

N. R.G. 1295/2016



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Annalisa Giusti  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1295/2016** promossa da:

in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e  
difeso dall'Avv. ...

**- attore -**

Contro

**CONDOMINIO** di Ascoli Piceno, con sede in Via ...  
in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. ...

**- convenuto**

Nonché

, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in  
rappresentata e difesa dall' ...

**- terzo chiamato -**

... , residente in ... , via ...

!, con l'avv

**- terzo chiamato -**

rappresentata e difesa dall'avv. ...

**- terzo chiamato -**

rappresentata e difesa dall'Avv.to

**- terzo chiamato -**

Conclusioni: come da verbale di udienza in data 19.10.2018 che qui deve intendersi per richiamato e  
trascritto

**FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE**



Con ricorso ex art 702 bis cpc la \_\_\_\_\_ evocava in giudizio il Condominio di \_\_\_\_\_ di Ascoli Piceno, al fine di sentirlo condannare al pagamento della somma di euro 26.649,35 quale residuo credito della fattura 164/B del 3.8.2015 emessa a seguito di lavori eseguiti da essa ricorrente per il condominio, giusto contratto di appalto del 10.7.2014.

A fondamento della domanda deduceva che era stata incaricata dal condominio resistente all'esecuzione di lavori di fornitura e posa in opera di materiali finalizzata alla sistemazione dell'area esterna del fabbricato ed al rifacimento ex novo dell'impianto fognario e che, dopo la redazione della contabilità, aveva ricevuto acconti, ma non il pagamento del residuo dovuto, ragion per cui, in forza delle previsioni contrattuali, aveva sospeso l'esecuzione delle ulteriori lavorazioni commissionate.

Si costituiva il condominio convenuto, il quale deduceva che, a seguito di contratto di appalto ripassato con la ricorrente e dopo l'esecuzione di alcuni lavori, il condominio veniva informato della necessità di eseguire lavorazioni ulteriori che decideva di effettuare per il costo di euro 15.000,00 in aggiunta rispetto a quello dell'originario appalto, ma che, nel corso dell'assemblea del 20.2.2015, il direttore dei lavori, signor \_\_\_\_\_ presentava una nuova contabilità redatta dalla \_\_\_\_\_ e vidimata da lui stesso e dall'amministratore per la somma di euro 58.018,50, che veniva contestata dal condominio anche perché prevedeva l'esborso della somma di euro 19.095,10 per lavorazioni ulteriori mai deliberate dall'assemblea.

Deduceva inoltre che sussisteva una responsabilità dell'amministratore del tempo, \_\_\_\_\_ e del direttore dei lavori che di autonoma iniziativa avevano approvato una contabilità afferente lavorazioni ulteriori mai deliberate dall'assemblea, ragion per cui instava nella chiamata in causa degli stessi chiedendo che, nell'ipotesi di accoglimento della domanda attorea, venissero condannati a tenerla indenne, stante la grave responsabilità professionale, di quanto doveva versare in favore della ricorrente.

Parte resistente, lamentando poi un'indebita sospensione dei lavori da parte della \_\_\_\_\_ che decideva di abbandonare il cantiere senza aver ultimato le opere contrattualmente previste, accampando il mancato pagamento, afferente però solo le lavorazioni ulteriori mai autorizzate, avendo invece, il condominio saldato integralmente la somma dovuta in forza del contratto di appalto, chiedeva, in via riconvenzionale, la condanna della stessa al pagamento della penale stabilita dall'art 3 del contratto di appalto per l'importo di euro 38.160,00.

Autorizzata la chiamata, si costituiva \_\_\_\_\_, il quale, nel richiedere il rigetto della domanda spiegata nei suoi confronti, deduceva che il lamentato aumento dei costi era derivato essenzialmente da gravi imprevisti che si erano manifestati nell'esecuzione degli scavi che avevano comportato la necessità di effettuare nuovi lavori di cui egli stesso, nella veste di direttore dei lavori, aveva informato



l'amministratore di condominio, opere che aveva ritenuto necessario autorizzare perché urgenti e necessarie all'esecuzione dei lavori commissionati.

Concludeva, pertanto, chiedendo il rigetto della domanda spiegata nei suoi confronti e l'autorizzazione alla chiamata in causa della propria compagnia di assicurazioni, per essere dalla stessa manlevato in ipotesi di condanna.

Spiegava, altresì, domanda riconvenzionale lamentando l'omesso pagamento della fattura n. 20 del 9.10.2015 di euro 2186.84 emessa a saldo dei lavori di progettazione e direzione dei lavori, mai pagata.

Si costituiva, altresì, la quale, nel chiedere il rigetto della domanda contro di sé spiegata, instava affinché venisse autorizzata la chiamata in causa della propria compagnia di assicurazioni, dalla quale essere manlevata in ipotesi di condanna.

Autorizzate le ulteriori chiamate in causa, si costituiva la

(d'ora in avanti ), quale assicuratore per la responsabilità professionale chiedendo il rigetto della domanda avanzata dal condominio perché infondata, deducendo che, laddove, come enunciato nella citazione per chiamata in causa del resistente, vi fosse stato un comportamento doloso dell'assicurato, non vi sarebbe operatività della polizza sottoscritta.

Si costituiva, infine, l' la quale negava la sussistenza di un obbligo di manleva, atteso che, allorquando la aveva sottoscritto il contratto di assicurazione, aveva già ricevuto le contestazioni in merito alle asserite inadempienze da parte del condominio omettendo di rappresentarle ad essa assicuratrice e che, in ogni caso, secondo la polizza, il richiesto pagamento diretto da parte di come richiesto dalla resistente chiamata in causa, non rientrerebbe tra i rischi assunti da essa assicurazione.

Deduceva, inoltre, che, in ogni caso, la manleva, nella denegata ipotesi di responsabilità dell'assicurato, andava limitata all'effettivo grado di responsabilità di quest'ultimo e che, non era possibile il rimborso delle spese legali avendo deciso li avvalersi in via autonoma di un proprio difensore.

Con ricorso ex art 700 cpc in corso di causa, il condominio resistente, deducendo che la aveva sospeso le lavorazioni lasciando il cantiere chiuso ed impedendo, mediante l'occupazione del suolo condominiale, ad alcuni inquilini di accedere ai garages e, in ogni caso, limitando i diritti dei condomini all'utilizzo degli spazi comuni e che aveva, altresì, omesso di ripristinare la copertura in asfalto del suolo facendo aggravare i problemi di umidità nel piano seminterrato creando con tali condotte un pregiudizio grave ed irreparabile al condominio, stante anche il degrado delle fondamenta dello stabile condominiale a causa delle infiltrazioni di acqua, chiedeva di ordinare alla la rimozione del cantiere sito nella proprietà condominiale.



Aperto un sub procedimento in corso di causa ed esteso il contraddittorio a tutte le parti in causa, veniva in detta sede espletata consulenza tecnica d'ufficio affidando, con il consenso di tutte le parti, all'ausiliario nominato un quesito che tenesse conto anche delle domande svolte dalle parti nel corso del giudizio di merito e, all'esito, avendo provveduto la \_\_\_\_\_ alla rimozione del cantiere, stante la domanda concorde in tal senso delle parti, veniva chiuso il sub procedimento cautelare, demandando la regolamentazione delle spese di lite unitamente al merito.

Nel procedimento principale, disposto il mutamento del rito ex art 702 ter cpc, dopo la trattazione, in assenza di istruttoria orale, si giungeva all'udienza in data 19.10.2018, nel corso della quale le parti precisavano le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di cui all'art 190 cpc.

Preliminarmente deve esaminarsi l'eccezione di improcedibilità del giudizio per il mancato esperimento della negoziazione assistita con riferimento alla domanda principale avanzata da \_\_\_\_\_ srl, sollevata dalla difesa del terzo chiamato

Orbene, al proposito, va evidenziato che l'art 3 del dl 132/14, nell'imporre il preventivo onere di stipulare una convenzione di negoziazione assistita a chi "*intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia*" nelle materie specificamente indicate ovvero a chi "*intende proporre in giudizio una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro*" e nel sancire che "*l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale*", non regola espressamente le ipotesi in cui il giudizio, dopo la proposizione della domanda giudiziale, si arricchisce di nuove domande o di nuove parti.

Al riguardo, però, ritiene il tribunale che poichè il dato testuale indica nel "*convenuto*" il soggetto legittimato alla formulazione dell'eccezione di improcedibilità, si debba dare un'interpretazione letterale e non estensiva del dettato normativo, atteso che le disposizioni che prevedono condizioni di procedibilità, costituendo deroga all'esercizio di agire in giudizio garantito dall'art. 24 Cost., non possono essere interpretate in senso estensivo (Cass. 16092/12, 967/04): ne deriva che, sulla base di una rigorosa interpretazione del dato testuale, che prevede che l'improcedibilità sia sollevata dal convenuto, l'eccezione di improcedibilità possa essere sollevata non dal destinatario di una qualunque domanda giudiziale ( e, quindi, non dal terzo chiamato), bensì solo da colui che riceve la *vocatio in jus* da parte dell'attore.

Dall'altro canto, diversamente opinando e, quindi, ritenendo che la negoziazione assistita vada obbligatoriamente proposta anche nelle ipotesi di chiamata in causa di terzi (e che, di conseguenza, il terzo chiamato abbia la facoltà di eccepire l'improcedibilità del giudizio) potrebbe portare a conseguenze che contrastano con la stessa ratio dell'istituto, avente, all'evidenza, finalità deflattive,



atteso che l'evenienza di dover esperire, in tempi diversi e nell'ambito dello stesso processo, una pluralità di procedimenti di negoziazione, comportando un inevitabile, sensibile allungamento dei tempi di definizione del processo, è difficilmente compatibile con il principio costituzionale della ragionevole durata del giudizio e con l'esigenza di evitare ogni possibile forma di abuso strumentale del medesimo, ciò che impone di fornire un'interpretazione costituzionalmente orientata del precetto normativo.

Ne discende che un'interpretazione conforme alla normativa è nel senso di escludere la mediazione obbligatoria rispetto alle domande proposte da e nei confronti dei terzi e che, pertanto, si ritiene preferibile intendere l'espressione "*chi intende esercitare in giudizio un'azione*" come "*chi intende instaurare un giudizio*", optando per un'interpretazione costituzionalmente orientata della disposizione de qua.

Passando ora all'esame del merito, stante la natura prevalentemente tecnica delle questioni da affrontare, ritiene il Tribunale di dover far riferimento alla consulenza tecnica espletata nel sub procedimento cautelare aperto in corso di causa, dal momento che, in detta sede, con il consenso di tutte le parti in causa e nel pieno rispetto del diritto di difesa delle stesse, si è deciso di estendere, anche a fini di economia processuale, il quesito affidato al ctu anche a questioni afferenti il giudizio di merito, questioni a cui l'ausiliario nominato ha dato completa ed esaustiva risposta nella relazione in atti che il Tribunale ritiene di dover condividere e far propria.

Ebbene, il ctu nominato, sulla base della documentazione versata in atti, a seguito di sopralluogo, ha ricostruito innanzitutto quelli che erano gli accordi tra le parti per la realizzazione dei lavori di cui si discute come segue:

- Il giorno 16 ottobre 2013 l'assemblea ordinaria dei condomini, deliberando in merito al punto 05) dell'ordine del giorno, ovvero su "Eventuali lavori da effettuare al fabbricato, scelta ditta approvazione spesa e relativo riparto", dopo aver visto i vari preventivi delle ditte, decideva di far eseguire i lavori necessari per la sistemazione della fogna e delle infiltrazioni nelle fondazioni, la cui spesa ammontava ad Euro 27.004,44 + IVA e spese tecniche, all'uopo scegliendo di affidare i lavori alla ditta
- Il giorno 28 ottobre 2014 l'assemblea ordinaria dei condomini, sentito anche il direttore dei lavori, deliberava l'effettuazione di lavori ulteriori il cui costo veniva indicato in euro 15.000,00;
- Il 3.2.2015 la società attrice presentava la contabilità sottoscritta anche dal direttore dei lavori, dalla quale risultava, detratte le somme già corrisposte ed il costo dei lavori non eseguiti, che l'importo ancora da pagare ammontava ad euro 26649.35 comprensivo di iva, contabilità che



veniva integralmente contestata dal condominio nella successiva assemblea del 20.2.2015,

ricomprendendo la stessa lavori e, quindi, voci di spesa, mai autorizzate.

Orbene, il ctu, esaminando i lavori effettivamente eseguiti dalla società attrice ha innanzitutto rilevato una corrispondenza degli stessi con quelli previsti nel progetto ed ha ritenuto, facendo riferimento ai prezzi convenuti tra le parti nel contratto di appalto che il costo dei lavori effettivamente eseguiti da debba essere stimato in complessivi euro 48380,00 oltre iva 10%, precisando, al riguardo, che la diversità e lo scostamento notevole fra il computo prodotto dal DL a SAL del 03.02.2015 ed il computo autorizzato per le opere assegnate su contratto del 10.07.2014, erano dovuti alla evidente limitazione ed errata lettura in principio del computo autorizzato, atteso che detto ultimo computo si attestava su importi ridotti causa l'errata lettura dei luoghi ed ottimistica analisi delle quantità, sostenendo, al proposito, che lo scostamento dei prezzi era stato determinato dalla quantità di materiali e manodopera presenti del tutto superiori a quelli autorizzati a contratto, dovuto anche dalla diversa scelta di allaccio alla rete fognaria su via scelta che, in ogni caso, a suo dire, non risultava essere stata autorizzata dal Condominio.

Ne discende che, secondo i conteggi effettuati dal ctu, la società attrice doveva ancora ricevere la somma di euro 16.880,00 oltre iva (50125,00-31500,00), mentre il DL geom. doveva incassare ancora (al netto di ritenuta d'acconto) € 2.186,84 di cui alla fattura n. 20 del 09.10.2015.

L'ausiliario nominato dava, altresì, atto del fatto che la porzione di immobile relativa allo scivolo e parti limitrofe non risultava ultimata, dal momento che lo scivolo era stato realizzato in terra e ciottoli battuti, quindi esposto ad agenti ed acqua meteorica, sostenendo che, in ogni caso, non vi è prova del fatto che i fenomeni infiltrativi lamentati dal condominio convenuto potessero ricondursi al cantiere non ultimato, dovendosi, invece, ritenere che erano attribuibili proprio alla natura del fabbricato esposto ad un chiaro fenomeno di umidità per risalita capillare dalle fondazioni e dai terreni sottostanti, essendo lo stesso fabbricato privo di isolamenti idonei ad ostacolare il fenomeno e presentando le pareti deteriorate dalla vetustà ed abbandono.

Orbene, il ctu in conclusione ha sostenuto che la lievitazione dei costi rispetto a quelli approvati dall'assemblea è derivata dalle diverse condizioni lavorative riscontrate e dalla modifica dell'allaccio alla rete fognaria, lavorazioni eseguite senza alcuna autorizzazione scritta rilasciata dai condomini su delibera, evidenziando solo che è presente in atti una nota del DL che espone quale dinamica dei fatti accaduti l'autorizzazione e volontà degli stessi condomini a voler variare le scelte fatte quantificate come da computo autorizzato il 10.07.2014.



Ciò posto in fatto, nel caso in esame, come documentato dal compendio fotografico prodotto dalla difesa dell'attore e sostanzialmente non contestato dalle altre parti, le variazioni apportate dall'appaltatore rispetto all'originario progetto che hanno comportato l'esecuzione di opere maggiormente onerose, sono derivate, innanzitutto, dall'aver rinvenuto, nel corso degli scavi, degli scarichi non allacciati alla rete fognaria, circostanza che ha comportato, anche su disposizione del consorzio idrico , la necessità di modificare il tratto di fogna con attraversamento di via orbene, al proposito, ritiene il Tribunale che ci si trovi alla presenza di variazioni di cui all'art. 1660 cod. civ., ovvero sia di esecuzione di lavori ulteriori e diversi rispetto a quelli previsti nel progetto, ma resi necessarie dall'esecuzione dell'opera; invero, ove, come nel caso in esame, si tratti di variazioni strettamente necessarie alla realizzazione a regola d'arte dell'opera commessa in appalto, deve ritenersi consentito all'appaltatore darvi esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione del committente, ma in tal caso, in mancanza di accordo fra le parti, spetta al giudice accertare la detta necessità delle variazioni e determinare il corrispettivo delle relative opere, parametrandolo ai prezzi unitari previsti nel preventivo ovvero ai prezzi di mercato correnti (cfr Cass civ 10891/2017).

Orbene, nell'ipotesi di cui trattasi, lo stesso ctu ha ritenuto che dette lavorazioni aggiuntive sono state rese necessarie dallo stato dei luoghi riscontrato a seguito dello scavo, condizioni non conosciute dalle parti all'atto della stipula del contratto, per quanto si evince dagli atti di causa, di talchè legittima, stante anche la pericolosità dei luoghi dovuti a cedimenti di terreno, è stata l'iniziativa dell'appaltatore, peraltro pacificamente avallata dal direttore dei lavori, a procedere nell'esecuzione di dette lavorazioni ulteriori che hanno comportato maggiori costi sia per quanto attiene il materiale da utilizzare sia per quanto concerne la manodopera.

Ne discende che, l'appaltatore avrà sicuramente diritto al pagamento per le lavorazioni aggiuntive necessitate dallo stato dei luoghi.

Ulteriore voce di costo non prevista nell'originario contratto di appalto è quella derivante dalla scelta dalla modifica dell'allaccio delle condotte di scarico alla rete fognaria, essendosi realizzato tale allaccio alla linea di Via , adibendo la diversa linea sino ad allora in uso solo per lo smaltimento delle acque piovane.

Orbene, la difesa del direttore dei lavori al riguardo, sostiene che detti ulteriori lavori sarebbero stati concordati dai condomini nel corso di una riunione informale tenutasi nei pressi dello stabile il 16.9.2014 e ratificati dall'assemblea nella successiva riunione del 28.10.2014.

Al riguardo, la difesa del condominio deduce che nel corso dell'incontro informale del settembre la ditta fece solo presente che vi erano ulteriori lavori da effettuare che comportavano ulteriori esborsi, lavori che venivano autorizzati dall'assemblea nei limiti della somma di euro 15.000,00.



Orbene che i lavori di cui si parlò nella riunione del 16.9.2014 e ratificati nella successiva assemblea fossero quelli afferenti un diverso allaccio dello scarico delle acque nere, lo si desume dall'allegato 3 delle produzioni documentali della difesa da cui si evince che, prima ancora della ratifica assembleare ed in esecuzione del decisum a seguito della riunione informale, venne chiesta l'autorizzazione per lo scarico delle acque nere alla pubblica fognatura di Via con pagamento della quota di spettanza al .

Ne discende che le lavorazioni ulteriori per detto diverso allaccio dello scarico fognario vennero effettivamente commissionate verbalmente dal Condominio che, poi ratificò la decisione verbale nell'assemblea del 28.10.2014, condominio che, pertanto, ne deve sostenere i relativi costi.

Ci si trova, infatti, in questo caso alla presenza di una variazione concordata nel progetto ex art 1659 cc, provata per iscritto (si veda la delibera del 28.10.2014), per la quale, quindi, l'appaltatore ha diritto a vedersi corrispondere il costo delle opere realizzate.

Quanto alla quantificazione del costo di dette ulteriori lavorazioni, (derivanti sia dalle variazioni necessitate dallo stato dei luoghi che da quelle richieste dal committente condominio), il consulente tecnico, come detto ha stimato il costo delle opere effettivamente realizzate dalla (senza quindi considerare le lavorazioni previste in contratto e non realizzate) in complessivi euro 48380,00 oltre iva 10%, spiegando, poi, all'udienza del 19.1.2018, nel contraddittorio tra le parti, le ragioni per le quali aveva provveduto a decurtare alcune voci contrattualmente previste (prezzo dell'esecuzione dello scavo).

Orbene, al riguardo, ritiene il giudicante che, nel caso in esame, si controverte in merito al costo da riconoscere all'impresa per le lavorazioni aggiuntive rese necessarie dalla conformazioni dei luoghi non conosciuta dalle parti prima dell'esecuzione dei lavori, discutendosi in merito al valore da riconoscere alle opere di scavo con profondità accertata superiore di ml 3,00: al proposito, si ritiene che, dal compendio fotografico in atti, appare abbastanza evidente che lo scavo che l'impresa ha dovuto realizzare sia stato di notevole profondità e, evidentemente, più complesso rispetto ad uno scavo in campo libero, anche in considerazione delle maggiori difficoltà che notoriamente caratterizzano gli scavi in profondità.

Proprio per tali ragioni non si vedono i motivi per discostarsi, nello stabilire i costi per detta lavorazione, dalle previsioni contrattuali con cui le parti, per la tipologia di lavori quali quelli in esame, avevano previsto un corrispettivo pari ad euro 50,00 il mc, con la conseguenza che il costo dei lavori come indicato dal ctu deve essere incrementato di detta voce di costo con riferimento, però, alla quantità contabilizzata dal ctu di 215 mc (anziché a quella contabilizzata dal Dl di 230 mc).



Ne discende che l'importo indicato dal ctu andrà incrementato della somma di euro 5375,00 (euro 25 x 215 mc), oltre iva.

Da ciò deriva che la somma a cui l'impresa ha diritto per le lavorazioni effettuate ammonta a complessivi euro 53755,00 oltre iva al 10%, e, quindi, ad euro 59130,05 iva compresa, somma a cui devono essere detratti gli importi corrisposti dal condominio a titolo di acconto pari ad complessivi euro 34.300,00, con la conseguenza che il condominio convenuto dovrà essere condannato al pagamento della somma di euro 24.830,50, oltre interessi legali dalla data della domanda stragiudiziale al saldo.

Passando allora ad esaminare la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto e consistente nel richiedere la condanna dell'impresa al pagamento della penale prevista dall'art 3 del contratto di appalto, avendo la stessa sospeso arbitrariamente i lavori, non ultimandoli, quindi, nel termine concordato dalle parti, deve osservarsi che la società appaltatrice, al riguardo, ha dedotto di aver sospeso i lavori in forza della previsione contrattuale di cui all'art 2 del contratto che prevede la possibilità per l'impresa di sospendere i lavori in caso di mancato pagamento degli acconti alle scadenze convenute.

Orbene, essendo pacifico ed incontestato che il condominio convenuto non abbia corrisposto le somme richieste dall'appaltatore di cui alla contabilità del 3.2.2015, ritenendole non dovute (spese per le lavorazioni ulteriori come sopra determinate), legittimamente la ha sospeso i lavori di pavimentazione dello scivolo del garage, con la conseguenza che il ritardo nell'ultimazione dell'opera non è alla stessa imputabile, circostanza da cui discende che alcuna penale per il ritardo può essere riconosciuta al condominio, con conseguente rigetto della domanda riconvenzionale spiegata.

Parimenti infondate sono le ulteriori domande riconvenzionali spiegate (risarcimento danni da allagamento e per i vizi dell'opera) avendo il ctu, come sopra osservato che l'allagamento, peraltro non provato, trovandoci solo alla presenza di risalita di umidità, sia dipeso dalla struttura del palazzo condominiale e non dalle lavorazioni o dalle omesse lavorazioni della impresa attrice.

Esaminando, poi, le domande proposte dal condominio nei confronti dell'amministratore e del direttore dei lavori, deve dichiararsene l'infondatezza.

Alla luce, infatti, della ricostruzione del contratto di appalto sopra operata, non si vede quale responsabilità possa ravvisarsi nelle condotte serbate da detti chiamati in causa: al riguardo, infatti, il condominio deduce che l'amministratore avrebbe impegnato il condominio assumendo iniziative contrattuali senza il consenso o la ratifica dell'organo assembleare, sostenendo che ciò sarebbe avvenuto mediante sottoscrizione della contabilità del 3.2.2015, sottoscrizione che deduce aver apposto solo a titolo di ricevuta.



Orbene, appare evidente che, a prescindere dalla finalità di detta sottoscrizione, non si ha prova alcuna del fatto che l'amministratore abbia inopinatamente commissionato all'appaltatore lavorazioni ulteriori rispetto a quelle previste dal contratto, essendo emerso, come detto, che parte dei lavori aggiuntivi sono stati resi necessari dallo stato dei luoghi emerso dopo lo scavo ed altri (spostamento dell'allaccio degli scarichi) siano stati deliberati proprio dall'assemblea.

Ne discende che non vi sono, nel caso in esame, lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, con la conseguenza che la domanda spiegata dal condominio nei confronti di deve essere rigettata.

Analoghe conclusioni devono trarsi con riferimento alla pozione del atteso che se, da un lato è pacifico che eventuali lavorazioni ulteriori rispetto al contratto originario non possono trovare titolo giustificativo nell'autorizzazione del direttore dei lavori, essendo questi un mero rappresentante tecnico privo del potere di impegnare il condominio, nonché privo di potere negoziale e delle facoltà di assumere obblighi per il condominio (cass civ n. 8903 dell' 11 aprile 2013), dall'atro va sottolineato che nel caso in esame, alcun lavoro ulteriore è stato commissionato da che ha solo preso atto delle impreviste difficoltà esecutive emerse nel corso dello scavo, controllando che le lavorazioni ulteriori imposte dallo stato dei luoghi e, peraltro urgenti, stante il pericolo di cedimento del terreno, venissero eseguite a regola d'arte.

Orbene, al riguardo, il condominio censura l'operato del sostenendo che lo stesso avrebbe potuto sospendere i lavori e chiedere la convocazione, in via d'urgenza, di un'assemblea: non si vede comunque come detta omissione di un atto che, al più, poteva rivestire il carattere dell'opportunità, possa aver influito sui maggiori costi che il condominio ha dovuto sostenere, essendo pacifico che, in ipotesi come quella di cui trattasi, l'appaltatore, come di fatto avvenuto nel caso in esame, può procedere alle varianti rese necessarie dallo stato dei luoghi anche a prescindere dall'autorizzazione del committente.

Ne discende che alcuna censura può essere mossa all'operato del che ha adeguatamente svolto l'incarico professionale affidatogli, accertando la conformità dell'opera al progetto e verificando che venissero svolte tutte quelle lavorazioni necessarie a garantire una perfetta funzionalità della stessa e che vi fosse una perfetta corrispondenza tra la documentazione esecutiva e gli atti contabili, autorizzando solo le attività indifferibili di cui poi relazionava all'assemblea.

Non ravvisandosi, quindi, alcuna responsabilità professionale del la domanda contro lo stesso proposta andrà rigettata.

Il rigetto delle domande spiegate nei confronti dei terzi chiamati esonera dalla disamina delle domande di manleva dagli stessi avanzate nei confronti delle compagnie di assicurazione.



Per quanto attiene le spese di lite, ivi comprese quelle del sub procedimento cautelare, le stesse nei rapporti tra tutte le parti, seguono la soccombenza del condominio (avendo la chiamata in causa spiegata dato origine alle ulteriori chiamate delle compagnie di assicurazione) e si liquidano come da dispositivo sulla base del disputatum.

Le spese della espletata ctu, liquidate come da separato decreto, parimenti seguono la soccombenza del condominio convenuto.

PQM

Il Tribunale di Ascoli Piceno, definitivamente pronunciando nel giudizio n. 1295/16, ogni ulteriore domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

**Condanna** il Condominio \_\_\_\_\_, a corrispondere, per le ragioni di cui in motivazione alla \_\_\_\_\_ la somma di euro euro 24.830,50, oltre interessi legali dalla data della domanda stragiudiziale al saldo

**Rigetta** le domande riconvenzionali spiegate dal Condominio \_\_\_\_\_ per le ragioni di cui in parte motiva;

**rigetta** le domande spiegate dal Condominio \_\_\_\_\_ nei confronti dei terzi chiamati per le ragioni di cui in parte motiva

**condanna** il Condominio \_\_\_\_\_ per le ragioni di cui in parte motiva alla refusione delle spese di lite, ivi comprese quelle del sub procedimento cautelare in corso di causa, sostenute da tutte le parti in causa che determina per ciascuna in euro 4500.00 per onorari e, quanto ad \_\_\_\_\_ in euro 571.94 per esborsi oltre rimborso spese generali ed accessori come per legge.

**Pone** le spese dell'espletata ctu, come liquidate con decreto in corso di causa, a carico definitivo del Condominio

Ascoli Piceno, 20 marzo 2019

Il Giudice  
dott. Annalisa Giusti

