

SENTENZA N.

N. R.G. 49665/07

SENT. N° 7554/09  
REP. N° 6298/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE di MILANO  
SEZIONE 13° CIVILE  
GIUDICE UNICO

Dott. Giorgio GALLI

Ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

DA  
COND. VIA [REDACTED] MILANO, in persona  
dell'amministratore pro tempore, rappresentate e difeso dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], con studio legale in via [REDACTED] in Milano;

**ATTORE OPPONENTE**

Contro  
IMPRESA [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]  
con studio legale in via [REDACTED] in Milano;

**CONVENUTO OPPOSTO**

Contro  
Sig. [REDACTED] ex amministratore;

**TERZO CHIAMATO CONTUMACE**

A.L.

OGGETTO: pagamento somma opposizione a decreto ingiuntivo.

### CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

A seguito del mancato pagamento da parte del Condominio di via ●  
 ●●●●●●●● Milano della fattura n.29 del 17.07.2002 dell'importo di  
 ●●●●●●●● euro emessa dall'Impresa Edile ●●●●●● per opere commissionate,  
 senza preventiva delibera assembleare, dall'allora amministratore ●●●●●●  
 ●●●●●●, l'Impresa Edile ●●●●●● chiedeva ed otteneva dal Tribunale, in  
 data 02.04.2007, l'emissione del decreto ingiuntivo n.13740/2007 , per  
 l'importo di 6.516,00euro;

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo (d.i.) con  
 contestuale chiamata in causa di terzo, Il Condominio proponeva  
 opposizione avverso tal decreto chiamando in causa, al di fine di essere  
 manlevato l'●●●●●●;

All'udienza del 18.12.2007 si costituiva l'Impresa Edile ●●●●●● e veniva  
 dichiarata la contumacia dell'●●●●●●;

Questo Giudice Civile non ammetteva le prove orali articolate dalla  
 convenuta opposta e disponeva ~~che si volesse~~ a determinare se le opere eseguite  
 dall'Impresa ●●●●●● risultassero necessarie e urgenti e se il corrispettivo  
 richiesto fosse congruo;

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Considerato che il difensore dell'attore opponente sottolinea che il Condominio non risponde nei confronti di terzi di obbligazioni assunte dall'amministratore, esorbitando dai limiti del suo mandato;

Rilevato che il difensore del Condominio evidenzia che non produce effetto nei confronti del Condominio il contratto per l'esecuzione di opere straordinarie che sia stato stipulato dall'amministratore in assenza di esplicita

delibera assembleare;

Rilevato che il contratto di appalto per opere straordinarie, che sia stato stipulato dall'amministratore in difetto di autorizzazione conferita da delibera assembleare o dal presupposto dell'urgenza previsto dall'art. 1135 c.c. e quindi senza disporre del relativo potere, non produce alcun effetto nei confronti del Condominio e non comporta l'insorgere di responsabilità per mancato adempimento in capo al Condominio. Pertanto in tale ipotesi l'attore non ha titolo per esercitare nei confronti del Condominio l'azione di inadempimento e può solo invocare la colpa in contraendo dell'amministratore (in tal senso Trib. Milano n. 9252 del 18.08.2005);

Considerato che a differenza dei contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni e inerenti alla manutenzione dell'edificio o all'uso normale delle cose comuni che sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131, quando invece si tratti di lavori che, seppur diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede per di più i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri

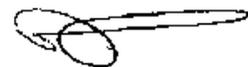
dell'amministratore, l'iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza: Difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore in riguardo ai lavori straordinari non creano obblighi per i condomini ( in tal senso Cass. n.4232/87);

Considerato che il difensore dell'attore opponente sottolinea che la relazione del CTU si limita ad ipotizzare una urgenza dei lavori;

Rilevato che il difensore del convenuto opposto riferisce che il CTU ha accertato l'urgenza dei lavori e l'amministratore era legittimato all'immediata esecuzione dei lavori;

Rilevato che il difensore del convenuto opposto evidenzia che il regolamento condominiale al punto n.4) recita che è necessario ordinare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestono carattere di urgenza necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;

La richiesta dell'attore opponente è fondata. L'amministratore non può decidere l'effettuazione di spese straordinarie di notevole entità rispetto a quelle che caratterizzano la manutenzione ordinaria dell'edificio, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Agli atti del fascicolo non sussiste la delibera preventiva autorizzativa dell'assemblea in merito ai lavori in questione. A meno che le spese non rivestano carattere di urgenza, circostanza questa che deve essere provata dall'amministratore. L'ex amministratore non si è costituito in giudizio e non ha dato prova del carattere dell'urgenza dei lavori. Le spese dunque non obbligano i condomini e nei confronti dei terzi ne risponde l'amministratore. L'amministratore deve



riferire dei lavori alla prima assemblea utile ed effettuare ATP per verificarne l'urgenza. L'ex amministratore non ha riferito in assemblea e non ha effettuato ATP per verificarne l'urgenza. (in tal senso Trib. Milano 05.11.1990); Sussiste la mala gestio dell'ex amministratore chiamato a manleva..

La sentenza è esecutiva per legge.

Le spese seguono la soccombenza nei confronti del terzo chiamato contumace.



### PQM

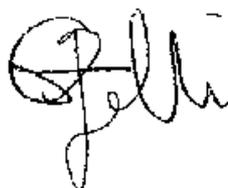
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo n. 13740 ruolo 4378 del 2007.
- 2) Condanna il terzo chiamato contumace, in favore del convenuto opposto, al pagamento della somma di 6.516,00euro, oltre gli interessi di mora per 955,38euro, oltre spese del procedimento monitorio e oltre interessi legali dalla costituzione in mora al saldo;
- 3) Condanna il terzo chiamato contumace alle spese della CFU che si liquidano in 2.300,00euro oltre iva;
- 4) Condanna il terzo chiamato contumace a rifondere le spese di giudizio, nei confronti dell'attore opponente liquidate in 4.000,00euro, oltre iva e cpa e nei confronti del convenuto opposto, liquidate in 4.000,00euro oltre iva e cpa;
- 5) Respinge l'istanza ex art. 96 c.p.c. formulata dal convenuto opposto;

6) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 09.06.2009

IL GIUDICE



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
9 - GIU. 2009  
IL CANCELLIERE

