REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XVII

nella persona del giudice Andrea Postiglione ha emesso la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 69183 R.G.A.C. dell'anno 2017 vertente

TRA

CONDOMINIO [redacted] c.f. [redacted] con sede in Via [redacted] n. 6, in persona del legale rapp.te p.t., elettivamente domiciliata in PIAZZA [redacted] N.5 Roma ovvero in indirizzo telematico, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] per procura a margine dell'atto di citazione;

Attrice opponente

E

[redacted] **S.R.L.** c.f. [redacted], con sede in Roma, elettivamente domiciliato in VIA [redacted] 268/A Roma presso l'avv. [redacted], la quale la rappresenta per procura a margine della comparsa di costituzione;

Convenuta opposta

Oggetto: Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (ivi compresa l'azione ex 1669cc)

Causa trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni: come da citazione e comparsa di risposta.

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

La società [redacted] s.r.l. Agiva in via monitoria nei confronti del Condominio [redacted] deducendo lo svolgimento di lavori di fornitura e posa in opera di materiale per la manutenzione delle caldaie come da contratti stipulati con controparte e per ottenere quindi il pagamento delle relative fatture rimaste inevase, nonostante ripetuti solleciti.

Il tribunale di Roma in data 24 luglio 2017 emetteva il decreto ingiuntivo n. 17475-2017 mediante il quale ingiungeva al condominio il pagamento dell'importo di euro 21.802,00 oltre interessi e spese.

Con atto di citazione in opposizione del 20 ottobre 2017 il condominio proponeva opposizione nei confronti del decreto ingiuntivo, lamentando la mancata esecuzione da parte della società ricorrente di tutte le opere contrattualmente previste oltre che la non esatta ed impedita esecuzione delle opere fino ad allora effettuate. Il condominio in particolare segnalava l'inesatta esecuzione della sostituzione dei tubi della caldaia e la mancata risoluzione di tutte le problematiche relative all'impianto di riscaldamento del condominio; depositava in giudizio una perizia di parte attestante il pessimo stato conservativo della centrale termica e la conseguente errata e mancata esecuzione da parte della società ricorrente proprio dei lavori di cui chiedeva il pagamento.

Nel corso della prima udienza, che si è tenuta il 29 novembre 2018, dopo ampia discussione il giudice non conferiva provvisoria esecutorietà al decreto ingiuntivo opposto ed assegnava alle parti i termini di legge inviando all'udienza del 6 febbraio 2020.

Nel corso di tale udienza le parti si richiamavano ai mezzi istruttori proposti ed il giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 22 aprile 2020 " *Ritenuto:*

- che la società [redacted] *ha promosso azione monitoria per il pagamento di lavorazioni di sostituzione di tubi e riparazioni eseguite presso il condominio* [redacted]

- che il condominio si è costituito allegando la mancata esecuzione delle opere a regola d'arte e rappresentando il difettoso funzionamento dell'impianto;

- parte opponente non ha però contestato nello specifico la committenza e

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03

l'esecuzione delle opere svolte, limitate alla sostituzione dei tubi;

- che dalle CT in atti e dalla corrispondenza intercorsa tra le parti risulta come la [redacted] abbia reiteratamente rappresentato che l'impianto era fatiscente e necessitava di una ristrutturazione totale (contratto del 18.10.2016) non limitata alla sostituzione dei tubi;

- che parte opponente CONDOMINIO ha richiesto in via istruttoria l'espletamento di CTU SUI LAVORI APPALTATI e, all'esito, prova per testi a mezzo del teste Ing. [redacted] oltre che prova contraria su quella di parte opposta, dando però conto al giudice che l'impianto allora esistente è stato rimosso;

- che in relazione alla richiesta di CTU, questa non appare quindi accoglibile,

- che non appare accoglibile nemmeno la richiesta di prova testimoniale in relazione alle lavorazioni in quanto non contestate;

- che parte opposta [redacted] ha formulato richiesta di prove orali (prova per testi e interrogatorio formale) e di espletamento di CTU, oltre che prova contraria su quella di parte opponente;

- che in relazione alle prove orali, come articolate nella memoria di cui all'art. 183, VI, n. 2. cod. proc. Civ., queste non appaiono accoglibili in quanto riguardano o circostanze non contestate (1, 3, 4), o inconferenti (2), o documentali o, comunque, documentabili (5, 6, 7, 8), nonché valutative e generiche (restanti capitoli);

- che in relazione alla richiesta di CTU, questa non appare accoglibile per le medesime ragioni esposte per la richiesta di CTU di controparte".

L'udienza di precisazione conclusioni veniva quindi differita al 6 maggio 2021 in ragione dell'intervenuta emergenza epidemiologica.

****

L'opposizione non appare fondata.

Appare circostanza pacifica ed incontestata fra le parti la stipula di diversi contratti di opera, tutti documentati in atti, e costituenti la base per l'emissione delle fatture sulle quali si fonda il provvedimento monitorio, avente ad oggetto interventi sull'impianto di riscaldamento condominiale.

Con il contratto del 18 ottobre 2016 la società [redacted] sottopone al condominio due soluzioni per la riparazione delle caldaie; la seconda soluzione viene accettata dal condominio con sottoscrizione apposta sulla proposta e dà luogo all'emissione delle fatture 1278-16 e 52-17 non contestate dal condominio. Nello stesso

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03

preventivo la società [redacted] precisa con scritta in neretto e posta quindi in evidenza "*le caldaie pur essendo installate nel 2011 sono ridotte in pessimo stato. Il nostro consiglio è di sostituirli in quanto qualsiasi riparazione non potrà essere garantita*".

Con il contratto del 21 novembre 2016 la società [redacted] sottopone al condominio un nuovo preventivo per la fornitura e posa in opera urgente di guarnizioni del portellone caldaia oltre che la fornitura in opera di 44 turbolatori in acciaio per ogni caldaia. L'offerta viene accettata dall'amministratore del condominio, sempre con sottoscrizione apposta sulla proposta, e dà luogo all'emissione della fattura numero 51/17.

Ulteriori interventi sono stati commissionati nel gennaio del 2017, documentati con contratti sottoscritti, ed hanno dato luogo all'emissione delle fatture nn. 58, 279 e 280 del 2017.

È di tutta evidenza quindi come le lavorazioni appaltate dal condominio non possano essere state finalizzate alla sostituzione ovvero alla messa a punto dell'impianto di riscaldamento bensì esclusivamente quali interventi di tamponamento di una situazione critica, e quindi necessari e sufficienti per il funzionamento temporaneo dell'impianto nel periodo invernale nella prospettiva di una definitiva soluzione del problema, verisimilmente più onerosa per il condominio.

Questo è testimoniato dalla mail della [redacted] del 26 gennaio 2017 "*Lo stato di fatiscenza della centrale termica non è di certo imputabile alla ns/ Società, in quanto ci siamo sempre limitati, non avendo il servizio di manutenzione, ad effettuare interventi in manutenzione straordinaria come da Vs/ richiesta;*

- La pompa del boiler è in riparazione, ci sono dei tempi tecnici da rispettare;

- La pompa anticondensa è stata nuovamente revisionata e verrà rimontata tra domani al massimo sabato;

- Non abbiamo effettuato nessun intervento sulle saracinesche in quanto non di ns/ competenza e non richiestoci;

- L'asporto dei fasci tubieri verrà effettuato tra domani al massimo sabato.

- Per la serpentina del boiler Vi è stato rimesso ns/ preventivo n.12/RV/mp del 24/01/17 a mezzo email stessa data per il quale non abbiamo ricevuto nessuna accettazione.

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03

Inoltre, pur comprendendo la Vs/ difficoltà dovuta al cambio dell'Amm/ne, siamo nuovamente a sollecitareil pagamento delle fatture scadute pari ad € 16.928,20.
In attesa di una Vs/ pronta rimessa, distintamente salutiamo".

Sotto questa prospettiva, al di là della distinzione tra obbligazione di mezzo e obbligazione di risultato sulla cui delimitazione la giurisprudenza di legittimità appare ancora altalenante (Cass. S.S.U.U. 577-08 e Cassazione Sez III, 11 novembre 2019, nn. 28991 e 28992), deve osservarsi come parte convenuta in senso sostanziale non ha dato alcuna prova dell'inadempimento di controparte, la quale si è concentrata a svolgere tutte le prestazioni oggetto di proposta contrattuale premettendo e specificando che le stesse non avrebbero avuto una funzione risolutoria e definitiva delle problematiche dell'impianto di riscaldamento.

E tali prestazioni, in sé, non sono oggetto di contestazione, se non blanda da parte dell'opponente. La relazione tecnica firma dell'ingegner [redacted] prodotta da parte attrice quale documento n. 1, attesta semplicemente lo Stato difatti scienza dell'impianto e l'esistenza di svariate problematiche relative alla termoregolazione, all'addolcitore, alle valvole di carico rapido dell'acqua, all'assenza della documentazione di sicurezza, al mancato funzionamento della valvola miscelatrice senza che nessuno una specifica mancanza sia direttamente imputata una scritta alle lavorazioni svolte dalla società ricorrente.

Le conclusioni cui perviene ingegner [redacted] convergono poi con quanto affermato dalla stessa società [redacted] ovverossia che per il ripristino integrale dell'impianto di riscaldamento sarebbe necessario lo stanziamento di somme superiori a 140.000 €, affermazione questa ulteriormente confermativa di quanto ripetutamente comunicato dalla società opposta alla società opponente nelle missive in atti.

Si impone quindi il rigetto dell'opposizione e la condanna di parte opponente alla rifusione nei confronti dell'opposta delle spese processuali da liquidarsi secondo i parametri di cui al DM 55-2014.

P.Q.M.

Il tribunale di Roma definitivamente pronunciando nella controversia di cui in epigrafe

- Rigetta l'opposizione nei confronti del decreto ingiuntivo n. 17457-2017 del

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03

24 luglio 2017;

- Condanna il CONDOMINIO [redacted] a rifondere a [redacted] S.R.L. le spese di lite per complessivi euro 8.200,00 di cui euro 1.500,00 per lo studio, euro 1.200,00 per la fase introduttiva, euro 3.000,00 per la fase istruttoria ed euro 2.500,00 per la fase decisoria. Iva al 22% spese generali al 15% e CPA.
- Spese da distrarsi a favore dell'avvocato di parte opposta dichiaratasi antistataria.

Roma il 20/08/2021

Il giudice
Andrea Postiglione

Firmato Da: POSTIGLIONE ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3353490cf7a9ddc84771ed262955ce03