

N. R.G. 1118/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione terza civile

nelle persone dei Magistrati:

dr. Roberto Aponte	Presidente relatore
dr. Maura Caterina Barberis	Consigliere
dr. Maria Carla Rossi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. R.G. 1118/2022

promossa da

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sito in Milano (MI), Via [REDACTED] in persona dell'Amministratore pro tempore Signor [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Cernusco sul Naviglio (MI), Via [REDACTED]

- appellante -

Contro

[REDACTED] S.R.L. (C.F. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante pro tempore Signora [REDACTED] con sede in Bregnano (CO), via [REDACTED] (P. IVA [REDACTED] congiuntamente e disgiuntamente rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] del Foro di Como e [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Milano, via [REDACTED] domicilio digitale [REDACTED]

- appellata -

pagina 1 di 10



Avente ad oggetto: appello avverso la sentenza resa dal Tribunale di Milano n. 8162/2021, depositata in data 11 ottobre 2021, promossa dal Condominio [REDACTED] in materia di “altri rapporti condominiali”.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per CONDOMINIO [REDACTED]:

“Voglia l’Onorevole Corte d’Appello di Milano accogliere, per tutti i motivi di fatto e di diritto rassegnati in narrativa, il presente appello e, per l’effetto, riformare integralmente l’impugnata sentenza n. 8162/2021 (R.G.N. 49602/2018), pubblicata in data 11.10.2021, dal Tribunale Civile di Milano, Sezione Settima Civile, in persona del Giudice Dott.ssa Paola Condorelli, così pronunciando:

IN VIA PRELIMINARE E PREGIUDIZIALE AL MERITO:

1. Ritenere fondati gli esposti motivi e, conseguentemente, sospendere l’efficacia esecutiva della sentenza impugnata ai sensi dell’art. 283 c.p.c.;

NEL MERITO:

1. Ritenere fondati, in fatto ed in diritto, i motivi di impugnazione esposti con il presente gravame e, conseguentemente, riformare la statuizione di conferma del decreto ingiuntivo n. 18413/2018 (R.G.N. 34627/2018), emesso dal Tribunale di Milano a favore di [REDACTED] S.r.l. ed in danno del Condominio [REDACTED] accogliere le domande riconvenzionali spiegate dall’appellante nel corso del giudizio di primo grado, e riformare la decisione di condanna del Condominio [REDACTED] al pagamento delle spese processuali.

Con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio, da distrarsi in favore dello scrivente procuratore, che si dichiara antistatario ex art. 93 c.p.c.”.

Per [REDACTED] S.R.L.:

“in via preliminare/pregiudiziale: a) Voglia la Corte d’Appello rigettare l’istanza di sospensione ex adverso avanzata e per l’effetto confermare l’esecutività della sentenza n.8162/2021 RG 49602/2018 del Tribunale di Milano;

nel merito, in via principale: respingere l’appello proposto dal Condominio con le domande ivi avanzate in quanto infondato in fatto ed in diritto e, per l’effetto, confermare in toto l’impugnata sentenza n.8162/2021, RG 49602/2018 del Tribunale di Milano;

nel merito in via subordinata: accertato e dichiarato che [REDACTED] S.r.l. ha eseguito le prestazioni e servizi come da contratto in data 22.10.13 e come da fatture n.2084 del 19.04.17,



n.2175 del 30.04.17, n.2429 del 15.05.17, n.2433 del 15.05.17, n.2517 del 25.05.17, n.2673 del 31.05.17, n.2775 del 15.06.17, n.2885 del 20.06.17, n.3127 del 31.07.17, n.3128 del 31.07.17, n.3661 del 30.09.17, n.3662 del 30.09.17, n.3663 del 30.09.17, n.4982 del 30.11.17, n.4983 del 30.11.17, n.4997 del 30.11.17, n.5157 del 30.11.17, n.5567 del 27.12.17, n.6005 del 31.12.17 e n.990 del 28.02.18 a fronte delle quali è maturato in capo al Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] di Milano, in persona dell'amministratore pro tempore un debito complessivo di € 29.148,16, oltre al successivo versamento della ritenuta d'acconto, Voglia la Corte d'Appello adito condannare il Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] di Milano, in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento dell'importo di € 29.148,16 o quell'altro maggiore o minore che risulterà ad istruttoria esperita oltre interessi.

In via istruttoria, ove la Corte d'Appello ne ritenesse l'opportunità, si chiede di essere ammessi ai capitoli di prova non assunti in primo grado come da memoria istruttoria ex art.183 VI comma n.2 in data 12.06.2019.

Spese di causa integralmente rfuse".

RAGIONI INFATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. In accoglimento del ricorso di [REDACTED] S.r.l., con decreto n. 18413/2018 emesso il giorno 11/8/2018, il Tribunale di Milano ingiunse al Condominio [REDACTED] il pagamento della somma di € 29.148,16 portata dalle fatture n.2885 del 20.06.17, n.2084 del 19.04.17, n.2175 del 30.04.17, n.2429 del 15.05.17, n.2433 del 15.05.17, n.2517 del 25.05.17, n.2673 del 31.05.17, n.2775 del 15.06.17, n.3127 del 31.07.17, n.3128 del 31.07.17, n.3661 del 30.09.17, n.3662 del 30.09.17, n.3663 del 30.09.17, n.4982 del 30.11.17, n.4983 del 30.11.17, n.4997 del 30.11.17, n.5567 del 27.12.17, n.6005 del 31.12.17, n. 5157/17 e n.990/18, dovuta a titolo di corrispettivo per le prestazioni rese in esecuzione del contratto di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria e autoclave sottoscritto in data 8.11.2013, nonché per prestazioni extra contratto.

2. Il Condominio intimato propose opposizione deducendo che il contratto concluso nel novembre 2013 e rinnovatosi annualmente, aveva perso efficacia il 16/10/2017 per effetto della comunicazione di disdetta trasmessa in quella data, con conseguente insussisten-



za dei crediti di cui alle fatture n. 5157 del 30.11.2017 e n. 990 del 28/2/2018, in quanto riferibili a prestazioni relative al periodo 2017/2018 e dunque al periodo in cui il rapporto era già cessato. ██████████ S.r.l. inoltre, si era resa inadempiente o, comunque, non aveva correttamente adempiuto gli obblighi contrattuali assunti. Quanto, poi, alle somme pretese per interventi straordinari, l'opponente dedusse che si trattava di interventi che non erano mai stati eseguiti e, in ogni caso, erano ricompresi in quelli contrattualmente previsti dal servizio e come tale retribuiti, posto che, in caso contrario, secondo le previsioni contrattuali avrebbero dovuto essere giustificati da un preventivo. L'opponente concluse, pertanto, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo opposto, nonché, in via riconvenzionale, la condanna dell'opposta al risarcimento dei danni nella misura da accertarsi in corso di causa.

2. La convenuta si costituì in giudizio chiedendo il rigetto della domanda.

3. All'esito di istruttoria nel corso della quale erano assunte prove testimoniali e ammessa prova per interrogatorio formale non espletata a causa della mancata comparizione dell'amministratore del condominio opponente, il Tribunale, con sentenza n. 8164/2021, resa in data 11/10/2021, rigettò l'opposizione e condannò l'attore alla rifusione delle spese processuali.

4. Nel motivare la decisione, il Tribunale osservò che il contratto di conduzione e manutenzione dedotto in giudizio, sottoscritto l'8/11/2013, aveva durata annuale con previsione di tacito rinnovo - per la stagione successiva e alle stesse condizioni - in caso di mancata disdetta nel termine di 60 giorni prima della naturale scadenza a mezzo lettera raccomandata. Pertanto, la disdetta comunicata il 16/10/2017 a ridosso del termine annuale di scadenza era priva di efficacia e il contratto si era automaticamente rinnovato per un'ulteriore annualità, quella relativa alla stagione in relazione alla quale erano state emesse le fatture nn. 5157 del 30/11/2017 e 990 del 28/2/2018. Quanto ai crediti oggetto delle altre fatture azionate da ██████████ in sede monitoria, osservò che l'appaltatrice aveva provato, sia a mezzo della documentazione versata in atti, sia mediante le dichiarazioni rese dai testi escussi, che gli interventi straordinari indicati nelle fatture erano stati richiesti dall'amministrazione condominiale ed erano stati realizzati. Rilevò, inoltre, che l'amministratore del Condominio non si era presentato, ingiustificatamente, per rendere l'interrogatorio formale deferitole; ciò che, tenuto conto delle ulteriori risultanze processuali e, in particolare, della documentazione prodotta dall'opposta e delle dichiarazioni rese dai



testi di parte opposta escussi, costituiva comunque ulteriore argomento di prova, ai sensi dell'art. 116 c.p.c., a supporto dell'infondatezza delle allegazioni di parte opponente.

5. Avverso tale sentenza il Condominio [REDACTED] ha interposto appello affidato a quattro motivi di gravame.

5.1 Con il primo motivo l'appellante deduce che il Tribunale avrebbe dovuto rilevare la vessatorietà ex art. 33 del codice del consumo, e quindi la nullità, della clausola del contratto che prevede il termine per la comunicazione della disdetta al fine di evitare la tacita rinnovazione.

5.2 Con il secondo motivo l'appellante deduce che il recesso comunicato in data 16/10/2017 deve ritenersi valido in quanto giustificato dai continui inadempimenti dell'opposta non adeguatamente valutati dal primo giudice. Diversamente da quanto ritenuto dal Tribunale, secondo l'appellante, già dal testo della mail del 16/10/2017 risulterebbe la contestazione del "mancato rispetto da parte di [REDACTED] S.r.l. degli accordi assunti" che aveva fatto venir meno la fiducia del condominio nei confronti della controparte. Il rapporto contrattuale era stato "segnato fin dall'origine da vari e numerosi inadempimenti di controparte denunciati dall'amministratore" con formali contestazioni scritte ed inviti ad adempiere.

5.3 Con il terzo motivo l'appellante si duole che il Tribunale abbia ritenuto dovuto il corrispettivo richiesto per i servizi per interventi straordinari, non compresi nel contratto di manutenzione, nonostante il difetto di prova della preventiva approvazione richiesta ai sensi degli artt. 5 e 6 del contratto.

5.4 Con il quarto motivo l'appellante chiede che le spese di entrambi i gradi, per effetto dell'accoglimento dell'appello, siano poste a carico dell'appellata.

6. L'appellata, tempestivamente costituitasi, ha eccepito l'inammissibilità dell'eccezione di vessatorietà della clausola relativa alla tacita rinnovazione del contratto perché proposta per la prima volta in appello e ha comunque chiesto il rigetto dell'impugnazione per infondatezza.

7. All'udienza del 16/5/2023, precisate dalle parti le conclusioni trascritte in epigrafe, la Corte ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche.



8. Il primo motivo di gravame, con il quale l'appellante eccepisce la nullità della clausola che prevede la proroga del contratto in caso di mancata disdetta nel termine di 60 giorni anteriore alla scadenza, anche se ammissibile - posto che il giudice di appello è tenuto a procedere al rilievo officioso di una nullità contrattuale nonostante sia mancata la rilevazione in primo grado e l'eccezione di nullità sia stata sollevata in sede di gravame, venendo in rilievo un'eccezione in senso lato, come tale proponibile in appello a norma dell'art. 345, comma 2, c.p.c. (cfr., da ultimo, Cass. n. 19161/2020) - è infondato.

8.1 L'art. 33, lett. I, del Codice del Consumo qualifica come vessatoria la clausola che stabilisce un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la proroga tacita. La *ratio* della norma è quella di garantire al consumatore la facoltà di uscire da un rapporto di lunga durata garantendogli la facoltà di recesso.

8.2 Nella fattispecie l'art. 3 del contratto (approvato specificamente dal condominio) stabilisce la durata annuale del contratto con la previsione della sua tacita rinnovazione per la stagione successiva salva la facoltà, per entrambe le parti, di dare disdetta a mezzo lettera raccomandata da inviarsi "almeno 60 giorni prima della naturale scadenza" (ovvero 60 gg. prima del 15/10 di ogni anno).

8.3 Detto termine, ad avviso del collegio, non può ritenersi eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto, dovendosi osservare, per un verso, che la natura del servizio impone all'impresa un'attività di programmazione sull'utilizzo delle risorse impiegate nel servizio in termini di gestione dei dipendenti e, per altro verso, che la previsione di un termine di sessanta giorni per la disdetta rispetto alla scadenza del contratto al fine di evitare il rinnovo tacito per un (solo) altro anno consente al condominio di attivarsi in termini ragionevoli, non solo per comunicare la disdetta, ma prima ancora per valutare, dopo la fine della stagione invernale, la convenienza della prosecuzione del rapporto contrattuale in essere oltre alla sua naturale scadenza e, se del caso, per reperire tempestivamente altra impresa cui affidare il servizio di manutenzione dell'impianto valutando le offerte disponibili sul mercato. Né può farsi a meno di osservare che, nel caso in esame, il Condominio ha comunicato all'odierna appellata di avere affidato il servizio ad altra impresa non solo mol-



to dopo il tacito rinnovo del contratto, ma quando [REDACTED] aveva già posto in esercizio l'impianto di riscaldamento per la stagione successiva.

9. È parimenti infondato il secondo motivo di gravame.

9.1 Con la comunicazione del 16/10/2017, il Condominio, diversamente da quanto sostenuto con l'atto di appello, non comunicò all'appaltatrice il recesso dal contratto giustificandolo con l'inadempimento della controparte (non comunicò, cioè, la volontà di risolvere il contratto - che si era tacitamente rinnovato - per inadempimento della controparte), ma si limitò a portare a conoscenza di [REDACTED] che "*in sede assembleare i condomini (avevano) scelto un'altra ditta*" chiedendo nel contempo alla controparte l'invio dell'estratto aggiornato della posizione per poter saldare quanto dovuto¹. Il riferimento contenuto nel primo periodo della missiva al fatto che il giorno precedente [REDACTED] aveva acceso il riscaldamento senza autorizzazione (autorizzazione che non era prevista in contratto) non riguarda un preteso inadempimento posto a fondamento del recesso (*rectius*, della disdetta), ma costituisce semplicemente la premessa della comunicazione relativa all'affidamento ad altra impresa del servizio di conduzione e manutenzione. Il mancato invio della disdetta nel termine previsto ha dunque comportato, come osservato dal Tribunale, la rinnovazione del contratto per un'ulteriore annualità - quella relativa alla stagione in relazione alla quale sono state emesse le fatture nn. 5157 del 30.11.2017 e 990 del 28.02.2018. Sotto altro profilo, poi, va osservato che la richiesta del condominio di invio dell'estratto conto aggiornato per poter provvedere al saldo di quanto dovuto, non accompagnata da alcuna riserva e tanto meno da alcuna doglianza circa il corretto adempimento delle prestazioni, contrasta con l'assunto dell'odierno appellante secondo cui il mancato pagamento delle fatture oggetto di causa sarebbe giustificato ai sensi dell'art. 1460 c.c.

9.2 Quanto, poi, alla doglianza dell'appellante secondo cui il Tribunale sarebbe incorso in errore nell'escludere che vi sia prova dei lamentati inadempimenti, osserva la Corte che il giudice *a quo*, dopo avere rilevato che "gli inadempimenti contestati sono per la maggior parte estremamente generici, con particolare riguardo alla loro collocazione tem-

¹ "Ci informano che nella giornata di ieri è stato acceso il riscaldamento presso il condominio in oggetto. Specificiamo che la sottoscritta amministrazione non ha autorizzato tale accensione e vi informiamo che in sede assembleare i condomini hanno scelto un'altra ditta. Vi preghiamo pertanto di riconsegnarci le chiavi della caldaia e vi invitiamo ad inviarci estratto conto aggiornato della vostra posizione così da poter saldare quanto a voi dovuto".



porale, nonché al comportamento inadempiente concretamente contestato alla controparte”, ha analiticamente esaminato le risultanze istruttorie tutte indicative dell’infondatezza delle doglianze avanzate dal condominio committente.

In particolare, il primo giudice ha condivisibilmente osservato che:

- la contestazione relativa alla pretesa omessa iscrizione, quale terzo responsabile, al Catasto Unico Regionale Impianti Termici della Regione Lombardia degli impianti è stata sollevata per la prima volta nel gennaio 2018 ed è smentita dalla documentazione prodotta da [REDACTED] s.r.l. (doc. 9 comparsa di parte opposta e 16 memoria n. 2 di parte opposta);
- la pretesa mancanza per tutte e tre le caldaie delle scale dei "cartellini tecnici identificativi dell'impianto" oltre a non essere stata mai stata contestata prima del gennaio 2018 è generica e comunque priva di fondamento, posto che le informazioni in questione sono contenute nei tre libretti degli impianti versati in atti (doc. 19, 20 e 21 memoria n. 2 di parte opposta);
- anche la doglianza relativa all’assenza nei locali caldaia del registro degli interventi tecnici non è mai stata sollevata anteriormente al gennaio 2018 e risulta smentita dall’istruttoria testimoniale; in particolare il teste [REDACTED] ha riferito che i locali della centrale termica sono sempre stati tenuti in ordine, salvo, in alcune occasioni, quando le lavorazioni lo richiedevano, la collocazione del materiale necessario per le lavorazioni;
- le ulteriori contestazioni - perdite di acqua dal serbatoio, servomotore in allarme, canali da fumo scollegati e mancanza di sigillatura delle tubazioni montanti - sono estremamente generiche, tanto che non è dato comprendere quando, nell’ambito di un rapporto contrattuale protrattosi dal 2013 e rinnovatosi per diversi anni, gli inadempimenti, mai segnalati anteriormente al giudizio, si sarebbero verificati. Né la prova dell’inadempimento può ricavarsi dalle fotografie prodotte dal condominio che non si appalesano idonee a dimostrare un’inosservanza degli obblighi contrattualmente pattuiti in capo alla società.

A quanto appena osservato deve aggiungersi che il condominio non ha comunque offerto prova alcuna dei danni asseritamente subiti per i lamentati inadempimenti di controparte.

10. Anche il terzo motivo, riguardante il corrispettivo richiesto da [REDACTED] per le prestazioni che esulano dai servizi compresi nel contratto di manutenzione e conduzione che,



secondo l'appellante, non sarebbe dovuto trattandosi di interventi non preceduti da preventivo approvato come previsto dall'art. 5 del contratto, non può trovare accoglimento.

10.1 Premesso che l'art. 5 del contratto è formulato nel senso di limitare l'obbligo dell'impresa appaltatrice di esecuzione di interventi straordinari a quelli oggetto di preventiva accettazione scritta (*“Gli interventi di manutenzione straordinaria e comunque tutti gli interventi (adeguamenti normativi, riparazioni e sostituzione apparecchiature) non espressamente contemplati nel presente contratto saranno effettuati a seguito di stesura di preventivo e di Vostra accettazione sottoscritta”*), va in primo luogo osservato che non si pone alcun problema per intervento di maggior importo, avente per oggetto il rifacimento dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria di cui alla fattura n. 2885 del 20/6/2017 dell'importo di € 10.990,00 oltre iva. Detto intervento, non urgente, è stato infatti preceduto da preventivo sottoscritto dall'amministratore in data 21/04/2017 (doc. n. 1/s prodotto da [REDACTED] con la memoria 12/6/2019).

10.2 Per quanto concerne, invece, gli altri interventi, rileva il collegio che dai documenti prodotti (cfr., in particolare, doc. da 1/a 1 a 1/r prodotti da [REDACTED] con la memoria 12.06.2019) e dall'esame dei testimoni è emerso che gli stessi sono stati tutti espressamente richiesti telefonicamente dall'amministrazione del condominio e regolarmente effettuati (cfr., in particolare, le dichiarazioni rese dai testimoni [REDACTED] e [REDACTED]). Anche in relazione a tali interventi, del resto, la mancata comparizione dell'amministratore all'udienza fissata per l'assunzione dell'interrogatorio formale, può ritenersi equivalente all'ammissione dei fatti oggetto dei capitoli (e cioè che si tratta di interventi richiesti telefonicamente dall'amministratore e regolarmente eseguiti). Inoltre, come sostenuto dall'appellata (senza specifica contestazione, sul punto, da parte del condominio), gli interventi in questione appaiono connotati da urgenza (circostanza confermata anche dal teste [REDACTED] “E' vero, confermo la circostanza, effettivamente l'intervento di cui al doc. 1\b rammostratomi, fu effettuato previa richiesta telefonica al numero delle emergenze, ciò si rileva dalla pagina 5 del documento 1\c, rammostratomi, che riporta il report delle chiamate e, alle colonne delle chiamate in entrata si legge “reperibilità”, che corrisponde alle urgenze”) e per tale ragione furono eseguiti senza la formulazione di preventivo. In relazione a detti interventi, infine, va rilevato che l'appellante al momento del ricevimento delle



fatture non risulta aver mai contestato i prezzi applicati (quelli, cioè, previsti dall'art. 6 del contratto).

11. Deve osservarsi, da ultimo, che con il quarto motivo l'appellante non muove critiche alla sentenza impugnata, ma si limita chiedere una diversa regolamentazione delle spese quale conseguenza dell'auspicato accoglimento del gravame.

12. L'appello, per le susesposte ragioni, deve essere rigettato.

Le spese del grado, liquidate in dispositivo con applicazione dei parametri medi previsti per lo scaglione di valore, con esclusione del compenso per la fase istruttoria non espletata, seguono la soccombenza. Deve inoltre darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.p.r. 20/5/2002 n. 115 per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo del contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Condominio [REDACTED] contro la sentenza del Tribunale di Milano n. 8162/2021, pubblicata in data 11.10.2021, così provvede:

- a) rigetta l'appello;
- b) condanna l'appellante a rimborsare all'appellato le spese del grado, che liquida in € 6.946,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), iva e c.p.a;
- c) dà atto che ricorrono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 *quater* d.p.r. 20/5/2002 n. 115 per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo del contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Milano, 11 settembre 2023

Il Presidente est.

Roberto Aponte

