N. R.G. 3014/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Patrizia Franceschelli

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3014/2022** promossa da:

CONDOMINIO … (C.F. …**),** con il patrocinio dell'avv. L.S., elettivamente domiciliato in … presso il difensore avv. L.S.

ATTORE/OPPONENTE

contro

B.B. (C.F. …), con il patrocinio dell'avv. P.C., elettivamente domiciliato in … presso il difensore avv. P.C.

CONVENUTO/OPPOSTO

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo n. 852/2022, emesso in data 09.06.2022 dal Tribunale di Pescara

CONCLUSIONI: come in atti.

FATTO E DIRITTO

1) Con atto di citazione notificato in data 21-07-2022, il Condominio denominato "…" in …, via …,

proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 852/2022, emesso dal Tribunale di Pescara in data 9-6-2022 in favore dell'ing. B.B., con il quale si ingiungeva ad esso il pagamento della somma di € € 7.566,89, oltre interessi come da domanda e spese della procedura, dovuta per le competenze per prestazioni professionali (incarico di direttore lavori e connesse pratiche tecniche) deliberate dall'assemblea condominiale, come liquidate dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di …. Chiedeva dunque l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa e respinta ogni avversa contraria istanza, eccezione e difesa, accertata la non debenza delle somme richieste con provvedimento monitorio oggetto di odierna opposizione, nonché effettuato ogni accertamento necessario, anche incidentale, ai fini del decidere – per tutte le argomentazioni di cui al presente atto e che qui abbiansi per integralmente riportate e trascritte – nonché accertata l'infondatezza e l'illegittimità di ogni domanda correlata di parte opposta, accogliere la presente opposizione e, per l'effetto, dichiarare nullo e privo di effetti giuridici, nonché revocare e/o annullare in ogni sua parte o in mero subordine ridurre sensibilmente nel suo importo, il predetto decreto ingiuntivo n. 852/2022 emesso ad istanza del sig. B.B. (con l'Avv. P.C., dall'Intestato Tribunale di Pescara (R.G. n.2240/2022, G.U. dott.ssa Stefania Ursoleo) in data 9.06.2022 e notificato via pec in data 11/06/2022, siccome errato, ingiusto, infondato, inammissibile e illegittimo; tutto quanto sopra, oltre eventuali interessi legali e maggior danno da svalutazione monetaria, nonché con vittoria di spese e compensi di giudizio comprensivi di accessori rimborso forfettario, c.a.p, i.v.a ed eventuali oneri come per legge o, in subordine, con compensazione totale o parziale, delle suddette poste di spese e costi, in conseguenza delle riduzioni eventualmente applicate"

A sostegno della domanda, sosteneva che l'opinamento rilasciato dall'Ordine degli Ingegneri di … non avrebbe avuto alcun valore nel giudizio di merito, poiché avvenuto in assenza di contraddittorio; che l'assemblea condominiale del 13-08-2021 non avrebbe conferito all'Ing. B.B. alcun incarico corrispondente agli elaborati tecnici che questi avrebbe posto a fondamento della sua pretesa, posto che le uniche attività considerate dalla delibera condominiale del 13-8-2021 sarebbero state solo quelle della "direzione lavori e tutte le relative pratiche tecniche"; che comunque l'incarico in questione non sarebbe stato valido, anche perché conferito con un quorum inferiore a quello previsto dalla legge; che pure gli elaborati presentati dall'odierno opposto non sarebbero stati validi in quanto privi di data certa e sottoscritti solo dall'Ing. B.B. sia in qualità di amministratore del Condominio che di professionista da questo incaricato.

2) Si costituiva in giudizio B.B., eccependo l'infondatezza dell'opposizione e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "*in via preliminare, concedere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, in quanto si tratta di un credito derivante da attività documentalmente provata anche sulla base della parcella opinata in contraddittorio dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di … e quindi di un credito liquido ed esigibile. Le contestazioni contenute nell'opposizione invece sono del tutto tardive oltre che strumentali e generiche e comunque non di pronta soluzione. B) Nel merito, rigettare l'opposizione esperita, in quanto inammissibile e/o improcedibile e/o improponibile e comunque infondata in fatto ed in diritto per le motivazioni tutte esplicitate nella presente comparsa, con vittoria di spese e compensi di lite. C) Sempre nel merito, condannare il*

Condominio opponente al pagamento della somma di €. 7.556,68 richiesta nel decreto ingiuntivo opposto, o di quella diversa, maggiore o minore che risulterà di giustizia, anche a titolo di indebito arricchimento, anche a seguito dell'espletanda attività istruttoria, oltre interessi al saggio di mora legale ex d.lgs n.231/02; D) rigettare la domanda presentata da controparte, relativa ad interessi legali e maggior danno, testualmente pag. 10 dell'opposizione: "oltre agli eventuali interessi legali e maggior danno da svalutazione monetaria" in quanto incomprensibile oltre che infondata. In tutti i casi con vittoria di spese e compensi di causa".

3) Espletata l'istruttoria a mezzo di produzione documentale e prova orale, la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

4) Nell'atto di citazione, il Condominio opponente ha sostenuto che l'assemblea del 13-08-2021 non avrebbe conferito alcun incarico all'Ing. B.B., ciò che si evincerebbe da una rapida lettura del verbale assembleare.

In primo luogo, deve dunque scrutinarsi se effettivamente un incarico sia stato affidato dal Condominio opponente al convenuto opposto. Ebbene, nel verbale assembleare del 13-8-2021 sopra citato, al punto 14, relativo alla "approvazione lavori straordinari rientranti nel cosiddetto super-bonus 110% e bonus facciate al 90%", può leggersi "…*il Presidente mette a votazione i lavori straordinari bonus facciate al 90% con sconto in fattura: l'assemblea approva a maggioranza con millesimi 574,56 contrari i condomini C.a. e C.o. …l'Assemblea approva a maggioranza con millesimi 559,60, contrari i condomini C.a. e C.o. mm. 14,70 l'affidamento dei lavori alla ditta D.A.E. s.r.l. per un importo di €. 430.000,00 più I.V.A. come da preventivo allegato. Per la direzione dei lavori si propone l'amministratore con una percentuale del 6% sull'importo dei lavori dichiarando di rinunciare alla percentuale del 3% dei lavori non rientrante quest'ultima nel bonus fiscale. Il presidente chiede all'amministratore di fare uno sconto dal 6% al 5%. L'amministratore accetta il 5% + I.V.A.+ Cassa per la direzione dei lavori, il piano di sicurezza e la contabilità delle spese condominiali….L'assemblea a maggioranza con millesimi 559,60 contrari i condomini C.a. e C.o. mm. 14,70 affida l'incarico di direzione dei lavori e tutte le relative pratiche tecniche per una somma pari al 5% dell'importo dei lavori"…L'assemblea a maggioranza con millesimi 559,80, contrari i condomini C.a. e C.o., affida l'incarico per la pratica fiscale all'agenzia delle entrate al fiscalista commercialista dott. A.P. …… I condomini dovranno pagare in seguito all'agevolazione fiscale bonus facciate al 90% la somma del 10% sul totale delle spese. L'importo di tutte le spese (10% del totale) andrà ripartito tra tutti i condomini secondo la tabella A di proprietà e con tre quote condominiali straordinarie da pagarsi con scadenza : 1 rata entro il 15.09.2021, la seconda rata entro il 15.10.2021 e la terza entro e non oltre il 15.11.2021 chiedendo all'amministratore solo in questo caso che se un condomino ritardi alla scadenza 15 giorni deve attivarsi immediatamente per la rate facendo immediatamente una raccomandata 1 A/R ricordando che il Condominio deve pagare il tutto entro e non oltre il 20.12.2021 tutte le spese per non perdere la detrazione del 90% dello sconto in fattura*".

Da ciò si evince dunque che l'assemblea condominiale del 13.08.2021 ha approvato con una maggioranza sufficiente (millesimi 559,60) i lavori di manutenzione rientranti nella normativa del

cosiddetto bonus facciate al 90%, individuando le professionalità necessarie (l'Impresa D.A.E. s.r.l. quale appaltatrice, l'ing. B.B. per la redazione del piano di sicurezza, la contabilità delle spese condominiali e quale direttore dei lavori, il dott. A.P. per lo svolgimento delle pratiche fiscali), stabilendo i relativi compensi e finanche le date dei pagamenti da parte dei condòmini sulla base dei relativi millesimi, conferendo incarico all'amministratore Ing. B.B. di attivarsi immediatamente nel caso in cui essi non fossero stati eseguiti nelle modalità indicate. In tale ambito dunque all'Ing. B.B., con la maggioranza di 559,86 millesimi, è stata affidata la direzione dei lavori e "tutte le altre pratiche tecniche". Deve dunque ritenersi che al B.B., oltre che quello della direzione dei lavori, della redazione del piano di sicurezza e della contabilità delle spese condominiali, sia stato affidato anche l'incarico relativo a "*tutte le relative pratiche tecniche*", dicitura ampia e generica, nella quale deve intendersi ricompresa anche la progettazione, che non risulta essere stata affidata ad alcun'altro, alla luce anche della espressa menzione effettuata nel corpo del contratto di appalto stipulato il 23-8-2021 dal Condominio con l'impresa appaltatrice D.A.E., nelle premesse del quale quest'ultima dichiara di aver "*esaminato tutti i documenti che regolano l'appalto e in particolare gli elaborati tecnici, descrittivi e grafici che faranno parte integrante e sostanziale dell'appalto*", facendo inoltre richiamo espresso, all'art. 2, al progetto (richiamato anche nell'art. 10.1), laddove afferma di "*obbligarsi ad eseguire a perfetta regola d'arte tutti i lavori necessari per portare a compimento secondo progetto le opere di sottoservizi e sistemazione esterna del fabbricato*". Da ciò può dedursi che un progetto già esistesse al momento della stipula del contratto con l'impresa da parte del condominio, se l'impresa in questione ha dichiarato di averlo esaminato, e che evidentemente questo era quello redatto dall'ing. B.B., prodotto in giudizio, non risultando che la progettazione sia stata affidata ad altro professionista e non avendo il condominio prodotto altro progetto redatto da terzi.

Anche a non voler considerare le deposizioni testimoniali di testi legati all'opposto da rapporti di parentela (ing. M.B., sorella) o di dipendenza lavorativa (teste P., dipendente dell'opposto con ruoli amministrativi), deve rilevarsi che lo stesso Condominio opponente ha prodotto in atti la documentazione di cui si componeva la progettazione (come emerge dalla parcella prodotta sub doc. 03H fascicolo opponente), avendo depositato il capitolato speciale d'appalto (doc. 03A), il computo metrico estimativo (doc. 03B), l'elenco prezzi (doc. 03E), il fascicolo dell'opera (doc. 03F), l'incidenza della manodopera (doc. 03G), il piano manutenzione (doc. 03I), il piano sicurezza e coordinamento (doc. 03L) e la realizzazione paesaggistica semplificata (doc. 03M). Detti documenti recano alcuni la data del 23-8-2021 (elenco prezzi), altri quella del 27-8-2021 (computo metrico), altri quella del 3-9-2021 (fascicolo dell'opera, piano manutenzione, piano sicurezza e coordinamento), mentre la data della ricevuta di consegna della relazione paesaggistica risulta essere quella dell'8-10-2021, date tutte comunque antecedenti alla revoca dell'incarico all'amministratore da parte del Condominio (delibera assembleare del 9-10-2021). La progettazione di massima doveva dunque ritenersi esistente, anche se non completa, alla luce di quanto esposto nella comunicazione di avvio procedimento e richiesta integrazione del Comune di … in data 18-1-2022, secondo cui mancavano, tra l'altro, il "*progetto dell'intervento completo di planimetrie, piante e prospetti dei tre edifici con le finiture in esso previsti al fine di valutarne l'inserimento paesaggistico"* e il "*foto rendering del progetto proposto*" sempre al fine di valutarne l'inserimento paesaggistico.

5) Tuttavia, le somme richieste dall'opposto nella parcella opinata dal competente Consiglio

dell'Ordine si riferiscono alle sole attività, sopra descritte, che risultano effettuate dal B.B. e non risulta alcuna contestazione del Condominio in ordine ad una eventuale erronea applicazione delle tariffe professionali.

A ciò si aggiunga che l'opinamento, sia pur non vincolante, può costituire comunque in questa fase di merito, criterio per valutare la congruità delle somme richieste e che il Condominio, sia pure avvisato dal consiglio dell'ordine degli ingegneri sull'inizio del procedimento di opinamento, non ha evidentemente inteso presentare alcuna osservazione in merito, né risulta aver contestato la richiesta di pagamento del 25-5-2022 (doc. 6 fascicolo opposto), nella quale, nell'ambito della voce "progettazione", è stato richiesto il compenso solo per le attività di cui risulta l'espletamento (relazione paesaggistica, computo metrico estimativo ed allegati, piano di sicurezza e coordinamento, fascicolo dell'opera, piano manutenzione, capitolato speciale d'appalto).

6) Il Condominio ha pure lamentato che l'Ing. B.B. non avrebbe avuto diritto al compenso per la direzione dei lavori approvati dall'assemblea del 13-08-2021, in quanto la successiva assemblea del 9-10-2021 aveva deciso di revocare la realizzazione delle opere di manutenzione delle facciate in precedenza approvate. Sul punto, basti rilevare che non risulta che l'ing. B.B. abbia chiesto compenso alcuno per la Direzione dei Lavori, non effettuata.

7) Quanto all'eccezione di invalidità della scrittura privata di incarico professionale del 23-08-2021 in quanto sottoscritta dall'Ing. B.B. nella duplice qualità di prestatore d'opera e amministratore pro-tempore del Condominio, deve ritenersi innanzitutto che il B.B. sia stato a ciò autorizzato dall'Assemblea, che, come detto, aveva affidato al B.B., in merito ai lavori di manutenzione in questione, "tutte le relative pratiche tecniche", e quindi tutto quanto necessario alla realizzazione dei lavori medesimi, ivi compresa quindi anche la stipulazione dei necessari contratti, che deve dunque ritenersi autorizzata dal Condominio; in secondo luogo, non vi sarebbe stato bisogno di un contratto ad hoc tra l'ing. B.B. e il Condominio, avendo l'assemblea affidato l'incarico al predetto con le maggioranze richieste dalla legge, stabilendone anche i compiti e il compenso, e avendo il B.B. redatto la scrittura di conferimento di incarico solo per consentire al Condominio di poter fruire dei benefici fiscali al 90%.

8) Deve infatti ritenersi che l'amministratore condominiale B.B. avesse all'epoca dei fatti di causa pieni poteri, avendoli conservati (fino alla sua sostituzione) a seguito della sua tacita conferma quale amministratore da parte dell'assemblea condominiale, che, non effettuando una nuova nomina alla scadenza, ha consentito che egli continuasse ad esercitare le sue funzioni.

Peraltro, i lavori di manutenzione delle facciate condominiali in questione devono essere considerati rientranti nella manutenzione ordinaria, consistendo essenzialmente in lavori di rifacimento e tinteggiatura senza modifiche dell'aspetto o della struttura dello stabile (come risulta dal contratto di appalto e dal computo metrico estimativo), e pertanto eseguibili eventualmente anche da un amministratore in regime di prorogatio e senza costituire il fondo speciale di cui all'art. 1135, richiesto per i soli lavori di manutenzione straordinaria (la relativa doglianza è stata tuttavia avanzata dall'opponente solo nella seconda memoria istruttoria ed è dunque da ritenersi tardiva). In ogni caso, per tali lavori sono stati previsti dall'assemblea condominiale del 13-8-2021 versamenti (pari al 10%

dell'importo totale dei lavori) da eseguirsi a scadenze prefissate (15-09-2021, 15-10-2021 e 15-11-2021). Anche volendo ritenere che i lavori costituissero manutenzione straordinaria, sarebbero dunque stati rispettati sia il requisito del fondo speciale sia il maggior quorum deliberativo (cioè almeno la metà del valore dell'edificio), che tuttavia è previsto dall'art. 1136, comma 4, soltanto in presenza di riparazioni di notevole entità delle opere, requisito che nella fattispecie, deve essere escluso per la predetta tipologia dei lavori (mero rifacimento della facciata) e, soprattutto, malgrado l'importo non minimo dei lavori, tenuto conto delle dimensioni del condominio, dell'elevato numero dei condomini nonché della limitata spesa ricadenti sugli stessi (esigua, rispetto ai vantaggi derivanti dall'agevolazione statale al 90%)"(così, Corte d'Appello de L'Aquila, sent. 20 giugno 2024).

9) Deve dunque ritenersi raggiunta la prova dell'esistenza del credito vantato in fase monitoria.

La proposta opposizione deve pertanto essere respinta e l'opposto decreto ingiuntivo deve essere confermato in toto.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al R.G. n. 3014/2022, per le causali di cui in motivazione, così provvede:

respinge la domanda di revoca del decreto ingiuntivo n. 852/2022, emesso in data 9-6-2022 dal Tribunale di Pescara, confermandolo *in toto*;

condanna il Condominio "…" in …, via …, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rifusione, in favore dell'ing. B.B., delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 5.077,00, dovuti per compensi, oltre rimborso forfettario 15% (art.3/2 D.M. 10-3-2014 n. 55), IVA e CPA come per legge.

Pescara, 2 gennaio 2025

Il Giudice

dott. Patrizia Franceschelli