

Civile Ord. Sez. 2 Num. 3377 Anno 2023

Presidente: BERTUZZI MARIO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 03/02/2023



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12305/2018 R.G. proposto da:

CONDOMINIO DI VIA ARDEATINA,419, elettivamente domiciliato in ROMA
VIA LAURA MANTEGAZZA,16, presso lo studio dell'avvocato LORENZELLI
SABINA che lo rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

DE LIBERIS ALESSANDRO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA S.
AGNESE, 16, presso lo studio dell'avvocato SANTORELLI STEFANO che lo
rappresenta e difende

-controricorrente-

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 6561/2017
depositata il 16/10/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/01/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio di via Ardeatina 419 in Lavinio, Anzio, ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 6561/2017, pubblicata il 16 ottobre 2017.

Resiste con controricorso Alessandro De Liberis.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

Il ricorrente ha depositato memoria.

Il giudizio venne instaurato dall'ingegnere Alessandro De Liberis per ottenere il pagamento della somma di € 23.861,00 dal Condominio di via Ardeatina 419 in Lavinio, Anzio, a titolo di compenso professionale per l'incarico di redazione di nuove tabelle millesimali e di progettazione e direzione dei lavori di manutenzione straordinaria dello stabile condominiale, fissato in € 170,00 per ogni unità abitativa quanto al primo incarico e nel 6% dell'importo dei lavori da eseguire, pari ad € 106.000 circa, per il secondo incarico.

L'adito Tribunale di Velletri, sezione distaccata di Anzio, liquidò il compenso in € 3.606,08 "oltre IVA e CP sul compenso totale pattuito".

Proposto gravame dall'ingegnere Alessandro De Liberis, la Corte d'appello di Roma ha parzialmente accolto lo stesso, liquidando in favore dell'ingegnere De Liberis € 10.516,79 ed € 3.750,00, "oltre IVA e CP".

Il primo motivo del ricorso del Condominio di via Ardeatina 419 deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. Il ricorrente critica la parte della sentenza impugnata che ha accolto l'appello "relativamente al diritto al compenso separato per l'attività di responsabile della sicurezza nella fase di progettazione e di esecuzione, da considerarsi prestazioni aggiuntive rispetto all'intero

svolgimento dell'opera, in quanto attività non espressamente indicate nell'art. 15 della tariffa professionale, qui applicata", concludendo che "alla somma prima indicata vanno aggiunte quelle di rispettivi € 704,14 e di € 1.982,50, già decurtate del 40% (v. citata parcella all. 6 fasc. primo grado appellante) oltre IVA e C. P.". Così viene censurata la sentenza impugnata dove ha affermato che "le spese forfettarie spettano, pertanto, unicamente in riferimento all'attività di cui all'art. 15 citato per un importo di € 3.138,93". Quanto all'incarico di redazione delle tabelle millesimali, i giudici di secondo grado, a proposito dell'importo di € 170,00 "per ogni unità abitativa in n. di 9" stimato dal Tribunale, la Corte d'appello ha ritenuto corretto il calcolo del professionista per un compenso di € 4.050,00 (€ 170 X 27 u.i), "non potendo considerarsi pertinenti le cantine ed i box garage, che hanno un'autonomia funzionale".

Il primo motivo di ricorso lamenta che la Corte d'appello abbia di fatto ignorato la contestazione, già sollevata dal Condominio in primo grado, e ribadita in sede di gravame, circa l'inidoneità sia della richiamata parcella inviata dal professionista all'amministratore del Condominio stesso, sia del parere di congruità del Consiglio dell'Ordine, ad assumere rilevanza probatoria in un giudizio di merito, attesa la natura di dichiarazione unilaterale resa dal tecnico, che nulla prova in ordine alla attività effettivamente svolta. Assume il ricorrente che la Corte di Roma si "è limitata ad accettare senza riserve quanto apoditticamente richiesto dal professionista senza neppure analizzarne il contenuto, ed omettendo di confrontare i due documenti sopra citati, che oltretutto riportano importi diversi per le stesse voci alle quali si riferiscono" e contengono errori di calcolo. La censura si sofferma sulla pretesa maggiorazione del compenso del 25% per pretesi lavori di "trasformazione" o di "manutenzione" e sulla "autoliquidazione delle spese nella esorbitante misura del 50%".

Viene quindi impugnata la liquidazione dell'importo di € 3.138, 93 a titolo di spese forfettarie, "dal momento che il dato numerico non si rinviene in nessun documento"

Quanto all'incarico per la tabelle millesimali, si contesta dal ricorrente la moltiplicazione del compenso unitario anche in relazione a cantine e posti auto.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio di via Ardeatina 419 deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 4, 12, 13, 15 e 21 della legge n. 143/1949, nonché del d.lgs. n. 494/1996, del d.lgs. 9/04/2008 n. 81 e del d.lgs. 3/08/2009 n. 106 e s.m.i. Si censura la sentenza della Corte d'appello nella parte in cui ha riconosciuto al professionista la ulteriore applicazione di una maggiorazione dei compensi in percentuale sugli onorari, a titolo di rimborso spese forfettarie ex art. 13 legge n. 143/1949, essendo stato pattuito un compenso a percentuale omnicomprensivo ex art. 15 legge n. 143/1949.

Il terzo motivo del ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 817 c.c., quanto alla negata natura pertinenziale di cantine e box garage.

Non sussiste la nullità del ricorso eccepita dal controricorrente: il ricorso reca in calce procura conferita dall'amministratore del Condominio di via Ardeatina 419c, con contestuale produzione della deliberazione autorizzativa assembleare del 27 ottobre 2017, invero neppure occorrente, trattandosi di controversia che rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, ex art. 1130 c.c., giacché avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

I tre motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente perché connessi, sono fondati nei limiti di cui alla motivazione che segue.

Le censure sono strutturate in forma di generica critica della sentenza impugnata, formulata sotto una molteplicità di profili combinati, il che non osserva pienamente il requisito di ammissibilità di cui all'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c. Peraltro, le stesse censure muovono molteplici contestazioni in ordine al contenuto sia della parcella inviata dal professionista all'amministratore del Condominio stesso, sia del parere di congruità del Consiglio dell'Ordine, ma non sempre viene specificato, ai fini di cui all'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., "come" e quando" tali contestazioni abbiano costituito oggetto di discussione processuale tra le parti nei pregressi gradi di merito. I motivi non sono tuttavia per ciò solo inammissibili, limitandosi questa Corte ad esaminarne quei profili riportabili ai denunciati vizi di violazione di norme di diritto ed elaborati in maniera che siano colte con chiarezza le doglianze prospettate.

Quel che appare accertato in fatto è che all'ingegnere Alessandro De Liberis venne conferito dal Condominio di via Ardeatina 419 in Lavinio, Anzio, un duplice incarico, avente ad oggetto il primo la redazione di nuove tabelle millesimali, per il compenso pattuito di € 170,00 "per ogni unità immobiliare", e il secondo la progettazione e direzione dei lavori di manutenzione straordinaria dello stabile condominiale, per il compenso pattuito del 6% dell'importo dei lavori da eseguire, pari ad € 106.000.

Ciò premesso, innanzitutto, quanto alla prestazione di responsabile della sicurezza, autonomamente compensata dalla Corte d'appello di Roma perché considerata prestazione aggiuntiva non compresa nell'art. 15 della tariffa professionale, qui applicata", per gli importi di € 704,14 e di € 1.982,50, ("scontati" del 40%), deve ribadirsi che la prova dell'espletamento dell'opera e dell'entità della prestazione professionale non può essere utilmente fornita con la produzione della parcella e del

relativo parere della competente associazione professionale, essendo imposto al professionista, nella sua qualità di attore, di fornire gli elementi dimostrativi della pretesa. La Corte d'appello di Roma non ha verificato che fosse stata svolta la prestazione di responsabile della sicurezza né la sua corrispondenza con le voci e gli importi indicati nella parcella. In sede di rinvio dovrà quindi essere accertato se il Condominio committente conferì all'ingegnere De Liberis anche l'incarico di coordinatore in materia di sicurezza, quindi verificare l'entità delle prestazioni svolte e di seguito liquidarne il compenso.

Deve poi evidenziarsi che il compenso per prestazioni professionali va determinato in base alla tariffa ed adeguato all'importanza dell'opera solo nel caso in cui esso non sia stato liberamente pattuito, in quanto l'art. 2233 c.c. pone una garanzia di carattere preferenziale tra i vari criteri di determinazione del compenso, attribuendo rilevanza in primo luogo alla convenzione che sia intervenuta fra le parti e poi, solo in mancanza di quest'ultima, e in ordine successivo, alle tariffe e agli usi e, infine, alla determinazione del giudice.

Quanto alle spese forfetarie, esse sono state liquidate dalla Corte d'appello di Roma limitatamente alla voce prevista dall'art. 4, ponendo a fondamento di tale titolo di compenso la sola circostanza che l'ingegnere De Liberis "aveva specificato effettivamente nella parcella sottoposta al parere di congruità del Consiglio dell'Ordine di aver eseguito il rilievo del fabbricato con sua restituzione oltre ad una seconda versione del capitolato e del computo metrico, attività contemplate dalla citata previsione quali *prestazioni di carattere normale nelle quali il tempo concorre come elemento precipuo di valutazione e alle quali non sarebbero perciò applicabili le tariffe a percentuale o a quantità*". Ora, è vero che, di regola, il committente deve rimborsare al professionista le spese da questo anticipate necessarie per lo svolgimento dell'incarico. Peraltro, l'art. 6 della tariffa approvata con la legge 2 marzo 1949, n. 143, consente

contrarie pattuizioni in virtù delle quali il compenso viene stabilito a vacanze, in misura forfettaria e onnicomprensiva (Cass. Sez. 2, 07/07/1999, n. 7070). Il successivo art. 13, inoltre, stabilisce che gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a suo carico tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio - sia di concetto che d'ordine - di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessarie allo svolgimento dell'incarico; gli sono però dovuti a parte ed in aggiunta gli eventuali compensi a rimborso di cui agli artt. 4, 6 e 17. Mentre l'art. 15 aggiunge che quando per l'esecuzione di una delle opere indicate nel prospetto di cui all'art. 14 il professionista presta la sua assistenza all'intero svolgimento dell'opera - dalla compilazione del progetto alla direzione dei lavori, al collaudo ed alla liquidazione -, le sue competenze sono calcolate in base alla percentuale del consuntivo lordo dell'opera (cfr. Cass. sez. 2, 21/05/2010, n. 12521). Così, con riferimento ai lavori da liquidarsi a percentuale, ai sensi dell'art. 13, commi 1 e 2, sono dovuti al professionista, a parte ed in aggiunta agli onorari come stabiliti dallo stesso comma 1, gli eventuali compensi e rimborsi per le prestazioni accessorie, previste dagli art. 4 e 6 della stessa legge. Il professionista ha, comunque, la facoltà di conglobare, d'accordo con il committente, tutti i predetti compensi accessori e, quindi, anche quelli per rimborso di spese di viaggio, vitto, alloggio per il tempo passato fuori ufficio, nonché di spese di bollo, di registro, postali, telegrafiche, telefoniche, di cancelleria, di autentica di relazioni o disegni, ecc., in una misura che non potrà superare il 60% degli onorari a percentuale e, in caso di disaccordo con il committente, in una misura che sarà determinata dal Consiglio dell'Ordine. Tuttavia, tale conglobamento non può essere inteso come un automatico aumento degli onorari a percentuale in base alla sola prestazione dell'opera professionale, ma implica l'esistenza e la prova di quei fatti o prestazioni specifiche che, giustificando i compensi

accessori, ne costituiscano il presupposto anche ai fini della determinazione del compenso devoluta al Consiglio dell'Ordine. Pertanto, il professionista non è tenuto a provare l'ammontare dell'esborso, dato che la liquidazione è forfettaria, ma è tenuto a provare che l'esborso ci sia effettivamente stato (Cass sez. 2, 21/12/2006, n. 27331).

Anche di tale articolata base normativa i giudici di rinvio dovranno tener conto per verificare se l'incarico professionale affidato all'ingegnere Alessandro De Liberis dal Condominio di via Ardeatina 419 - che, come detto, prevedeva pattiziamente un compenso di € 170,00 ad unità immobiliare per la redazione delle tabelle millesimali ed un compenso a percentuale per la progettazione e la direzione dei lavori di manutenzione - possa essere scisso e sezionato in una pluralità di attività, da considerare autonomamente ai fini della liquidazione del compenso, dando una precisa dimostrazione dell'intendimento delle parti, così da vincere la presunzione di unitarietà posta dalla legge tariffaria.

Infine, essendo stato il compenso per le prestazioni professionali oggetto della richiamata convenzione intervenuta fra le parti, riferimento primario fra i criteri dettati dall'art. 2233 c.c., nell'interpretazione della stessa i giudici di rinvio dovranno rivalutare l'elemento letterale dell'accordo, ricostruendo la volontà dei contraenti, quanto al criterio della quota di € 170,00 per ciascuna "unità immobiliare", nozione questa che normativamente, ad esempio, è definita dall'art. 40 del d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, come "fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".

Va dunque accolto il ricorso, va cassata la sentenza impugnata e la causa deve essere rimessa alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile