

Sentenza n. 4960/2020 pubbl. il 05/08/2020 Repert. n. 4099/2020 del 05/08/2020

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice Dott. Roberto Angelini,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. indicato in epigrafe promossa da:

Condominio, in persona dell'amministratore *p.t.*, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore *attore opponente*

contro

SC, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore

convenuto opposto

Conclusioni

All'udienza del 28 gennaio 2020, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da fogli depositati telematicamente, al cui contenuto in questa sede si rinvia integralmente.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio si è opposto *ex art.* 615, comma 1, c.p.c. all'atto di precetto, notificatogli in data 1 settembre 2017 dal Sig. SC, recante l'importo di € 8.405,48 quale penale per la ritardata rimozione di un ponteggio che, su incarico del predetto Condominio, era stato posizionato dall'impresa E nel cortiletto di proprietà dell'intimante per l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria dello stabile comune.

È da premettersi che il Condominio, deliberata l'esecuzione dei lavori, nell'aprile del 2016 aveva adito l'Organismo di Mediazione al fine di concordare con il Sig. C modalità e tempistiche dell'intervento in questione. In data 7 settembre 2016, in esito al procedimento di mediazione n. 38/2016, SC e il Condominio, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, assistiti dai rispettivi legali, avevano raggiunto un'intesa in forza della quale:

✓ SC autorizzava, per quanto lo riguardava, l'accesso per la realizzazione delle opere di manutenzione annunciate;

✓ l'accesso al cortile sarebbe dovuto avvenire «*in tre occasioni: una giornata per l'installazione del ponteggio di protezione e della base lavori; una giornata per eventuali verifiche; una giornata per lo smontaggio del ponteggio e per le pulizie a carico del Condominio*», che avrebbe provveduto «*al trasporto degli altri materiali calandoli dall'alto*»;

✓ i lavori avrebbero dovuto iniziare «*non oltre la prima settimana di novembre 2016*» e sarebbero dovuti durare «*non oltre venti giorni*»;

✓ in caso di ritardo, il Condominio avrebbe dovuto corrispondere al C una penale «*di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo sino al trentesimo e di euro trecento per ogni giorno successivo*».

I lavori iniziavano secondo la tempistica pattuita, in data 7 novembre 2016, ma si concludevano oltre il termine di venti giorni previsto nell'accordo di mediazione, precisamente in data 13 gennaio 2017, circostanza pacifica e comunque comprovata dalla documentazione fotografica in atti (doc. 6 fasc. convenuto opposto). Il protrarsi dei lavori oltre i tempi stabiliti induceva pertanto il Sig. C a notificare l'atto di precetto e il pedissequo titolo esecutivo avverso il quale il Condominio promuoveva l'odierno giudizio di opposizione.

2. Tanto premesso, si rileva come l'opposizione del Condominio non meriti accoglimento.

2.1. Nell'opporsi al precetto, il Condominio ha, innanzi tutto, eccepito l'inosservanza dell'art. 475 c.p.c., sostenendo che il titolo esecutivo sarebbe privo della formula esecutiva ai sensi della succitata disposizione.

Nel caso di specie, tuttavia, il titolo esecutivo – costituito dal verbale e dall'accordo di mediazione trascritto nel corpo del precetto e dichiarato conforme al suo originale dall'ufficiale giudiziario con

timbro del 27 luglio 2017 apposto in calce – è pienamente legittimo, rientrando tra i casi residuali elencati dall'art. 474, comma 2, n. 1 c.p.c. che non necessitano della formula esecutiva prevista dall'art. 475 c.p.c.

Ciò si evince applicando la predetta disposizione in combinato disposto con l'art. 12 del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28, convertito con la L. 9 agosto 2013 n.98, a mente del quale «*ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata (...). Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico (...)*».

Poiché il verbale e l'accordo di mediazione sono stati sottoscritti dall'amministratore del Condominio e dai legali delle parti, che hanno munito l'accordo stesso dell'attestazione di conformità alle norme imperative e di ordine pubblico, l'eccezione deve essere rigettata.

2.2. Parimenti infondata è l'eccezione del Condominio attinente all'asserito difetto di prova circa la sussistenza di condotte negligenti ascrivibili al Condominio stesso, al ritardo e al danno patito dall'odierno convenuto opposto.

Fermo restando che, come si è *supra* esposto, la documentazione in atti comprova il ritardo (ed il conseguente inadempimento) del Condominio rispetto all'obbligo di curare la liberazione dell'area nel termine previsto nell'accordo, tale allegazione è sufficiente a renderlo tenuto al versamento della penale nell'ammontare pattuito, poiché la prestazione stabilita dalla clausola penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno (art. 1382, comma 2, c.c.).

3. Al rigetto dell'opposizione consegue la condanna alle spese dell'attore, liquidandosi le stesse come da dispositivo.

p.q.m.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) rigetta le domande attoree;

2) condanna l'attore opponente Condominio a rifondere al convenuto SC le spese di lite, che si liquidano in € 3.000,00, cui devono aggiungersi il rimborso forfettario delle spese nella misura del 15%, l'i.v.a. e la c.p.a. come per legge.

Milano, 31 luglio 2020

Il Giudice

Dott. Roberto Angelini