

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 49214/2017 R.G. promossa da:

COND. VIA _____(C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____, elettivamente domiciliato in VIA _____ ATTORE

contro

B.S. S.R.L. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. _____; elettivamente domiciliata in VIALE CAMPANIA, 26/A 20133 MILANO, presso i difensori CONVENUTA

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di Via L. n. 2-6 in M. conveniva in giudizio la B.S. S.r.l., esponendo:

- che il suo precedente amministratore B.S. S.r.l., in persona del geom. B., aveva, in seno all'espletamento del proprio mandato ed in assenza di delibera assembleare, provveduto a commissionare alla impresa edile F.lli S. S.r.l. lavori di natura straordinaria sulle facciate condominiali per l'ammontare complessivo di Euro 31.334,00 che non avevano carattere di urgenza e che non erano stati ratificati dall'assemblea condominiale, neppure in data successiva all'esecuzione dei lavori (cfr. doc. 2 atto di citazione);
- che l'esecuzione di tali lavori aveva esorbitato i poteri dell'ex amministratore in quanto atto eccedenti la misura di messa in sicurezza dell'edificio e non preventivamente autorizzati dall'assemblea dei condomini;
- che, di conseguenza, B.S. S.r.l., nella persona del geom. C.B., aveva violato i propri obblighi di mandatario eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli;
- che, di conseguenza, quest'ultima doveva restituire al Condominio quanto indebitamente speso senza autorizzazione;
- che, inoltre, l'esecuzione di tali lavori aveva causato un deprezzamento del valore delle singole unità immobiliari e determinato la necessità del rifacimento integrale delle facciate condominiali, con una spesa di circa Euro 390.000,00, come da preventivi allegati (cfr. doc. 10 atto di citazione);
- che, infine, l'amministratore uscente aveva disposto il pagamento a proprio favore della fattura n. (...) emessa in data 31 marzo 2015 con cui addebitava al Condominio il compenso per la tenuta del registro anagrafico per l'importo pari a Euro 4.270,00 (cfr. doc. 6 atto di citazione);

Tanto premesso, il Condominio di Via L. n. 2-6 in M. chiedeva che, previo accertamento della responsabilità della B.S. S.r.l. per negligenza, imprudenza e imperizia nell'esercizio delle proprie attribuzioni di amministratore condominiale, quest'ultima fosse condannata alla restituzione a suo favore della somma di Euro 31.334,00 a titolo di spese non necessarie sostenute in assenza di specifico mandato e della somma di Euro 4.270,00 a titolo di rimborso della fattura n. (...); chiedeva altresì la condanna della società convenuta al risarcimento del danno per mala gestio, pari alla somma equitativamente determinata dal Giudice, tenendo conto del costo delle riparazioni, quantificato in Euro 390.000,00.

Si costituiva in giudizio la società B.S. S.r.l. contestando le avverse pretese, precisando:

- che la condotta del geom. B. era stata necessitata dall'urgenza di evitare gravi e imminenti pericoli derivanti dalla caduta in strada degli intonaci delle facciate del palazzo prospiciente via L., situazione rientrante nella fattispecie di cui all'art. 1135 c.c. co. 2 ultimo periodo c.c., che contempla il potere dell'amministratore di compiere atti urgenti in assenza dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale e che, di conseguenza, non era stato necessario attendere il preventivo assenso dell'assemblea;
- che dagli interventi di messa in sicurezza della facciata e di rimozione di parti pericolanti non era derivato alcun danneggiamento alle facciate, già in condizioni disastrose in quanto ormai vetuste;

- che, infine, il pagamento della fattura n.(...) emessa in data 31 marzo 2015 con cui si addebitava al Condominio il compenso per la tenuta del registro anagrafico per l'importo pari ad Euro 4.270,00 era legittimo in quanto esposto nella offerta comunicata ai Condomini e prodotta sub doc. 7.

Tanto premesso, la B.S. S.r.l. chiedeva il rigetto delle avverse pretese.

Instaurato il contraddittorio tra le parti e concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6 c.p.c., il Giudice non ammetteva le prove orali dedotte dalle parti stante la copiosa documentazione prodotta agli atti e la natura esplorativa della c.t.u. richiesta da parte attrice.

Quindi, all'udienza del 29 gennaio 2019, la causa veniva successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti con fogli depositati in via telematica, dopo il deposito delle comparse conclusionali e le memorie di replica.

Motivi della decisione

Reputa questo Giudice che le domande proposte dal Condominio di Via L. n. 2-6 in M. nei confronti del ex amministratore B.S. S.r.l. siano da accogliere nei ristretti limiti che si vanno qui di seguito ad illustrare.

Per motivi di comodità espositiva, questo Giudice ritiene di dover suddividere la trattazione in distinti paragrafi.

A. Sulla messa in sicurezza delle facciate condominiali

Il Condominio ha chiesto la condanna di B.S. S.r.l. alla restituzione della somma di Euro 31.334,00, corrispondente ai costi sostenuti per la messa in sicurezza delle facciate condominiali.

Si sostiene da parte del Condominio, con allegazione di una responsabilità contrattuale dell'amministratore, che, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, l'amministratore del condominio avrebbe dato corso alla spesa in assenza di deliberazione assembleare, obbligatoria a norma del disposto dell'art. 1135 n. 4 c.c.

Si è difeso l'amministratore del condominio sostenendo che si sarebbe trattato di lavori a carattere urgente che, a norma del secondo comma della menzionata disposizione normativa, è dovere dell'amministratore disporre, nell'ambito dei poteri/doveri di conservazione dei diritti sulle cose comuni a lui attribuiti dall'art. 1130 n. 4 c.c.

Questi i fatti di causa, occorre verificare se i lavori disposti dall'amministratore fossero necessari, se rivestissero i caratteri dell'urgenza, e se di conseguenza possa essere mosso alcun rimprovero all'ex amministratore oggi convenuto.

Da una attenta disamina dei documenti allegati agli atti di causa si evince:

- che il plesso edilizio di via L. 2-6 è composto da cinque palazzine, realizzate nei primi decenni del secolo scorso, di oltre cinque piani fuori terra, con numerosi fregi costituiti da elementi realizzati con cemento decorativo e complessi elementi ornamentali, spesso a contorno di balconi e finestre;
- che si era già verificato un precedente episodio di distacco di intonaco che aveva reso necessario un intervento con autoscala per la messa in sicurezza (cfr. pag. 20 doc. 2);
- che in data 12 marzo 2014 il geom. B. veniva informato dal custode del civico 6 di via L., sig. M.D.B., che un pezzo di contorno della finestra sita al secondo piano della scala H del medesimo civico era caduto sulla pubblica via (cfr. materiale fotografico prodotto sub doc. 11 memoria ex art. 183 co. 6 n. 2 convenuta);
- che due giorni dopo, in data 14 marzo 2014, la condomina sig.ra A.L.T. comunicava a mezzo e-mail all'amministratore che si era verificato un ulteriore crollo, con caduta di pezzi di intonaco nel cortile interno della scala G (cfr. docc. 12 - 13 memoria ex art. 183 co. 6 n. 2 convenuta).
- che già in data 12 marzo 2014 il geom. B. aveva contattato la ditta S. affinché effettuasse una verifica sulle facciate;
- che in data 19 marzo 2014 la ditta S., congiuntamente al geometra C., consulente del condominio, procedevano a esaminare lo stato dei muri perimetrali e dei cementi che contornavano balconi e finestre, come risulta dalla documentazione fotografica (cfr. doc. 4bis convenuta) e dalla relazione tecnica redatta dal geometra C. (cfr. doc. 3 comparsa di risposta);
- che tale verifica circa la sicurezza degli intonaci delle facciate del palazzo era stata eseguita mediante leggera battitura che portava alla rottura di consistenti porzioni di manufatto;

- che nella relazione redatta dal geometra C. in data 20 marzo 2014 si evidenziava lo stato di degrado in cui versava la facciata e si invitava l'amministratore a effettuare una verifica più accurata al fine di porre in sicurezza la facciata del palazzo; in particolare, il geometra rilevava che a seguito della battitura sui cementi decorativi si sentiva "un suono secco, vuoto, tipico di un manufatto non ancorato al sottofondo con pericolo di distacco improvviso con caduta libera al suolo. Tale caduta avrebbe potuto causare danni ben inimmaginabili al sottostante transito pedonale" ed affermava la sussistenza di "una situazione alquanto precaria e di pericolo da non sottovalutare";
- che sulla scorta della situazione di fatto riferitagli ed evidenziata nella consulenza dei tecnici abilitati, il geom. B. autorizzava esclusivamente lo svolgimento dei lavori di eliminazione degli intonaci e dei cementi decorativi pericolanti;
- che tali circostanze fattuali non sono state contestate dall'attore;
- che "quanto rimosso in occasione dell'intervento con impiego di piattaforma di lavoro non rappresenta la totalità di quanto risultava inconsistente, degradato e/o pericolante, ma solo ed esclusivamente ciò che, al momento dell'intervento è stato ritenuto indispensabile rimuovere ... al fine di garantire la sicurezza dello stato di fatto", come emerge dalla relazione del geom. C. redatta in data 12 gennaio 2018 (cfr. doc. 1 allegato alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c. della convenuta);

Dall'analisi della documentazione prodotta non può che darsi atto dell'urgenza degli interventi di messa in sicurezza delle facciate condominiali, giacché il materiale fotografico e le relazioni del geom. C. hanno ampiamente evidenziato che lo stato di degrado degli intonaci e dei cementi decorativi era tale da poter costituire un grave pericolo per i condomini e per i passanti di via L. e, pertanto, deve ritenersi che i lavori ordinati dal geom. B. rientrassero nell'alveo dei lavori straordinari urgenti che non necessitano dell'autorizzazione assembleare di cui all'art. 1135 co. 2 c.c. Corretta è dunque l'invocazione da parte della difesa della convenute del disposto normativo di cui all'art. 1135 comma 2 del codice civile a mente del quale l'amministratore del condominio può ordinare dei lavori di manutenzione straordinaria ove questi ultimi rivestano il carattere dell'urgenza anche senza apposita delibera assembleare, salvo l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini: nel caso al vaglio del presente giudizio l'ex amministratore si è attenuto al dettato codicistico stante l'accertato carattere dell'urgenza dell'opera contestata (vedi sul punto le sentenze del Supremo Collegio numero 4232 del 7 maggio 1987, rv. n. 452987, numero 1481 del 15 settembre 1970, rv. n. 347319 e numero 10144 del 19 novembre 1996, rv. n. 500644), direttamente collegata con la specifica posizione di garanzia rivestita dall'amministratore ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 40 co. 2 e 677 c.p., nonché con la responsabilità dei condomini per gli eventuali danni sofferti dai terzi (artt. 2051 e 1126 c.c.) e, dunque, potenzialmente passibili di eventuale azione risarcitoria.

Infine, deve rilevarsi come l'art. 1135 comma 2 c.c. non richiede - contrariamente a quanto allegato dalla difesa dell'attore - che l'assemblea condominiale ratifichi le spese straordinarie disposte dall'amministratore qualora rivestano i connotati della indifferibilità e della urgenza: da una approfondita lettura del testo integrale della ordinanza n. 4668/2018 citata dalla difesa del Condominio si evince, infatti, che tale ratifica si renda necessaria solo per il diverso caso di spese disposte dall'amministratore in assenza di delibera autorizzativa, ma in relazione a lavori non urgenti né indifferibili ("perché l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera autorizzativa").

Quanto, poi, all'obbligo di riferirne alla prima assemblea, non solo tale circostanza non viene contestata, ma deve rilevarsi che, in ogni caso, il fatto che l'amministratore non abbia riferito nella prima assemblea in ordine alle opere intraprese non rende illegittimo l'esborso; si richiama, sul punto, l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 10144/96: "L'art. 1135 ultimo comma abilita l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza imponendogli l'obbligo di riferire all'assemblea; obbligo che rientra

nel dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini e che, pertanto, non può essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato. L'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate".

Alla luce di tali considerazioni, deve rigettarsi la domanda con cui il Condominio di Via L. n. 2-6 in M. chiede la condanna di B.S. S.r.l. alla restituzione dell'importo di Euro 31.334,00.

B. Sull'emissione della fattura n. (...)

Il Condominio di Via L. n. 2-6 in M. ha contestato alla B.S. S.r.l. l'emissione della fattura n. (...) di importo pari a Euro 4.270,00 a titolo di tenuta dell'anagrafe condominiale allegando trattarsi di compenso illegittimamente percepito ed ha chiesto la condanna della convenuta alla restituzione di tale somma.

La tesi dell'attore è che l'attività di redazione dei registri anagrafe condominiale, seppur non contestata, rientri nelle normali attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 comma 1 n. 6 c.c. per la quale, dunque, non spetterebbe alcun compenso extra rispetto a quello ordinario.

Si è difeso l'amministratore del condominio sostenendo che il pagamento della fattura n. (...) emessa in data 31 marzo 2015 con cui si addebitava al Condominio il compenso per la tenuta del registro anagrafico per l'importo pari ad Euro 4.270,00 era legittimo in quanto esposto nella offerta comunicata ai Condomini e prodotta sub doc. 7.

Il Tribunale ritiene che la domanda di condanna della convenuta B.S. S.r.l. alla restituzione di tale somma sia fondata.

Deve, infatti, rilevarsi che anche a voler ritenere che l'attività di redazione dei registri anagrafe condominiale non fosse ricompresa nel corrispettivo forfettario annuale per le normali attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 comma 1 n. 6 c.c., si tratterebbe comunque di una spesa per competenze accessorie che andava sottoposta all'assemblea dei condomini per la sua approvazione (cfr. per tutte, Cass. sent. n. 22313 del 30.09.2013).

Sarebbe stato, infatti, compito dell'assemblea valutare la correttezza dell'importo globale richiesto in relazione alle attività extra effettivamente svolte e, se del caso, approvarlo così da inserirlo nel rendiconto.

Stante l'assenza di tale presupposto, la B.S. S.r.l. deve essere condannata alla restituzione a favore del Condominio di Via L. n. 2-6 in M. dell'importo di Euro 4.270,00 oltre interessi dal dovuto al saldo.

Su tale importo non compete alcuna rivalutazione monetaria per l'assenza della prova del maggior danno ex art. 1224, secondo comma, del codice civile (Cfr. Cass., sez. II, n. 12828 del 03/06/2009, nonché, di recente, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14289 del 04/06/2018, secondo cui: "In caso di inadempimento o di ritardato adempimento di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro - assoggettata, in quanto tale, alla disciplina dell'art. 1277 cod. civ. - la rivalutazione monetaria del credito può essere riconosciuta solo a condizione che il creditore allegi e dimostri, ai sensi dell'art. 1224, secondo comma, cod. civ., l'esistenza del maggior danno derivante dalla mancata disponibilità della somma durante il periodo di mora, non compensato dalla corresponsione degli interessi legali nella misura predeterminata dall'art. 1224, primo comma, cod. civ., rimanendo comunque esclusa la possibilità del cumulo tra rivalutazione monetaria ed interessi compensativi").

C. Sul risarcimento del danno per mala gestio

Il Condominio di Via L. n. 2-6 in M. ha chiesto, infine, accertarsi la responsabilità della convenuta B.S. S.r.l. per mala gestio e, per l'effetto, la condanna della medesima al risarcimento del danno, ravvisato nelle spese necessarie per il rifacimento delle facciate che ammonterebbero, secondo i preventivi prodotti, a circa Euro 390.000,00.

L'attore ha posto a fondamento della domanda il fatto che gli interventi di messa in sicurezza delle facciate avevano provocato danni alle facciate del condominio che potevano essere riparati solo con un intervento di rifacimento integrale delle medesime.

Tale domanda non può trovare accoglimento, rilevato:

- che non è emerso alcun profilo di illegittimità nella condotta posta in essere dal geom. B., posto che è stato acclarato che l'ordine di messa in sicurezza delle facciate condominiali rientrava nell'alveo dell'art. 1135 co. 2 c.c.;

- che parte attrice non ha in alcun modo adeguatamente allegato, né a fortiori dimostrato, l'esistenza di un danno alle facciate condominiali interessate dall'intervento di messa in sicurezza delle stesse, né parimenti ha fornito riscontri probatori in merito alla derivazione eziologica dell'asserito danno da tale intervento;

- che, al contrario, dalla già richiamata relazione redatta dal Geom. C. in data 12 gennaio 2018 è emerso che "la messa in sicurezza dello stabile non ha certo comportato, in nessun modo e in nessun motivo, un intervento tale da portare a ritenere i prospetti di facciata devastati e/o deturpati";

- che la censura per la quale i lavori non sarebbero stati realizzati a regola d'arte ed avrebbero provocato danni alla facciata atterrebbe, in ogni caso, ad una eventuale responsabilità dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori e non investirebbe la legittimità della spesa disposta dall'amministratore del condominio o una sua eventuale responsabilità per mala gestio.

Alla stregua di tali considerazioni, deve rigettarsi la domanda di risarcimento dei danni avanzata nei suoi confronti dal Condominio attore.

L'esito della lite comporta la condanna di B.S. S.r.l. alla rifusione delle spese di lite a favore del Condominio, da liquidarsi tenuto conto della "somma attribuita alla parte vincitrice piuttosto che a quella domandata", ai sensi dell'art. 5 D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1) condanna B.S. S.r.l. alla restituzione a favore del Condominio di Via L. n. 2-6 in M. dell'importo di Euro 4.270,00, oltre interessi dal dovuto al saldo;

2) rigetta ogni altra domanda proposta dal Condominio di via L. 2/6 nei confronti di B.S. S.r.l.;

3) condanna B.S. S.r.l. alla rifusione delle spese di lite a favore del Condominio di via L. 2/6, liquidate in Euro 545,00 per spese documentate ed Euro 2.430,00 per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 16 maggio 2019.

Depositata in Cancelleria il 17 maggio 2019.