in giudizio dei rapporti di intervento, nei quali sono esattamente indicati la data, le prestazioni poste in essere (cfr. all. 8,9,10,11 II memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c.) presso lo stabile condominiale e la firma dell'operatore incaricato dell'esecuzione.

Alle stesse conclusioni si perviene in ordine alle contestazioni sollevate dal condominio in relazione alla fattura n. 2329/2011 (già esaminata nella parte concernente i canoni di manutenzione ordinaria degli ascensori). Invero, anche in tal caso, per le medesime ragioni, non è stata raggiunta la prova dell'inadempimento dell'opposta. Si ricordi, infatti, il noto principio di diritto elaborato dalle Sezioni Unite della Cassazione (30/10/2001, n.13533), secondo cui: *"Il creditore che agisce in giudizio, sia per*



l'adempimento del contratto sia per la risoluzione ed il risarcimento del danno, deve fornire la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto (ed eventualmente del termine di scadenza), limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, su cui incombe l'onere della dimostrazione del fatto estintivo costituito dall'adempimento". Nel caso di specie, dunque, l'opposta ha correttamente dimostrato di aver eseguito la propria prestazione, senza che a ciò sia seguito l'adempimento della controparte.

Per tutte le ragioni innanzi esposte va confermato il decreto ingiuntivo n. 724/2014.

Quanto alla domanda avanzata dal terzo chiamato nei confronti del condominio di condanna ex art. 96 c.p.c., è appena il caso di osservare che essa presuppone non solo il requisito oggettivo della totale soccombenza di controparte ma anche quello soggettivo dell'elemento psicologico di avere agito o resistito in mala fede o colpa grave. Nel caso di specie, difetta quest'ultimo presupposto, in quanto l'accertamento delle vicende di causa ha richiesto una complessa ricostruzione dei fatti che, quindi, non ha consentito di ravvisare la mala fede o colpa grave in capo all'opponente. La domanda va, quindi, rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza dell'opponente e si liquidano come da dispositivo, tenendo conto dei valori tabellari medi (esclusa la fase istruttoria, di fatto, non avutasi) di cui al D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Teramo, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- A) rigetta l'opposizione e, per l'effetto,
- B) conferma il decreto ingiuntivo n. 724/2014 emesso dal Tribunale di Teramo;
- C) rigetta la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. avanzata dal terzo chiamato nei confronti del condominio;
- D) condanna la parte opponente a rimborsare alla parte opposta le spese di lite, che si liquidano € 3235,00 per compensi d'avvocato, oltre rimborso forfettario c.p.a e i.v.a., come per legge;
- E) condanna altresì la parte opponente a rimborsare al terzo chiamato le spese di lite, che si liquidano € 3235,00 per compensi, oltre rimborso forfettario c.p.a e i.v.a., come per legge, da distrarsi in favore dell'Avv. ██████████, dichiaratosi antistatario.

Teramo, 9 settembre 2019



Sentenza n. 779/2019 pubbl. il 13/09/2019
RG n. 3630/2014

Il Giudice

Dott.ssa Erika Capanna Pisce'

