



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

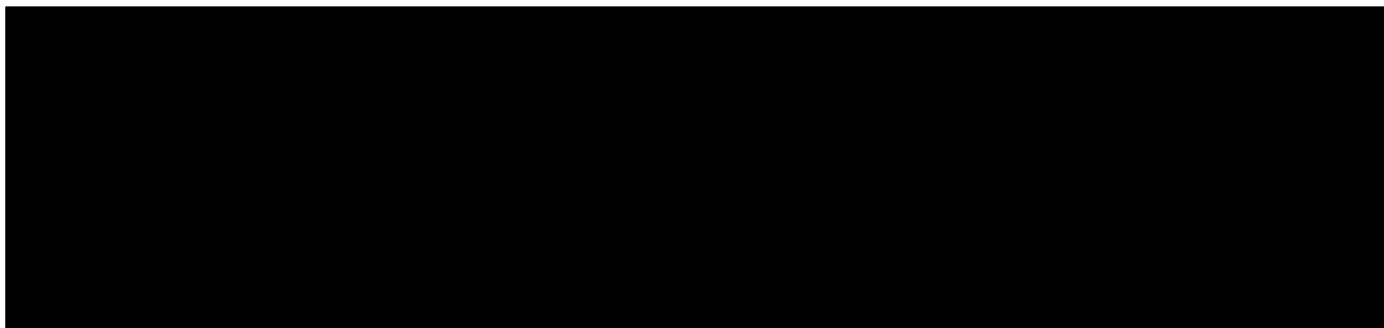
Il Tribunale di Napoli, XII Sezione Civile, nella persona del Giudice Unico,
dott.ssa Luigia Stravino, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel giudizio n.23317/2018 R.G.

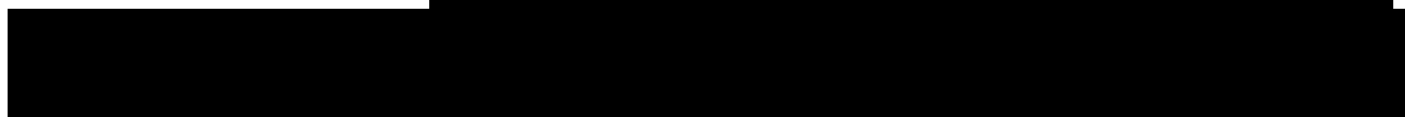
avente ad oggetto: contratto di appalto

TRA



-ATTORE-

il Condominio di [redacted] Napoli [redacted] in persona
dell'amministratore, [redacted]



-CONVENUTO-

CONCLUSIONI DELLE PARTI



Con le note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 21-10-2021, i difensori delle parti si richiamavano ai rispettivi scritti difensivi.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte attrice esponeva quanto segue:

-con contratto d'appalto del 28.11.2016, l'odierno convenuto affidava alla impresa edile di [REDACTED] la realizzazione di alcune opere di manutenzione e di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio, sito in Napoli, al [REDACTED] come meglio dettagliate nei computi metrici allegati allo stesso;

- dopo diverse trattative, il corrispettivo veniva fissato in € 15.827,00 e i lavori avevano inizio - dietro direzione dell'Arch. [REDACTED] - subito dopo la stipula del contratto, per terminare entro la terza settimana del mese di dicembre 2016;

-nelle more, tuttavia, il committente chiedeva all'appaltatore eseguirsi nuove lavorazioni, non comprese nel contratto originario, e il cui corrispettivo veniva pattuito in complessivi € 11.998,76;

- terminata - entro la prima metà del mese di gennaio 2017 – anche l'esecuzione dei predetti lavori, il committente, in diverse soluzioni riferite alle fatture di pagamento inviategli dall'appaltatore, erogava a quest'ultimo la complessiva somma di € 18.870,26, a fronte del maggior importo dovuto di € 27.202,22 (al netto della ritenuta d'acconto);

- dopo diversi solleciti, il 10.01.2018 l'istante invitava e diffidava l'amministrazione condominiale a corrispondergli il saldo ancora dovuto, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria, senza tuttavia ottenere alcuna risposta;

-pertanto, il 2.04.2018, l'attore, reiterando la diffida di pagamento, invitava, altresì, l'amministrazione condominiale a stipulare una convenzione per la negoziazione assistita della controversia, ma anche tale richiesta restava priva di riscontro;

-a tutt'oggi, la ditta appaltatrice è creditrice, nei confronti del Condominio convenuto, della complessiva somma di € 8.331,74 (comprensiva di i.v.a. e al netto della r.a.), oltre interessi e rivalutazione monetaria dalla data della costituzione in mora fino all'effettivo soddisfo.



Sulla base di tali premesse, [redacted] titolare [redacted], formulava le seguenti conclusioni:

- “1. accertare e dichiarare il diritto dell’attore a essere remunerato per l’attività svolta in favore del convenuto in esecuzione di tutte le opere descritte in premessa;
2. per l’effetto, condannare il convenuto al pagamento, in favore dell’attore, della complessiva somma di € 8.331,74 oltre interessi e rivalutazione monetaria dal 10.01.2018 fino al soddisfo;
3. in mero subordine, condannare il convenuto al pagamento della diversa somma che dovesse essere accertata in corso di causa, eventualmente anche ai sensi degli artt. 1657 c.c. e/o 2041 c.c.;
4. con vittoria di spese, diritti e onorari di lite, oltre accessori di legge, con attribuzione al procuratore anticipatario”.

Si costituiva in giudizio parte convenuta, assumendo che l’importo rivendicato dalla ditta [redacted] andasse richiesto direttamente ai condomini morosi; domandava, quindi, la sua estromissione dal presente giudizio e la condanna diretta dei singoli condomini morosi, elencati nella comparsa di costituzione, al pagamento della somma rivendicata dall’impresa appaltatrice.

Il GI concedeva i termini di cui all’art.183 comma 6 nn.1, 2 e 3 cpc e all’esito degli stessi, ritenute superflue le prove proposte da parte attrice, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

All’udienza del 21-10-2021 la causa veniva assunta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all’art.190 cpc.

Tanto premesso, si osserva quanto segue.

Parte attrice con il presente giudizio ha esercitato un’azione di adempimento contrattuale, reclamando il pagamento del saldo del corrispettivo ad essa dovuto in forza di lavori edili eseguiti in favore del Condominio [redacted] Napoli, in forza di contratto di appalto stipulato con lo stesso in data 28-11-2016.

Il corrispettivo veniva fissato in euro 15.827,00.



L'istante riferisce che successivamente, il committente chiedeva all'appaltatore di eseguire ulteriori lavorazioni – non comprese nel contratto originario -, il cui corrispettivo veniva pattuito in complessivi euro 11998,76.

Il [REDACTED] oggi assume l'avvenuto pagamento, da parte del condominio, della sola somma di euro 18.870,26, residuando un debito a carico dello stesso pari ad euro 8331,74.

Il Condominio, costituendosi in giudizio, non ha contestato il rapporto contrattuale di appalto intercorso tra le parti, né l'esecuzione a regola d'arte delle opere oggetto dell'appalto, né, infine, la sussistenza di un debito a suo carico nella misura pretesa dall'attrice.

Il convenuto incentra le sue difese unicamente sull'eccepito difetto di legittimazione passiva, assumendo che l'importo rivendicato dalla ditta [REDACTED] andasse richiesto direttamente ai condomini morosi; ha, quindi, chiesto la sua estromissione dal presente giudizio e la condanna diretta dei singoli condomini morosi, elencati nella comparsa di costituzione, al pagamento della somma rivendicata dall'impresa appaltatrice.

Ebbene, l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal convenuto non appare meritevole di accoglimento.

L'ente condominio invoca a sostegno della sua tesi i principi affermati da Cass.n.9148/2008 in materia di natura parziaria delle obbligazioni condominiali. Nella comparsa conclusionale depositata in data 20-12-2021, il convenuto afferma che la materia è attualmente regolata dall'art.63 disp.att. c.c., per trarne la conseguenza che l'appaltatore avrebbe dovuto previamente agire nei confronti dei condomini morosi.

Ebbene, osserva il Tribunale che non vi è dubbio che in materia di obbligazioni condominiali vada affermata la natura parziaria delle stesse, dando continuità all'indirizzo segnato da Cass. n.9148/2008, ma ciò non vuol dire che l'azione tendente ad accertare l'inadempimento del Condominio agli obblighi derivanti dal contratto di appalto stipulato dall'Amministratore (quale rappresentante dei condomini) vada proposta nei confronti dei singoli condomini morosi e non piuttosto nei confronti del Condominio stesso.

Trattasi di azione di cognizione - e non già di azione esecutiva -, volta alla formazione di un titolo esecutivo in favore del creditore, da azionare, poi, nei confronti dei singoli condomini morosi in proporzione delle rispettive quote,



secondo i principi delineati da Cass n.9148/2008 e secondo la regola di cui all'art.63, comma 2, disp.att.cc. **Repert. n. 379/2022 del 12/01/2022**

Si vuol dire che la questione della previa escussione dei condomini morosi (ex art.63 comma 2 disp.att.cc) e della escussione degli stessi, in proporzione delle rispettive quote (secondo il criterio della parziarietà delle obbligazioni condominiali) si pone nella fase dell'esecuzione e non già nella precedente fase cognitiva.

Se il contratto è stato stipulato dall'Amministratore del Condominio, quale rappresentante dei condomini - come nel caso di specie -, sarà l'amministratore del condominio legittimato a stare in giudizio nella fase cognitiva e, dunque, legittimamente l'appaltatore può evocare in giudizio l'amministratore stesso.

Nella successiva fase esecutiva, il titolo formatosi nei confronti del condominio potrà essere fatto valere nei confronti dei singoli condomini.

Nella stessa sentenza n.9148/2008 della Cassazione a Sezioni Unite, si legge: *“Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno”*.

Si parla, quindi, nella detta pronuncia, di condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, conseguita nel processo, da intendersi, quindi, come processo di cognizione.

Pertanto, anche la norma di cui all'art.63 comma 2 disp.att.cc, ai sensi della quale “I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”, si riferisce all'azione esecutiva.

In sintesi, la sentenza della Cassazione, a Sezioni Unite, n. 9148 dell'8 aprile 2008, ha affermato il principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini verso i terzi; la legge di riforma del condominio ha modificato l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., che adesso prevede una legittimazione del creditore ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, ma solo dopo l'escussione degli altri condomini morosi, con la



conseguenza che la preventiva escussione richiede comunque l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condomino in regola.

L'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal condominio va, dunque, respinta.

Per quanto attiene, poi, alla domanda avanzata dal Condominio di condanna dei condomini morosi al pagamento dell'importo reclamato dall'impresa appaltatrice, va dichiarata l'inammissibilità della stessa.

Ed invero, parte convenuta si è costituita in giudizio tardivamente, in data 14-2-2019 (l'udienza di prima comparizione veniva fissata in citazione per la data del 5-12-2018); pertanto, la domanda nuova proposta dal Condominio, di condanna diretta dei condomini morosi, va reputata inammissibile.

Infine, va ribadito che parte convenuta non ha contestato il rapporto contrattuale intercorso tra le parti- peraltro, emergente per tabulas: v. contratto di appalto allegato dall'attore -, né ha contestato il credito fatto valere dall'istante nella misura di euro 8331,74.

Il condominio va, quindi, condannato al pagamento, in favore della parte attrice, della somma di euro 8331,74, oltre interessi legali dal 16-1-2018 (data della ricezione della messa in mora del 10-1-2018) al saldo.

Le spese di lite seguono le regole della soccombenza e sono liquidate di ufficio come in dispositivo, con attribuzione al procuratore anticipatario di parte attrice.

Tenuto conto del tenore degli affari trattati e dei risultati conseguiti, si reputa congruo liquidare i compensi nei valori medi per le fasi studio, introduttiva e decisionale e nel valore minimo per la fase istruttoria-trattazione, posto che quest'ultima si è esaurita nel deposito delle memoria ex art.183 comma 6 cpc (senza l'assunzione di prove).

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, così decide:

-accoglie la domanda proposta da [REDACTED] legale rappresentante pro tempore della [REDACTED], e per



l'effetto condanna il Condominio di [redacted] Napoli, in persona dell'amministratore, [redacted], al pagamento, in favore di parte attrice, della somma di euro 8331,74, oltre interessi legali dal 16-1-2018 al saldo;

-condanna parte convenuta al rimborso in favore di parte attrice delle spese di lite, liquidate in euro 273,95 per esborsi ed euro 4355,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario spese generali come per legge, con attribuzione al procuratore anticipatario, Avv. [redacted]

Napoli, 12.1.2022

Il Giudice
(dott. Luigia Stravino)

