

n. [REDACTED]/2021 RG



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Venezia, seconda sezione civile, quale giudice monocratico, nella persona del dr. Carlo Azzolini, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED]/2021 r.g. promossa con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo (n. [REDACTED]/2021 emesso dal Tribunale di Venezia in data 19.03.2021 nel proc. n. [REDACTED]/2020 RG) notificato in data 4.06.2021 e vertente

tra

[REDACTED]

-attore/opponente-

contro

[REDACTED]

-convenuta/opposta-

avente ad oggetto: altri contratti d'opera/opposizione a decreto ingiuntivo; conclusioni: come a verbale di udienza d.d. 4.05.2023; per le seguenti ragioni della decisione in

FATTO e DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] -condomino del Condominio [REDACTED] sito in [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2021 d.d. 19.03.2021 emesso da questo Tribunale che, in accoglimento del ricorso proposto dalla società [REDACTED] [REDACTED], gli aveva ingiunto, in qualità di "referente" del condominio, il pagamento della somma capitale di € 7.590 con interessi dalla domanda (e spese della procedura di ingiunzione) portato nella fattura n. [REDACTED]/2020, a titolo di corrispettivo per alcuni interventi di manutenzione eseguiti nel periodo agosto-ottobre 2019 presso il condominio nonché per lo smaltimento in discarica e alla pulizia del cantiere.

In particolare, l'attore opponente, nel chiedere -previa declaratoria di nullità della notifica del monitorio a lui effettuata quale amministratore e previo rigetto dell'eventuale istanza avversaria di provvisoria esecuzione ex art. 648 c.p.c. del monitorio- l'annullamento e/o la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in ogni caso, il rigetto della pretesa avversaria in ragione del difetto di legittimazione passiva/titolarità del rapporto sostanziale dedotto in giudizio dal lato passivo ha allegato:

- che il condominio [REDACTED] è in autogestione dall'inizio 2020 (essendo contraddistinto da sole sei unità) e, dunque, privo di amministratore;
- che, nonostante il suo ruolo di "referente", egli era un semplice condomino senza qualità di legale rappresentante con conseguente nullità della notifica del monitorio effettuata nei suoi confronti;

- che, nel merito, non aveva mai incaricato la società opposta di effettuare i lavori in questione presso il Condominio nel periodo agosto-ottobre 2019, anno in cui vi era l'amministratore del condominio (eventualmente unico committente e, dunque, responsabile);
- che, in ogni caso, i lavori in questione non erano stati commissionati nemmeno dall'assemblea condominiale ex art. 1131 c.c. cosicché alcun rapporto contrattuale poteva ritenersi sussistente con la società ingiungente;
- che, inoltre, gli unici lavori effettuati hanno avuto ad oggetto solo il cambio dello sfiato della fossa biologica (che non aveva alcun danno), con conseguente sproporzione rispetto alla somma pretesa;
- che, infine, la somma richiesta non era in alcun modo giustificata da alcun parametro.

Con comparsa di risposta si è costituita in giudizio la convenuta opposta [REDACTED], chiedendo, previo accoglimento dell'istanza di provvisoria esecuzione del monitorio opposto, il rigetto dell'opposizione con la conferma del decreto ingiuntivo opposto e, in ogni caso, la condanna dell'opponente al pagamento a suo favore della somma ingiunta, o della diversa somma ritenuta di giustizia, a titolo di compenso per l'attività professionale prestata a suo favore. In subordine, in caso di ritenuta nullità della notifica del monitorio, ha chiesto l'autorizzazione a rinnovare la notifica nei confronti di tutti i condomini, rispetto ai quali ha altresì chiesto di accertare il proprio credito previa estensione del contraddittorio nei loro confronti.

Nel merito, la convenuta opposta ha sostenuto che nei primi giorni dell'agosto 2019 l'allora amministratore di condominio, lo studio [REDACTED] di [REDACTED] in persona di tale dott. [REDACTED], contattò il proprio l.r. al fine di porre rimedio ad un'infiltrazione che aveva causato macchie di umidità presso il bagno dell'ambulatorio veterinario del dott. [REDACTED], posto a piano terra del Condominio. Così, eseguito un sopralluogo alla presenza, tra gli altri, anche dell'opponente, vennero discussi gli interventi da eseguire riassunti nel preavviso di parcella dd. 15.10.2019 (doc. 1). In particolare, poiché le infiltrazioni provenivano da una rottura presso il bagno dell'unità dell'opponente vennero sostituite le tubature e la soglia in marmo del bagno dell'unità del [REDACTED], oltre alle ulteriori attività descritte: *"Lavori eseguiti presso il Vs. Condominio e consistenti in : - montaggio e smontaggio impalcatura dove sono ubicati i tubi sostituiti; - lievo di intonaco per sistemazione e sostituzione delle tubatura esistenti totalmente con tubature nuove Euro 990,00; - manodopera e materiali (tubature, colla silicone, cemento, sabbia, malta fibrata ecc.) per lavori eseguiti incluso sostituzione marmo di una finestra (compreso piana) Euro 2.650,00; - rifacimento dell'intonaco mancante considerando lo spessore notevole dello stesso, due mani di finitura e lisciatura con malta fina, manodopera e materiali (cemento, sabbia e mattoni in grassello) Euro 2.870,00; - smaltimento in discarica di tubazioni e rovinacci vari e pulizia cantiere Euro 390,00. Totale Euro 6.900,00 imponibile più Euro 690,00 Iva 10% per un totale complessivo di Euro 7.590,00"*.

[REDACTED], per quanto qui rileva, ha allegato che le opere furono autorizzate dall'amministratore [REDACTED] nonché dai condomini presenti in cantiere in quelle giornate ovvero il [REDACTED] e il dott. [REDACTED] (i quali consentirono l'accesso degli operai all'immobile).

La stessa ha aggiunto che il [REDACTED], giusta verbale di assemblea condominiale del 28.01.2020 nonché verbale di consegna documenti del 18.05.2020, era subentrato al dott. [REDACTED] quale nuovo amministratore (docc.

9 e 10), come si evincerebbe, peraltro, dalla sottoscrizione in qualità di amministratore da parte del [REDACTED] in sede di convenzione di negoziazione assistita ante causam (doc. 11) e che, ciononostante, aveva rifiutato il pagamento del corrispettivo per le opere prestate.

La domanda pregiudiziale di estensione del contraddittorio formulata dalla convenuta opposta è stata rigettata in quanto ritenuta superflua alla luce dei documenti nn. 9 e 10 dalla stessa prodotti dai quali si evinceva la qualità di amministratore di condominio in capo all'odierno attore opponente (nominato tale dall'assemblea dei condomini d.d. 28.01.2020 e, per l'effetto, dichiaratosi "amministratore entrante" nel verbale di consegna documenti del 18.05.2020 dallo stesso sottoscritto -atto con cui lo stesso si obbligava quale "nuovo amministratore" a comunicare agli organi di diritto e alle ditte fornitrici il proprio nominativo ed incarico-;carica, questa, poi confermata implicitamente dall'attore opponente anche in sede di adesione all'invito alla stipula di convenzione di negoziazione assistita). Successivamente, rigettata altresì l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione al monitorio (non apparendo sussistere un ragionevole *fumus* del credito in ragione della contestazione da parte dell'opponente degli stessi fatti costitutivi del credito e dell'assenza di un principio di prova scritta del titolo contrattuale azionato) e concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c. per il deposito delle memorie, la causa è stata istruita mediante espletamento della prova orale per interrogatorio e testimoni offerta dalla convenuta e per testi offerta dall'attore. All'esito, le parti sono state invitate a precisare le rispettive conclusioni all'udienza del 4.05.2023. Fatte precisare le conclusioni (in conformità agli atti introduttivi del giudizio), la causa è stata trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

La causa passa ora in decisione.

La convenuta opposta ha agito per l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo per l'esecuzione delle opere urgenti sopra descritte -e portate nella predetta n. [REDACTED]/2020- asseritamente commissionate dal condominio [REDACTED] mediante il suo amministratore, all'epoca lo Studio [REDACTED] nella persona del dott. [REDACTED], in ragione di alcune infiltrazioni d'acqua presenti nell'immobile del dott. [REDACTED].

Ora, la circostanza, documentale (doc. 9 e 10 di parte convenuta), che l'odierno opponente sia, dal 28.01.2020, l'amministratore del condominio [REDACTED] determina l'infondatezza tanto dell'eccezione di nullità della notifica del monitorio tanto dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva avanzate dall'attore opponente.

Nel merito, l'opposizione è infondata e dev'essere respinta con conferma del monitorio opposto.

All'esito dell'istruttoria orale è emerso che l'unità dello studio veterinario sita al primo piano era stata danneggiata da infiltrazioni d'acqua e che ciò, verificandosi presso il bagno riservato alla clientela (sul punto, in particolare, teste [REDACTED]), determinava ragionevolmente l'impossibilità di proseguire l'attività professionale.

La riparazione della tubatura -nell'immediatezza potenzialmente attribuibile anche al danneggiamento di parti comuni dell'immobile- rendeva pertanto necessario e soprattutto, per quanto qui rileva, urgente l'intervento, commissionato dall'amministratore dell'epoca, della società convenuta mediante le attività descritte nel preavviso di parcella utili a ripristinare la funzionalità della tubatura in questione rispetto a tutti i condomini, i.e.: "*montaggio e smontaggio impalcatura dove sono ubicati i*

tubi sostituiti; - lievo di intonaco per sistemazione e sostituzione delle tubature esistenti totalmente con tubature nuove Euro 990,00; - manodopera e materiali (tubature, colla silicone, cemento, sabbia, malta fibrata ecc.) per lavori eseguiti incluso sostituzione marmo di una finestra (compreso piana) Euro 2.650,00; - rifacimento dell'intonaco mancante considerando lo spessore notevole dello stesso, due mani di finitura e lisciatura con malta fina, manodopera e materiali (cemento, sabbia e mattoni in grassello) Euro 2.870,00; - smaltimento in discarica di tubazioni e rovinacci vari e pulizia cantiere Euro 390,00. Totale Euro 6.900,00 imponibile più Euro 690,00 Iva 10% per un totale complessivo di Euro 7.590,00".

Opere, queste, per un verso, evidentemente (implicitamente e di fatto, considerata la presenza di impalcature sul lato nord dell'edificio) consentite, o quanto meno note, a tutti i condomini -sicuramente dal dott. [REDACTED]- ancorché per un modesto arco temporale e, per altro verso, non oggetto di alcuna contestazione successivamente alla loro esecuzione prima dell'atto di opposizione al monitorio (e, in ogni caso, oltre i termini di prescrizione e decadenza di cui all'art. 2226 c.c.).

Ciò esposto, giova evidenziare che l'art. art. 1135, co. 2, cod. civ. abilita espressamente l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza, imponendogli soltanto l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini, obbligo che, tuttavia, non può in alcun modo confondersi con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato, rientrando, invece, sia pure con carattere particolare, nell'obbligo generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini (Cassazione civile sez. II, 19.11.1996, n.10144; in precedenza, v. sent. 28.2.1950 n. 484, 16.12.1954 n. 4498, 15.10.1970 n. 1481).

Ne consegue che, nella fattispecie in esame, l'allora amministratore in carica, considerata l'urgenza dell'intervento manutentivo, nel commissionare i lavori all'odierna convenuta opposta, indipendentemente dall'approvazione di una delibera assembleare, ha agito nell'interesse e per conto del condominio conformemente ai suoi poteri ex art. 1135 co. 2 c.c..

Per l'effetto, sotto il profilo sostanziale, il rapporto contrattuale si è senz'altro perfezionato tra il condominio committente, rappresentato dal suo amministratore, e la convenuta opposta realizzatrice dei lavori di ripristino della tubatura danneggiata.

L'obbligazione di pagamento del corrispettivo grava dunque sul condominio. Assorbita dallo spirare dei termini di decadenza e prescrizione la questione dei vizi dell'opera prestata, il quantum del corrispettivo richiesto della convenuta appare congruo -considerato il periodo d'intervento di circa un mese e mezzo, la necessità di impalcature, il costo dei materiali e della manodopera-. Peraltro, giova evidenziare che il condominio in questione, in persona del suo amministratore, non risulta aver mai contestato l'ammontare del credito né a fronte della notifica del preavviso di fattura posto a fondamento del monitorio né in sede di convenzione di negoziazione assistita.

Per l'effetto, l'opposizione va rigettata con conferma del monitorio opposto.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano secondo i parametri di cui al D.M. 147/2022 con riferimento a tutte le fasi del giudizio come da dispositivo, facendo applicazione dei valori medi dello scaglione corrispondente al valore della causa in ragione del criterio del *disputatum*.

P.Q.M.

Il Tribunale, seconda sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione, deduzione, così provvede:

-Rigetta l'opposizione;

-Conferma il monitorio opposto;

-Dichiara tenuto e condanna l'attore opponente alla rifusione delle spese nei confronti del convenuto opposto che liquida in € 5.077 per compenso di avvocato, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Venezia, 3.10.2023

Il Giudice
Dott. Carlo Azzolini