



IL TRIBUNALE DI AVELLINO-SECONDA SEZIONE CIVILE

SENTENZA

TRA

appellante

E

Appellati

NONCHE'

[REDACTED]

Appellata non costituita

Conclusioni:

per l'appellante: in accoglimento dell'appello, riformare la impugnata sentenza, accogliere l'opposizione e rigettare l'opposizione a decreto ingiuntivo ; in via subordinata, condannare i chiamati in causa (chiamati nella presente fase di appello), a versare le somme dovute, vinte le spese di lite;

per gli appellati [REDACTED]: dichiarare l'appello inammissibile e, comunque, rigettarlo nel merito, vinte le spese di lite;

per gli altri appellati: dichiarare inammissibile l'appello in difetto di legittimazione in appello di essi chiamati; rigettare l'appello, vinte le spese.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED] ha chiesto ed ottenuto decreto ingiuntivo in danno del condominio odierno appellante per il pagamento della somma di € 1.260,00 a titolo di compenso per l'attività professionale svolta su incarico de precedente amministratore [REDACTED] (pratica necessaria al rinnovo del certificato di prevenzione incendi).

Si opponeva il condominio eccependo di non aver mai commissionato tale incarico, disconoscendo l'esecuzione dei lavori ed assumendo che legittimato passivo era l'amministratore in proprio, [REDACTED], che aveva agito al di fuori delle proprie attribuzioni e mai aveva riferito al nuovo amministratore dell'incarico. Si costituiva il [REDACTED], chiamato in causa, eccependo che aveva conferito l'incarico di cui è lite al [REDACTED] per ottemperare agli obblighi di legge regolanti la materia della prevenzione incendi e che si trattava di adempimento obbligatorio rientrante nelle sue attribuzioni di amministratore di tutela delle parti comuni; il nuovo amministratore era a conoscenza dell'incarico come da documentata consegna dell'incartamento.

Solo le indicate parti hanno preso parte al giudizio dinanzi al giudice di pace.

Il giudice di pace, con la sentenza n. [REDACTED], rigettava l'opposizione e confermava il decreto.

Avverso questa sentenza ha proposto appello il condominio affidato a n.2 articolati motivi di censura della sentenza del giudice (1.mancanza di prova dell'espletamento dell'incarico; 2.erronea e falsa applicazione dell'art. 1130 comma 1 c.p.c. non rientrando l'attività in lite negli atti di ordinaria amministrazione, sicchè era necessaria l'autorizzazione dell'assemblea o la ratifica degli atti). Ha concluso come in epigrafe

indicato, citando in appello anche la società [REDACTED] che amministrava il condominio all'epoca dei fatti e, in ragione della sua asserita intervenuta estinzione, i soci suindicati.

1. Il secondo motivo va esaminato in via preliminare poiché riguarda la legittimazione dell'amministratore del condominio ad agire in nome e per conto dei condomini.

L'appellante assume, infatti, che il contratto di cui è lite sarebbe stato concluso dall'amministratore [REDACTED] (precedentemente in carica) in assenza di mandato e/o ratifica successiva da parte dell'assemblea dei condomini, sicché era improduttivo di obblighi verso il condominio.

Va chiarito che l'incarico astrattamente conferito ha per oggetto l'espletamento di una pratica volta non ad ottenere un certificato di prevenzione incendi, bensì il suo rinnovo (cfr. documentazione in atti).

Quando l'assemblea condominiale delibera la nomina del suo amministratore, tra il condominio e l'amministratore stesso si instaura un rapporto contrattuale che, come espressamente statuito dall'articolo 1129, comma 15 c.c., viene inquadrato nella fattispecie normativa del mandato.

L'amministratore del condominio raffigura, quindi, un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato; il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati (Cass. SS.UU. n. 9148/08).

L'art. 1130 c.c. stabilisce le attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

L'art. 1131 c.c. regola la rappresentanza:

1) Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo [1130](#) (1) o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio [[1138](#)] o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

2) Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

3) Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

4) L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [[1129](#); [64](#) att.] ed è tenuto al risarcimento dei danni.

In punto di diritto si osserva che già con la sentenza 7 maggio 1987, n. 4232, la Corte di Cassazione ha chiarito che i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione (ipotesi di cui all'art. 1130 c.c.) e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; in tale ultimo caso, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se ad es. si tratti di lavori o adempimenti che presentino il carattere dell'urgenza, sicchè, difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore stesso con riguardo ad attività di straordinaria amministrazione non creano obbligazioni per i condomini, salva successiva ratifica.

Nella specie, correttamente il g.d.p. ha ritenuto che nel conferire l'incarico al [REDACTED] l'amministratore abbia agito nell'ambito delle sue attribuzioni ordinarie (sicchè non occorre la previa delibera assembleare).

Va, infatti, evidenziato che, le incombenze a carico dell'amministratore a tutela delle parti comuni e, dunque, pienamente rientranti nelle sue attribuzioni, non si esauriscono in quelle indicate nel c.c. e sopra riportate, ma sono previste anche in numerose leggi speciali, come ad esempio in materia di **certificazione energetica**, di bonifica dall'**amianto**, di **prevenzione incendi** e manutenzione degli impianti.

In particolare, l'amministratore ha l'obbligo di richiedere il rilascio del **certificato di prevenzione incendi** oppure provvedere al suo rinnovo prima della scadenza qualora sia già stato rilasciato. Deve inoltre **mantenere in efficienza** le attività, i sistemi, gli impianti, i dispositivi e le attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio (e tutte le altre misure adottate a tal fine), oltre ad **effettuare le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione** in accordo alla regolamentazione vigente e a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche. Infine, l'amministratore deve **mantenere aggiornato e rendere disponibile un registro dei controlli** (i

testi normativi di riferimento oggi in vigore, oltre al TUSL, sono il D.M. 10 marzo 1998, il [D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151](#) e il D.M. 7 agosto 2012).

Il giudice di pace ha correttamente argomentato in tal senso, analiticamente indicando la normativa speciale di riferimento e chiarendo che, in caso di inottemperanza agli obblighi dettati dalla normativa prevenzione incendi, l'amministratore è passibile anche di responsabilità penale.

2. Sul motivo riferibile al difetto di prova dell'espletamento dell'incarico.

Che l'incarico sia stato conferito al [REDACTED] è evenienza ammessa dall'amministratore conferente l'incarico ed è documentata dalla lettera di incarico; che l'incarico sia stato svolto, è poi desumibile dai seguenti documenti: verbale di sopralluogo; richiesta di accesso alla documentazione dei VVFF; deposito della perizia giurata riferibile alla pratica; indicazione della consegna dell'incartamento riferibile alla pratica svolta dal [REDACTED], dal vecchio al nuovo amministratore (cfr. verbale di consegna dei documenti).

Dunque, il nuovo amministratore (oggi in giudizio) era perfettamente a conoscenza sia dell'incarico che del fatto che la pratica era sostanzialmente pronta, tanto che l'incartamento è stato al predetto consegnato.

Che poi la nuova amministrazione non abbia voluto utilizzare la pratica del [REDACTED], affidando nuovo incarico a diverso soggetto avente medesimo oggetto, non è evenienza che può mutare i termini della questione in punto di compenso atteso che la questione sulla eventuale non corretta esecuzione dell'incarico da parte del [REDACTED] non mai stata neppure dedotta.

L'appello va, dunque, rigettato e la sentenza gravata va confermata.

3. L'appellante ha esteso il contraddittorio in fase di gravame verso la società [REDACTED] di [REDACTED], mai evocata in primo grado, ed i soci.

Tale estensione è inammissibile poiché la [REDACTED] non è mai stata parte del giudizio di primo grado (pare evincersi dagli atti che fosse tale società, a sua volta amministrata dal [REDACTED], ad occuparsi dell'amministrazione del condominio prima dell'avvicendamento).

Si ricorda che la legittimazione a proporre l'impugnazione, o a resistere ad essa, spetta solo a chi abbia assunto la veste di parte nel giudizio di merito e in primo grado il giudizio si è svolto solo nei confronti del [REDACTED] in proprio (Cass. 2017, n. 5520); peraltro, dalla visura in atti non si desume neppure la cancellazione della società citata in appello, posta dall'appellante a sostegno della chiamata in appello anche dei soci in successione.

4. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1.rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza n. [REDACTED] del [REDACTED] resa dal giudice di pace di Avellino;

2. condanna l'appellante alla rifusione in favore di tutti gli appellati costituiti delle spese di lite, liquidate in complessivi € 900,00 ciascuno, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge, con attribuzione per i difensori che ne hanno fatto richiesta.

Così deciso in Avellino il 20.2.2018.

Il Giudice

Dott.ssa Maria Cristina Rizzi