



## TRIBUNALE di RIETI

*Sezione civile*

La Giudice, Dr.ssa Francesca Sbarra, ha emesso la seguente

### SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 1060 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2016 e rimessa in decisione all'udienza del 02.03.2021, vertente

**TRA**

**Condominio di via Strampelli, in persona dell'amministratore p.t. (C.F.: 90019110577)**, elettivamente domiciliato in Rieti, via T. Morroni n. 44, presso lo studio dell'Avv.to Roberta Spoletini, che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione.

PARTE OPPONENTE

**E**

**Tecnoservizi Società Cooperativa A.r.l. in persona del l.r. Pro-tempore Geometra Giuseppe Leoncini (P.I.: 00932000573)**, elettivamente domiciliata in Rieti, Via Salaria per Roma n. 9, presso lo studio dell'Avv.to Delia Pitoni, che li rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso per d.i.;

PARTE OPPOSTA

**NONCHE'**

**Geom. Carlo Santoni (C.F.: SNTCRL60A26H2820)**, elettivamente domiciliato in Rieti, Via delle Orchidee, n. 2/b, presso lo studio degli Avv.ti Cristiano R. Euforbio e Alberto Branzanti, che lo rappresentano e difendono, anche disgiuntamente, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta.

TERZO CHIAMATO IN CAUSA

**Generali – Assicurazioni Generali S.p.a.**, in persona nel l.r.p.t.





TERZO CHIAMATO IN CAUSA - contumace

## CONCLUSIONI DELLE PARTI

I procuratori delle parti concludevano come da note scritte autorizzate ex art. 83 co. VII lett. h) d.l. 18/2020 all'udienza di precisazioni delle conclusioni.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in opposizione a d.i. notificato in data 08.06.2016, il Condominio di via Strampelli, in persona dell'amministratore p.t., conveniva dinanzi a questo Tribunale Tecnoservizi Società Cooperativa A.r.l., al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni, come successivamente modificate in sede di memorie ex art. 183 co. VI n. 1 c.p.c.: *"In via pregiudiziale, Dichiarare l'Improprietà/Inammissibilità del decreto opposto per sussistenza della Clausola compromissoria conciliativa e, per l'effetto, revocare/annullare il decreto n. 158/2016 devolvendo la controversia al Collegio dei Geometri di Rieti;*

*-Dichiarare la Nullità del decreto per inesistenza/nullità della procura e, per l'effetto, revocare/annullare il decreto n. 158/2016;*

*- Rigettare l'eccezione di nullità dell'atto introduttivo proposta dal terzo chiamato ovvero, nella denegata, non voluta e non creduta ipotesi di accoglimento dell'eccezione di nullità dell'atto introduttivo proposta dal terzo chiamato, concedere ex art.164 cpc termine per integrare la domanda.*

*Nel Merito In via principale*

*- In accoglimento della presente opposizione ammissibile e fondata, accertare e dichiarare che nulla è dovuto dal Condominio Strampelli alla società opposta per i motivi rappresentati nel merito in ordine all'assenza di autorizzazione ed alle opere extracapitolato, non provate nella loro realizzazione e consistenza e, per l'effetto, revocare/annullare il decreto 158/2016;*

*- Ove provata in tutto o in parte la realizzazione e consistenza delle opere extracapitolato, e comunque ritenuta dovuta qualsivoglia somma per le opere extracapitolato indipendentemente dall'autorizzazione, condannare il Geom. Santoni*





*Carlo a farsi carico/ pagare in luogo di/manlevare/tenere indenne il Condominio di quanto eventualmente condannato a corrispondere alla convenuta-opposta Tecnoservizi per le opere extracapitolato;*

*- Rigettare la domanda riconvenzionale del terzo chiamato Santoni perché del tutto infondata, non provata e palesemente strumentale.*

*In via riconvenzionale Accertare e dichiarare l'esistenza di gravi vizi e difetti dell'opera, nonché il mancato completamento dell'opera e, per l'effetto, condannare la Tecnoservizi al risarcimento del danno in favore del Condominio opponente per la somma complessiva di €7.200,00 oltre Iva ovvero quella soma maggiore o minore accertata e/o ritenuta di giustizia.*

*In via subordinata Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, accertare e dichiarare l'esistenza dei vizi e difetti nonché il mancato completamento di opere e, per l'effetto, eventualmente compensare l'importo della domanda riconvenzionale con la somma di cui al decreto ingiuntivo.*

*In ogni caso con vittoria di spese e compensi” – chiedendo, altresì, autorizzarsi la chiamata in causa del terzo Geom. Carlo Santoni, quale direttore dei lavori.*

*Si costituiva in giudizio Tecnoservizi Società Cooperativa A.r.l. in persona del l.r. Pro-tempore Geometra Giuseppe Leoncini, la quale chiedeva il rigetto dell'opposizione e delle avverse domande.*

*Autorizzata la chiamata in causa del terzo Geom. Carlo Santoni, questi si costituiva in data 14.03.2017, chiedendo “previa autorizzazione di chiamata in causa di terzo, ritenere e dichiarare, in via preliminare, la sostanziale estraneità e carenza di legittimazione passiva di esso concludente rispetto alle domande come formulate giudizialmente dalle Controparti, disponendo l'estromissione dello stesso; in via gradata e nel merito, l'infondatezza di ogni imputazione mossa all'operato del Direttore dei lavori e, per l'effetto, rigettare in parte qua le richieste contrarie; in via riconvenzionale e gradata all'eccezione preliminare volta all'estromissione, l'inadempimento del Condominio “Strampelli” nel corrispondere l'onorario dovuto al Direttore dei lavori, condannandolo a corrispondere a questo la sorte di Euro 1.800,00, oltre accessori fiscali e previdenziali di legge; nella denegata ipotesi di accoglimento*





*delle domande avverse, essere manlevato dalla Compagnia assicurativa di cui si è chiesta l'evocazione. In ogni caso con vittoria e refusione delle spese di lite”.*

Generali – Assicurazioni Generali S.p.a., pur regolarmente citata in giudizio, non si costituiva, sicchè deve dichiararsene la contumacia.

Rigettata la richiesta di concessione della provvisoria esecuzione del d.i., la Dott.ssa Sbarra subentrava nel ruolo in data 10.05.2018. Espletata l'istruttoria orale e svolta la c.t.u., la causa era trattenuta in decisione all'udienza del 02.03.2021.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'opponente, premesso che, con d.i. n. 158/2016 emesso in data 12.04.2016, il Tribunale di Rieti ingiungeva il pagamento della somma di € 21.324,71 oltre IVA, accessori di legge e spese legali (in relazione all'esposizione debitoria maturata nell'ambito di contratto di appalto con Tecnoservizi soc. coop. A.r.l.), assumeva quanto segue:

1. L'improponibilità/inammissibilità del d.i. n. 158/2016 in virtù della clausola compromissoria conciliativa, di cui all'art. 17 del contratto di appalto nonché la nullità del titolo per inesistenza/nullità della procura;
2. La responsabilità del D.L. Geom. Santoni il quale, senza che il condominio committente avesse mai deliberato o ratificato opere extracontrattuali, autorizzava le asserite opere extracontrattuali;
3. Che, nel merito, le opere oggetto del contratto erano state pagate, mentre mancherebbe prova della realizzazione e consistenza delle ulteriori lavorazioni;
4. Che, peraltro, una parte della facciata non sarebbe stata tinteggiata, mentre si evidenziavano più punti di infiltrazione ed alcune lavorazioni risulterebbero incomplete.

Parte opposta, ritualmente costituitasi in giudizio, rilevava:

- L'infondatezza delle eccezioni preliminari, stante l'assenza di valenza giuridica della clausola conciliativa di cui all'art. 17 del contratto di appalto e la piena validità della procura;





- Che, nel merito, tanto l'amministratore quanto i condomini erano stati informati dal D.L. circa le ulteriori lavorazioni, autorizzate dal medesimo geometra Santoni, ai sensi dell'art. 13 del contratto d'appalto;
- Che del tutto infondate sarebbero, altresì, le domande riconvenzionali, stante la preesistenza delle infiltrazioni (peraltro non oggetto del contratto) e la mancata esecuzione delle opere di tinteggiatura in ragione delle direttive del D.L..

Il terzo chiamato Geom. Santoni, rappresentava:

1. La nullità della chiamata del terzo per indeterminatezza del *petitum/causa petendi*;
2. Che le lavorazioni ulteriori sarebbero state concordate con la committenza e mai contestate, anche all'esito della certificazione di regolare esecuzione del 01.12.2014.

Ciò premesso, occorre osservare quanto segue. La domanda in questa sede spiegata mira a paralizzare il credito azionato in sede monitoria, sulla base di un molteplice ordine di contestazioni: (i) l'improcedibilità/improponibilità della domanda, in ragione della clausola di cui all'art. 17 del contratto; (ii) la nullità del d.i. opposto per nullità/inesistenza della procura; (iii) la mancata autorizzazione delle lavorazioni poste alla base della richiesta monitoria; (iv) la domanda riconvenzionale in ragione dei vizi e del mancato completamento delle opere.

In via preliminare, quanto all'eccezione di improcedibilità/improponibilità, si rileva che l'art. 17 del contratto di appalto del 14.03.2014 prevede che “*ogni controversia tra il condominio e la società affidataria Tecnoservizi è l'ufficio di conciliazione presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Rieti sito in viale Maraini n. 15*”. Sul punto, quanto, in primo luogo, alla procedibilità del ricorso monitorio, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha di recente (cfr. ordinanza n. 21550 del 18 settembre 2017) confermato l'orientamento giurisprudenziale, ormai consolidato, secondo cui la previsione di una clausola compromissoria - con cui le parti devolvono le eventuali controversie contrattuali a un collegio arbitrale (italiano o internazionale) - non esclude il ricorso al procedimento monitorio per l'ottenimento del decreto





ingiuntivo; ciò in quanto, l'eccezione di compromesso non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione della parte interessata, e nella fase sommaria del procedimento monitorio non esiste ancora una controversia caratterizzata dal contraddittorio tra le parti e quindi deferibile alla cognizione degli arbitri. In tal senso, la Corte sottolinea che *"la clausola di compromesso in arbitrato estero non osta all'emissione di un decreto ingiuntivo, perché il conseguente difetto di giurisdizione attiene alla cognizione di una "controversia" (e, quindi, presuppone il contraddittorio, assente nel procedimento monitorio) e perché l'eccezione di compromesso è facoltativa e non è rilevabile d'ufficio (tra le molte, Cass., Sezioni Unite, n. 19473 del 2016)."*

Quanto, poi, al successivo giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale solamente si instaura un ordinario procedimento di cognizione, ritiene questo Tribunale che, per come formulata, demandando ad un organismo tecnico la risoluzione delle controversie, la clausola riportata debba piuttosto essere inquadrata nell'ambito delle c.d. perizie contrattuali (e non come arbitrato irrituale), giacché le parti devolvono a terzi, scelti per la loro particolare competenza tecnica, non già la risoluzione di una controversia giuridica, ma la formulazione di un apprezzamento tecnico che preventivamente si impegnano ad accettare come diretta espressione della loro determinazione volitiva (cfr. Cassazione n. 7176/2015). La lettura orientata in tal senso esclude, quindi, che la clausola abbia carattere derogativo della competenza del giudice ordinario (cfr. Cassazione, 13 marzo 2012, n. 3961; 2 febbraio 2006, n. 2277; 4 settembre 2003, n. 12880; 22 ottobre 2002, n. 14909; 17 giugno 2002 n. 8697; 18 dicembre 1999, n. 14302; 23 ottobre 1998, n. 10554; 18 febbraio 1998, n. 1721; 28 agosto 1995, n. 9032; 22 maggio 1992, n. 6147; 16 luglio 1985, n. 4178; nel merito, in senso conforme, v. Tribunale Piacenza, 29 ottobre 2010; Tribunale Ascoli Piceno, Sezione Distaccata, S. Benedetto del Tronto, 11 febbraio 2010; Pretura Taranto, 29 aprile 1994, Appello Palermo, 11 marzo 1983).

Del pari, deve rigettarsi l'ulteriore eccezione preliminare svolta dalla difesa opponente in ordine alla asserita nullità della procura rilasciata con riferimento al ricorso monitorio – posto che, diversamente da quanto sostenuto, l'identificazione della persona fisica svolgente le funzioni di legale rappresentante p.t. della società





ingiungente Tecnoservizi era, in ogni caso, desumibile: (i) dalla sottoscrizione apposta in calce alla procura a margine del ricorso, autenticata dal legale; (ii) dal contratto di appalto allegato al ricorso; (iii) dal certificato di regolare esecuzione dei lavori allegato al ricorso; (iv) dal certificato di ultimazione dei lavori allegato al ricorso; (v) dal verbale di consegna dei lavori allegato al ricorso. Ne discende l'infondatezza della indicata eccezione preliminare.

Ancora, in via preliminare, deve rigettarsi l'ulteriore eccezione di nullità della domanda svolta dal terzo chiamato, posto che la richiesta all'autorizzazione alla chiamata in causa era svolta, nel corpo dell'atto di citazione in opposizione del 06.06.2016, con l'espressa indicazione in punto di *petitum* e *causa petendi* (cfr. pag. 4) che, ove sia riscontrata l'effettiva realizzazione di tali ulteriori lavorazioni, il d.l. "*sarà tenuto al pagamento delle stesse manlevando il condominio*".

Venendo, ora al merito dell'opposizione, la richiesta monitoria si fondava sul mancato pagamento delle lavorazioni aggiuntive autorizzate (€ 6.727,80) ed extracapitolato (€ 21.448,32) svolte dalla società Tecnoservizi in favore del condominio committente, nell'ambito del contratto di appalto per opere di ristrutturazione del maggio 2014 – lavorazioni ultimate a regola d'arte in data 30.10.2014 ed oggetto di certificato di regolare esecuzione del 01.12.2014, da cui risultava l'importo finale pari ad € 106.980,67 oltre IVA (solo parzialmente corrisposto). Il Condominio di via Strampelli, per contro, osservava di avere saldato gli importi di cui al contratto, nonché l'ulteriore importo pari ad € 6.727,80, mentre non vi sarebbe prova scritta in relazione alle ulteriori opere extracontrattuali, in ogni caso non autorizzate da condominio.

Ebbene, dalla documentazione versata in atti nonché dalla istruttoria espletata, emerge come il condominio di via Strampelli abbia affidato, con contratto sottoscritto in data 23.05.2014, a Tecnoservizi soc. coop. a r.l. i lavori di manutenzione ordinaria ivi descritti e meglio indicati nell'offerta, già approvata con verbale condominiale del 19.09.2013, allegata al contratto medesimo – per un importo iniziale pari ad € 88.977,36 + IVA. In relazione a tale affidamento, peraltro, l'assemblea condominiale del 23.05.2014 conferiva – dietro corrispettivo di € 1.000,00 – l'incarico di responsabile dei lavori all'amministratrice Riso Paola. Nel corso dei lavori, peraltro, erano svolte, in un





primo momento, ulteriori lavorazioni, autorizzate e pagate dal condominio, per un importo di € 6.727,80 – circostanza, questa, riportata nel ricorso monitorio nonché, come si vedrà, nella ulteriore documentazione ivi allegata, ribadita dal Geom. Santoni in sede di interrogatorio formale (cfr. verbale di udienza del 07.03.2019) e confermata dalla medesima difesa opponente.

Ancora, in seguito al riscontro, in corso d'opera, di talune problematiche concernenti la copertura del tetto, il terrazzo, le pareti esterne dell'edificio, erano svolti, dietro autorizzazione del D.L. come da contratto, lavorazioni extra – capitolato, per un importo totale pari ad € 106.980,67 – come risultante dalla contabilità finale del 15.04.2015 (cfr. all. memoria ex art. 183 co. VI n. 2 c.p.c.), sottoscritta dal Geom. Santoni e dal rappresentante della società affidataria. Ed invero, tali circostanze trovano riscontro nella documentazione prodotta in giudizio e, segnatamente:

- Nel verbale di ultimazione dei lavori, datato 30.10.2014, svolto in contraddittorio, in seguito a sopralluogo in cantiere, dal D.L. Santoni, dall'ing. Giansanti (legale rappresentante della Tecnoservizi) e da due responsabili tecnici della ditta affidataria, ove si certificava la conclusione dei lavori di cui allo stato finale ed alla contabilità finale allegati (nn. A e B del verbale) ed espressamente si statuiva che *“le opere di contratto e quelle aggiuntive, eseguite in corso d'opera secondo le disposizioni del D.L., risultano sostanzialmente ultimate”*. Nello stato finale allegato, erano indicate lavorazioni complessive per un totale di € 106.980,67 (come modificato in sede di revisione dell'aprile 2015). Il documento riporta le sottoscrizioni (in ogni sua pagina) del D.L. Santoni e dell'ing. Giansanti;
- Nel certificato di regolare esecuzione dei lavori del 01.12.2014, rilasciato in contraddittorio, in seguito a sopralluogo in cantiere, dal D.L. Santoni, dall'ing. Giansanti (legale rappresentante della Tecnoservizi) e da due responsabili tecnici della ditta affidataria, ove, nelle premesse ed in coerenza con gli elementi e le difese sinora valorizzati, si dava atto del fatto che *“in corso d'opera venivano eseguiti dall'affidataria ulteriori*





*lavori aggiuntivi riguardanti gli interventi nella copertura*” (cfr. ulteriori lavorazioni, autorizzate e pagate dal condominio, per un importo di € 6.727,80), nonché *“ulteriori lavori aggiuntivi in conseguenza del pessimo stato di conservazione delle facciate accertate durante il corso dei lavori”* (ovvero le lavorazioni extra – capitolato alla base del ricorso monitorio). In relazione a tutte queste opere, le parti rappresentavano che *“dette lavorazioni sono state oggetto di preventiva quantificazione dei prezzi da parte dell’affidataria, sottoposti e comunicati alla D.L., prima della loro esecuzione”* – elemento, questo, che peraltro trova riscontro nelle mail del 31.07.2014, inviata dalla ditta al D.L. Santoni, recante ad oggetto *“dettaglio delle lavorazioni sul terrazzo definite nella riunione del 21/7/2014 e relativi prezzi già comunicati”* (cfr. all. n. 8 comparsa di costituzione dell’opposta); nella mail del 09.09.2014 (recante ad oggetto *“preventivo lavorazioni aggiuntive per riparazioni lesioni su pareti di tamponatura delle facciate dell’edificio”* – cfr. all. n. 5 comparsa di costituzione dell’opposta), inviata in c.c. altresì all’amministratore di Condominio Paola Riso; nella mail del 13.10.2014, inviata al Condominio ed al D.L., recante ad oggetto *“stima dei costi per lavori in economia”* (cfr. all. n. 7 comparsa di costituzione dell’opposta); nonché nella mail del 10.11.2014 (avente ad oggetto le lavorazioni aggiuntive riguardanti le infiltrazioni delle facciate – cfr. corrispondenza allegata alla comparsa di costituzione del terzo chiamato), inviata in c.c. altresì all’amministratore di Condominio Paola Riso.

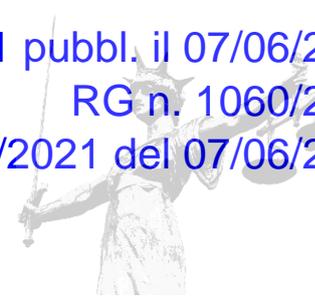
Inoltre, nell’indicato certificato di regolare esecuzione viene specificato che, in aggiunta a tali opere, relative alle parti comuni dell’edificio con un importo finale di € 107.980,67 (importo poi scontato di € 1.000,00 in sede di revisione finale di aprile 2015), erano altresì chiesti ed eseguiti dalla appaltatrice ulteriori lavori relativi ai balconi di proprietà individuale dei singoli condomini. Il documento riporta le sottoscrizioni (in ogni sua pagina) del D.L. Santoni e dell’ing. Giansanti;





- Nel documento di contabilità finale, datato 13.04.2015, sottoscritto dal D.L. Santoni e dall'ing. Giansanti, ove è confermato l'importo finale di € 106.980,67 quanto ai lavori relativi alle parti comuni nonché il saldo a credito nei confronti del condominio di € 21.448,32 (+IVA) – importo peraltro confermato dal Geom. Santoni, in sede di interrogatorio formale (cfr. verbale di udienza del 07.03.2019);
- Nella fattura del 17.03.2015 (e nelle due note di credito), ove è riportato il medesimo importo finale a debito del condominio di € 21.448,32;
- Nella missiva datata 03.12.2014, inviata dal D.L. all'amministratore di condominio, recante ad oggetto "ratifica dei lavori integrativi al contratto d'appalto";
- Nella mail del 13.08.2014, inviata dalla Tecnoservizi al D.L. e all'amministratore di condominio, nelle quali, quanto all'andamento dei lavori, si fa riferimento a "modifiche di lavorazioni e/o materiali concordate con la D.L. ed i rappresentanti dei condomini" – circostanza, questa, che trova conferma nella menzionata mail del 31.07.2014, inviata dalla ditta al D.L. Santoni, recante ad oggetto "dettaglio delle lavorazioni sul terrazzo definite nella riunione del 21/7/2014 e relativi prezzi già comunicati" (cfr. all. n. 8 comparsa di costituzione dell'opposta). A tale comunicazione, l'amministratore replicava in data 14.08.2014 (con mail inviata alla Tecniservizi ed al D.L.), rappresentando di essere in attesa dell'autorizzazione al pagamento da parte del tecnico (cfr. allegati alla memoria istruttoria di parte terzo chiamato);
- Nel verbale di assemblea del 16.01.2015, nel quale i condomini all'unanimità, ascoltata la relazione del D.L. quanto ai lavori integrativi "resisi necessari a fronte degli imprevisti incontrati in corso d'opera", prendeva atto della comunicazione dell'avvenuto aumento del preventivo, in una misura pari al 30% circa, riservandosi di accettare tale variazione e sottoporre alla ditta un piano di sistemazione dell'eccedenza (cfr. allegati alla memoria istruttoria di parte terzo chiamato).





La predetta e copiosa documentazione, dunque, dimostra che – in seguito ad un serie di problematiche emerse nel corso dei lavori – sono state concordate ed affidate ulteriori lavorazioni alla Tecnoservizi soc. coop. A.r.l., di concerto con la direzione lavori, in seguito, peraltro, a sopralluogo avvenuto in contraddittorio, altresì, con i rappresentanti dei condomini in data 21.07.2014. Tale circostanza – ulteriormente confermata dal D.L. Santoni in sede di interrogatorio formale – non può essere messa in discussione dalla testimonianza dei condomini Bonanni e Santoprete (cfr. verbale di udienza del 26.03.2019), in quali riferivano che l'incontro era relativo alle sole problematiche riscontrate presso l'appartamento del condominio Erminio Pace. In disparte, infatti, la singolarità dell'indizione di una riunione con quattro condomini e di un sopralluogo con riguardo a lamentele involgenti la quota parte di lavori relativi alla proprietà esclusiva di uno solo di essi, tali affermazioni sono smentite dalle mail e dal medesimo verbale di assemblea del gennaio del 2015 sopra riportati – non potendosi, peraltro, sottacere l'esistenza di un chiaro interesse dei testi escussi all'esito del giudizio, tale da comprometterne l'attendibilità. Del pari, nulla rilevano le affermazioni, sul punto, di Paola Riso (ex amministratore), la quale non era presente all'incontro.

Ritenuti, dunque, pienamente dimostrati l'affidamento, in corso d'opera, nonché la realizzazione di tali lavorazioni aggiuntive, per gli importi di cui allo stato finale ed alla contabilità finale in atti, si evidenzia come il condominio committente sia in ogni caso direttamente tenuto a corrispondere tali somme – in disparte la circostanza secondo la quale tali lavorazioni aggiuntive sarebbero state autorizzate dal solo D.L.. Al riguardo, si evidenzia, in primo luogo, come il precedente citato dalla difesa opponente (cfr. Cass. civ. sentenza n. 8903 dell' 11 aprile 2013) riguardi il caso – ben diverso dal presente – in cui nel contratto era espressamente stabilito che l'autorizzazione a nuovi lavori dovesse provenire dal condominio stesso, escluso siffatto potere negoziale in capo al direttore lavori. Nella vicenda in oggetto, invece, le parti statuivano, all'art. 13 del contratto, che *“in nessun caso potranno essere eseguite opere diverse o difformi rispetto a quelle contrattualmente stabilite e riportate sull'offerta. Eventuali nuove opere, modifiche o varianti sostanziali, dovranno essere autorizzate per iscritto dalla Direzione Lavori, preventivamente quantificate e valutate di concerto con la soc.*





*Affidataria Tecnoservizi*” – sicchè tale potere negoziale era espressamente attribuito dalla committenza, sin dal contratto, al D.L. incaricato.

D'altronde, e ciò in relazione alla domanda di manleva spiegata nei confronti del Geom. Santoni, da tutta la ricostruzione sopra svolta è emerso che, in seguito alle problematiche riscontrate nel corso dei lavori, l'esigenza di opere ulteriori, nonché la loro individuazione e quantificazione siano state condivise tra D.L. e ditta Affidataria, ma altresì con la committenza, nelle persone dei singoli condomini (in sede di riunione e sopralluogo del 21.07.2014 e come risultante dal verbale di assemblea condominiale del 16.02.2015) e dell'amministratore Paola Riso (come emergente dalle sopra indicate mail del 09.09.2014, mail del 13.10.2014, mail del 10.11.2014, missiva datata 03.12.2014 e soprattutto nelle sopra esaminate mail del 13 e del 14.08.2014). Sicchè, da un lato, il condominio è tenuto al pagamento in relazione alle indicate opere aggiuntive e per l'importo oggetto di ingiunzione pari ad € 21.324,71 oltre IVA; dall'altro, nessuna manleva potrà essere avanzata nei confronti del D.L., il quale risulta avere agito nell'ambito dei poteri espressamente attribuitigli dalla committenza e previo concerto con la stessa.

Quanto alla domanda riconvenzionale in ragione dei vizi e del mancato completamento delle opere, il Giudice ricorreva a C.T.U., demandando al consulente d'ufficio, alla luce delle difese svolte, di determinare *“le cause delle infiltrazioni e dei vizi lamentati, verificando, in particolare, se gli stessi derivino dai lavori svolti dalla Tecnoservizi Soc. Coop. A r.l.”* ed individuare *“i lavori necessari alla rimozione delle cause come sopra determinate ed al ripristino dello statu quo ante determinandone i costi”*.

All'esito dell'indagine svolta, attraverso il primo accesso ed i successivi sopralluoghi, nonché in seguito alle integrazioni richieste dal giudice, il c.t.u. riscontrava la presenza di una macchia di umidità, interessante un'area di intonaco di controsoffitto per una superficie di circa 1,5 mq situata a ridosso della parete lato ovest del locale destinato a garage. Tale macchia di umidità risultava probabilmente causata dalla non corretta posa della malta per la realizzazione delle fughe tra le piastrelle della pavimentazione all'estradosso e la soglia in marmo, di recente collocazione – in





relazione alle quali era riscontrato un lieve distacco privo di sigillatura tra il piano delle piastrelle del solaio di copertura dell'anzidetto garage e la soglia di finitura in marmo del bordo perimetrale dello stesso solaio. Tale distacco consentirebbe il passaggio dell'eventuale acqua piovana, che può infiltrarsi nella struttura del solaio e diffondersi in punti diversi secondo l'orientamento dell'orditura portante dello stesso. Al riguardo, riferiva tuttavia il c.t.u. che non era possibile accertare se tali infiltrazioni dipendessero o meno dalle lavorazioni svolte dalla società opposta, laddove, risultando il fascicolo *“carente di documentazione fotografica antecedente e nel corso dei lavori, non è stato possibile accertare lo stato dei luoghi ante e post operam e la data certa di esecuzione dei lavori. Tale carenza documentale non mi ha consentito di stabilire con certezza tutti gli elementi necessari e riscontri oggettivi tali da poter determinare le precise cause delle infiltrazioni”* – precisando che *“i lavori della Tecnoservizi appaiono allo stato ben eseguiti”*. Inoltre, il c.t.u. confermava la mancata realizzazione della tinteggiatura della parete ovest del garage per una superficie pari a 22,67 mq. I costi per gli interventi di riparazione dei danni da infiltrazioni e tinteggiatura (analiticamente indicati nell'all. n. 1 alla integrazione di consulenza tecnica del 08.10.2019 - Quantificazione costi intervento di riparazione danni da infiltrazioni e tinteggiatura condominio Strampelli via N. Strampelli, 12) erano, in seguito alle osservazioni, quantificati in € 701,89.

Ebbene, ritiene il giudice che le integrazioni del c.t.u., quanto all'impossibilità di attribuire, con certezza, alle lavorazioni eseguite dalla Tecnoservizi le cause delle infiltrazioni, vadano considerate unitamente alla circostanza, in primo luogo, che né il piano delle piastrelle del solaio di copertura del garage né la soglia di finitura in marmo del bordo perimetrale dello stesso solaio risultano tra le lavorazioni oggetto del contratto né tra le lavorazioni aggiuntive (come ricostruite dalla documentazione in atti). Inoltre, deve evidenziarsi ulteriormente che nel certificato di regolare esecuzione si dava atto del fatto che *“in data 27.11.2014, la D.L. comunicava al condominio, per il tramite dell'amministratore, la necessità di urgenti manutenzioni della cabina Enel, situata all'interno del cortile condominiale, causa di infiltrazioni nel pavimento d'ingresso del palazzo e quindi di infiltrazioni generalizzate anche nel solaio di copertura e nella parete dei corrispondenti garage sottostanti; che dopo l'ultimazione sostanziale dei*





*lavori di contratto, su richiesta della D.L., è stato eseguito il trattamento impermeabilizzante della fascia di pavimento e delle copertine del terrazzo (lato c), stante l'accertata infiltrazione sulle pareti interessate al rifacimento della tinteggiatura; che nonostante ciò ancora oggi si evidenziano infiltrazioni sulla corrispondente parete d'ingresso dei garage, che non consentono l'esecuzione sul tratto interessato della tinteggiatura, ai fini della buona regola d'arte, se non successivamente alla bonifica delle infiltrazioni provenienti dai pavimenti dei terrazzi soprastanti".* Siffatti elementi – che suggeriscono l'estraneità della ditta opposta al fenomeno infiltrativo denunciato, preesistente anche rispetto ai lavori aggiuntivi all'uopo demandati e perdurante anche a seguito dello svolgimento degli stessi – conducono a ritenere non soddisfatto l'onere probatorio, gravante in capo al Condominio opponente/attore in via riconvenzionale, in ordine alla riconducibilità sotto il profilo eziologico dei danni lamentati alle opere eseguite dalla Tecnoservizi.

Quanto, inoltre, al lamentato mancato completamento della tinteggiatura della parete ovest del garage – riscontrato dal c.t.u. con riguardo ad una superficie pari a mq 22,67 – tale scelta era dipesa, come emerge dal certificato di regolare esecuzione, nella parte sopra trascritta, dalla necessità che fosse previamente risolto il problema infiltrativo interessante la medesima parete (soluzione sinora non adottata). Si evidenzia, sul punto, come, tuttavia, la quota parte di costi relativa a tale superficie non sia stata computata, nella contabilità finale allegata in atti, all'interno della voce n. 39 "tinteggiatura pareti esterne", ove è espressamente detratta la quota "pareti da completare" (indicate, peraltro, nella maggiore superficie di mq 45,72). Ne deriva che, anche sotto tale secondo profilo, la domanda riconvenzionale svolta deve essere rigettata – non risultando tale quota della lavorazione ricompresa nel computo alla base del d.i. notificato.

Le soprastanti considerazioni conducono, quindi, al rigetto della proposta opposizione.

Quanto, infine, alla domanda riconvenzionale svolta dal terzo di pagamento degli onorari nella misura di € 1.800,00, la medesima deve essere rigettata, non essendo depositato in atti il contratto/affidamento incarico professionale ovvero altra





documentazione dalla quale sia possibile individuare il compenso pattuito ovvero i criteri stabiliti per la determinazione dello stesso – elementi, questi, nemmeno allegati, peraltro, dal terzo chiamato.

Le spese legali seguono la soccombenza; le spese relative al terzo chiamato Generali – Assicurazioni Generali S.p.a. sono dichiarate irripetibili, in ragione della contumacia. Le spese di c.t.u., liquidate come da separato decreto, sono definitivamente poste a carico del condominio opponente.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti a norma dell'art. 282 c.p.c..

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Rieti, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta a R.G. n. 1060/2016, e vertente tra le parti di cui in epigrafe, così provvede:

- dichiara la contumacia di Generali – Assicurazioni Generali S.p.a., in persona nel l.r.p.t.;
- rigetta l'opposizione e la domanda riconvenzionale e, per l'effetto, dichiara definitivamente esecutivo il d.i. n. 158/2016 del Tribunale di Rieti;
- per l'effetto, rigetta la domanda avanzata nei confronti di Carlo Santoni;
- rigetta la domanda riconvenzionale avanzata da Carlo Santoni;
- pone a carico di Condominio di via Strampelli, in persona dell'amministratore p.t., le spese di c.t.u., liquidate come da separato provvedimento;
- ❖ condanna Condominio di via Strampelli, in persona dell'amministratore p.t., alla rifusione delle spese di giudizio sostenute da Tecnoservizi Società Cooperativa A.r.l. in persona del l.r. Pro-tempore, e Carlo Santoni, liquidate per ciascuno, ai sensi del D.M. 55/2014, in complessivi € 3.000,00 per compenso professionale, oltre a rimborso forfettario ed accessori come per legge;
- ❖ dichiara irripetibili le spese di lite relative a Generali – Assicurazioni Generali S.p.a., in persona nel l.r.p.t..

Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Rieti il 07.06.2021.

**LA GIUDICE**





*Dr.ssa Francesca Sbarra*

Arbitrato in Italia

