

sentenza 52  
2010

Rep 282



REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sez. Distaccata di Rho

In nome del popolo italiano

Il Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Rho, nella persona del Giudice Unico dott. Mauro Gallina, pronuncia la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 187/2006 del Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili avente per oggetto "contratto di appalto", promossa da Condominio [redacted] in persona dell'amministratore [redacted] c.f. [redacted], elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione;

- ATTORE -

contro

[redacted], in sede in [redacted] in persona del legale rappresentante [redacted] c.f. [redacted] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Luigi Pulli, che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

- CONVENUTA -

All'udienza del 28/10/2009 la causa è stata spedita a sentenza sulle seguenti

CONCLUSIONI

per l'attore:

Voglia l'On.le Tribunale, in funzione di Giudice Unico, *cotriariis rejectis*, così giudicare:

- Nel merito: a) dichiarare risolto il contratto *inter partes* per inadempimento grave della convenuta, ex artt. 1453 e 1455 cod. civ.; b) in ogni caso condannare la convenuta al risarcimento del danno nella misura di €. 8.078,10 oltre ai compensi extra dell'amministrazione e del D.L. o nella misura risultanda di giustizia; c) respingere, in quanto infondata, la domanda riconvenzionale *ex adverso*. Con vittoria di diritti, spese e onorari; d) con riserva di agire in separato giudizio per ottenere dalla [REDACTED] la manleva dai danni che il Condominio dovesse essere chiamato a risarcire alla confinante [REDACTED], a causa dei cavi tranciati dalla convenuta durante i lavori;
- In via istruttoria, ove non vanga ritenuta esaustiva l'istruttoria già esperita, ammettere i capitoli di prova A), B), D), E), F), G), L), N), O), P) e Q) di cui alla memoria 19.1.2007, con i testi ivi indicati. Respingere, ove reiterate, le istanze istruttorie avversarie già rigettate.

per la **convenuta**:

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così provvedere:

- in via preliminare, accertare e dichiarare la nullità ovvero l'inesistenza della procura alle liti così come conferita dal [REDACTED];
- in via principale, rigettare in toto le domande attrici in quanto assolutamente infondate in fatto e diritto ed, accertato l'inadempimento contrattuale del [REDACTED] tenuto conto dell'acconto versato di Euro 1.000,00 condannare quest'ultimo in via riconvenzionale a pagare a favore della [REDACTED] la somma residua di Euro 3.145 oltre I.V.A. a titolo di risarcimento dei danni subiti per non essere stata messa in condizione di eseguire la propria prestazione contrattuale ovvero quella minore ritenuta di giustizia, a titolo di compenso per i lavori concretamente da essa realizzati fino al 27.4.2005, oltre interessi dalla domanda al saldo;
- in subordine, nella denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande attrici, limitare la condanna della società convenuta alle voci di danno che

risulteranno rigorosamente provate in corso di causa.

- Spese, diritti ed onorari di causa, oltre al rimborso forfettario delle spese generali ex art.

14 della tariffa Forense interamente rifusi

#### CONCISA MOTIVAZIONE DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 24 gennaio 2006 e rinnovato - a seguito dell'inosservanza del termine minimo a comparire - il 14 aprile 2006, il Condominio [REDACTED] premesso di aver appaltato in data 14 marzo 2005, con scrittura privata, a [REDACTED] i lavori di rifacimento dell'impianto fognario per €. 5.145,00, con termine dei lavori pattuito a fine marzo 2005, asseriva che l'appaltatrice, nonostante i numerosi solleciti ricevuti, aveva dato inizio all'opera solamente a metà aprile 2005. L'attività di scavo avviata era però stata immediatamente sospesa adducendo a giustificazione la necessità di svuotare i pozzi esistenti che, già svuotati dal condominio a suo tempo per consentire l'inizio lavori, si erano nel frattempo nuovamente riempiti. Dato corso al nuovo svuotamento dei pozzi, l'appaltatrice aveva a questo punto assicurato la verifica dello stato del terreno per il successivo 22 aprile ma, nonostante tutto, i lavori erano ripresi solamente il 27 aprile 2005. In tale data, ripresi gli scavi, questa volta si verificava il tranciamento dei cavi della corrente elettrica dell'impianto condominiale e dell'immobile confinante, oltre che delle tubazioni della rete fognaria, determinando la fuoriscita a cielo aperto dei liquami e fanghi provenienti dallo scavo.

A questo punto, a fronte della pretesa dell'amministratore del condominio di ottenere il rimedio dei danni causati, [REDACTED] rifiutava di portare a termine i lavori, prendendo spunto dell'infiltrazione nel terreno di acqua lurida, proveniente da una delle vasche biologiche rotta dalla stessa [REDACTED] e l'opera veniva affidata e completata da un'impresa terza, la [REDACTED] cui veniva corrisposto un compenso di €. 4.840,00.

Il condominio attore chiedeva pertanto la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno patito.

Costituitasi in giudizio, [REDACTED] recepiva preliminarmente la nullità o inesistenza della procura alle liti rilasciata al procuratore di controparte, in relazione al contenuto della delibera assembleare di conferimento dei poteri del 10 giugno 2005, e riferiva quindi che l'esecuzione dell'originario contratto d'appalto, stipulato il 14.11.2004, era stata via via differita in attesa del perfezionamento delle pratiche amministrative a carico del condominio. Solamente a marzo 2005 era stato pertanto comunicato il perfezionamento dell'iter burocratico e impartito l'ordine di inizio dei lavori da contratto, che l'amministratore del condominio aveva reputato opportuno sottoscrivere nuovamente in ragione del tempo trascorso, senza tuttavia apporre alcuna clausola aggiuntiva inerente i termini di inizio e fine, comunque non essenziali.

A causa dei diversi cantieri nel frattempo avviati solamente il 7 aprile 2005 erano stati trasportati in loco i materiali necessari, con l'accordo di dare inizio ai lavori il successivo 15 aprile. Ed infatti gli scavi in tale data erano puntualmente iniziati, salvo disporsi la sospensione concordata in quanto il terreno del cortile risultava completamente impregnato d'acqua, con conseguente necessità di procedere ad una escavazione più profonda del previsto e posare un numero maggiore di anelli perdenti.

Pertanto il 16 aprile 2005, all'esito di un nuovo sopralluogo effettuato alla presenza del direttore dei lavori e di alcuni condomini, era stata concordata la posa di uno o due anelli in più per il pozzo perdente, in modo da raggiungere una maggiore profondità alla ricerca di terreno maggiormente permeabile, l'aumento del diametro della condotta per consentirne l'utilizzo anche da parte dei vicini, la predisposizione di una tubazione per l'eventuale futura pompa, di una tubazione per la linea elettrica, di una caditoia per la raccolta delle acque piovane nel cortile, il tutto da aggiungersi ai costi preventivati.

Essendo necessario attendere ulteriormente lo svuotamento dei pozzi esistenti dai relativi liquami, l'amministratore del condominio si era assunto il relativo impegno, unitamente

all'onere di comunicare all'appaltatrice il nuovo avvio dei lavori, infine fissato, a causa del maltempo e di altri impegni concomitanti, per il giorno 27 aprile 2005.

A tale data tuttavia veniva disposta una nuova sospensione dei lavori, questa volta perché numerosi pozzi da sostituire non risultavano completamente svuotati, con conseguente dispersione dei liquami. La circostanza era stata immediata denunciata all'amministratore, con la richiesta di procedere al completo svuotamento delle vasche, ma questo, in luogo di fornire riscontro a tale richiesta, aveva proceduto alla sostituzione dell'impresa appaltatrice. Ciò detto, la convenuta contestava il proprio inadempimento e la risarcibilità dei danni allegati, eccependo la negligenza dimostrata dalla committente che non aveva provveduto a far svuotare totalmente dai relativi liquami le vasche da sostituire, la cui rottura aveva provocato la dispersione

Chiedeva pertanto il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, la condanna del condominio al risarcimento del danno subito, pari al compenso non percepito.

All'esito dell'istruttoria, la causa è stata posta in decisione.

Va preliminarmente disattesa l'eccezione di carenza di *jus postulandi* per nullità o inesistenza della procura alle liti sollevata dalla difesa convenuta nei confronti dell'avv. Matteo Rezzonico, procuratore del condominio attore.

Il potere di rappresentanza processuale trova infatti fonte esclusiva nella procura alle liti, ritualmente conferita nel caso di specie dall'amministratore al procuratore legale mediante apposizione della firma in calce al timbro apposto in conclusione dell'atto di citazione e autenticata dal medesimo procuratore, alla stregua di quanto previsto dall'art. 83 c.p.c.

Altra cosa è l'esistenza di poteri di rappresentanza in capo all'amministratore quanto alla promozione della lite e al conferimento dell'incarico a procuratore legale.

Il potere di rappresentanza dell'amministratore trae infatti fonte dalla legge (art. 1131 cod. civ.) o da specifico mandato negoziale, contenuto nel regolamento condominiale o conferito

da delibera assembleare, e comprende la facoltà di porre in essere tutti gli atti necessari alla realizzazione dell'incarico (art. 1708 primo comma cod. civ.).

Nel caso di specie il potere di agire nei confronti di [REDACTED] è stato conferito dell'assemblea condominiale con delibera del 10 giugno 2005 (doc. 10 att.), laddove si legge inequivocabilmente che "i presenti decidono all'unanimità di adire le vie legali contro (...) [REDACTED] incaricando l'avv. di scrivere prima la lettera e poi fare la vertenza". Nessun limite risulta impartito all'amministratore dall'assemblea né in ordine alla azione da promuovere né all'identità del procuratore cui conferire mandato alle liti, ragion per cui l'eccezione di carenza di potere sollevata risulta del tutto infondata.

Ciò detto e venendo al merito della controversia, va preliminarmente osservato, con riguardo alla contestazione da parte della difesa convenuta in ordine alla efficacia della clausola di previsione dell'inizio e fine lavori entro la fine di marzo 2005 – a suo dire apposta unilateralmente dall'amministratore successivamente alla sottoscrizione da parte dell'impresa appaltatrice, che allorquando un documento assume il valore di scrittura privata riconosciuta, in quanto il soggetto contro il quale il documento stesso è stato prodotto non ne ha disconosciuto la sottoscrizione, il collegamento tra la dichiarazione e la sottoscrizione può venir meno soltanto attraverso la querela di falso, che è l'unico strumento giuridico idoneo a fare accertare che il contenuto parziale o totale della dichiarazione sia stato aggiunto posteriormente alla sottoscrizione e che la difformità abbia dato luogo ad una alterazione abusiva (vds. Cass. 22 settembre 1981, n. 5162).

In difetto di proposizione di querela di falso, l'apposizione a mani della dicitura "inizio lavori e fine entro marzo 2005", che, pur palesemente e pacificamente aggiunta allo stampato contrattuale a seguito dell'indicazione delle parti sottoscrittenti e a lato delle sottoscrizioni, rappresenta evidentemente una continuazione logica dell'unica dichiarazione contrattuale, deve ritenersi oggetto di approvazione a mezzo della sottoscrizione apposta dalle parti.

Deve pertanto ritenersi che effettivamente le parti abbiano originariamente previsto che l'esecuzione dei lavori appaltati avesse luogo nel mese di marzo 2005.

Per consentire il rifacimento dell'impianto fognario era pacificamente necessario procedere al previo svuotamento di quello esistente.

Il condominio – per come riferito dal teste [REDACTED] direttore dei lavori – procedette quindi allo svuotamento dei pozzi ma, a seguito del dilatarsi dei tempi di avvio dei lavori, quando finalmente si procedette allo scavo, ovvero il 15 aprile 2005, i pozzi si erano nuovamente riempiti a causa della pioggia (vds dichiarazione del medesimo teste [REDACTED]). Inoltre, come riconosciuto in sede di interrogatorio formale dall'amministratore condominiale, il terreno si presentava eccessivamente impregnato d'acqua, con conseguente necessità di modificare le previsioni progettuali con l'aumento di profondità degli scavi.

La difesa convenuta non ha fornito giustificazione alcuna circa il ritardo nell'avvio dei lavori, che comunque, sino a quel punto, non sembra aver assunto particolare rilevanza nell'ambito del rapporto contrattuale, tanto che, il giorno successivo, 16 aprile, vennero concordate le modiche progettuali unitamente a lavori aggiuntivi e fissata una nuova data per la ripresa dei lavori temporaneamente sospesi.

Come ancora riconosciuto dall'amministratore interrogato, a quel punto il condominio assunse l'onere di procedere ad un nuovo svuotamento dell'impianto, comunicando all'esito all'impresa la possibilità di prosecuzione dell'opera.

Si giunse quindi ad una nuova ripresa dei lavori in data 27 aprile 2005, quando tuttavia nel corso degli scavi, come concordemente riferito dai testi [REDACTED]

[REDACTED] si verificarono due imprevisti: vennero infatti tranciati alcuni cavi elettrici interrati e si verificarono dispersioni di liquami dall'impianto fognario in corso di sostituzione.

A questo punto, come riferito dalla stessa difesa attrice, l'amministratore del condominio pretendeva che l'impresa appaltatrice si addossasse i relativi costi di ripristino, mentre

questa, come risulta documentato (doc. 7 conv.), interrompeva i lavori e ne subordinava la prosecuzione alla bonifica del terreno.

A fronte di tale *empasse*, l'amministratore del condominio rompeva gli indugi e affidava i lavori ad altra impresa, la [REDACTED]

Così provati i fatti, questo giudice ritiene che la condotta della ditta appaltatrice, seppur non scevra da profili di rimproverabilità quanto alla puntualità e celerità nell'avvio e nella ripresa dei lavori, non assurga a livelli di gravità tale da giustificare ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. la risoluzione del contratto.

La sospensione dei lavori dopo l'avvio è stata infatti giustificata dalla necessità di apportare variazioni e, in entrambi i casi, dalla presenza di liquami nell'impianto fognario da sostituire.

La controversia insorta tra le parti circa l'addebito dei costi di svuotamento, a fronte del più o meno giustificato rifiuto della appaltatrice di farsene carico, non comportando di per sé inadempimento di un'obbligazione, non giustifica di certo la domandata risoluzione.

Né configura ipotesi di inadempimento il danno recato all'impianto elettrico di terzi, costituente peraltro danno cagionato a soggetto estraneo, come tale insuscettibile di giustificare da parte del condominio una pretesa risarcitoria né ad esporre lo stesso ad analogo fondata pretesa da parte del danneggiato, legittimato ad agire sono nei confronti del danneggiante. Inoltre, come riferito dal teste [REDACTED] la presenza di cavi elettrici non era stata neppure segnalata alla [REDACTED] cui pertanto non si può imputare in proposito alcuna negligenza nell'opera di scavo.

La domanda di risoluzione del contratto per inadempimento di [REDACTED] deve pertanto essere respinta, dal momento che la cessazione del contratto è dipesa da iniziativa unilaterale di recesso assunta dal condominio attore a seguito del dilatarsi dei tempi di adempimento.

Anche sotto il profilo della prova per eventuali danni va sottolineata la carenza assoluta di prova.

La difesa del condominio ha infatti ommesso di produrre – nonostante l'indicazione contenuta in atto di citazione – documentazione inerente gli interventi di svuotamento supplementare attribuiti all'impresa [redacted] allegato l'accollo di maggiori costi per la realizzazione dell'intervento affidato a ditte terze, mentre palesemente infondata è la pretesa asseritamente avanzata da [redacted] di vedersi risarcito dall'attore il danno provocato alla linea elettrica da un soggetto terzo quale è la convenuta.

Quanto alla domanda riconvenzionale, il recesso dal contratto di appalto operato dal condominio costituisce esercizio di legittima facoltà riconosciuta al committente dall'art. 1671 cod. civ., e non di atto illecito legittimante l'appaltatore all'azione risarcitoria proposta, che pertanto deve essere rigettata.

La reciproca soccombenza tra le parti giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando,

1. rigetta l'eccezione di nullità o inesistenza della procura alle liti di controparte sollevata dalla difesa di [redacted] B. Service s.r.l.
2. rigetta la domanda di risoluzione del contratto di appalto per inadempimento proposta dal condominio attore nei confronti di [redacted] B. Service s.r.l. e conseguentemente la domanda di risarcimento del danno;
3. rigetta la domanda di risarcimento del danno proposta da [redacted] B. Service s.r.l. nei confronti del Condominio [redacted] Molino;
4. compensa integralmente le spese di lite fra le parti-

Rho, li 25 gennaio 2010

IL CANCELLIERE  
Donatella Micheli

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

DEPOSITO  
C.C. 27 GEN. 2010  
9

Rho, il

Il Giudice

