

Corte d'Appello | Napoli | Sezione 7 | Civile | Sentenza | 3 marzo 2022 | n. 882

GIURISPRUDENZA

Data udienza 17 febbraio 2022

Integrale

Condominio - Controversie - Ordinarie attribuzioni amministratore - Legittimazione processuale - Autorizzazione assemblea - Irrilevanza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SETTIMA SEZIONE CIVILE

nella composizione di cui appresso:

dott.ssa Aurelia D'AMBROSIO - Presidente

dott. Michele MAGLIULO - Consigliere

dott. Danilo CHIECA - Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile in grado di appello iscritto nel ruolo generale degli affari contenziosi sotto il numero d'ordine 517 dell'anno 2015, vertente

TRA

(...) S.R.L., con sede in E. al corso I. n. 173 (c.f.: (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Ma.Di., giusta procura a margine dell'atto di appello

- APPELLANTE

E

CONDOMINIO dell'edificio sito in (...) alla via L. n. 206, (...) (c.f.: (...)), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Ro.De., giusta procura a margine della comparsa di risposta

- APPELLATO

OGGETTO: appalto

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 30 novembre 2007, la (...) s.r.l. chiedeva al giudice della sezione distaccata di Portici del Tribunale di Napoli di ingiungere al Condominio dell'edificio sito in (...) alla via L. n. 206, (...), il pagamento della somma di 43.908,72 euro, oltre interessi, a titolo di compenso dei lavori di manutenzione ordinaria del fabbricato condominiale da essa realizzati in esecuzione del contratto d'appalto stipulato inter partes, risoltosi di diritto ex art. 1456, comma 2, c.c..

All'uopo esponeva: che il Condominio committente, nonostante le sollecitazioni ricevute, non aveva provveduto a predisporre gli stati di avanzamento dei lavori relativi ai mesi di maggio e giugno 2007, né tantomeno a rilasciare effetti cambiari per importi corrispondenti a quelli dei suddetti stati di avanzamento, secondo quanto previsto dall'art. 17 del contratto; che, stante la protratta inadempienza della controparte, con lettera raccomandata a.r. dell'8 agosto 2007 essa istante aveva manifestato al Condominio la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 24 del contratto, chiedendo di procedere alla verifica e alla contabilizzazione delle opere eseguite fino a quella data e comunicando, inoltre, la sospensione dei lavori; che erano sorti contrasti tra le parti in ordine alla quantificazione dell'importo ad essa effettivamente dovuto, al netto degli acconti già percepiti, ammontanti a 33.420 euro.

In accoglimento della domanda monitoria, con decreto n. 259/07 del 7 dicembre 2007, l'adito giudice porticese ingiungeva al Condominio (...) di pagare alla società ricorrente la somma di 43.908,72 euro, maggiorata degli interessi legali e delle spese processuali.

Contro tale decreto il Condominio proponeva tempestiva opposizione.

All'esito del susseguente giudizio a cognizione piena, con sentenza n. 14475/13 del 19 luglio/18 dicembre 2013, il Tribunale respingeva la domanda di risoluzione di diritto del contratto d'appalto proposta dalla (...) s.r.l.; per l'effetto, in accoglimento della spiegata opposizione, revocava il decreto ingiuntivo opposto, regolando le spese di lite in base al principio della soccombenza.

Contro tale sentenza la (...) s.r.l. ha proposto appello dinanzi a questa Corte, con atto di citazione notificato in data 29 gennaio 2015, lamentando l'erroneità della decisione gravata, per le ragioni infra illustrate, e chiedendone l'integrale riforma, con conseguente accoglimento delle domande da essa formulate in prime cure. Nuovamente instauratosi il contraddittorio, si è costituito in giudizio il Condominio (...), il quale ha contestato la fondatezza dell'avverso gravame, chiedendone il rigetto.

Esaurita l'attività prevista nell'art. 350 c.p.c., l'adita Corte ha disposto lo svolgimento dell'udienza del 25 novembre 2021, fissata per la precisazione delle conclusioni, mediante il deposito in telematico di note scritte, riservando di adottare all'esito gli opportuni provvedimenti del caso; quindi, con ordinanza in pari data regolarmente comunicata alle parti, ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di cui agli artt. 190, comma 1, e 352, comma 1, c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Va anzitutto notato che nel corso della prima udienza, svoltasi in data 11 giugno 2015, l'appellante (...) s.r.l. ha eccepito l'inammissibilità dell'atto di costituzione in giudizio dell'amministratore del Condominio (...) per difetto della delibera assembleare di autorizzazione a resistere all'impugnazione o di ratifica ex post del suo operato.

L'eccezione è infondata, in quanto, ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., l'amministratore di condominio non ha bisogno dell'autorizzazione assembleare per costituirsi in giudizio nelle cause non esorbitanti dalle sue attribuzioni, così come stabilite dall'art. 1130 dello stesso codice (cfr. Cass. n. 12806/19 ord. e Cass. n. 16260/16, nonché Cass. n. 21965/17 e Cass. n. 10865/16, in cui si precisa che l'eventuale autorizzazione, ove intervenga, assume il significato di mero assenso a una scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo).

Fra tali cause rientrano quelle riguardanti pretese avanzate da terzi nei confronti del condominio in forza di obbligazioni assunte dallo stesso amministratore per dare esecuzione a delibere assembleari, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1130 n. 1) c.c. (cfr., ex multis, Cass. n. 39756/21 ord., Cass. n. 30038/17, Cass. n. 24426/17 ord., Cass. n. 19151/17 e Cass. n. 16260/16). Ne consegue che nessuna autorizzazione o ratifica si rende necessaria nella fattispecie in esame, avendo l'amministratore del Condominio (...) resistito in entrambi i gradi di giudizio alla pretesa creditoria fatta valere dalla (...) s.r.l. nei confronti dell'ente di gestione, sul presupposto dell'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto d'appalto stipulato dall'amministratore medesimo (inteso quale organo rappresentativo unitario operante nell'interesse comune di tutti i partecipanti, senza un inscindibile riferimento alla persona fisica temporaneamente investita dell'incarico), in nome e per conto dei condòmini, in esecuzione delle delibere assembleari del 17 luglio 2006 e del 14 marzo 2007 (espressamente richiamate nella parte iniziale del contratto).

Del resto, persino nell'ipotesi di contratto d'appalto avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio -ma nel nostro caso la stessa impresa appaltatrice, sin dal ricorso per decreto ingiuntivo, ha definito gli interventi edilizi per cui è causa come non esulanti dall'ordinaria manutenzione- è stata ritenuta sussistente la legittimazione processuale, anche attiva, dell'amministratore condominiale, senza bisogno di un'apposita autorizzazione assembleare, ove risulti che la stipulazione del contratto stesso sia stata autorizzata o comunque approvata mediante ratifica dall'assemblea dei condòmini; e ciò in base al rilievo che, a mente del citato art. 1131, comma 1, c.c., i limiti delle ordinarie attribuzioni dell'amministratore possono essere superati dai "maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea" (cfr. Cass. n. 11272/90, in cui viene chiarito che la rappresentanza giudiziale del condominio da parte dell'amministratore è implicitamente connessa -e non deve, pertanto, essere espressamente conferita- a qualsiasi delega con la quale si accrescano, sul piano sostanziale, i suoi poteri di agire in nome e per conto dei condòmini; nello stesso senso vedasi pure Cass. n. 7055/02).

Tanto premesso, può ora procedersi alla disamina dell'appello.

Con l'esperito gravame la (...) s.r.l. censura l'impugnata sentenza in base ai seguenti motivi:

- il Tribunale ha negato che essa ricorrente-opposta si sia legittimamente avvalsa della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto d'appalto, ritenendo che nessun inadempimento possa essere imputato nel caso di specie al Condominio committente:
- a tale conclusione il primo giudice è pervenuto sulla scorta di un'interpretazione strettamente letterale dell'art. 17 del contratto, disciplinante la contabilizzazione, la fatturazione e il pagamento dei lavori eseguiti, a mente del quale, fino al completamento delle opere, il committente era tenuto a pagare soltanto un acconto pari al 20% dell'importo dei lavori preventivati; importo interamente corrisposto dal Condominio, che anzi aveva già versato somme nettamente superiori al dovuto;
- lo stesso giudice ha inoltre affermato che il rilascio di cambiali per un importo corrispondente a quello degli stati di avanzamento dei lavori realizzati di mese in mese dall'impresa appaltatrice era stato previsto dalle parti per esigenze di natura esclusivamente contabile, e cioè ai fini della quantificazione delle opere eseguite nel periodo di riferimento; in ogni caso, l'eventuale inadempimento ascrivibile sul punto al Condominio non può considerarsi grave, in quanto i titoli in questione servivano soltanto a garantire il pagamento delle somme che il Condominio medesimo avrebbe dovuto corrispondere ad avvenuta ultimazione delle opere, come si desume dal fatto che la loro scadenza coincideva con quella della fine dei lavori;
- alla luce di ciò, come si legge in sentenza, "quanto allegato dalla società opposta in merito alla intervenuta risoluzione di diritto per inadempimento del condominio - che fa da sfondo alla domanda di pagamento in via monitoria, presupponendo implicitamente ed in via logicamente pregiudiziale una domanda di declaratoria del relativo effetto ... - deve stimarsi di per sé infondato";
- il Tribunale ha inoltre ritenuto che sia stata proprio l'impresa appaltatrice a rendersi inadempiente alle obbligazioni contrattualmente assunte -per non aver eseguito i lavori a regola d'arte, per aver costretto il committente a sopportare spese per l'acquisto di materiali di cui essa stessa era tenuta a farsi carico, per aver abbandonato il cantiere e per non essersi comportata secondo buona fede- e che, pur in mancanza di una contrapposta domanda riconvenzionale di risoluzione, la semplice eccezione di inadempimento sollevata dal Condominio opponente sia sufficiente ad investire il giudice del compito di accertare se il contratto possa continuare a perseguire gli scopi per i quali era stato stipulato;
- tali argomentazioni non possono essere condivise, in quanto: a)in presenza di una clausola risolutiva espressa, il giudice deve limitarsi a verificare se sussista un inadempimento imputabile a titolo di colpa al debitore, non essendo tenuto a valutare se la parte adempiente abbia legittimamente esercitato il diritto potestativo di risolvere il contratto; b)nel caso in esame, non può dubitarsi della sussistenza di un inadempimento colpevole del Condominio, non avendo esso provveduto, malgrado le sollecitazioni ricevute, alla predisposizione degli stati di avanzamento dei lavori e all'emissione dei relativi certificati di pagamento, né tantomeno al rilascio degli effetti cambiari di cui si è detto sopra; c)contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale, i pagamenti non dovevano essere effettuati dal Condominio nei modi e termini stabiliti dall'art. 17 del contratto d'appalto, bensì in base agli stati di avanzamento dei lavori e ai certificati di pagamento emessi dal direttore dei lavori, giusta il disposto dell'art. 14 del contratto medesimo (in cui parlava di "compenso a misura secondo le indicazioni dell'allegato B e le quantità effettivamente realizzate") e dell'art. 11 dell'allegato A (a mente del quale i pagamenti dovevano avvenire "solo sulla base dell'avanzamento lavori secondo le previsioni contrattuali e previa certificazione del direttore dei lavori", con l'espressa precisazione che in nessun caso sarebbero state anticipate somme in favore dell'appaltatore); d)le modalità di pagamento previste dall'art. 17 innanzi citato erano, pertanto, da ritenersi "inefficaci" alla stregua di un'interpretazione sistematica del testo negoziale e di una valutazione del comportamento complessivo delle parti, anche posteriore alla conclusione del contratto; e)gli stati di avanzamento dei lavori non avevano natura meramente contabile, giacché in base ad essi venivano successivamente emessi i certificati di pagamento; f)il giudice non avrebbe dovuto valutare la gravità dell'inadempimento addebitato al Condominio, giacché la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per una determinata inadempienza della controparte, dispensandolo dall'onere di provarne l'importanza; g)il Condominio dapprima aveva richiesto la fornitura e posa in opera di piastrelle diverse da quelle previste in contratto (...), nonché l'esecuzione di lavori extra, e poi, contraddittoriamente, aveva contestato di aver ordinato tali variazioni e di essere tenuto a farsi carico dei maggiori costi ed oneri ad esse conseguenti; h)durante la riunione dell'assemblea condominiale del 20 aprile 2007, nel prendere atto dell'unanime volontà dei condòmini presenti di optare per il marmo Cremino Perlato di Sicilia, l'amministratore unico di essa (...) s.r.l. non aveva affatto dichiarato, come invece erroneamente sostenuto dal primo giudice, che il prezzo dello specifico marmo prescelto, di elevata qualità, sarebbe rimasto invariato rispetto a quello del diverso tipo previsto in contratto (Pietra di Trani), assai meno pregiato; i)la valutazione espressa dal c.t.u. nominato in prime cure, a parere del quale il marmo utilizzato dall'impresa per i lavori di pavimentazione e rivestimento apparterebbe alla tipologia (...), contrasta con le evidenze documentali acquisite al processo; oltretutto, la consulenza non può essere utilizzata come mezzo di soccorso volto a sopperire al mancato assolvimento dell'onere probatorio ad opera della parte che ne è onerata; l) la quantificazione dei lavori extra operata dall'ausiliario appare riduttiva, non avendo questi tenuto conto dell'esecuzione di alcuni interventi (fornitura e posa in opera delle alzatine degli scalini; bisellatura e sigillatura del marmo) risultanti dalla documentazione versata in atti e dalle emergenze dell'espletata istruttoria orale; m) in mancanza di una tempestiva domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto, per la prima volta irrisolvemente proposta dal Condominio soltanto nel corso dell'udienza di precisazione delle conclusioni, non poteva il primo giudice tenere conto dell'eccezione di inadempimento di essa appaltatrice alle proprie obbligazioni; n) in ogni caso, l'avversa eccezione di inadempimento risulta infondata, non avendo il Condominio dato prova delle opere a suo dire non eseguite a regola d'arte, da ritenersi accettate con l'emissione dei certificati di

pagamento; o) il ritardo nell'esecuzione dei lavori rispetto al termine di tre mesi all'uopo contrattualmente previsto è da imputare alla mancata consegna dei marmi da parte della ditta fornitrice; p) l'incompiutezza dei lavori costituisce la logica e inevitabile conseguenza della risoluzione di diritto del contratto verificatasi a sèguito della sua decisione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 24 del contratto; q) essendosi prodotto ipso jure lo "scioglimento del contratto", essa (...) s.r.l. "ha validamente chiesto il pagamento delle opere fino ad allora eseguite"; r) il giudice di prime cure è incorso nella violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., avendo "emesso una sentenza oltre i limiti delle pretese e delle eccezioni fatte valere dal condominio ovvero su questioni estranee all'oggetto del giudizio e non rilevabili d'ufficio"; invero, il Condominio si era limitato ad eccepire l'altrui inadempimento senza formulare una domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto e riservandosi espressamente di agire in separata sede per il risarcimento dei pretesi danni subiti; in un simile contesto, non poteva, quindi, il Tribunale operare d'ufficio la compensazione impropria (o contabile) tra il credito vantato da essa appaltatrice e un controcredito di natura risarcitoria giammai opposto dal committente.

L'appello è infondato.

Il percorso motivazionale seguito dal Tribunale prende le mosse dal corretto rilievo che nel ricorso monitorio la (...) s.r.l. ha chiesto di ingiungere al Condominio (...) il pagamento della somma di 43.908,72 euro, oltre interessi, sul presupposto dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto d'appalto stipulato inter partes.

Tale affermazione trova riscontro negli atti di causa, considerato che non solo nel ricorso per decreto ingiuntivo, ma anche in tutti gli scritti difensivi depositati nel susseguente giudizio di opposizione, la prefata società ha sempre e soltanto domandato il pagamento del compenso ad essa spettante per i lavori eseguiti fino al giorno (8 agosto 2007) in cui ebbe a comunicare al Condominio lo scioglimento del contratto previsto dall'art. 24 dello stesso "per violazione dell'art. 17" (3° pagina del ricorso per decreto ingiuntivo; 5° e 6° pagina della comparsa di risposta depositata il 30 maggio 2008; 1° pagina della memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c. depositata il 30 gennaio 2009; 16° pagina della comparsa conclusionale depositata il 21 maggio 2013).

Anche nella presente sede impugnatoria la (...) s.r.l., nel ribadire di aver "validamente comunicato lo scioglimento del contratto ex art. 24", continua a rivendicare il proprio diritto al "al pagamento delle opere sino ad allora eseguite" (18 e 32 pagina dell'atto di appello).

Tanto premesso, deve prima di ogni altra cosa evidenziarsi che, per costante giurisprudenza della Suprema Corte, la retroattività degli effetti della risoluzione per inadempimento dei contratti a prestazioni corrispettive (ex art. 1458, comma 1, c.c.), collegata al venir meno della causa giustificatrice delle attribuzioni patrimoniali già eseguite, comporta a carico di ciascun contraente ed indipendentemente dalle inadempienze a lui eventualmente imputabili, rilevanti ad altri fini, l'insorgenza dell'obbligo di restituzione della prestazione ricevuta e, qualora ciò non sia possibile, del suo equivalente pecuniario.

La sentenza che pronuncia la risoluzione del contratto per inadempimento produce, infatti, un effetto liberatorio ex nunc rispetto alle prestazioni da eseguire e un effetto recuperatorio ex tunc rispetto alle prestazioni eseguite.

In forza dell'operatività retroattiva della risoluzione del contratto, si verifica, quindi, una completa "restitutio in integrum": tutti gli effetti del contratto vengono meno e con essi anche i diritti che ne sarebbero derivati e che si considerano come mai entrati nella sfera giuridica dei contraenti.

L'obbligazione restitutoria non ha, pertanto, natura risarcitoria, ma deriva dal venir meno, per effetto della risoluzione del contratto, della causa delle reciproche obbligazioni (cfr., ex plurimis, Cass. n. 7829/03, Cass. n. 341/02 e Cass. n. 7470/01).

Ne discende che, in caso di risoluzione di un contratto sinallagmatico come quello di appalto, deve essere accolta la richiesta dell'appaltatore di pagamento del valore delle prestazioni già eseguite e delle quali il committente si giova, in quanto il relativo diritto scaturisce dall'obbligo restitutorio derivante dallo scioglimento del contratto (cfr. Cass. n. 6181/11 e Cass. n. 5444/77).

In una simile evenienza, poiché gli effetti restitutori non possono essere disposti in forma specifica, il giudice deve necessariamente ordinarli per equivalente, in applicazione del principio "pretium succedit in locum rei" (cfr. Cass. n. 4498/96; vedasi pure Cass. n. 13405/15, secondo cui, "qualora l'appaltatore, in corso d'opera, chieda la risoluzione del contratto per inadempimento del committente ed il "pagamento del prezzo" dei lavori già eseguiti, la sentenza del giudice del merito, la quale, riconosciuta la fondatezza della prima domanda, accolga anche la seconda, pur rilevandone l'impropria formulazione in termini di versamento del corrispettivo, anziché? in termini di "restitutio in integrum" a mezzo di equivalente pecuniario, non incorre in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., trattandosi di mera qualificazione giuridica della domanda, fermi restando i fatti dedotti a suo fondamento"; in analogo ordine di idee Cass. n. 40873/21 ord., Cass. n. 29485/21 ord., Cass. n. 15705/13, Cass. n. 8247/09, Cass. n. 12162/07 e Cass. n. 6946/83).

Sulla scorta dei rilievi in diritto innanzi svolti, la domanda di pagamento proposta dalla (...) s.r.l. nei confronti del Condominio (...), proprio perché esclusivamente riferita ai lavori da essa realizzati fino al momento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto d'appalto, risalente ex art. 1456, comma 2, c.c. alla formale dichiarazione della sua volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta in quel contratto, deve essere qualificata in jure come richiesta di ripetizione dell'equivalente pecuniario delle prestazioni eseguite anteriormente allo scioglimento del rapporto, evidentemente insuscettibili di restituzione in natura.

Peraltro, l'impresa appaltatrice non ha formulato subordinata domanda di adempimento per l'ipotesi di mancata risoluzione del contratto, avendo mantenuto ferma in corso di causa la manifestata volontà di sciogliersi dal vincolo contrattuale e di conseguire la restituito in integrum per equivalente pecuniario relativamente alle opere realizzate prima del venir meno del rapporto obbligatorio, alle quali essa attribuisce un valore di 43.908,72 euro.

È bene chiarire, in proposito, che nelle conclusioni rassegnate nella comparsa di risposta depositata in prime cure, ribadite in tutti i successivi atti processuali, compresi quelli relativi al presente grado d'appello, la (...) s.r.l. ha chiesto di "dichiarare la risoluzione di diritto del contratto" e immediatamente dopo di "dichiarare l'inadempimento del Condominio (...), Via L. n. 206 -P. (N.) e condannare lo stesso al pagamento della somma di Euro 43.908,72, oltre interessi".

Detta ultima richiesta, calata nel contesto delle deduzioni svolte dalla parte opposta a sostegno dell'avanzata pretesa creditoria, non si presta ad essere interpretata come una subordinata domanda di adempimento, non soltanto in mancanza di un'esplicita formulazione in tal senso ("in caso di rigetto della domanda di risoluzione, dichiarare l'inadempimento ... e condannare ..."), ma soprattutto per la sua assoluta incompatibilità rispetto al palesato convincimento della (...) s.r.l. di considerare definitivamente risolto il rapporto contrattuale intercorso con il Condominio committente (cfr. Cass. n. 3830/13, in cui si precisa che, laddove l'appaltatore opti per la risoluzione del contratto, non può far valere pretese che si fondino sul presupposto di un contratto valido ed operante).

In questo quadro, essa va quindi letta in stretto collegamento con la precedente domanda risolutoria, dalla quale dipende e di cui si limita ad esplicitare le conseguenze giuridiche, in termini di restituito in integrum, scaturenti dall'invocato accertamento dell'inadempienza della controparte ("dichiarare la risoluzione di diritto del contratto ... dichiarare l'inadempimento ... e condannare ...").

Chiarito, dunque, che nella fattispecie in esame si discute degli effetti restitutori conseguenti all'auspicata declaratoria di risoluzione ipso jure del contratto d'appalto dedotto in giudizio, deve a questo punto verificarsi se siano o meno fondate le censure rivolte nell'atto di appello alla sentenza di primo grado, con la quale è stato escluso che la (...) s.r.l. abbia legittimamente esercitato il diritto potestativo di cui all'art. 1456, comma 2, c.c..

Al riguardo, va osservato che la decisione negativa adottata dal primo giudice si fonda sulle seguenti motivazioni:

1)nessuna inadempienza può ritenersi imputabile al Condominio committente, il quale, pur essendo contrattualmente obbligato a corrispondere all'impresa, fino al completamento delle opere, soltanto un acconto pari al 20% del prezzo totale dei lavori appaltati, alla data dell'8 agosto 2007 aveva già versato un importo di gran lunga superiore al dovuto ("?fino alla completa esecuzione delle opere il condominio era tenuto al pagamento a titolo di acconto della somma complessiva di 14.905,12, pari al 20% dei lavori come preventivati, che assommavano ad euro 74.525,60 ? Non è oggetto di contestazione che al momento in cui la società (...) s.r.l. si è unilateralmente ritenuta sciolta dal contratto -ad opere non ultimate- il condominio avesse corrisposto somme per un importo complessivo di euro 33.424,00, pertanto di gran lunga superiore a quello su indicato di euro 14.905,12, mentre, per come accertato dal c.t.u., l'entità delle opere eseguite dall'impresa ammontava ad euro 45.000 circa, di cui euro 4.000,00 circa per lavori extra contratto. Sicchè non si vede, sulla base di quanto accertato in sede di c.t.u. circa l'entità complessiva dei lavori eseguiti dalla (...) s.r.l., come l'ente condominiale possa essere stimato inadempiente, nonostante si sia prestato sostanzialmente ad anticipare somme certamente superiori . a quanto dovuto": pag. 5 della sentenza);

2)il mancato rilascio da parte del Condominio di effetti cambiari di importo corrispondente a quello degli stati di avanzamento dei lavori eseguiti nei mesi di giugno e luglio 2007, pur integrando violazione di un obbligo previsto dall'art. 17.2 del contratto, non può essere considerato un grave inadempimento ("...non può ritenersi che il mancato rilascio di effetti mensili rilevi in termini di gravità dell'inadempimento, ove si consideri che il loro rilascio era stato previsto proprio a garanzia di pagamenti che dovevano avvenire solo ad ultimazione delle opere, tanto che la scadenza dei titoli era fissata a quella data": pag. 6 della sentenza).

Dopo aver escluso che il contratto si sia risolto di diritto nel momento in cui la (...) s.r.l. ha dichiarato al Condominio (...) che intendeva valersi della clausola risolutiva in esso contenuta, il Tribunale si è spinto ad affermare che era stata anzi l'impresa appaltatrice a rendersi inadempiente alle proprie obbligazioni ("...quanto allegato dalla società opposta in merito alla intervenuta risoluzione di diritto per inadempimento del condominio -che fa da sfondo alla domanda di pagamento in via monitoria, presupponendo implicitamente ed in via logicamente pregiudiziale una domanda di declaratoria del relativo effetto ... -, restando sul piano della mera prospettazione, deve stimarsi di per sé infondato, e ciò prescindendo dal fatto che, come si vedrà tra un momento, a dover essere stimata inadempiente è proprio la (...) ...": pag. 6 della sentenza), nonché ad affrontare la questione della compensabilità, in senso improprio o contabile, del credito vantato dalla società opposta con un preteso controcredito del Condominio per i danni derivanti dalla mancata ultimazione dei lavori e dall'imperfetta esecuzione di alcune opere.

Sul punto, giustamente l'appellante denuncia il vizio di ultrapetizione in cui è incorso il primo giudice, atteso che nell'atto di opposizione il Condominio si era limitato ad eccepire l'inadempimento della (...) s.r.l., ai sensi dell'art. 1460 c.c., al solo fine di ottenere il rigetto delle domande avversarie (di risoluzione di diritto del contratto e di restituito in integrum per equivalente pecuniario

relativamente alle prestazioni eseguite), senza proporre in via riconvenzionale una contrapposta domanda risolutoria o un'eventuale richiesta risarcitoria, espressamente riservata ad altra sede (vedasi sull'argomento Cass. n. 12719/21 ord. e Cass. n. 1690/06, in cui viene chiarito che l'eccezione di inadempimento non estingue il contratto).

Di conseguenza, una volta esclusa la sussistenza di un inadempimento colpevole del Condominio, detto giudice avrebbe dovuto limitarsi a respingere la pretesa restitutoria per equivalente pecuniario avanzata dalla (...) s.r.l. sul presupposto dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, non avendo la società opposta, come si è visto sopra, formulato una subordinata domanda di adempimento (cfr., sull'argomento, ex ceteris, Cass. n. 41326/21 ord., Cass. n. 27692/21 e Cass. n. 21115/13, ove si precisa che anche quando la parte interessata abbia manifestato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, il giudice deve valutare l'eccezione di inadempimento proposta dall'altra parte, attesa la pregiudizialità logica della stessa rispetto all'avverarsi degli effetti risolutivi che normalmente discendono in modo automatico, ai sensi dell'art. 1456 c.c., dall'accertamento di un inadempimento colpevole; vedasi inoltre Cass. n. 4058/89, secondo cui "la parte convenuta per la risoluzione di un contratto in forza di clausola risolutiva espressa ben può proporre l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., in quanto l'accertamento della eventuale fondatezza dell'eccezione, diretta a dimostrare - sulla premessa di una stretta dipendenza della prestazione, il cui inadempimento sia previsto nella clausola come determinante la risoluzione, dalla prestazione a carico dell'altra parte- che il rifiuto ad adempiere era dipeso dall'inadempimento di quest'ultima, comporta l'inesistenza della colpa e, conseguentemente, la non operatività della clausola").

Egli, invece, si è soffermato ad esaminare questioni esulanti dal thema decidendum, per giunta dopo aver rimarcato che le contestazioni mosse dall'opponente in ordine all'incompleta ed inesatta esecuzione dei lavori appaltati erano esclusivamente preordinate "al fine di paralizzare la pretesa della società opposta" (pretesa che, è bene ribadirlo, riguardava soltanto le restituzioni consequenziali all'accertata risoluzione del contratto).

Ricondotta la materia del contendere entro i limiti fissati dalle domande ed eccezioni ritualmente proposte hinc et inde, deve allora verificarsi se sia stata correttamente respinta dal Tribunale la domanda della (...) s.r.l. diretta alla declaratoria della risoluzione di diritto del contratto.

Ritiene la Corte che l'impugnata pronuncia meriti di essere confermata sia pure per una diversa ragione, preliminare e assorbente, non considerata dal giudice di prime cure.

Tale ragione va ricercata nella genericità della clausola risolutiva invocata dalla (...) s.r.l., contenuta nell'art. 24 del contratto d'appalto, la quale così recita:

"La risoluzione del contratto opera di diritto in tutti i casi previsti nel presente contratto ed anche in caso di mancato rispetto delle disposizioni di legge vigenti".

La surriportata previsione negoziale, per come formulata, si presta ad essere applicata indistintamente a un'innumerabile serie di ipotesi di inadempimento (addirittura a tutte quelle contemplate dal contratto), sicchè rappresenta una clausola di mero stile, che nulla aggiunge alla disciplina generale dettata dagli artt. 1453 e 1455 c.c. (cfr., in terminis, Cass. n. 23879/21 ord., secondo cui, "ai fini della configurabilità della clausola risolutiva espressa, le parti devono aver previsto la risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, costituendo una clausola di stile quella redatta con generico riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto"; nello stesso senso, ex multis, Cass. n. 32681/19 ord., Cass. n. 11055/02 e Cass. n. 851/82).

La cennata questione, giova sottolinearlo, era stata prospettata sin dall'inizio dal Condominio (...) (pag. 12 dell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo) ed è stata dallo stesso riproposta in questa sede ai sensi dell'art. 346 c.p.c. (pag. 14 della comparsa di risposta depositata il 10 giugno 2015).

Ad ogni buon conto, la deduzione della genericità e della conseguente inefficacia di una clausola risolutiva espressa, equivalendo alla contestazione della sussistenza degli elementi costitutivi della fattispecie giuridica oggetto di causa (avvenuta risoluzione di diritto del contratto), rientra fra le mere difese (cfr. Cass. n. 32681/19 ord. e Cass. n. 22669/17 ord.), sempre rilevabili d'ufficio dal giudice (cfr. Cass. n. 20113/12). L'accertata inefficacia della clausola risolutiva espressa fatta valere dalla (...) s.r.l. non può che condurre al rigetto della domanda da essa proposta.

Né deve qui stabilirsi se ricorrano, nel caso di specie, le condizioni richieste dagli artt. 1453 e 1455 c.c. per l'emissione di una pronuncia costitutiva di risoluzione, avendo la prefata società insistito, anche nel presente grado di giudizio, nella sola originaria domanda di risoluzione di diritto del contratto, incentrata sulla dedotta operatività della clausola in esame (cfr., sull'argomento, Cass. n. 5147/01, in motivazione).

Oltretutto, non va dimenticato che l'azione di risoluzione del contratto ex art. 1453 c.c., tendendo ad una pronuncia costitutiva diretta a sciogliere il vincolo contrattuale previo accertamento da parte del giudice della gravità dell'inadempimento contestato, differisce sostanzialmente dall'azione di risoluzione di cui all'art. 1456 dello stesso codice, mirante ad una pronuncia dichiarativa dell'avvenuta risoluzione di diritto a séguito del verificarsi di un fatto obiettivo previsto dalle parti come determinante per la sorte del rapporto.

Ditalchè, un'eventuale domanda di risoluzione ex art. 1453 c.c. proposta per la prima volta in appello dalla (...) s.r.l. sarebbe risultata nuova e perciò stesso inammissibile ai sensi dell'art. 345, comma 1, c.p.c. (cfr. Cass. n. 11103/15 ord., Cass. n. 26508/09, Cass. n. 423/07, Cass. n. 167/05).

Alla stregua delle considerazioni sin qui svolte, l'appello va respinto, con conseguente conferma della sentenza impugnata, di cui va sostituita e in parte corretta la motivazione in diritto, nei termini innanzi illustrati (cfr. Cass. n. 18044/20 ord., in cui viene precisato che il giudice di secondo grado, qualora addivenga alla stessa decisione assunta dal primo giudice, ancorché per motivi diversi, non può che rigettare il gravame e confermare la pronuncia impugnata, senza necessità alcuna di specificare nel dispositivo che la motivazione della sentenza di appello non è del tutto identica, in linea di diritto, a quella della sentenza di primo grado).

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza, secondo il criterio generale dettato dall'art. 91, comma 1, c.p.c., e si liquidano, come da dispositivo, in un importo compreso tra i minimi e i massimi tabellari previsti dal D.M. n. 55 del 2014 (cfr., sull'argomento, Cass. n. 89/21 ord.: "In tema di liquidazione delle spese processuali successiva al D.M. n. 55 del 2014, non trova fondamento normativo un vincolo alla determinazione secondo i valori medi ivi indicati, dovendo il giudice solo quantificare il compenso tra il minimo ed il massimo delle tariffe, a loro volta derogabili con apposita motivazione, la quale è doverosa allorquando si decida di aumentare o diminuire ulteriormente gli importi, affinché siano controllabili le ragioni che giustificano lo scostamento e la misura di questo").

Visto l'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002 (Testo Unico delle spese di giustizia), applicabile *ratione temporis*, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della (...) s.r.l. di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto a norma del comma 1-bis del medesimo articolo per la proposta impugnazione, totalmente respinta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli - 7 Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla (...) s.r.l., con atto di citazione notificato in data 29 gennaio 2015 al Condominio dell'edificio sito in P. alla via L. n. 206, (...), avverso la sentenza n. 14475/13 resa *inter partes* dal Tribunale di Napoli -sezione distaccata di Portici il 19 luglio 2013, pubblicata il 18 dicembre 2013, *contrariis reiectis*, così provvede:

1) rigetta l'appello;

2) condanna la (...) s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a rifondere al Condominio dell'edificio sito in P. alla via L. n. 206, (...), le spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi 5 mila euro per compensi, oltre rimborso forfettario, CPA e IVA (se e in quanto dovuta e non detraibile), come per legge;

3) visto l'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002 (Testo Unico delle spese di giustizia), dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione a norma del comma 1-bis dello stesso articolo.

Così deciso in Napoli il 17 febbraio 2022.

Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 17 febbraio 2022

Massima redazionale

Condominio - Controversie - Ordinarie attribuzioni amministratore - Legittimazione processuale - Autorizzazione assemblea - Irrilevanza

In tema di condominio, ai sensi dell'art. 1131, comma 1 c.c., l'amministratore non ha bisogno dell'autorizzazione assembleare per costituirsi in giudizio nelle cause non esorbitanti dalle sue attribuzioni, così come stabilite dall'art. 1130 c.c. Nell'ipotesi, in particolare, di contratto di appalto avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio sussiste la legittimazione processuale, anche attiva, dell'amministratore condominiale, senza bisogno di un'apposita autorizzazione

assembleare, ove risulti che la stipulazione del contratto stesso sia stata autorizzata o comunque approvata mediante ratifica dall'assemblea dei condòmini; e ciò in base al rilievo che, a mente del citato art. 1131, comma 1 c.c., i limiti delle ordinarie attribuzioni dell'amministratore possono essere superati dai maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea.