

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TRANI  
EX SEZ. DISTACCATA DI BARLETTA

in composizione monocratica, nella persona del dott. Luigi Mancini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al numero 1023 del ruolo generale dell'anno 2012 vertente tra

Edil Sara di Ricco Francesco, difesa dall'avv. Donatella Paolillo, giusta procura in atti  
Attrice

E

Delpiano Carmelina, difesa dall'avv. Francesco Mazzola, giusta procura in atti  
Convenuta

E

Barracchia Luciano, Delvecchio Angela, Delvecchio Francesco, Delvecchio Sterpeta, Delvecchio  
Antonietta, Gargano Nicoletta, Carusi Rita Anna Maria, Dimonte Gennaro, Messinese Dorotea,  
Manosperti Sansone Luigia, difesi dall'avv. Raffaele Fiore, giusta procura in atti  
Convenuti

E

Maggiorella Maria, Barracchia Rosanna, Barracchia Nicola Silvano, Corvasce Michele, Corvasce  
Francesco, Corvasce Maria, Dibenedetto Anna, Delvecchio Emanuele  
Convenuti contumaci

avente ad oggetto: pagamento compenso per lavori in appalto ed extra appalto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.L'impresa Edil Sara di Ricco Francesco, premesso di avere concluso con il condominio di via Vulture  
12 a Barletta un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori di manutenzione per un compenso di  
euro 60.484,27, di avere realizzato tutti i lavori previsti in contratto, nonché dei lavori extra-contratto  
(tra cui lavori al parapetto per un compenso ulteriore di euro 6.000,00 oltre iva); che non era stata  
corrisposto tutto il compenso, ha chiesto la condanna dei singoli condomini Carusi Rita Anna Maria,  
Del Piano Carmelina, Barracchia Luciano Maria, Barracchia Nicola Silvano, Barracchia Rosanna,  
Maggiorella Maria, Manosperti Sansone Luigia, Corvasce Michele, Messinese Dorotea, Corvasce



Francesco, Corvasce Maria, Corvasce Michele, Gargano Nicoletta, Dibenedetto Anna, Delvecchio Angela, Delvecchio Antonietta, Delvecchio Emanuele, Delvecchio Francesco, Delvecchio Sterpeta, Dimonte Gennaro al pagamento della residua somma di euro 27.643,78 (compresa iva), oltre interessi e rivalutazione, così suddivisa secondo la ripartizione effettuata dall'amministratore:

- Carusi Rita Anna Maria euro 2.472,98;
- Del Piano Carmelina euro 9.893,71;
- Barracchia Luciano, Barracchia Nicola Savino e Barracchia Rosanna euro 971,99;
- Maggiorella Maria e Manosperti Sansone Luigia euro 2.019,45;
- Corvasce Michele e Messinese Dorotea euro 4754,30;
- Corvasce Francesco, Corvasce Maria, Corvasce Michele e Gargano Nicoletta euro 1.260,51;
- Dibenedetto Anna euro 1.512,97;
- Delvecchio Angela, Delvecchio Antonietta, Delvecchio Emanuele, Delvecchio Francesco e Delvecchio Sterpeta euro 1695,67;
- Dimonte Gennaro euro 3.062,08

2. Si è costituita Del Piano Carmelina.

Ha dedotto: che all'art. 9 del contratto di appalto del 30.6.2011 è prevista la individuazione di un arbitro cui rimettere la decisione delle controversie, per cui l'impresa doveva rivolgersi preliminarmente all'arbitro e non adire l'autorità giudiziaria; che si ha incertezza in ordine alla somma spettante complessivamente alla impresa, attesa la discrasia tra quanto chiesto e il compenso dovuto per i lavori previsto in contratto e quelli extra contratto, elencati nel computo metrico del 7.09.2011; che i lavori realizzati integrano una innovazione, in merito alla quale la Delpiano aveva manifestato la sua contrarietà; che alla Delpiano era stata accordata una dilazione di pagamento all'assemblea del 21.6.2011 nella misura di euro 100,00 al mese; che l'eventuale credito dell'impresa dovrebbe compensarsi con la somma dovuta a titolo di risarcimento dei danni subiti dalla Delpiano nel corso dello svolgimento dei lavori.

Ha chiesto:

dichiarare inammissibile la domanda, avendo le parti compromesso ad un arbitro la soluzione della controversia;

subordinatamente dichiarare la nullità della citazione per violazione dell'art. 163 cpc ed, in subordine, infondata la domanda, ovvero dovuta la minor somma accertata;

in accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata dalla convenuta, condannare l'impresa Edil Sara di Ricco Francesco al pagamento della somma di euro 615,00, oltre iva, a titolo di risarcimento dei danni, o nella misura accertata, oltre rivalutazione e interessi, se del caso compensata tale somma con eventuali maggiori somme dovute all'attore;

in ogni caso dichiarare essere intervenuta transazione tra le parti sul pagamento del corrispettivo accertato come dovuto, nella misura di euro 100,00 mensili.

3. Si sono costituiti Barracchia Luciano, Delvecchio Angela, Delvecchio Francesco, Delvecchio Sterpeta, Delvecchio Antonietta, Gargano Nicoletta, Carusi Rita Anna Maria, Dimonte Gennaro, Messinese Dorotea, Manosperti Sansone Luigia.

Hanno dedotto: che i convenuti sono privi di legittimazione passiva, atteso che, avendo sottoscritto il contratto di appalto esclusivamente l'amministratore, solo questo avrebbe dovuto essere evocato in giudizio; che i lavori per cui è dovuto il compenso sono quelli di cui al contratto di appalto (euro



60.484,27) e quelli extra contratto, approvati nell'assemblea del 4.8.2001, per un compenso di euro 6.000,00 oltre iva; che i convenuti hanno pagato tutto quanto dovuto; che gli ulteriori importi chiesti non sono dovuti in quanto relativi a lavori che non sono stati approvati e che nell'assemblea del 4.8.2001 si era solo preso atto di quanto esposto dal tecnico in ordine alla effettuazione di altri lavori; che rimane perplessa l'individuazione della somma richiesta dalla impresa.

Hanno chiesto:

dichiarare il difetto di legittimazione passiva;

dichiarare la nullità della domanda per incertezza del quantum;

rigettare la domanda.

4. Non si sono costituiti Maggiorella Maria, Barracchia Rosanna, Barracchia Nicola Silvano, Corvasce Michele, Corvasce Francesco, Dibenedetto Anna, Delvecchio Emanuele.

Di questi va dichiarata la contumacia, verificata la correttezza della notifica dell'atto di citazione.

5. All'udienza del 27.11.2014 il tribunale ha formulato una proposta transattiva ai sensi dell'art. 185 bis cpc.

6. All'udienza del 11.6.2015 la Edil Sara e la convenuta Delpiano Carmelina hanno dato atto di avere raggiunto una transazione, in linea con la proposta formulata dal tribunale ai sensi dell'art. 185 bis cpc, con compensazione delle spese.

7. In merito alla controversia instaurata tra l'impresa attrice e la convenuta Delpiano deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere, in ragione della transazione extra giudiziale intervenuta tra le parti.

Non deve provvedersi alla regolazione delle spese (secondo la regola della soccombenza virtuale), avendo le parti dato atto nel verbale dell'udienza del 11.6.2015 di averle compensate.

8. L'eccezione di inammissibilità della domanda per mancato previo accesso alla procedura arbitrale non è fondata.

All'art. 9 del contratto di appalto concluso in data 30.6.2011 tra il condominio di via Vulture 12 e la impresa Edil Sara era previsto che le controversie sorte dall'esecuzione del contratto fossero devolute ad un arbitro irrituale, individuato nel direttore dei lavori, il quale avrebbe deciso senza formalità e le cui decisioni sarebbero state vincolanti per le parti (v. doc. 3 depositato da Delpiano).

L'impresa Edil Sara ha attivato la procedura arbitrale.

Tanto emerge dall'ordine del giorno della assemblea condominiale del 26.1.2012, il quale al punto 1 riporta *"richiesta della impresa edile Edil Sara di attivazione della procedura di arbitrato in merito al contenzioso per il pagamento del saldo dei lavori di manutenzione straordinaria"*. A quella riunione era presente il geom. Casardi, il quale, in qualità di direttore dei lavori, era anche l'arbitro già designato nell'art. 9 del contratto (infatti, nel verbale dell'assemblea il geom. Casardi viene qualificato tecnico-arbitro); non si presentarono però i condomini – tranne il condomino Damato Savino -. Vista l'assenza dei condomini, a verbale correttamente si diede atto che il tentativo di soluzione della controversia a mezzo di arbitrato era fallito; di conseguenza, legittimamente la Edil Sara ha adito l'autorità giudiziaria.



9. Non è fondata l'eccezione di nullità della citazione per indeterminatezza della somma richiesta a titolo di compenso dalla impresa attrice.

E' stato evidenziato che la Edil Sara non ha chiarito in base a quale calcolo abbia misurato il compenso richiesto.

L'art. 164, comma 4 cpc, prevede che sia nulla la citazione ove sia omesso o rimanga del tutto incerto l'oggetto della domanda.

Nella specie, la Edil Sara ha precisato in citazione di richiedere ai convenuti il pagamento – a ciascuno *pro quota* – della somma di euro 27.643,78 quale compenso per i lavori di ristrutturazione svolti per il condominio.

Non vi è alcuna perplessità in ordine alla determinazione dell'oggetto della domanda.

Invero la mancata indicazione del criterio di calcolo del compenso richiesto per ciascuno dei condomini non rende incerto l'oggetto della domanda; al più, l'incertezza del calcolo può incidere sulla esistenza effettiva del debito e sulla misura di questo, ma tale questione attiene al merito della controversia e non alla validità dell'atto introduttivo.

10. Non è fondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dai convenuti costituiti.

Preliminarmente va chiarito che, a differenza di quanto precisato dai convenuti a pg. 3 della comparsa di costituzione, gli stessi hanno sollevato una eccezione di difetto di *legitimatio ad causam* e non di difetto di titolarità passiva del rapporto.

La *legitimatio ad causam* è un presupposto processuale – rilevabile anche d'ufficio in ogni momento del giudizio – in ragione del quale il soggetto che agisce o il soggetto convenuto sono legittimati a stare in giudizio, in quanto titolari della situazione giuridica di cui di controverte, secondo la prospettazione dei fatti allegata dall'attore. In altri termini, la *legitimatio ad causam* si verifica solo in base alle allegazioni di parte attrice ed esiste già solo in quanto la fattispecie giuridica astrattamente prospettata coinvolge sia l'attore sia il convenuto; la effettiva titolarità attiva e passiva del rapporto attiene al profilo del merito e viene accertata sulla base dell'istruttoria.

Nella specie, i convenuti sostengono che la domanda di pagamento del compenso per i lavori in appalto non potrebbe essere avanzata nei confronti dei singoli condomini, ma solo nei confronti dell'amministratore, in quanto questi è il soggetto che ha sottoscritto il contratto.

Invero, il pagamento di debiti contratti dal condominio può essere chiesto *pro quota* ai singoli condomini – come in prosieguo chiarito -, per cui la allegazione dei fatti e la prospettazione della domanda contenuti nella citazione corrispondono perfettamente alla fattispecie in astratto profilabile; che poi i singoli condomini siano o meno davvero debitori di somme nei confronti dell'impresa, attiene al merito, cioè alla titolarità passiva del rapporto.

Delle obbligazioni contratte dall'amministratore con terzi per conto dei condomini, quale mandatario di questi, rispondono i singoli condomini *pro quota* – e non in via solidale –, dato il carattere parziario delle obbligazioni in oggetto (v. per tutte Cass. SSUU 9148/2008; più di recente Cass. ord. 14530/2017, la cui massima recita: *"in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli suoi componenti soltanto in*



*proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie”).*

Pertanto, atteso che il condominio non ha personalità giuridica distinta rispetto ai condomini (trattasi infatti solo di ente di gestione), il terzo creditore può agire nei confronti dei singoli condomini, limitatamente alla quota di debito imputabile a ciascuno di essi.

Già Corte di Cassazione n. 1626/1979 statuiva *“nell'ipotesi in cui l'amministratore abbia assunto obbligazioni in nome e per conto del condominio nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni dell'assemblea, tali obbligazioni sono riferibili ai condomini, il cui nome ha implicitamente speso declinando la propria qualità; sicchè, nel caso di obbligo assunto dall'amministratore per l'esecuzione di lavori alle parti comuni dell'edificio, il terzo contraente - estraneo al ceto condominiale e alla sfera giuridica del condominio - può agire per il conseguimento del corrispettivo integralmente o parzialmente insoluto, sia nei confronti dell'amministratore, in ragione della rappresentanza passiva attribuitagli dalla legge, che è illimitata per quanto concerne le domande giudiziarie relative a parti o a servizi comuni dell'edificio, sia nei confronti dei singoli condomini, quali obbligati diretti verso di lui.”*

La sentenza della Corte di legittimità n. 5117/2000 ha così precisato: *“in tema di obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio verso terzi, la legittimazione passiva dell'amministratore stesso deve ritenersi eventuale e sussidiaria, giusta disposto dell'art. 1131, comma secondo cod. civ., con la conseguenza che il terzo può legittimamente instaurare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, anziché dell'amministratore, ovvero chiamare in giudizio, oltre a quest'ultimo, taluni condomini per l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente azionabile anche nei loro confronti, atteso che, con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, i singoli condomini rispondono in proporzione al valore della proprietà di ciascuno”.*

Nella comparsa conclusionale i convenuti hanno dedotto che l'azione diretta del terzo nei confronti dei condomini può essere introdotta solo nel caso in cui questi siano inadempienti; per cui, dato che i convenuti si sono affermati tutti perfettamente adempienti, la domanda non poteva essere introdotta della impresa attrice.

La deduzione non può essere condivisa.

Come detto, la *legitimatio ad causam* si acclara sulla base delle allegazioni della parte attrice. Nella specie, la impresa Edil Sara non ha allegato la circostanza che i condomini abbiano pagato quanto da loro dovuto all'amministratore, e che, non avendo essa ricevuto il compenso, le somme debbano essere corrisposte direttamente dai condomini: ove vi fosse stata tale allegazione, in effetti sarebbe mancata la *legitimatio ad causam* in capo ai condomini, atteso che, ove questi paghino la loro quota all'amministratore, non possono essere tenuti nuovamente al pagamento nei confronti dell'appaltatore (v. Cass. 14530/2017, citata dai convenuti).

La Edil Sara, però, ha dedotto che i convenuti sono morosi e pertanto ha agito nei loro confronti.

La circostanza, affermata dai convenuti, che non esiste alcuna mora, avendo essi pagato tutto quanto dovuto, non incide sulla *legitimatio ad causam*, ma, ove eventualmente fosse provata, comporterebbe il rigetto della domanda in quanto il debito è già stato estinto, e quindi attiene al merito del giudizio.

11. I convenuti hanno eccepito di avere pagato tutte le somme dovute *pro quota* all'impresa.

Tale eccezione non ha trovato alcun riscontro.



Premesso che il pagamento costituisce un fatto estintivo della obbligazione e come tale deve essere provato dalla parte debitrice ex art. 2697 c.c., va osservato che i convenuti costituiti, al di là di generiche affermazioni di pagamento (v. pg. 3 della seconda memoria istruttoria), non hanno allegato alcun elemento - né hanno fornito relativa prova - da cui emerga che effettivamente hanno corrisposto tutte le somme richieste dalla impresa Edil Sara, o almeno le somme dovute per i lavori in appalto e per la realizzazione del parapetto sul lastrico (lavoro extra contratto in ordine al quale i convenuti riconoscono la debenza del compenso).

12. Non è fondata l'eccezione dei convenuti secondo cui l'impresa Edil Sara avrebbe spiegato, con la prima memoria istruttoria, una inammissibile *mutatio libelli*, chiedendo compensi anche per i lavori previsti nel contratto di appalto.

Invero, si osserva che con la citazione l'impresa ha chiesto il pagamento *pro quota* del compenso relativo a tutti i lavori da essa svolti per il condominio, e per ciascun condomino ha indicato la somma dovuta.

Con la prima memoria istruttoria, l'impresa ha precisato che le somme ancora dovute attengono in parte al contratto di appalto, ed in parte ai lavori extra-contratto realizzati, mantenendo ferme le somme come già quantificate.

Si è trattato, dunque, di una precisazione dei fatti costitutivi della domanda, la quale rientra nel perimetro della *emendatio libelli*, consentita dall'art. 183, comma 6, n. 1 cpc

13. I convenuti hanno eccepito di non dovere alcuna somma a titolo di compenso per i lavori extra contratto realizzati dalla impresa Edil Sara, in quanto tali lavori sono stati commissionati dall'amministratore senza che vi fosse stata la previa delibera autorizzativa dell'assemblea.

L'eccezione è fondata nei limiti della motivazione che segue.

Ai sensi dell'art. 1135 c.c. spetta all'assemblea del condominio deliberare in ordine alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria: pertanto, spetta all'assemblea deliberare riparazioni straordinarie da affidare in appalto (v. per es. Cass. 4430/2017; 10865/2016)

Ai sensi dell'art. 1130 c.c., l'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea; ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore, in qualità di rappresentante dei condomini, è abilitato alla sottoscrizione del contratto con cui si commissionano i lavori deliberati dall'assemblea.

Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente i lavori straordinari da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c., l'iniziativa contrattuale dell'amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, secondo comma, c.c. (v. Cass. 2807/2017; 20136/2017).

Il terzo, che abbia operato su incarico dell'amministratore, però non può dedurre che la prestazione da lui adempiuta rivestisse carattere di urgenza, valendo tale presupposto a fondare, in base all'art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore a conseguire dai condomini il rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato (v. in motivazione, sempre Cass. 20136/2017).

Come una attenta dottrina ha osservato "*l'art. 1135, comma 2, c.c., disciplina, allora, un atto (facoltà e non obbligo) dell'amministratore a rilevanza interna: tale norma limita i suoi effetti all'interno del condominio, in quanto regola soltanto le modalità del diritto al rimborso che l'amministratore può vedersi riconoscere per l'effettuazione di riparazioni straordinarie urgenti. Finché l'amministratore non abbia reso il conto della manutenzione straordinaria urgente espletata all'assemblea, onde*



*consentirle di deliberare anche sull'eventuale prosecuzione dei lavori intrapresi, manca l'atto a rilevanza esterna che obblighi (il gruppo de)i condomini direttamente verso il terzo creditore. Delle esigenze di tutela dell'affidamento del terzo contraente, il quale confidava nella possibilità che l'amministratore impegnasse efficacemente il condominio, mi preoccuperei poco: l'art. 1135, comma 2, c.c., vale a rassicurare l'amministratore sul suo diritto a riprendersi dai condomini i soldi che abbia anticipato (o a non dover restituire alla cassa condominiale i soldi che abbia già prelevato), se riesce a dimostrare che i lavori erano urgenti, ma non vale di per sé a rendere immediatamente riferibile a(l gruppo de)i condomini l'obbligazione contratta dall'amministratore premuroso, finché non vi sia il necessario passaggio assembleare che conferisce rilevanza esterna al rapporto gestorio degli interessi condominiali".*

Nella specie, l'assemblea dei condomini, nella riunione del 10 dicembre 2010, approvò il preventivo di spesa proposto dall'impresa Edil Sara, per il costo di euro 60.484,27, oltre iva (v. doc. 3 depositato dai condomini costituiti). A seguito di tale approvazione, l'amministratore del condominio sottoscrisse il contratto di appalto con l'impresa attrice – corredato del computo metrico – in data 30.6.2011 (v. doc. 3 della Delpiano).

Sul punto va chiarito che non ha pregio l'eccezione sollevata dai condomini convenuti secondo cui l'amministratore avrebbe stipulato il contratto di appalto del 30.6.2011 senza alcuna valida autorizzazione dell'assemblea, la quale non aveva approvato il contenuto del contratto. L'assemblea è tenuta a determinare l'oggetto dell'appalto, vale a dire le opere da compiere e il prezzo dei lavori, ma non è rimesso obbligatoriamente alla stessa di determinare i dettagli del contratto da sottoscrivere a cura dell'amministratore (v. in questo senso Cass. 20136/2017 cit.).

All'art. 2 del contratto di appalto era previsto che *"eventuali lavori, non compresi esplicitamente nel "computo metrico" e che si renderanno necessari eseguire, durante il corso dei lavori, verranno relazionati dal tecnico in sede assemblea opportunamente convocata"*.

Al principio dei lavori, l'impresa Edil Sara comunicò all'amministratore la necessità di effettuare ulteriori lavori sul lastrico e sulla facciata, necessari per la compiuta realizzazione dei lavori appaltati.

In data 28.7.2011, presso in cantiere in via Vulture 12, alcuni condomini, riunitisi, rappresentando la maggioranza del condominio, approvarono i lavori extra necessari alla prosecuzione dei lavori di appalto (v. doc. 26 di parte attrice).

In data 29.7.2011 l'amministratore sottoscrisse con la Edil Sara una scrittura integrativa del contratto di appalto del 30.6.2011, che prevedeva la modifica dell'art. 2, nel senso che *"eventuali lavori, non compresi esplicitamente nel "computo metrico" la cui necessità ed urgenza sarà valutata nella sua indifferibilità dal tecnico del condominio, saranno posti a carico di quest'ultimo senza la necessità della specifica espressa approvazione dell'assemblea a cui il tecnico fornirà apposita relazione giustificatrice"* (v. doc. 25 di parte attrice).

Alla riunione condominiale del 4.8.2011, il tecnico geom. Casardi mise a parte i condomini delle opere extra contratto relative ai lastrici solari e alle facciate, precisando che l'importo sarebbe stato determinato dal calcolo delle quantità e dal prezzo unitario già previsti nel contratto di appalto; l'assemblea prese atto delle parole del tecnico (v. doc. 13 di parte attrice).

Nella relazione stilata dal geom. Casardi, comunicata per racc. a mano da questi all'amministratore del condominio, il tecnico elencava i lavori ulteriori da realizzare necessariamente affinché i lavori in appalto fossero eseguiti a regola d'arte (v. doc. 14 di parte attrice).

Il tribunale ritiene che i lavori extra contratto per cui l'impresa Edil Sara chiede ai condomini il pagamento del corrispettivo hanno carattere necessario al fine di completare a regola d'arte i lavori



già appaltati; in altri termini, hanno la medesima natura dei lavori appaltati, solo che la necessità di realizzare anche i lavori extra contratto è emersa al momento in cui, montati i ponteggi, l'impresa ha potuto accertare in loco lo stato dell'immobile. Non si tratta di lavori a carattere urgente però, lavori cioè la cui realizzazione non consentiva all'amministratore di interpellare, previa convocazione dell'assemblea, i condomini.

Trattandosi di lavori non urgenti, la deliberazione della realizzazione degli stessi sarebbe dovuta essere rimessa all'assemblea dei condomini e non all'iniziativa dell'amministratore: è dunque contrario a quanto disposto dall'art. 1135 c.c. in ordine alla prerogative dell'assemblea l'operato dell'amministratore, il quale ha sottoscritto una integrazione di contratto nella quale era previsto che fosse sufficiente informare i condomini dell'affidamento di ulteriori lavori.

Né può ritenersi che si possa riscontrare una approvazione dei lavori in questione da parte dei condomini nel fatto che alcuni di questi fossero presenti in cantiere il 28.7.2011 ed abbiano approvato i lavori, consentendo all'impresa di proseguire. È evidente che tale consenso, ove pure esistente, non è stato assunto con le dovute formalità, vale a dire manca la prova che sia stata convocata un'assemblea e siano stati informati compiutamente tutti i condomini. Va aggiunto che nella specie non vi è neanche una parvenza di deliberazione assembleare, per cui non può discettarsi di annullabilità o di nullità della stessa.

Ove, poi, per ipotesi, i lavori extra contratto in questione potessero essere qualificati come urgenti, l'impresa attrice, alla luce di quanto sopra esposto, non potrebbe agire direttamente nei confronti dei condomini, in assenza di una approvazione preventiva o di una ratifica posteriore dei lavori da parte di questi.

In conclusione, la domanda di pagamento dei lavori extra contratto avanzata nei confronti dei condomini deve essere rigettata.

14. In occasione della riunione assembleare del 4.8.2011 i condomini approvarono la realizzazione di lavori non previsti nel contratto di appalto, relativi al rifacimento del parapetto del lastrico solare, per una spesa di euro 6.000,00 oltre iva (v. doc. 13 di parte attrice). A verbale era precisa anche che la spesa sarebbe stata ripartita secondo le tabelle di proprietà.

Il compenso per tali lavori - incontestatamente realizzati - è dovuto alla impresa attrice, nei limiti in cui questa ha richiesto il pagamento *pro quota* ai singoli condomini, non avendo questi dato prova di avere estinto la relativa obbligazione.

15. L'impresa Edil Sara ha chiesto, nei confronti di alcuni condomini, anche il saldo dei lavori appaltati. Tale domanda è fondata.

Anche in ordine a tali lavori, i singoli condomini non hanno fornito la prova di avere pagato per intero la quota di spesa su di ciascuno di loro gravante.

La ripartizione delle spese è stata effettuata secondo il piano di riparto, a firma dell'amministratore, prodotto dall'attrice (v. doc. 20).

Benchè i convenuti abbiano eccepito che tale riparto non sia stato approvato in assemblea, non hanno contestato che sia stato redatto secondo le tabelle di proprietà: deve pertanto ritenersi attendibile il calcolo operato dall'amministratore ed adottato dalla impresa attrice.



16. In considerazione del riparto di somme operato dalla impresa attrice nella prima memoria istruttoria, ciascun dei condomini convenuti deve essere condannato al pagamento delle seguenti somme:

- Carusi Rita deve la somma di euro 167,58 per i lavori in appalto ed euro 611,82 per i lavori al parapetto, per un totale di euro 779,40;
- Barracchia Luciano, Barracchia Nicola Silvano e Barracchia Rosanna nulla devono, avendo già pagato quanto dovuto;
- Maggiorella Maria e Manosperti Sansone Luigi devono la somma di euro 316,70 per i lavori al parapetto;
- Corvasce Michele e Messinese Dorotea devono la somma dieuro 1.556,11 per i lavori in appalto ed euro 848,76 per i lavori al parapetto, per un totale di euro 2.404,87;
- Corvasce Francesco, Corvasce Maria, Corvasce Michele e Gargano Nicoletta nulla devono versare, avendo già pagato quanto dovuto;
- Dibenedetto Anna nulla deve versare, avendo già pagato quanto dovuto;
- Delvecchio Angela, Delvecchio Antonietta, Delvecchio Emanuele, Delvecchio Francesco e Delvecchio Sterpeta devono la somma di euro 115,50 per i lavori al parapetto;
- Dimonte Gennaro deve la somma di euro 732,45 per i lavori in appalto ed euro 618,22 per i lavori al parapetto, per un totale di euro 1.350,67.

17. Sulle somme per cui vi è stata condanna devono essere computati gli interessi di mora al saggio legale ex art. 1284 c.c. a far data dalla ricezione delle singole missive contenenti la messa in mora dei condomini (v. docc. 2, 3 e 4 di parte attrice)

18. Le spese del giudizio possono essere compensate ai sensi dell'art. 92 cpc, in considerazione dell'accoglimento parziale della domanda.

P.Q.M.

Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra e diversa domanda ed eccezione rigettata o ritenuta assorbita, così decide:

- 1) dichiara cessata la materia del contendere in merito alla domanda proposta dall'attrice impresa Edil Sara di Ricco Francesco nei confronti della convenuta Delpiano Carmelina;
- 2) accoglie per quanto di ragione la domanda proposta dalla attrice impresa Edil Sara di Ricco Francesco e così dispone:
  - a) condanna la convenuta Carusi Rita al pagamento della somma di euro 779,40, oltre interessi come da motivazione;
  - b) condanna i convenuti Maggiorella Maria e Manosperti Sansone Luigi al pagamento della somma di euro 316,70, oltre interessi come da motivazione;
  - c) condanna i convenuti Corvasce Michele e Messinese Dorotea al pagamento della somma di euro 2.404,87, oltre interessi come da motivazione;
  - d) condanna i convenuti Delvecchio Angela, Delvecchio Antonietta, Delvecchio Emanuele, Delvecchio Francesco e Delvecchio Sterpeta al pagamento della somma di euro 115,50, oltre interessi come da motivazione;



e) condanna Dimonte Gennaro al pagamento della somma di euro 1.350,67, oltre interessi  
come da motivazione;

3) compensa le spese.

Tani, li 21.10.2019

Il Giudice  
dott. Luigi Mancini

