Sentenza n. 718/2022 pubbl. il 22/06/2022
RG n. 1184/2018
Repert. n. 836/2022 del 22/06/2022

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Lecce - Sezione *Prima* Civile - composta dai Signori:

dott. **Riccardo MELE** - Presidente

dott. **Maurizio PETRELLI** - Consigliere

dott.ssa **Crescenza DONGIOVANNI** - Giudice Aus. estensore

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. **1184** del Ruolo Generale delle cause dell'anno **2018**,

T R A

CONDOMINIO [redacted] (c.f. [redacted] in persona del legale rappresentate p.t., difeso dall'avv. [redacted] come da mandato in atti;

- APPELLANTE -

E

[redacted] (p.i. [redacted] titolare dell'omonima ditta, rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] come da mandato in atti;

- APPELLATO -

All'udienza del **10 febbraio 2021** le parti hanno precisato le conclusioni mediante note di trattazione scritta il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio [redacted] corrente in

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5adc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 119fb29be40cd223

Lecce alla piazza [redacted] n 56, propose opposizione avverso il DI n. 2005/2015, del Tribunale di Lecce, con il quale, su istanza di [redacted] titolare della omonima ditta, gli veniva ingiunto il pagamento della somma di € 31.689,45 a titolo di saldo per i lavori di ristrutturazione eseguiti in forza del contratto di appalto stipulato il 10/04/2012.

L'opponente eccepì il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto, in virtù dell'art. 4 del contratto di appalto, l'appaltatore avrebbe potuto agire esclusivamente nei confronti del singolo condomino moroso e non nei confronti del condominio unitariamente inteso.

Dedusse che la ditta aveva ritardato ingiustificatamente l'esecuzione dei lavori sicché, completata solo la facciata anteriore dell'edificio, con un ritardo accumulato di 128 giorni lavorativi, il contratto veniva risolto.

Inoltre, la ditta, durante l'esecuzione dei lavori, aveva causato danni a terzi, in particolare allo studio [redacted]

Propose perciò domanda riconvenzionale per la condanna dell'opposto al pagamento della penale (€ 500,00 die per 128 gg di ritardo), dei costi della Tosap (€ 14.000,00) e di vigilanza (€ 7.649,00) sopportati a causa dell'occupazione del suolo pubblico oltre i termini contrattuali, e per il risarcimento del danno causato allo studio [redacted]

Si costituì l'opposto contestando l'opposizione e con particolare riferimento al ritardo eccepito ne attribuì la causa alle difficoltà frapposte da alcuni condomini che nella esecuzione dei lavori non operavano lo spostamento dei refrigeranti esterni e delle centraline di allarme e ritardarono nella scelta dei mattoni da montare sui balconi. Eccepì infine che non vi era prova del pagamento di danni a ter-

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

zi per cui il Condominio avrebbe potuto agire per il recupero. Concluse per il rigetto dell'opposizione.

La causa, istruita documentalmente, a mezzo interrogatorio formale dell'amministratore del condominio e prova per testi fu decisa ex art. 281 sexies cod. proc. civ. in data 17/05/2018 con sentenza n. 1898 con la quale il Tribunale di Lecce rigettò l'opposizione e la domanda riconvenzionale.

Avverso la sentenza, non notificata, ha proposto appello il Condominio [redacted] con atto di citazione notificato in data 26/09/2018 chiedendone la riforma con quattro motivi.

Si è costituito [redacted] respingendo il gravame.

All'udienza Collegiale del 10 febbraio 2021 le parti hanno precisato le conclusioni mediante note di trattazione scritta come da verbale in atti e la Corte ha trattenuto la causa in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 cod. proc. civ..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo l'appellante censura la sentenza nella parte in cui ha respinto l'eccezione di difetto di legittimazione passiva rilevando che solo il Condominio, in quanto sottoscrittore del contratto di appalto, poteva essere l'unica parte in causa essendo l'unico ad avere assunto gli obblighi derivanti dal negozio con la sua sottoscrizione.

Il motivo è fondato.

È incontestato che il Condominio [redacted] aveva appaltato alla ditta i lavori *de quibus* per cui è fuor di dubbio che l'amministratore nello stipulare e firmare il contratto abbia agito quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini. All'interno del contratto di cui si discute, la clausola n. 4 prevedeva che

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

l'appaltatore, in caso di morosità, avesse titolo per procedere esclusivamente in giudizio nei confronti dei condòmini che vi avevano dato causa e non anche nei confronti del Condominio nella sua unitarietà. Precisamente, l'accordo disponeva che "*la ditta appaltatrice espressamente dichiara di essere stata resa edotta e di accettare che le obbligazioni pecuniarie dalla stessa vantate e derivanti dalla esecuzione dei lavori previsti nel presente contratto in favore del Condominio* [redacted] *vengano assunte direttamente da ogni singolo condomino in proporzione delle rispettive quote che vengono calcolate sulla base delle singole tabelle millesimali e la cui quantificazione viene allegata al presente atto per formarne parte integrante. Pertanto la ditta appaltatrice espressamente dichiara che in caso di mancato pagamento di o parte dell'intero compenso pattuito, potrà agire per il recupero forzato delle proprie spettanze solo ed esclusivamente nei confronti dei singoli condomini che si dovessero rendere inadempienti e non anche del Condominio unitariamente considerato inteso e rappresentato dall'amm.* [redacted] L'azione di recupero del credito vantato da parte dell'impresa, avrebbe dovuta essere esercitata solo ed esclusivamente nei confronti dei condòmini morosi poiché le parti, nella propria autonomia privata - in forza della clausola in commento - hanno deciso, nel caso di morosità, di non voler coinvolgere affatto i «condomini virtuosi». Nel caso in esame, tra l'altro, la "facoltà" concessa al creditore di agire pro quota direttamente nei confronti dei condòmini morosi viene qualificato come un "obbligo", stante la previsione contrattuale in questione. Infine, per la concreta applicazione pratica dell'azione il creditore avrebbe dovuto avvalersi della facoltà prevista dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del cod. civ., laddove prevede il diritto di ottenere da parte dell'amministratore l'elenco dei condòmini morosi e i rispettivi dati. La Sentenza n. 9148/ 2008 emessa dalla Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, laddove ha qualificato

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

la natura parziaria dell'obbligazione di pagamento assunta dal Condominio nei confronti di terzi -consentendo di agire esecutivamente nei confronti dei condòmini morosi laddove il titolo esecutivo sia stato ottenuto nei confronti del Condominio, non esclude la possibilità di evocare direttamente in giudizio il condomino moroso in luogo del Condominio stesso, giacché, in casi come quello trattato (in presenza, cioè di esplicita previsione negoziale) il contratto di appalto produce immediati effetti nei confronti di questi ultimi. Nel caso in specie, la "facoltà" concessa al creditore di agire pro quota direttamente nei confronti dei condòmini morosi va intesa, alla luce della previsione di cui all'art. 4 del contratto di appalto, quale un obbligo. Da cui consegue il difetto di legittimazione passiva del condominio [redacted] rispetto all'azione promossa dalla ditta.

Con il secondo motivo il Condominio l'appellante ha censurato la sentenza nella parte in cui ha respinto la domanda riconvenzionale ritenendo che gli assunti dell'opponente (ritardo nella esecuzione dei lavori) non fossero stati provati e che invece risultava dall'istruttoria che il ritardo era dipeso dalle difficoltà frapposte da alcuni condomini che non operarono lo spostamento dei refrigeratori e ritardarono la scelta dei mattoni. Secondo l'appellante il Tribunale avrebbe mal interpretato le risultanze istruttorie.

Il motivo è fondato nei limiti che seguono.

Il contratto di appalto prevedeva che i lavori dovessero essere eseguiti entro 150 gg lavorativi a decorrere dal 10/05/2012 con scadenza al 10/11/2012.

È incontestato che l'appaltatore alla data del 15/04/2013 (cfr. certificato di collaudo del 29/01/2015 e prova testi) aveva ultimato il rifacimento della sola metà delle opere previste ossia della sola facciata principale e non dei prospetti laterali

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

ed interno, anch'essi oggetto di appalto.

L'opposta, sulla quale incombeva il relativo onere, non ha fornito idonea prova atta a dimostrare che il grave ritardo di 128 gg accumulato alla data del 15/04/2013 (data in cui il contratto fu risolto proprio per il ritardo nelle consegne) fosse giustificato dalle dedotte circostanze (alcuni refrigeratori non vennero prontamente spostati e i condomini ritardarono nella scelta delle piastrelle da sostituire).

Infatti, le posizioni di prova articolate in merito dalla ditta opposta (g.) *"vero che l'impresa opposta ha preso atto della indisponibilità di alcuni condomini a spostare sia le unità refrigeranti installate sui balconi che le centraline installate sul prospetto come pure scegliere i pavimenti da posare in opera sui balconi"*, f) *"vero che la indisponibilità sub g) ha costretto l'impresa ad accumulare ritardi sul crono programma"*) confermate dai testi [redacted] e [redacted] risultano generiche non essendo emerso in che termini precisi le dedotte circostanze avrebbero causato un ritardo di ben 128 giorni, ritenuto che, come detto, alla data del 15/04/2013 le opere erano complete solo per metà. In disparte la circostanza che la deposizione dei testi non è del tutto convincente considerato il loro rapporto di dipendenza con la ditta.

D'altra parte, la circostanza relativa ai refrigeratori non può invero avere influito significativamente sul cronoprogramma dei lavori in quanto per due refrigeratori i rispettivi proprietari firmarono una liberatoria per eseguire i lavori intorno agli stessi (cfr. teste Ing. [redacted] mentre per altri furono gli stessi dipendenti a spostarli (cfr. teste [redacted]

Quanto alle piastrelle, allorché la relativa questione venne sottoposta ai condomini (cfr. comunicazioni agosto e settembre 2012) la ditta era già in ritardo aven-

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

do effettuato l'ordine dei campioni da sottoporre a scelta ben due mesi dopo l'inizio dei lavori (cfr. teste[redacted]

Ne consegue che il ritardo nella esecuzione delle opere rispetto al termine debba essere addebitato esclusivamente a carico della ditta appellata con diritto dell'appellante a conseguire il pagamento della penale per il ritardo dei 128 giorni maturati oltre il termine di consegna e la risoluzione del contratto.

Tuttavia, l'ammontare della somma richiesta dal Condominio a titolo di penale pari a € 64.000,00 (128 gg x € 500,00 die come pattuita) risulta iniqua perché superiore alla somma richiesta e perché in ogni caso metà delle opere risultano essere state eseguite.

Pertanto, a norma dell'art. 1384 cod. civ. si ritiene equo ridurre la penale da € 500,00 die ad € 100,00 die per cui al Condominio spetta a titolo di penale la somma di € 12.800,00 oltre interessi dalla domanda al soddisfo.

L'appellante ha anche diritto al riconoscimento delle spese Tosap pari a € 15.000,00 (cfr. art. 3 del contratto di appalto che prevede a carico della ditta la tassa Tosap pagata oltre il termine di consegna ove il ritardo non sia giustificato) e spese di vigilanza per € 7.649,00 pagate in più durante il periodo di ritardo, quindi complessivamente € 22.649,00, come documentate in atti e non contestate dall'opposta, oltre interessi dalla domanda al soddisfo.

Non può trovare accoglimento la domanda di danni asseritamente subiti dal terzo ing.[redacted] in assenza di prova del *quantum* risarcitorio.

Ne deriva l'accoglimento dell'appello nei termini sin qui esposti.

Alla soccombenza consegue la condanna alle spese del doppio grado di giudizio che vengono poste a carico dell'appellata e in favore dell'appellante.

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223

P.Q.M.

La Corte,

accoglie l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il DI opposto;

accoglie la domanda riconvenzionale avanzata dal Condominio [redacted] e per l'effetto condanna [redacted] al pagamento della complessiva somma di € 35.449,00 oltre accessori come da parte motiva;

condanna l'appellato al pagamento in favore del condominio delle spese del doppio grado che liquida quanto al primo in complessivi € 4.259,00 di cui € 259,00 per spese ed € 4.000,00 per competenze oltre IVA, CAP e RF al 15% e quanto al secondo in complessivi € 5.138,50 di cui € 1.138,50 per spese ed € 5.000,00 per competenze oltre IVA, CAP e RF al 15%.

Così deciso in Lecce, nella camera di consiglio dell'11 maggio 2022.

Il Giudice Aus. estensore	Il Presidente
(dott.ssa Crescenza Dongiovanni)	(dott. Riccardo Mele)

Firmato Da: MELE RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3eb71615da7959fb7e9c9770ea5edc1
Firmato Da: CRESCENZA DONGIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f9fb29be40cd223