

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di L'Aquila, composta dai Magistrati

Dott. Elvira BUZZELLI Presidente rel. est.

Dott. Giancarlo De Filippis Consigliere

Dott. Barbara DEL BONO Consigliere

Ha pronunciato e pubblicato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile in grado d'appello n.1682/2016, vertente tra

**CONDOMINIO [REDACTED] - [REDACTED] Villa Rosa di Martinsicuro;**

Rappresentato e difeso dall' avv. [REDACTED]

Appellante

nei confronti di

[REDACTED]  
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Appellato

avente ad oggetto: **Opposizione a decreto ingiuntivo.**

**Conclusioni delle parti.**

**Per l'appellante: "dichiarare l'inadempimento contrattuale della società appellata descritto in narrativa e in via principale, dichiarare che nulla è dovuto in favore della società appellata a saldo dei lavori oggetto di causa in accoglimento della sollevata eccezione di inadempimento, con conseguente declaratoria di nullità, inefficacia del decreto ingiuntivo opposto e revoca dello stesso; in via subordinata ridurre drasticamente il corrispettivo ancora eventualmente dovuto alla società appellata in proporzione del disvalore costituito dalla presenza di vizi e difetti di esecuzione riscontrati e descritti in premessa con conseguente declaratoria di nullità e/o inefficacia del decreto ingiuntivo; in ogni caso in via riconvenzionale condannare la società appellata al risarcimento dei danni subiti dal condominio opponente nella misura determinata dal ctu ovvero in via equitativa ... operando eventualmente la compensazione totale o parziale del residuo credito che dovesse risultare dovuto alla società appellante con l'importo risarcitorio riconosciuto in favore del condominio appellante ... condannare la società**



appellata ... al pagamento delle spese di primo e secondo grado da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario...”;

Per l'appellato: “... dichiarare l'improcedibilità dell'appello per difetto di mandato a giudicare secondo equità; nel merito in via principale condannare il condominio ... a pagare in favore della società [REDACTED] la somma di € 11.650,00 (quale corrispettivo e posa in opera del materiale indicato nella fattura n. 23/2011) o la diversa somma maggiore o minore che sarà ritenuta dovuta con interessi legali dalla data dal dovuto fino al saldo oltre alle spese del procedimento monitorio come nello stesso liquidate ed alle successive sostenute o la diversa somma ritenuta di giustizia; rigettare la domanda riconvenzionale spiegata dall'appellante; in via ulteriormente subordinata accertare e dichiarare che la [REDACTED] è creditrice della somma di € 11.650,70 ... ai sensi dell'art. 2041 c.c. e... condannare il condominio a pagare la suddetta somma con interessi e spese del doppio grado, con rigetto della riconvenzionale proposta”.

#### FATTO E DIRITTO

1. Il Tribunale di Teramo aveva accolto in parte, con la sentenza impugnata, l'opposizione proposta dal condominio [REDACTED] contro il decreto ingiuntivo emesso in favore della società [REDACTED] per il pagamento della somma di € 16.650,00 oltre interessi legali e spese del procedimento; aveva quindi condannato il Condominio opponente a pagare, a titolo di corrispettivo per le opere oggetto del contratto di appalto fatto valere in giudizio, la minor somma di € 11.650,70, in conseguenza della presa d'atto (con esplicita ammissione da parte dell'opposto) del versamento effettuato medio tempore dal condominio dell'importo di € 5.000, sempre a copertura della fattura recante il maggior importo del quale era stato reclamato il pagamento. Il Tribunale rigettava invece le ulteriori eccezioni proposte dal condominio relative a vizi e difetti delle opere (analiticamente descritti) e la domanda riconvenzionale risarcitoria, sul presupposto che 1) i testi escussi avessero rilasciato deposizioni al riguardo contrastanti e che 2) la c.t.u. aveva concluso nel senso che i vizi fossero dovuti essenzialmente alla tipologia di materiali utilizzati e non fossero eliminabili e che, in ogni caso, non erano evidenti né arrecassero un deprezzamento dell'immobile; 3) l'accordo conciliativo proposto non era stato accettato dalla società opposta; 4) la raccomandata del 21/7/2010 inviata dal direttore dei lavori (non identificabile con il condominio) non costituiva denuncia ufficiale dei vizi dell'opera; 5) che nel contempo non vi erano adeguati riscontri testimoniali di denunce verbali; 6) che i versamenti effettuati nel tempo dopo la consegna dei lavori erano ulteriori elementi a favore della tesi dell'opposto, che andava quindi pienamente condivisa.

2. Con l'interposto appello il Condominio opponente ha censurato la sentenza per i seguenti motivi:

A) il direttore dei lavori (ing. [REDACTED] – unitamente ad altri numerosi altri testi - aveva confermato in



sede di escussione testimoniale l'esistenza di un confronto a tre, alla presenza dell'amministratore di condominio e del figlio del legale rappresentante della società, nel corso del quale erano stati contestati i vizi dei lavori per cui è causa; B) il testimoniale al riguardo era privo delle discordanze rilevate dal primo giudice; C) la consulenza tecnica aveva quantificato il valore delle opere di ripristino, individuando l'esistenza di vizi, in € 4.827,40, evidenziando che gli stessi vizi avrebbero potuto essere in questo modo ridotti ma non eliminati, se non previa rimozione delle copertine in alluminio e realizzazione di nuove con adeguato spessore (evidenziava che in tali termini era la proposta transazione, accettata dall'opponente ma non dall'opposto); 6) del tutto erronea era la valenza attribuita ai pagamenti parziali effettuati senza riserve, posto che la questione era limitata all'esistenza di vizi dell'opera e alla necessità della loro rimozione. Conveniva dunque la società dinanzi a questa Corte chiedendo la riforma della sentenza di primo grado e concludendo come in epigrafe.

3. Resisteva l'opposta chiedendo la conferma della prima sentenza e richiamando le difese svolte, che riproponeva. In via preliminare eccepiva l'improcedibilità dell'appello per difetto di legittimazione dell'amministratore di condominio, non autorizzato dall'assemblea condominiale a stare in giudizio, con conseguente nullità/inefficacia/inesistenza del mandato conferito all'avvocato dell'appellante.

4. L'appello è infondato e va respinto, per le ragioni che si espongono.

5. Anzitutto, va respinta l'eccezione di difetto di legittimazione e/o di rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio opponente. Infatti, tenuto conto che la veste processuale dell'opponente è quella del convenuto in senso sostanziale, deve rammentarsi che la "legittimazione processuale passiva dell'amministratore" non incontra limite alcuno quando la domanda proposta contro il condominio riguarda le parti comuni dell'edificio. Anche nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c. (Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2010, n. 12622), il quale recita « Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni» (cfr. cass. n. 15567/2018).



6. Nel merito, è infondato il motivo con il quale il condominio si duole della mancata valutazione degli esiti della prova in ordine all'avvenuto riconoscimento da parte dell'appaltatore dei vizi dell'opera. È fondata, infatti, al riguardo l'eccezione con la quale la controparte ha sottolineato che l'opera fu accettata senza riserve dal condominio, così intendendosi superata quella contestazione che, a lavori in corso, convinse il direttore dei lavori a richiedere un sopralluogo congiunto, con il responsabile della società appaltatrice e con l'amministratore di condominio (nota del 12/7/2010, all 3 del fasc. dell'opponente). Ivi si legge che «osservata la posa delle copertine in oggetto fino ad ora montate...», si richiede il detto sopralluogo, del quale, del resto, si riferisce anche nel corso della prova testimoniale.

7. Vero è però che, successivamente all'inoltro di tale missiva ed al sopralluogo (che indubbiamente vi fu, come la prova testimoniale dimostra), l'opera fu poi completata e consegnata (anche se non si dice esattamente il giorno in cui ciò è avvenuto né dell'evento risulta redatto un verbale). Certamente, però, l'opera fu completata e consegnata (il dato storico è incontrovertito) e altrettanto certamente essa fu accettata non risultando il contrario e se è vero (come pure è pacifico) che il condominio iniziò anche a pagare le prime fatture, oltre quella in acconto.

8. A fronte di tali riscontri, deve farsi applicazione della norma di cui all'art. 1665 III comma c.c., ai sensi del quale «se il committente riceve senza riserve la consegna dell'opera, questa si considera accettata ancorché non si sia proceduto alla verifica». Ne discende che l'eventuale esistenza di vizi o difetti non può in alcun modo incidere sul diritto dell'appaltatore ad ottenere il corrispettivo della sua prestazione.

9: Del resto, il consulente ha chiaramente spiegato – da un lato – che i vizi e difetti *«non arrecano danno al profilo estetico del fabbricato né al decoro architettonico dell'edificio»* e che gli stessi sarebbero imputabili piuttosto al materiale prescelto che non a difetti di esecuzione e che, comunque, la loro presenza non arreca un deprezzamento significativo dell'immobile (le giunzioni della lattoneria con cui sono rivestite alcune parti esterne dell'edificio risultano in parte corrugate e in qualche punto macchiate).

10. In conclusione, si sarebbe stato spazio per un rigetto integrale dell'opposizione, ma - in assenza di appello incidentale dell'opposto (salvo che per il profilo, infondato, relativo al difetto di legittimazione dell'amministratore) – questa corte deve limitarsi a rigettare l'appello proposto.

11. In considerazione della parziale soccombenza reciproca, le spese del grado possono essere integralmente compensate.

12. Poiché l'appello è stato proposto dopo il 31 gennaio 2013, si applica (cfr. Cass. 27/11/2013, n. 26566; Cass. Sez. Un. 18/2/2014, n. 3774; Cass. 13/5/2014, n. 10306; Cass. 22/5/2014, n. 11331) l'art. 1, 17° co. L. n. 228/2012, che ha modificato l'art. 13 D.P.R. n. 115/2002, inserendovi il



comma 1 quater, in forza del quale, se l'impugnazione principale o incidentale è respinta integralmente, o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta (purché non si tratti di un'amministrazione dello Stato: cfr. Cass. 14/3/2014, n. 5955) è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, a norma del comma 1 bis art. cit..

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello, confermando la sentenza di primo grado;
- 2) Compensa le spese di lite del grado;
- 3) Dichiarata che gli appellanti sono tenuti al versamento di un importo pari a quello già versato a titolo di contributo unificato.

Così deciso in L'Aquila, nella camera di consiglio del 2 Aprile 2021.

Il Presidente rel. est.

Elvira Buzzelli

