

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione III civile – in composizione monocratica - in persona del Giudice dott. Paolo Criscuoli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 14366 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi dell'anno 2016 vertente

TRA

CONDOMINIO VIA CASTELLANA N. 64 PALERMO, C.F. 80055340824, elettivamente domiciliato in Palermo, V. Maqueda n.8, presso lo studio dell'Avv. DI GRADO VINCENZO, pec: vincenzodigrado@pec.it, che lo rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

– attore opponente –

CONTRO

SANTA FORTUNATA COSTRUZIONI S.R.L., P.IVA 060014770827, elettivamente domiciliata in Palermo, Passaggio dei poeti n.11, presso lo studio dell'Avv. CONIGLIARO ALESSANDRO, - pec: avv.alessandroconigliaro@pec.it, che la rappresenta e difende per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta;

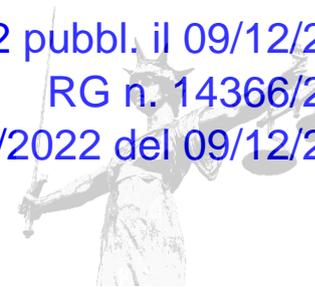
– convenuta opposta –

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio sito in Palermo, via Castellana, n. 64 (di seguito "Condominio") conveniva in giudi-

Tribunale di Palermo





zio dinanzi al Tribunale di Palermo la Santa Fortunata Costruzioni s.r.l.,
(di seguito "S. Fortunata") chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo n.
935/2016 del Tribunale di Palermo con il quale si ingiungeva
all'opponente il pagamento di euro € 110.751,30, a saldo di lavorazioni
(14° SAL) eseguite sulla scorta del contratto di appalto stipulato in data
15.04.2013 avente ad oggetto le opere di risanamento dei prospetti e dei
balconi del Condominio di via Castellana n. 64, e in via riconvenzionale la
condanna della società opposta al pagamento della somma di €
121.944,05 per vizi e difformità delle opere realizzate, con vittoria di spe-
se.

Eccepiva, dapprima, il difetto di legittimazione passiva ai sensi dell'art.
12 del contratto di appalto.

Adduceva l'inesigibilità della somma ingiunta per i seguenti motivi:
mancata presentazione del DURC, aumento di circa il 15% delle lavora-
zioni rispetto all'oggetto dell'appalto senza la preventiva autorizzazione
assembleare, versamento di somme in eccesso da parte del Condominio
pari ad €.18.770,70 e, infine, la mancata fatturazione della somma di €
110.751,30.

Eccepiva, altresì, il mancato rinnovo della polizza fideiussoria con con-
seguente restituzione del 10% dell'importo dell'appalto.

Adduceva, altresì, tenuto conto dell'eccessiva durata dei lavori e del non
completamento degli stessi, l'applicabilità della penale ex art. 11 del con-
tratto di appalto.

Infine, eccepiva l'inadempimento della S. Fortunata per non aver ese-
guito a regola d'arte i lavori oggetto dell'appalto, proponendo domanda di





risarcimento del danno.

La convenuta, ritualmente costituitasi, contestando le allegazioni dell'opponente, deduceva di aver svolto le lavorazioni a regola d'arte e che il Condominio era venuto meno alle obbligazioni assunte.

Eccepiva la nullità dell'art. 12 del contratto di appalto e, in subordine, data la condotta dell'Assemblea, l'inoperatività dello stesso.

Allegava copia dei DURC concernenti la vigenza del contratto (cfr. all. n. 8).

Rappresentava, inoltre, che tutti i lavori erano stati autorizzati e certificati dalla Direzione dei Lavori.

Rappresentava altresì che la durata della polizza fideiussoria non era stabilita dal contratto e, in subordine, il periodo temporale scoperto andava dalla data di scadenza della polizza alla fine dei lavori.

Esponneva, quanto alla richiesta di penale, che le interruzioni lamentate erano frutto delle scelte della committenza, e in subordine, l'eccessiva onerosità della stessa.

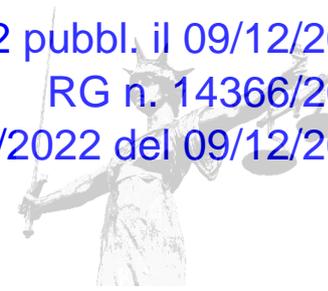
Esponneva, altresì, di avere appreso dei vizi e difetti di costruzione delle opere il 20.7.2016 e di avere posto in essere una serie di limitati interventi risolutivi per un costo effettivo di circa € 25.000,00.

Concludeva, dunque, chiedendo:

- il rigetto delle domande di controparte;
- la condanna, in via riconvenzionale, al pagamento di euro 163.494,66 per l'esecuzione dei lavori di cui al SAL nn. 14 e 15, di euro 90.000,00 a titolo di risarcimento del danno da ritardo nonché la condanna per responsabilità processuale aggravata ai sensi

Tribunale di Palermo





dell'art. 96, comma 3, c.p.c.

Alla prima udienza l'opponente deduceva il difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria per la clausola compromissoria in favore del collegio arbitrale di cui all'art. 82 del capitolato speciale di appalto e l'opposta rappresentava la tardività della eccezione sollevata a verbale dal Condominio.

Nel corso del processo, mutato il Giudicante, veniva svolta attività istruttoria orale e documentale ed espletata una ctu tecnica.

All'udienza del 13.4.2022 la causa, intese le conclusioni delle parti, veniva posta in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

In via preliminare occorre esaminare l'eccezione relativa alla clausola compromissoria arbitrale ex art. 82 del capitolato speciale di appalto formulata dall'attore in opposizione.

Detta eccezione deve essere disattesa.

Sul punto va richiamato, infatti, l'insegnamento della Suprema Corte in base al quale: *"il convenuto, che, dopo aver proposto eccezione di arbitrato, non si limiti a formulare semplici difese ed a sollevare eccezioni in senso proprio, ma proponga una domanda riconvenzionale, pone in essere una condotta processuale che, risolvendosi in una richiesta al giudice ordinario di emettere una statuizione relativa al rapporto processuale dedotto in giudizio, denota la sua volontà di rinunciare all'eccezione di compromesso"* (Cass. II sez., sent, n. 12736 del 30/05/2007).

Nel caso di specie, la condotta processuale del Condominio, attore in opposizione e dunque convenuto in senso sostanziale, con la proposizio-





ne, appunto, di una domanda riconvenzionale denota certamente la volontà di rinunciare alla eccezione relativa clausola compromissoria.

Quanto al difetto di legittimazione passiva sollevato dal Condominio ai sensi dell'art. 12 del contratto di appalto occorre osservare quanto segue.

La norma contrattuale in esame disciplina la rinuncia della S. Fortunata alla solidarietà tra i condomini prevedendo che le azioni esecutive dovevano essere intraprese nei confronti dei condomini morosi.

Tenuto conto che la predetta norma disciplina la rinuncia alla solidarietà limitatamente alla fase esecutiva del contratto di appalto, detta previsione non è idonea a mutare la legittimazione passiva del Condominio, in fase di cognizione, per le obbligazioni nascenti dal contratto e, pertanto, la relativa eccezione va disattesa.

Sempre in via preliminare va rilevato che, diversamente da quanto eccepito da parte opponente, è ammissibile la domanda riconvenzionale della convenuta in quanto connessa alla domanda riconvenzionale pure proposta da parte opponente, sempre in relazione al medesimo contratto di appalto.

Quanto al merito della pretesa azionata in via monitoria, è provato in via documentale che con contratto del 15.4.2013 il Condominio di via Castellana n. 64, nella persona dell'amministratore p.t., affidava alla S. Fortunata, la esecuzione dei lavori per il risanamento dei prospetti e dei balconi specificati nel capitolato speciale di appalto e nella documentazione ad esso allegata per un importo complessivo di euro 1.071.926,34.





L'importo maturato dalla impresa fino al 13° SAL era pari ad €.1.014.531,00, oltre IVA.

La pretesa creditoria azionata in via monitoria, e poi col decreto ingiuntivo nr. 2935/2016 emesso dal Tribunale di Palermo, pari a euro €.110.751,30 era relativa al 14° Sal; nel presente giudizio, poi, la opposta, in riconvenzionale, ha chiesto il pagamento anche del 15° Sal per euro 42546,00.

Quindi la domanda della opposta (in via monitoria ed in via riconvenzionale) era pari a complessivi euro 153.297,30 oltre iva.

Ciò posto, va esaminato in primo luogo l'eccezione del Condominio in ordine alla mancanza di autorizzazione per le lavorazioni aggiuntive.

L'art 3 del contratto di appalto prevedeva che: *"Sono espressamente vietate all'impresa le varianti al progetto non autorizzate dal Direttore dei lavori e previa autorizzazione del Condominio. Per eventuali opere non previste dal progetto di cui si ravvisasse la necessità in corso d'opera, il Direttore dei Lavori, previa autorizzazione di esecuzione di tali opere del Condominio, provvederà a formulare i nuovi prezzi necessari introducendole successivamente in contabilità e l'impresa non potrà esimersi dall'esecuzione di tali opere"*.

Dall'istruttoria svolta è emerso, però, che le lavorazioni aggiuntive erano state ritenute necessitate ed autorizzate dal Direttore dei Lavori e, pur difettando una delibera assembleare, le lavorazioni erano note all'amministratore p.t. del Condominio (cfr all. da 9 a 12 della comparsa di costituzione) il quale non ha fatto pervenire alcuna contestazione, manifestando, quindi, una volontà adesiva alla prospettazione del direttore





dei lavori.

Parimenti, nel sopralluogo del 8.3.2016, non risulta alcuna contestazione rispetto alla realizzazione di tali lavori extra.

Pertanto, tenuto conto dell'autorizzazione del Direttore dei Lavori e della condotta dell'amministratore di condominio, va affermato che le lavorazioni aggiuntive fossero autorizzate o quantomeno ratificate dal Condominio.

In particolare, come accertato dalla ctu svolta nel corso del giudizio (cfr pag. 36), le lavorazioni aggiuntive avevano ad oggetto:

- demolizione e ricostruzione cordoli e parapetti per euro 77.011,03 (al netto di IVA e ribasso);
- rimozione canne fumarie in eternit e ripristini per euro 6.500,00 (al netto di IVA e ribasso);
- rifacimento terrazza del Sig. Ciofalo per euro 22.350,00 (al netto di IVA e ribasso);
- rifacimento terrazzo del Sig. Cellini per euro 24.000,00 (al netto di IVA e ribasso).

Tutti i predetti lavori, per complessivi euro 129.861,03, sono stati peraltro contabilizzati nei SAL emessi.

Il credito residuo, quindi, complessivamente maturato dall'impresa per la esecuzione dei predetti lavori è pari, sulla scorta delle precise e puntuali valutazioni del ctu fondate sulla documentazione in atti e su plurimi accessi sui luoghi, ad euro 143229,00 oltre iva.

In relazione alla contestazione da parte del Condominio opponente cir-





ca la mancanza della polizza fidejussoria da parte della impresa appaltatrice, va rilevato che l'art. 7 del contratto di appalto non prevedeva espressamente una validità per l'intera durata dei lavori (incluse proroghe o ritardi), tuttavia dalla interpretazione complessiva del contratto, dalla ratio dell'istituto e dalla volontà delle parti desumibile dal tenore letterale della clausola, la S. Fortunata aveva l'obbligo, tenuto conto del prolungarsi della data di ultimazione dei lavori, di prorogare la validità della polizza.

La S. Fortunata ha stipulato due polizze fideiussorie con la Finance s.p.a. la nr. P001497 di €.107.192,63 dal 03/06/2013 al 03/06/2015 e la polizza nr. P001258 di €.20.000,00 dal 24/04/2013 al 24/04/2015.

Non vi è prova documentale di ulteriore proroga della citata polizza.

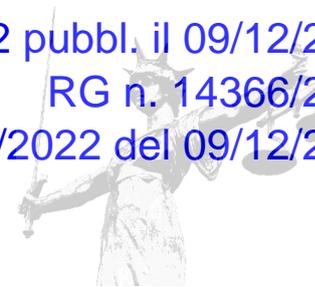
Dall'istruttoria orale è, inoltre, in modo convergente emerso, con particolare riferimento alla deposizione del teste Italia L.S.G., che, in un incontro del 2016 tra l'amministratore di condominio e la S. Fortunata, il marito della legale rappresentante dichiarava il mancato rinnovo della polizza fidejussoria.

"ADR avv. Di Grado: io ho partecipato ad un incontro tra l'impresa e l'amministratore del condominio in cui la società ha dichiarato tramite il marito della sig.ra Di Peri che non intendeva consegnare il rinnovo della polizza, se mal non ricordo ciò è avvenuto nel 2016".

Quindi, tenuto conto del protrarsi delle lavorazioni fino al 21.6.2016, come osservato dal CTU e come risulta dal 15° SAL dalle metà del 2015 al 21.6.2016 non sussisteva alcuna polizza fidejussoria a garanzia.

Va, però, rilevato che tale inadempimento, nel caso in esame, non ha prodotto conseguenze patrimoniali pregiudizievoli per il Condominio





committente che, nel presente giudizio, ha direttamente compensato il credito vantato – di seguito liquidato – per i danni patiti col maggior credito della impresa.

Né, sul punto, vi è stata allegazione e tantomeno prova di maggior danno patito dal Condominio in relazione a tale voce.

In ordine alla richiesta di applicazione della penale di cui all'art. 11 del contratto di appalto formulata dall'attore in opposizione per il ritardo nell'esecuzione dei lavori, non vi sono contestazioni in merito alla sussistenza di più sospensioni, in particolare a decorrere dalla ripresa dei lavori dopo l'estate del 2014.

Va, però, rilevato che il contratto, come già esposto, fin dalla prima sospensione aveva già subito delle variazioni, quanto alle maggiori lavorazioni da eseguire, e ne avrebbe subite delle altre (circostanze non contestate e desumibili anche dalla corrispondenza via mail tra la DL e la impresa).

E' noto, al riguardo, in punto di diritto che *“quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto, sia stato mutato l'originario piano dei lavori, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel detto contratto, vengono meno. Pertanto, perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine, incombendo, in mancanza, al committente, che persegue il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova delle concrete ricadute pregiudizievoli subite”* (Cass. Civ. Sez. 2, Ord. n. 8405 del 26/03/2019).

Poiché, a fronte della variazione del piano dei lavori, peraltro in più





tempi, le parti non avevano convenuto un diverso termine per la ultimazione degli stessi, alla fattispecie concreta, siccome realizzatasi nel rapporto tra le parti, non può applicarsi la originaria previsione negoziale in termini di penale.

Non provato, del resto, ed invero neanche allegato un danno patito dalla committente in relazione al predetto ritardo nella ultimazione dei lavori.

Da ultimo, con riferimento alla eccezione inerente la mancanza del DURC da parte della impresa, nonostante la diversa previsione nel contratto di appalto, va rilevato che, anche accedendo alla tesi dell'opponente, tale difetto non giustifica l'inadempimento o il mancato versamento del saldo in quanto la stessa parte ha versato importi per la quasi totalità senza mai nulla osservare sul punto - modificando per facta concludentia il contratto- ed inoltre non vi è alcuna allegazione concreta di danni, patiti, attuali o potenziali, per l'ente di gestione derivanti da tale mancanza (ciò si noti ormai a distanza di più di un lustro dalla conclusione dei lavori).

Ciò posto, occorre ora esaminare la domanda riconvenzionale del Condominio in merito ai vizi delle lavorazioni.

Sul punto la ctu svolta nel corso del giudizio ha consentito di determinarne natura, tipologia, ubicazione ed entità con precisi rilievi per ogni intervento.

Nel dettaglio, il ctu, al riguardo, ha indicato chiaramente i vizi rilevati (vd. pagina 40 e seguenti) riportando per singolo appartamento i costi di





intervento, anche con puntuali repliche circa i prezzi indicati e circa le lavorazioni da eseguire per porre rimedio ai vizi riscontrati nella nota integrativa.

Nel complesso i danni accertati ammontano a euro € 85.127,42 (inclusi euro 16.538,75 per la verniciatura delle ringhiere).

Non divisibili, per le valutazioni esposte dal ctu nella integrazione della ctu, le osservazioni di parte opposta in relazione ai danni connessi asseritamente alla progettazione o pregresse condizioni dell'opera che dovevano essere tempestivamente sollevate, non oltre la esecuzione degli interventi, alla committente ed alla dl.

Alla luce di quanto sopra esposto il decreto ingiuntivo opposto deve essere revocato con contestuale condanna del Condominio al pagamento di euro 58.411,33 oltre iva.

Del tutto priva di prova la domanda di risarcimento proposta dall'opposta sia perché il dovuto è stato ampiamente ridimensionato e quindi inidoneo, per una media impresa, per produrre un significativo impatto nella gestione contabile finanziaria della impresa (peraltro sul punto non sono state prodotte specifiche allegazioni), assenza di danno pure comprovata dalla esposizione dei bilanci offerti in produzione dalla opponente in memoria n.3 (con saldi positivi nei tre anni di rilievo).

Tenuto conto dell'esito della controversia, sussistono i presupposti per una compensazione delle spese di lite per la metà, per il resto le stesse seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositi-





vo, tenuto conto del valore della controversia, della natura del giudizio e dell'attività in concreto svolta, alla luce dei parametri contenuti nel DM 55/2014.

Le spese di ctu vanno definitivamente poste a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna.

P.Q.M.

Il Tribunale, uditi i procuratori delle parti costituite; ogni contraria istanza, eccezione e difesa disattesa; definitivamente pronunciando;

- Revoca il decreto ingiuntivo nr. 2935 reso dal Tribunale di Palermo il giorno 24.6.2016 nei confronti del Condominio di via Castellana n.64;

- condanna Condominio di via Castellana n.64, Palermo al pagamento in favore della Santa Fortunata costruzioni s.r.l di euro € 58.411,33 oltre iva, oltre interessi legali dalla decisione al soddisfo;

- compensa per il 50% le spese di lite tra le parti;

- condanna il Condominio di via Castellana n. 64, Palermo al pagamento in favore della Santa Fortunata costruzioni s.r.l. della rimanente metà delle spese di lite, quota di metà che liquida in complessivi € 4000,00, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. nella misura legalmente dovuta;

- pone definitivamente le spese di C.T.U. a carico della Santa Fortunata costruzioni s.r.l. e del Condominio di via Castellana al 50% ciascuna.

Così deciso in Palermo in data 1/12/2022.

Il Giudice

dott. Paolo Criscuoli

Tribunale di Palermo

