

pagina 1 di 8  
N. R.G. 942 /2016

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

-oOo -

TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

-Sezione Prima Civile -

Il Tribunale di Cosenza, sezione prima, in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Lucia

Angela Marletta , ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 942/2016 del R.G.A.C. dell'anno 2016 , vertente

TRA

Condominio Metro polis Scala H in Rende (c.f. 98039690783), in persona dell'amministratore p.t.,

rappresentata e difesa dall'Avv.to M\*\*\*\*\*N S\*\*\*\*I ;

PARTE OPPONENTE

E

M\*\*\*\*e SRL (P. Iva. 02232680799) in persona del lrpt , rappresentata e difesa d all'Avv.to P\*\*\*\*o

L\*\*\*\*z ;

PARTE OPPOSTA

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

Conclusioni: come in atti

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 23.2.2016 il Condominio M\*\*\*\*o Scala H sito in Rende ha

proposto oppos izione avverso i l decreto ingiuntivo n. 1713/2015 con il quale era stato ingiunto il

pagamento della somma di euro 9.134,68 , oltre interessi e spese del monitorio in favore d ella società

M\*\*\*\*e SRL, a titolo di corrispettivo per il servizio di manutenzione degli impianti ascensori, giuste

fatture nn. 987/2010, 988/2010, 989/2010, 990/2010, 558/2011, (per la quale era stato corrisposto un

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

acconto di euro 404,72), n. 233/2015, 234/2015, 235/2015, 236/2015, 237/2015 per canoni di manutenzione dal 2010 al 2015.

A sostegno dell'opposizione ha dedotto l'assenza di un contratto di manutenzione, atteso che in data 1.7.1999 era intervenuto contratto per la manutenzione dell'impianto tra la ditta costruttrice dell'edificio Nova polis srl e la società M\*\*\*\*e Raffaele srl, la quale con atto del 2002 (16.9.2002) aveva trasferito la sede da Crotona a Rende e cambiato denominazione in M\*\*\*\*e srl; alcun contratto era intervenuto tra il condominio e la M\*\*\*\*e srl; che in oltre l'impianto ascensore non era stato fornito dalla società in questione bensì da altra ditta, la M\*\*\*\*e Elevatori srl, poi dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Cosenza n. 62/2014; che -pur non negando che e di fatto la società opposta si fosse occupata della manutenzione dell'impianto ascensore e condominiale per un certo periodo e pur in assenza di un titolo formale, attività per la quale, ha dedotto l'opponente, la M\*\*\*\*e srl era stata regolarmente retribuita - in data 12 aprile del 2012, l'assemblea condominiale, insoddisfatta dell'attività manutentiva svolta a causa delle continue rotture dell'impianto, aveva deliberato la disdetta da ogni rapporto con la ditta M\*\*\*\*e srl, comunicata alla detta opposita con raccomandata AR del 16.4.2012, ricevuta in data 20.4.2012; che il successivo 8.7.2012 era stato stipulato dal condominio contratto per la manutenzione dell'ascensore con altra ditta, la Nati, che pertanto era l'unica che si era occupata dell'attività di manutenzione dell'impianto ascensore condominiale da quel momento; che, stante la intervenuta cessazione del rapporto con la ditta M\*\*\*\*e srl già dall'aprile del 2012, nulla alla stessa era dovuto, riconoscendo parte opponente, come unico scoperto, un residuo di euro 900,00 portato dalla fattura n.588/2011, ritenuto giustificato per il fatto che la M\*\*\*\*e srl non aveva adempiuto in maniera diligente ed efficace all'attività manutentiva.

Ha chiesto pertanto dichiarare nullo, annullare e/o revocare il decreto ingiuntivo opposto e dichiarare non dovute, totalmente e/o parzialmente, le somme portate dal decreto ingiuntivo. Con vittoria delle spese e competenze del giudizio.

La società opposta, costituitasi alla prima udienza del 20.10.2016, ha dedotto l'esistenza e la validità del contratto per la manutenzione dell'ascensore condominiale, stipulato fra M\*\*\*\*e Raffaele srl, o M\*\*\*\*e srl, e l'amministratore della società costruttrice Novapolis srl, nel luglio del 1999 e ratificato dall'assemblea del condominio; che tale contratto, della durata di nove anni, in mancanza di valida disdetta, si rinnovava tacitamente sino al 1 luglio 2017 in forza della clausola contenuta all'art. 6 delle condizioni contrattuali e specificamente approvata per iscritto, di proroga tacita, non avendo alcuna

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

efficacia pertanto, sino alla detta data, la disdetta comunicata dal condominio nell'ap rile del 20.12 ed alla quale era stato risposto con raccomandata del 15.5.2012, evidenziando quale fosse la scadenza naturale del contratto, valido ed efficace sino a tutto il 30.6.2017; che il contratto aveva avuto pertanto regolare esecuzione anche successivamente alla disdetta ricevuta, avendo essa società inviato con cadenza semestrale i propri tecnici per le regolari verifiche, come da verbali di accesso prodotti. Ha chiesto quindi il rigetto dell'opposizione, con la conferma del decreto ingiuntivo opposto, in subordine la condanna di parte opponente al pagamento della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione.

Alla detta udienza del 20.10.2016 parte opponente ha eccepito la nullità della clausola di rinnovo automatico del contratto per ulteriori nove anni dalla asserita scadenza.

Con ordinanza del 21.10.2016 è stata concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo e concessi i termini per presentare istanza di mediazione che si concludeva con esito negativo come da verbale depositato.

Concessi alle parti i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c., all'udienza del 9.11.2017, su richiesta delle parti, è stata fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 28.3.2019 la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c., ridotti della metà.

\*\*\*\*\*

L'opposizione è fondata nei limiti di seguito esposti.

È fondata, infatti, l'eccezione di nullità della clausola che ha previsto la rinnovazione tacita del contratto per anni nove (art. 6), formulata da parte opponente, la quale, a seguito della costituzione di parte opposta e delle difese da essa spiegate, all'udienza del 20.10.2016, ha contestato la inferita inefficacia della disdetta inviata dal condominio ed ha altresì contestato per palese nullità, la clausola di rinnovo automatico della obbligazione di manutenzione per ulteriori nove anni dalla asserita scadenza, evidenziando in sostanza la validità della disdetta, stante la nullità della clausola di rinnovo tacito del contratto.

In via preliminare deve rilevarsi l'applicabilità al condominio della tutela del consumatore (cfr. Trib. Bari 24.9.2008 n. 2158; Cass. n. 10086/2011, n.10679/2015).

Sul punto si ricorda che gli artt. 1469-bis e seguenti cod. civ. - privi di efficacia retroattiva in relazione ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore, in virtù del generale principio di

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

irretroattività della legge - sono applicabili al contratto rinnovato tacitamente successivamente all'entrata in vigore della legge 6 febbraio 1996, n. 52, che con l'art. 25 ha aggiunto, nel Libro IV del codice civile, il Capo XIV - bis contenente detti articoli, atteso che in tal caso si verifica una nuova regolamentazione tra le parti dei loro rapporti, sia pure configurata "per relationem" sulla base delle precedenti clausole contrattuali, fondata su un reciproco consenso espresso tacitamente, ma in maniera inequivoca (Cass. 10086/2001).

Se ne trae che, essendo il contratto stato rinnovato tacitamente nel 2008, allo stesso sono applicabili le norme specificamente previste a tutela del consumatore di cui al Dlgs. 206/2005, cosicché non vale ad escludere la vessatorietà della clausola in questione la circostanza della doppia sottoscrizione della clausola medesima.

Inoltre, in mancanza di specifica deduzione in ordine a trattative individuali, emerge la predisposizione unilaterale del contenuto del contratto da parte della ditta M\*\*\*\*e srl, come emerge visivamente dalla sua veste grafica, e della stessa predisposizione di apposito spazio per la sottoscrizione delle clausole, fra cui l'art. 6, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. ivi richiamati.

Ciò posto, deve ritenersi la nullità, in quanto vessatoria, della clausola in questione, che contiene, alla lettera a), una previsione non oggetto di trattative individuali e secondo cui il presente incarico è valido per anni nove a partire dalla data di inizio del servizio e si intenderà tacitamente rinnovato ad ogni sua scadenza per egual periodo di tempo se non sarà disdetto da una delle parti a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della sua scadenza.

Tale previsione risulta in violazione del l'art. 33, lett. I), Cod. Consumo, secondo cui si presumono vessatorie le clausole che hanno l'effetto di stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione (nel senso di tale orientamento cfr. Trib. Arezzo 16.1.2014 n. 45), atteso che tale clausola rende particolarmente gravosa la facoltà della parte di rivedere le sue determinazioni in ordine alla continuazione del rapporto contrattuale per un periodo di tempo peraltro particolarmente esteso, attesa la sua durata pluriennale e più esattamente novennale.

E' indubbia pertanto la nullità della clausola contestata e, conseguentemente, deve ritenersi l'efficacia della disdetta, con decorrenza dall'8.7.2012, del contratto di manutenzione comunicata dal Condominio alla società M\*\*\*\*e srl con raccomandata del 16.4.2012 (cfr. l'estratto del verbale di assemblea condominiale, la comunicazione della disdetta, la richiesta formulata alla M\*\*\*\*e srl di riconsegna delle

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

chiavi dell'impianto, il contratto stipulato con la ditta Nati Ernesto per la manutenzione dell'impianto con decorrenza dal 9.7.2012 e le fatture emesse dalla ditta Nati per la manutenzione effettuata per il periodo dal luglio 2012 all'agosto 2015.

Deve di conseguenza ritenersi l'infondatezza della pretesa creditoria azionata dalla ditta M\*\*\*\*e srl per la manutenzione dell'impianto ascensore per il periodo successivo alla disdetta.

Né gli ordini di manutenzione prodotti in atti (e che rendono superflua la prova per testi richiesta da parte opposta nell'atto di sua costituzione, concernente le medesime circostanze) relativi al periodo dal gennaio 2012 al dicembre 2014 per l'accesso del personale della M\*\*\*\*e srl al condominio documentano circostanze incompatibili con quanto sostenuto da parte opponente, atteso che nei predetti verbali di accesso è riportato costantemente che l'accesso al condominio veniva negato dall'amministratore.

E' invece dovuto l'importo complessivo di euro 4.559,13 (comprensivo di ritenuta d'acconto) relativo al saldo delle fatture 987/2010 (relativa ad intervento per sostituzione cordino di sospensione), 988/2010 (per canone di manutenzione gennaio -aprile 2010), 989/2010 (per canone di manutenzione maggio -agosto 2010), 990/2010 (per canone di manutenzione settembre -dicembre 2010), 558/2011 (per intervento sostituzione puleggia del 30.3.2011, dedotto l'acconto di euro 404,72 indicato come ricevuto), 233/2015 (per canone di manutenzione gennaio -dicembre 2011), 234/2015 (quest'ultima limitatamente al canone di manutenzione dovuto fino al mese di giugno 2012 compreso e pertanto limitatamente all'importo di euro 706,68) riferito al periodo antecedente alla disdetta del contratto.

Invero, in ordine alla richiesta di pagamento dell'importo di tali fatture risalenti al 2010 ed al 2011, azionate in via monitoria, parte opponente ha dedotto, per un verso, l'avvenuto pagamento, eccezione fatta per la fattura 558/2011 di cui ha riferito un pagamento parziale, senza tuttavia fornire prova di tale pagamento; per altro verso ha formulato eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., riferita alla pretesa creditoria portata dalla fattura 558/2011, formulando tuttavia l'eccezione in termini del tutto generici e non meglio specificati con riferimento alle prestazioni indicate nella suddetta fattura e tali da non consentire a controparte adeguata difesa al fine di dimostrare il compiuto adempimento, evidenziando altresì la non dovutezza degli importi delle fatture per il periodo successivo alla disdetta. Tali essendo le contestazioni di parte opponente, deve ritenersi da un lato non provato da parte opponente il dedotto pagamento delle fatture per il periodo di vigenza del contratto e cioè sino alla data

di disdetta e dall'altro l'inefficacia dell'eccezione di inadempimento formulata con riguardo alla pretesa creditoria di cui alla fattura 588/2011 suddetta .  
Quanto al diritto dell'appaltatore al compenso ai sensi dell' art. 1671 c.c. invocato ugualmente da parte opposta , per la prima volta, con la comparsa di costituzione e risposta , va premessa la sua ammissibilità, sulla base dei principi enunciati con la sentenza della Corte di Cassazione a SS.UU. n. 12310/2015 (secondo cui ' La modificazione della domanda ammessa ex art. 183 cod. proc. civ. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa ("petitum" e "causa petendi"), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali. Ne consegue l'ammissibilità della modifica, nella memoria ex art. 183 cod. proc. civ., dell'originaria domanda formulata ex art. 2932 cod. civ. con quella di accertamento dell'avvenuto effetto traslativo ' e secondo un orientamento anche di recente confermato (cfr. Cass. SS.UU. 22404/2018; Ord. 4322/2019), non essendo modificato il fatto storico dedotto in giudizio .

Tale domanda è comunque infondata.

Si ricorda che ' In ipotesi di recesso unilaterale del committente dal contratto d'appalto, ex art. 1671 c.c., grava sull'appaltatore, che chieda di essere indennizzato del mancato guadagno, l'onere di dimostrare quale sarebbe stato l'utile netto da lui conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate, costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell' appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione delle opere, salva la facoltà, per il committente, di provare che l'interruzione dell'appalto non ha impedito all' appaltatore di realizzare guadagni sostitutivi ovvero gli ha procurato vantaggi diversi ' (Cass. 8853/2017).

Tanto precisato, e ribadito in ogni caso la nullità della clausola di proroga tacita del contratto, gravava su parte opposta, quale appaltatore, la prova dell'utile netto che avrebbe ricavato per la manutenzione dell'ascensore, detratte le spese a ciò necessarie .

Né può applicarsi un criterio equitativo della prova del danno, criterio al quale il giudice può fare ricorso solo nell'ipotesi di impossibilità ovvero di difficoltà di provare l'entità dello stesso (Cass. 2608/2003), posto che nel caso in esame tale prova non può dirsi difficoltosa, attesa la durata pluriennale del rapporto contrattuale e la evidente possibilità per la ditta M\*\*\*\*e srl di all egare le spese

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

sostenute nel corso degli anni di effettivo svolgimento dell'attività, al fine di potere pervenire ad una valutazione equitativa.

Né le richieste istruttorie formulate da parte opposta nell'atto di costituzione risultano finalizzate alla prova dell'utile netto, vertendo la prova testimoniale richiesta da parte opposta sulla circostanza del tentato accesso da parte dei tecnici della M uglia srl presso il condominio, a partire dall'aprile del 2012 e sino alla fine del 2015, per effettuare i controlli sull'impianto e dell'impedimento a tale accesso opposto dall'amministratore del condominio.

Sotto diverso profilo, ritenuta la nullità dell'art. 6 del contratto, il diritto di recesso deve ritenersi esercitato secondo buona fede e correttezza contrattuale, essendo stato dato congruo preavviso di due mesi per consentire alla ditta di manutenzione di reperire altri committenti.

In conclusione, ritenuta l'efficacia e la legittimità della disdetta del contratto di manutenzione da parte del Condominio M\*\*\*\*o Scala H di Rende, con decorrenza dal 9.7.2012; ritenuta, di conseguenza, infondata la domanda della società M\*\*\*\*e srl di pagamento del relativo canone di manutenzione per il periodo successivo; ritenuta altresì infondata la domanda ex art. 1671 c.c. formulata da parte opposta; ritenuta invece fondata la domanda della M\*\*\*\*e srl di pagamento dell'importo di complessivo 4.559,13, di cui alle fatture 987/2010 (relativa ad intervento per sostituzione cordino di sospensione), 988/2010 (per canone di manutenzione gennaio -aprile 2010), 989/2010 (per canone di manutenzione maggio -agosto 2010), 990/2010 (per canone di manutenzione settembre-dicembre 2010), 558/2011 (per intervento sostituzione puleggia del 30.3.2011, dedotto l'acconto di euro 404,72 indicato come ricevuto), 233/2015 (per canone di manutenzione gennaio -dicembre 2011), 234/2015 (quest'ultima limitatamente al canone di manutenzione dovuto fino al mese di giugno 2012 compreso e pertanto limitatamente all'importo di euro 706,68) riferito al periodo antecedente alla disdetta del contratto, l'opposizione proposta deve essere accolta, con revoca del decreto ingiuntivo opposto ed il Condominio M\*\*\*\*o scala H di Rende deve essere condannato al pagamento, in favore della società M\*\*\*\*e srl della somma di euro 4.615,26 oltre interessi nella misura legale decorrenti dalla messa in mora (31.3.2015) al soddisfo.

Trattandosi di obbligazione di valuta, in mancanza di prova del maggior danno ex art.1224 comma 2 c.c., non spetta rivalutazione.

Le spese di lite, per la reciproca soccombenza, vanno compensate tra le parti.  
P.Q.M.

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016

pagina 8 di 8

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, assorbita ogni altra questione e disattesa ogni altra e diversa istanza eccezione e difesa , così decide:

-accoglie l'opposizione per quanto in parte motiva e per l'effetto,

1) revoca il decreto ingiuntivo opposto n . 1713/2015 emesso dal Tribunale di Cosenza in data 23.12.2015 ;

2) condanna il Condominio M\*\*\*\*o Scala H sito in Rende al pagamento in favore della società M\*\*\*\*e SRL della somma di euro 4.559,13 , oltre interessi nella misura legale decorrenti dalla de correnti dalla messa in mora (31 .3.2015) al soddisfo;

3) rigetta la richiesta della società M\*\*\*\*e srl di rivalutazione;

4) rigetta la domanda ex art. 16 71 c.c. della M\*\*\*\*e srl;

5) compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Cosenza, 11 maggio 2020 .

Il giudice

dott.ssa Lucia Angela Marletta

Sentenza n. 844/2020 pubbl. il 11/05/2020

RG n. 942/2016