

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE X CIVILE**

in composizione monocratica  
Giudice dott.ssa Antonella Izzo

nel procedimento iscritto al n.64737/2016 R.G.

tra

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Roma, [REDACTED], presso lo studio dell'avv.  
[REDACTED], che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di  
citazione - attrice

e

[REDACTED]  
elettivamente domiciliato in Roma, [REDACTED], presso lo studio dell'avv.  
[REDACTED], che lo rappresenta e difende per procura in calce alla  
comparsa di risposta - convenuto

e

ALVITI RENATO

elettivamente domiciliato in Roma, via Monteforte Irpino n.12, presso lo studio  
dell'avv. Daniela Peri, che lo rappresenta e difende per procura in calce alla  
comparsa di risposta - chiamato in causa

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 24/4/2019 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni  
riportandosi, per parte attrice, all'atto di citazione e, per le altre parti, alle rispettive  
comparsa di risposta.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda di [REDACTED] - subentrata quale cessionaria del contratto a [REDACTED]  
s.r.l. nel contratto stipulato il 21/3/2012 da tale società con il [REDACTED] dello  
stabile sito in Roma, [REDACTED], avente ad oggetto la fornitura del servizio di  
manutenzione dell'impianto termico, nonché, per interposizione tra l'utente e la



società di vendita, del combustibile necessario per il suo funzionamento e di ogni servizio accessorio - è volta alla condanna del [REDACTED] al pagamento dei corrispettivi dovuti per le stagioni 2014/2015 e 2015/ 2016, al netto di quanto già pagato per la prima rata della stagione 2014/15 e in acconto sulla seconda rata, oltre agli interessi maturati sul dovuto al tasso convenzionale di cui al contratto.

Il [REDACTED] contesta la domanda affermando che il contratto venne sottoscritto dall'amministratore [REDACTED] senza darne notizia all'assemblea dei condomini, senza essere stato autorizzato e al solo fine di "coprire" reati commessi ai danni dei condomini e per i quali questi avevano già sporto querela. Contesta comunque il credito contestando la validità della clausola di tacito rinnovo presente nel regolamento contrattuale, per l'eccessiva lunghezza del preavviso, e comunque sostenendo che la disdetta del contratto comunicata dal [REDACTED] in data 29/12/2014 ha prodotto la cessazione del contratto a far data dal 31/3/2015. Infine domanda che l'amministratore, in quanto responsabile in proprio, lo tenga indenne da quanto eventualmente dovuto a [REDACTED] in esecuzione della presente sentenza.

[REDACTED], chiamato in causa, contesta la domanda del [REDACTED] osservando che la pretesa risarcitoria è stata formulata senza nemmeno menzionare i presupposti giuridici su cui si basa.

Il contratto da cui deriva il credito di parte attrice aveva ad oggetto prestazioni essenziali alla fruizione del riscaldamento centralizzato degli appartamenti dei condomini. Pertanto, considerato che, ai sensi degli artt. 1131-1133 c.c., nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 cod. civ. rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni (Cass. n. 3159/1993), si ritiene che non fosse necessaria una delibera assembleare autorizzativa perché l'amministratore potesse rappresentare il condominio nel perfezionamento del contratto in questione.

Il contratto venne concluso nel marzo del 2012 per la somministrazione del riscaldamento a partire dal 1 novembre 2012 fino al 1 aprile 2013; il Condominio ha fruito dei servizi resi da Multires e pagato i corrispettivi dovuti per la stagione 2012-2013 e per la stagione 2013-2014. Pertanto, anche se l'amministratore avesse concluso il contratto a nome del [REDACTED] in carenza di potere rappresentativo, il Condominio ne avrebbe tacitamente ratificato l'operato.

Quanto alla pretesa nullità del contratto per illiceità della causa ovvero dei motivi comuni alle parti, le deduzioni di parte convenuta sono talmente generiche da non poter nemmeno essere vagliate.

L'art. 2 del contratto disponeva che il diritto di recesso potesse essere esercitato dal Condominio tramite una comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata quattro mesi prima della scadenza naturale del contratto e che, altrimenti, esso si sarebbe inteso tacitamente rinnovato. La durata di quattro mesi del preavviso non è



eccessiva in relazione alla natura e all'oggetto del contratto, data la complessità dei servizi resi e tenuto conto dell'esigenza dell'impresa di programmazione della propria attività. Pertanto tale clausola è valida ai sensi dell'art.33 lett. i) cod. cons..

Il [REDACTED], dopo i primi due rinnovi, ha comunicato il recesso in data 29/12/2014 (doc. 14 di parte attrice) non osservando il termine di preavviso calcolato a ritroso dalla scadenza del 1/4/2015. Pertanto, la disdetta ha determinato la cessazione del contratto solamente alla scadenza del 1/4/2016, escludendone l'operatività per la stagione 2016/2017.

Ne consegue che sono dovuti i corrispettivi maturati da [REDACTED] per i servizi resi fino alla chiusura della stagione 2015/2016.

Occorre quindi accogliere l'intera domanda, considerato che anche le fatture che si erano escluse dal computo del dovuto nell'ordinanza ex art.186 *ter* c.p.c. del 5/1/2018 sono riferite a consumi relativi alla stagione 2015/2016, come nemmeno lo stesso condominio ha contestato, e che il calcolo del dovuto è stato eseguito in conformità al contratto.

Gli interessi di mora sono dovuti al tasso convenzionale previsto dal contratto, art.6 ultimo capoverso, che rimanda all'art.5 D.Lgs.n.231/2002.

Considerato tuttavia che la fattura [REDACTED] per € 3.023,63 e la fattura [REDACTED] per € 170,73 hanno ad oggetto gli interessi di mora della stagione 2014/2015, sull'importo di tali fatture gli interessi sono dovuti solo a partire dalla data della domanda, perché altrimenti si verificherebbe un anatocismo vietato dall'art.1283 c.c..

La domanda di manleva proposta dal [REDACTED] nei confronti dell'amministratore è infondata, in quanto il [REDACTED] non ha dato alcuna prova dell'illegittimità dell'operato dell'Alviti né dell'ipotetico danno derivatone.

**P.Q.M.**

condanna il [REDACTED] convenuto al pagamento in favore della [REDACTED] della somma di Euro 148.662,88 oltre interessi di mora al tasso convenzionale di cui all'art.5 D.Lgs.n.231/2002 con decorrenza dalle date di scadenza delle singole fatture, ad eccezione delle fatture n. [REDACTED]

[REDACTED] sulle quali gli interessi sono dovuti dalla data della domanda giudiziale.

Rigetta la domanda proposta dal [REDACTED] nei confronti del terzo chiamato in causa.

Condanna [REDACTED] a rifondere alle controparti le spese processuali che liquida, per [REDACTED], in € 786 per esborsi e € 8705,00 per compenso, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali ex art.2 D.M. n.55/14, da pagare al procuratore antistatario, e per Alviti Renato in € 6005,00 per compenso, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali ex art.2 D.M. n.55/14.



Roma, 11/11/2019

Il Giudice  
*Antonella Izzo*

