REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- UNDICESIMA SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica e nella persona della dott.ssa Flora Vollero, pronuncia la seguente

SENTENZA

nella controversia civile iscritta al n. 15458/2016 (cui sono riunite le cause iscritte ai nn. 32986/2016 e 35926/2016) del Ruolo Generale Affari Contenziosi

TRA

[redacted]

- OPPONENTE -

E

[redacted]

- OPPOSTA -

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo – inadempimento contrattuale – risarcimento del danno - risoluzione del contratto

Conclusioni: le parti hanno concluso come da " note di trattazione scritta della causa" depositate per l'udienza del 6.12.2021, celebrata nelle forme previste dall'art. 221 d.l. n. 34/2020, conv. con modifiche in l. n. 77/2020

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione, notificato in data 09/05/2016, il Condominio dello stabile di [redacted] proponeva tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo numero [redacted] del 7.03.2016, con cui il Tribunale di Napoli aveva ad esso ingiunto di pagare, in favore della [redacted], l' importo di euro 68.0021,81, comprensivi di IVA, oltre interessi e spese della procedura, quale corrispettivo dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti esterne del fabbricato condominiale e del terrazzo di copertura, appaltati a tale impresa con contratto sottoscritto in data 5 agosto 2014 e quantificati sulla base dei SAL nn. 1,2,3, 4 e della certificazione del Direttore dei lavori.

Con successivo atto di citazione, notificato in data 28/11/2016, il medesimo Condominio proponeva tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo numero [redacted] del *14.10.2016*, con cui il Tribunale di Napoli aveva ad esso ingiunto di pagare in favore della medesima impresa, [redacted], l' importo di euro 44866, 01, oltre interessi e spese della procedura, quale corrispettivo dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti esterne del fabbricato condominiale e del terrazzo di copertura, eseguiti dalla appaltatrice in forza di medesimo contratto, e quantificati sulla base di SAL nn. 5, 6, 3 (dei lavori del terrazzo) e della certificazione del Direttore dei lavori.

A sostegno di entrambe le opposizioni proposte il Condominio di [redacted] lamentava:

- che, tenuto conto delle modalità di pagamento concordate nel contratto sottoscritto tra le parti nonché nel verbale di incontro sottoscritto il 24 giugno 2015, gli importi reclamati dalla [redacted] erano errati e non tutti esigibili;
- che, invero, sulla base degli esatti conteggi circa il costo dei lavori, tenuto conto dei pacifici pagamenti già eseguiti dal Condominio e dei termini di pagamento previsti in contratto, la [redacted] avrebbe potuto vantare un credito esigibile di soli euro 9700,79, per i primi 4 SAL (sulla cui base era stato richiesto ed ottenuto DI n. 1691/2016) e di euro 19298, 28, sui SAL 5, 6 e 3 terrazzo (sulla cui base era stato chiesto ed ottenuto il DI n. 7244/2016);
- che, ad ogni modo, l'opposta si era resa inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il contratto di appalto, provocando gravi danni al Condominio, atteso che la [redacted]:
    a. non aveva eseguito a regola d'arte i lavori appaltati per quel che concerneva le pitturazioni della facciata dell'edificio condominiale, la definizione della superficie dell'intonaco, le lavorazioni del cornicione, la posa in opera della guaina di impermeabilizzazione del terrazzo;

b. aveva ingiustificatamente sospeso i lavori, arrecando danni aggiuntivi per il pagamento degli oneri di occupazione del suolo pubblico;

c. aveva maturato ritardo nel completamento dei lavori secondo le tempistiche contrattuali e il correlativo obbligo di corrispondere le penali contrattuali, di cui all'art 14 del contratto di appalto.

In forza di tali fatti, pertanto, con le spiegate opposizioni il Condominio dello stabile di [redacted] chiedeva al Tribunale di Napoli di revocare/ rettificare gli opposti decreti ingiuntivi e, in via riconvenzionale, di accertare la irregolare esecuzione dei lavori da parte dell'opposta con consequenziale condanna della stessa al pagamento, in suo favore:

- della somma di euro 20.896,58, oltre interessi legali, per il rifacimento della pitturazione del tratto di colore difforme della facciata;
- della somma di euro 945,20 per oneri amministrativi di occupazione di suolo pubblico, oltre le ulteriori somme a computarsi in base agli effettivi giorni di occupazione ed oltre interessi legali;
- la somma di euro 4080,00 oltre interessi legali a titolo di penale contrattuale per il ritardo nella consegna dei lavori oltre gli ulteriori giorni a computarsi;
- delle ulteriori somme da quantificarsi a mezzo CTU per i danni cagionati dai diversi vizi denunciati, con riguardo ai lavori concernenti il terrazzo, gli intonaci e i cornicioni

Con comparse rispettivamente depositate nelle date del 14.10.2016 e del 4.05.2017 [redacted] si costituiva in giudizio per resistere alle suddette opposizioni e deduceva:

- che gli importi contabilizzati dall'impresa erano stati tutti correttamente determinati sulla base dei SAL e dei certificati di pagamento emessi dal direttore dei lavori ;
- che i corrispettivi reclamati erano stati riconosciuti dallo stesso Condominio sulla base di quanto concordato con il verbale sottoscritto dalle parti in data 24 giugno 2015;
- che le sospensioni dei lavori erano state tutt'altro che illegittime, atteso il mancato rispetto dei pagamenti concordati da parte del Condominio e degli impegni assunti nell'ambito del suddetto verbale;
- che i lavori erano stati tutti eseguiti a regola d'arte sulla base del progetto e di quanto demandato in contratto e che, per quanto riguarda il vizio della discromia di colore della facciata condominiale prospiciente il [redacted], essa opposta si era da subito resa disponibile all'eliminazione dello stesso a proprie spese.

Concludeva, pertanto, l'opposta chiedendo di rigettare le avverse opposizioni e domande riconvenzionale, con integrale conferma dei decreti ingiuntivi opposti.

Con atto di citazione notificato in data 4.11.2016, [redacted] introduceva autonomo ed ulteriore giudizio assumendo di avere diritto di ottenere la risoluzione del contratto di

appalto, di cui trattasi, in ragione del grave inadempimento del Condominio di [redacted] nel pagamento del saldo dei corrispettivi maturati per l'espletamento dei lavori (pagamenti in relazione ai quali dava atto di aver già agito in sede monitoria,), nonché di aver diritto al pagamento dei *danni ulteriori* arrecati all'impresa dalla risoluzione del contratto, per nolo dei ponteggi, oneri di sicurezza, pagamento del personale sottoutilizzato e materiali ordinati, nonché per il lucro cessante del mancato guadagno derivante dalla interruzione dei lavori.

Concludeva, pertanto, [redacted] domandando al Tribunale di:

Accertare e dichiarare la risoluzione ex art. 1453 c.c. del contratto di appalto del 5.8.2014 stipulato tra il Condominio di [redacted], in persona dell'amministratore pro-tempore, dott. [redacted] e la [redacted] per inadempimento del predetto Condominio dell'obbligazione principale di pagamento del corrispettivo.

Per l'effetto, in applicazione degli artt. 1453 e 1223 c.c., condannare il Condominio di [redacted] al risarcimento dei danni ulteriori rispetto all'omesso pagamento del corrispettivo subiti dalla [redacted] per effetto della sospensione dei lavori e della risoluzione del contratto per complessivi €. 35.399,82 oltre interessi.

Spese vinte.

Si costituiva il Condominio nel suddetto giudizio, riprendendo tutti i motivi di doglianza già espressi nei pregressi atti di opposizione ed evidenziando che, alla luce dei vizi nell'esecuzione delle opere, alcun grave inadempimento poteva essere imputato al Condominio, che legittimamente aveva, dunque, rifiutato il pagamento del saldo del corrispettivo. Concludeva, pertanto, chiedendo al Tribunale di Napoli di rigettare le avverse domande di risoluzione del contratto e risarcimento del danno, nonché di accertare la irregolare esecuzione delle opere con condanna della [redacted] al pagamento del risarcimento del danno arrecato al Condominio, per i vizi delle opere e l' illegittima sospensione dei lavori.

2. Disattese le istanze di concessione della provvisoria esecuzione dei decreti ingiuntivi opposti, nonché di chiamata in causa del terzo (cfr. ordinanza del 6 maggio 2017), disposta la riunione dei procedimenti, all'esito del deposito delle memorie ex art 183 comma 6 c.p.c. la causa perveniva a questo Giudice, nelle more subentrato nella titolarità del ruolo, alla cui attenzione veniva sottoposta per la prima volta all'udienza del 4.11. 2019, dove, con ordinanza di pari data, veniva disposto l'espletamento di CTU.

Seguivano successivi rinvii in concomitanza dell'emergenza Covid – 19. Conferito l'incarico peritale, all'esito del deposito dell'elaborato, la causa veniva trattenuta in decisione alla successiva udienza di precisazione delle conclusioni del 6.12.2021, con concessione dei termini per il deposito delle memorie ex art 190 c.p.c.

3. L'odierna controversa origina dalla domanda di pagamento, formulata dall'appaltatrice [redacted] con l'introduzione delle procedure monitorie, del corrispettivo dei lavori eseguiti sulla base del contratto di appalto, sottoscritto dalle parti in data 5 agosto 2014 e previamente autorizzato dall'assemblea condominiale con delibera del 28 maggio 2014.

Detto contratto aveva ad oggetto l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione delle facciate del fabbricato condominiale e del terrazzo di copertura.

Quanto al prezzo dei lavori a farsi, questo veniva determinato in contratto "a misura" per un importo presuntivo di euro 197187, 72 (al netto del ribasso concordato), oltre IVA ed esclusi i costi della sicurezza (art. 5 contratto).

Quanto ai pagamenti all'art 11 del contratto le parti prevedevano le seguenti modalità:

10% ad inizio dei lavori;

60% degli importi di cui agli Stati di Avanzamento Lavori redatti e certificati dal D.L., entro 45 giorni dalla materiale emissione del certificato di pagamento ed emissione fattura;

residuo pari al 30% in 12 rate mensili di euro 4929,69, oltre IVA e oneri della sicurezza.

I lavori avevano inizio il 19.9.2014 (cfr. verbale di consegna dei lavori).

Successivamente, l'assemblea condominiale del 26 marzo 2015, a fronte dei rilievi espressi dal direttore dei lavori circa un probabile incremento dei costi delle opere di un 20-25%, ratificava lavori aggiuntivi per l'importo di euro 15.000,00. In quella stessa sede l'assemblea dava mandato all'amministratore di stipulare un accordo scritto per il pagamento dei lavori aggiuntivi tramite rate mensili a partire dal collaudo (cfr. verbale di assemblea in atti).

In atti è stato, poi, depositato il verbale di incontro del 24 giugno 2015, dal quale emerge che, a seguito della sospensione unilaterale dei lavori da parte dell'impresa, che lamentava ritardi nel pagamento dei corrispettivi maturati, e delle contestazioni del Condominio in ordine alla contabilizzazione dei lavori, le parti concordavano quanto segue: il Condominio si impegnava a saldare le fatture scadute alla data dell'incontro e a pagare un acconto sulla fattura relativa al terzo SAL in scadenza alla prima decade di luglio 2015; l'Appaltatore accettava la proposta rateale di pagamento dei lavori aggiuntivi formulata dall'Amministratore (12 rate mensili successivamente al collaudo); il Direttore dei lavori si impegnava a trasmettere i certificati di pagamento scorporando il ribasso d'asta; l'Impresa si impegnava a riprendere i lavori nel mese di luglio e l'Amministratore si impegnava a consegnare all'Impresa l'elenco dei condomini morosi (cfr verbale agli atti di entrambe le produzioni di parte).

Sulla base di tali fatti e lamentando il perdurare della morosità del Condominio, pur dopo gli accordi del giugno 2015, [redacted], sospesi nuovamente i lavori in ragione dei mancati pagamenti, ha, quindi, chiesto ed ottenuto l'emissione dei decreti ingiuntivi opposti.

I crediti reclamati da [redacted] in sede monitoria hanno ad oggetto gli importi delle lavorazioni eseguite dall'impresa, al netto degli importi già corrisposti dal Condominio, come computati sulla base della contabilità emessa dal Direttore dei lavori, depositata in atti.

In particolare: con la procedura monitoria che è sfociata nell'emissione del d.i. n. [redacted] di [redacted] ha dedotto di aver eseguito lavorazioni per euro 162.211,81, come da SAL 1,2,3 e 4 e che, a fronte del pagamento da parte del Condominio del solo importo di euro 94190,00, aveva maturato un credito per euro 68021,81; con la procedura monitoria che è sfociata nell'emissione del d.i. n.[redacted] [redacted] ha dedotto di aver eseguito ulteriori lavorazioni per complessivi euro 44866,01, come da SAL 5 e 6 e Sal n. 3 del terrazzo, mai saldate, di cui pure reclamava il pagamento.

Orbene, a fronte di tale pretesa, il Condominio ha eccepito, innanzitutto, l'esclusione del vincolo di solidarietà passiva tra i condomini, alla luce della previsione di cui all'art 13 del contratto di appalto, secondo cui: *qualora si verifichi che uno o più condomini non provvedano al versamento delle quote ad essi spettanti, l'impresa sarà tenuta al recupero delle quote non corrisposte a fronte delle obbligazioni contrattuali stipulate, quote costituenti credito della stessa, anche a mezzo atti giudiziari direttamente ai singoli condomini morosi, il cui nominativo sarà fornito dal committente a seguito di richiesta a.r. da parte dell'impresa, rispettando il principio di parziarietà previsto dalla legge.*

Rileva il Giudice che in tale previsione contrattuale non si rinviene una espressa rinuncia dell'Impresa alla facoltà di agire in giudizio nei confronti del Condominio. All'impegno dell'Appaltatore di agire nei confronti dei singoli Condomini morosi non si accompagna, infatti, una rinuncia al diritto di agire nei confronti del Condominio, di cui, quindi, non può essere negata la legittimazione passiva.

D'altronde, anche il richiamo contrattuale al rispetto del principio della parziarietà *previsto dalla legge,* a legislazione vigente, non risulta idoneo ad escludere la legittimazione del Condominio.

Giova brevemente ricordare, al riguardo, che il principio, espresso dalla nota pronuncia resa dalle S.U. della Suprema Corte (n. 9148/2008), sulla parziarietà delle obbligazioni contratte dal Condominio, risulta in parte superato proprio dalla previsione del nuovo art. 63 disp. att. c.c. (come modificato dall'art 18 L. n. 220 del 11.12.2012, in vigore dal 18.06.2013, v .art 32 L. cit), già vigente alla data della stipula del contratto per cui è causa, il quale ha disciplinato una forma di solidarietà con beneficium excussionis.

Ed allora, in difetto di espressa rinuncia all'azione, il creditore deve ritenersi legittimato ad agire contro il Condominio per la formazione di un titolo esecutivo, seppur spendibile primariamente nei confronti dei condomini morosi.

Nel caso di specie, come detto, una espressa rinuncia all'azione nei confronti del Condominio non si rinviene in contratto e il richiamo alla " parziarietà" dell'obbligazione condominiale non può che essere inteso come richiamo alla disciplina di cui all'art 63 disp att c.p.c e, quindi, come impegno dell'Impresa ad agire in sede esecutiva di recupero del credito nei prioritari confronti dei condomini morosi.

Ciò chiarito, il Condominio contesta nel quantum gli importi reclamati a titolo di corrispettivo da [redacted], in quanto computati in dispregio delle previsioni contrattuali e in modo non corrispondente agli importi contabilizzati nei SAL.

Rileva il Giudice che il CTU, cui è stato demandato incarico a tal uopo, ha riscontrato la correttezza della contabilizzazione delle opere, indicata nei SAL posti alla base della domanda di pagamento avanzata da [redacted].

Correttamente nella contabilità di impresa si è tenuto conto degli oneri di sicurezza (sui quali non deve essere applicato il ribasso contrattuale). Nemmeno può accogliersi la doglianza del Condominio relativa alla contabilizzazione delle opere aggiuntive, in relazione alle quali non può riconoscersi il beneficio della dilazione del pagamento, concordata nel verbale di assemblea del 24.06.2015 sul presupposto dell'impegno, non mantenuto dal Condominio, del saldo della morosità maturata e della consegna dell'elenco dei condomini morosi.

Il Condominio richiamando la disposizione di cui all'art 11 del contratto di appalto assume di non dover il pagamento degli importi contabilizzati se non nella misura del 60 % del costo dei lavori di cui ai Sal depositati in atti.

Rileva il Giudice che le modalità di pagamento, indicate nella suddetta previsione negoziale, non confortano l'assunto del Condominio.

Invero, se può assolutamente concordarsi con le difese del Condominio laddove viene evidenziato che non sussistono le condizioni per invocarsi la decadenza del debitore dal beneficio del termine ai sensi dell'art 1186 c.c. (atteso che lo stato di insolvenza non è dimostrato dal mero ritardo nel pagamento di ratei scaduti, v ex multis Cass. n. 23093/2016), deve tuttavia rilevarsi che il contratto prevedeva, in ogni caso, oltre al pagamento di un anticipo del 10 % ad inizio lavori, il pagamento del 60% degli importi contabilizzati nei SAL entro i 45 giorni successi alla emissione dei certificati di pagamento da parte del Direttore dei Lavori ed emissione fattura, nonché il residuo 30 % in successive rate mensili di euro 4929,69, oltre iva ed oneri di sicurezza (cfr art 11 del Contratto di appalto). L'assunto del Condominio secondo cui il saldo dei Sal avrebbe dovuto essere corrisposto solo a seguito del collaudo delle opere non trova alcun riscontro nel tenore letterale dell'art 11 del contratto.

Per tali ragioni, ad oggi, devono ritenersi sicuramente esigibili gli interi importi reclamati dall'Impresa sulla base della contabilità dei lavori ed effettivamente seguiti, scaduta la dilazione sull'importo dei Sal prevista in contratto.

Come già precisato, il CTU, su mandato del Giudice, ha verificato la sostanziale correttezza della contabilità dell'appalto, sulla cui base l'Impresa ha computato i corrispettivi reclamati. I maggiori importi del valore delle opere, rilevati dal CTU, non vanno però riconosciuti alla [redacted], dovendo il credito essere riconosciuto nei limiti della domanda proposta nei termini di rito.

Da tali importi devono essere scomputati i pagamenti eseguiti dal Condominio, di cui [redacted] ha dato atto sin dal introduzione della procedura monitoria (euro 94190,00), nonché i pagamenti pacificamente intervenuti in corso di causa e di cui nei verbali di udienza è stato dato atto (cfr. verbali di causa dell'udienza del 12 gennaio 2017 ed ordinanza del 6 maggio 2017), in forza dei quali il complessivo importo corrisposto da [redacted] al Condominio risulta ammontare ad euro 98.390,00 (somma peraltro anche oggetto di riscontro da parte del CTU, cfr. pag 43 dell'elaborato peritale in atti).

Pertanto, tenuto conto di quanto precede, il corrispettivo maturato dalla [redacted] per le lavorazioni eseguite, sulla base del contratto sottoscritto dalla parti, è di euro 108687,82.

Il Condominio contesta, inoltre, il riconoscimento in suo danno degli interessi di cui al d.lgs n. 231/2002 sui corrispettivi non pagati.

Invero il riconoscimento di interessi con decorrenza e tasso previsti detta normativa è stato operato con l'emissione del solo decreto ingiuntivo n. 7244/2016, essendo stati riconosciuti con il primo dei decreti ingiuntivi opposti interessi al tasso legale.

Orbene, la censura è senz'altro fondata in quanto la natura di consumatore del Condominio - quale mera organizzazione deputata alla gestione delle parti in proprietà comune degli edifici, priva di personalità giuridica distinta da quella dei condomini – è un dato acquisito all'esegesi giurisprudenziale, come è, altresì, ben noto che il Decreto Legislativo n. 231/2022 trova esclusiva applicazione nell'ambito delle transazioni commerciali tra imprese o tra imprese e Pubbliche Amministrazioni (cfr. artt. 1 e 2 d.l.gs cit.), per cui l'applicazione della relativa disciplina non può estendersi ai rapporti tra professionista imprenditore e consumatore.

Pertanto, gli interessi che devono trovare riconoscimento sono quelli legali al tasso previsto dall'art 1284, comma 1, cod. civ., sin dalla data della messa in mora e, quindi, al tasso di cui all'art 1284, comma 4, cod. civ. dalla data dell'introduzione della lite. In proposito deve evidenziarsi che la citata norma disciplina il saggio degli interessi legali come dovuti automaticamente, da applicarsi a seguito di avvio della lite in sede giudiziale ogni qualvolta venga in rilievo una obbligazione pecuniaria di natura contrattuale (Cass. n. 8289/2019).

4. Entrambe le parti formulano domande fondate sulla contestazione reciproca di inadempimenti contrattuali.

Il Condominio formula domande risarcitorie, lamentando vizi e difetti delle opere eseguite dalla Appaltatrice, nonché danni per il ritardo nelle esecuzione delle stesse, in ragione del quale reclama anche il pagamento delle penali contrattuali.

[redacted], senza rinunciare alla domanda di adempimento per il pagamento del corrispettivo dei lavori eseguiti, chiede anche dichiararsi la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art 1453 c.c., per inadempimento del committente, consistente nel mancato pagamento dei corrispettivi e, quale conseguenza della declaratoria di risoluzione, formula domanda risarcitoria per il ristoro di " danni ulteriori" rispetto all'omesso pagamento del corrispettivo, consistenti: nel costo del nolo dei ponteggi, nei costi degli oneri di sicurezza, nel pagamento delle retribuzioni del personale non utilizzato durante il periodo di sospensione dei lavori, nonché nel mancato guadagno dell'utile derivante dalla conclusione dell'appalto.

4.1 Orbene, tale ultima richiesta di [redacted] è sicuramente infondata in fatto e in diritto proprio alla luce del dato normativo di cui all'art 1453 c.c., che allora appare utile ricordare:

"1. *Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno. 2. La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione. 3. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione*".

Il Legislatore rimette, dunque, alla facoltà della parte, che contesti l'inadempimento della propria controparte, la scelta tra il richiedere l'adempimento dell'obbligazione o la risoluzione del contratto.

In deroga al divieto di mutatio libelli, il comma 2 della suddetta norma consente, nel corso del processo, alla parte che ha invocato la condanna della parte ad adempiere di sostituire a tale pretesa quella di risoluzione del contratto, ove fondate sui medesimi fatti costitutivi. Non è, invece, possibile chiedere l'adempimento dopo la proposizione della domanda di risoluzione.

Tuttavia la giurisprudenza ammette che l'azione di adempimento possa essere proposta in via subordinata a quella di risoluzione.

Secondo l'orientamento della Sprema Corte, infatti, il divieto, posto dall'art. 1453 c.c., di chiedere l'adempimento, una volta domandata la risoluzione del contratto, viene meno e non ha più ragion d'essere quando la domanda di risoluzione venga rigettata, rimanendo in vita in tal caso il vincolo contrattuale e risorgendo l'interesse alla esecuzione della prestazione, con inizio del nuovo termine prescrizionale del diritto di chiedere l'adempimento e se ne è tratta l'ulteriore conseguenza che le due domande, di risoluzione e di adempimento, possono essere proposte, in via subordinata, anche nello stesso giudizio(Cass., sentt. n. 26152 del 2010, n. 6672 del 1988 e n. 12637/2020).

Il divieto di adempiere l' obbligazione, previsto dal terzo comma di cui all'art 1453 c.c., lascia ritenere che l'adempimento tardivo, da parte del convenuto in giudizio dopo la domanda di risoluzione

del contratto, debba essere considerato dal giudice ai fini della valutazione dell'importanza dell'inadempimento ex art 1455 c.c.

Invero, in forza del combinato disposto degli artt. 1453, comma 3, e 1455 c.c., fintanto che l'inadempimento non raggiunge la soglia della importante gravità, non può operare il rimedio della risoluzione contrattuale ed è pertanto ammissibile l'adempimento tardivo, che il creditore non può rifiutare, non potendo il contraente pentito dall'affare disfarsi del contratto, sfruttando pretestuosamente un lieve inadempimento. La gravità dell'inadempimento, quale presupposto indefettibile per la risoluzione del contratto, deve essere, infatti, tale da incidere in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, sia in astratto, per la sua entità, sia in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente (Cass. civ., Sez. II, 18.02.2008, n. 3954).

Pertanto, l'adempimento contrattuale che si verifichi dopo la proposizione della domanda di risoluzione del contratto non vale di per sé ad arrestare gli effetti di tale domanda, ma deve essere preso in esame dal giudice perché valuti l'importanza dell'inadempimento stesso, potendo costituire circostanza decisiva a rendere l'inadempimento di scarsa importanza, precludendo la possibilità di risolvere il contratto (Cass. n. 10490/2004; n. 14011/2017).

Infine, va ricordato che la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo per il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica (1458 c.c.).

Orbene, nella specie [redacted] domanda la conferma dei decreti ingiuntivo opposti (con ciò insistendo nella domanda di pagamento del corrispettivo, id est: di adempimento) e, al contempo, sulla base delle medesime allegazioni in fatto (*inadempimento dell'obbligazione principale di pagamento del corrispettivo:* così testualmente in sede di conclusioni) la risoluzione del contratto.

Ne discende che la domanda di risoluzione non può che essere rigettata. Invero, a fronte di una tale richiesta, formulata in via cumulativa rispetto alla domanda di adempimento, non può che rilevarsi che l'insistenza per l'adempimento, così come l'accettazione di ulteriori pagamenti in corso di causa, non possono che corroborare il convincimento del giudice circa la scarsa importanza, ai sensi dell'art 1455 c.c., dell'inadempimento contestato nell'economia generale dell'appalto, il quale non può certo fondare pertanto la richiesta di risoluzione.

Premesso che il contratto di appalto privato di lavori di certo non può qualificarsi come contratto di durata o a prestazione continuativa, non si ravvede come si potrebbe d'altronde condannare, con la medesima pronuncia, il Condominio a pagare il corrispettivo del contratto privo di effetti, perché dichiarato risolto con efficacia ex tunc, ed al contempo condannare il medesimo Condominio a risarcire il danno in ragione di morosità pregresse, di cui si ordina il saldo e che, in tesi, nemmeno potrebbero essere più pagate dopo la proposizione della domanda di risoluzione.

In sostanza, la [redacted], che ha chiesto la risoluzione del contratto non in via sostitutiva rispetto all'azione di adempimento (nella quale insiste), ha così proposto una domanda infondata, ai sensi del disposto di cui agli artt 1453 e 1455 c.c. Invero, disposta la condanna di pagamento delle morosità maturate, il Giudice non potrebbe che valutare come insussistente la gravità dell'inadempimento, ai fini della pronuncia di risoluzione, rispetto al mancato pagamento di corrispettivi di lavori mai eseguiti.

Non è possibile, ancora, dichiarare la risoluzione del contratto per la sola parte ineseguita, come sembrerebbe richiedere [redacted], non potendo certo ritenersi che il contratto di appalto sia un contratto di durata o a prestazione periodica.

D'altronde, la Suprema Corte ha chiarito che la risoluzione parziale del contratto, esplicitamente prevista dall'art. 1458 cod. civ. per i contratti ad esecuzione continuata o periodica, è possibile anche per il contratto ad esecuzione istantanea, solo quando il relativo oggetto sia rappresentato - secondo la valutazione del giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione di legge o vizi logici - non da un'unica cosa infrazionabile, ma da più cose aventi propria individualità, quando, cioè, ciascuna di queste, separata dal tutto, mantenga un'autonomia economico-funzionale, che la renda definibile come bene a sé, suscettibile di diritti o di negoziazione distinti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16556 del 02/07/2013).

Premesso che nella specie non è stata nemmeno prospetta, da chi richiede la risoluzione del contratto, la frazionabilità dell'appalto, deve in ogni caso rilevarsi che l'autonoma utilità delle opere eseguite nell'ambito dei lavori non ultimati deve essere esclusa, tenuto conto dell'oggetto dell'appalto che riguardava facciate e terrazzo di un unico stabile.

Va, poi, anche rigettata la richiesta di risarcimento del danno formulata dalla [redacted], siccome discendente dalla sospensione dei lavori.

La sospensione dei lavori rappresenta una scelta dell'impresa e nella misura in cui la stessa integra l'esercizio di una forma autotutela legale, ai sensi dell' 1460 c.c., esonera da responsabilità l'appaltatrice per la mancata ultimazione dei lavori, altrimenti integrante anch'essa un inadempimento imputabile.

E' chiaro, quindi, che l'appaltatrice non può addossare sulla Committente le conseguenze pregiudizievoli discendenti dall'esercizio di tale forma di autotutela.

4.2 Passando, quindi, all'esame delle domande formulate in via riconvenzionale dal Condominio, il Tribunale rileva che tale parte, a sostegno della domanda risarcitoria, assume che la ingiustificata sospensione dei lavori da parte dell'impresa le avrebbe arrecato notevoli danni quali il pagamento aggiuntivo degli oneri di occupazione di suolo pubblico. In forza del ritardo nell'esecuzione

dei lavori, ritiene inoltre il Condominio di aver diritto al pagamento delle penali previste dall'art 14 del contratto.

Tanto sul rilievo per cui i lavori hanno avuto inizio in data 18.09.2014 (come da verbale di consegna), sicché da contratto avrebbero dovuto concludersi nei 15 mesi successivi e, dunque, il 18 dicembre 2015 (cfr. art 14 del contratto sottoscritto dalle parti), laddove alla data della proposizione della prima domanda monitoria gli stessi risultavano non conclusi e sospesi.

Rileva il Tribunale che le sospensioni unilaterali dei lavori, da parte dell'Impresa, risultano giustificate, come dalla stessa eccepito, ai sensi dell'art 1460 cc., attesa la condotta inadempiente del Condominio rispetto agli impegni assunti e riportati nel verbale di incontro del 24.06.2015.

Sulla base degli accordi in quella sede assunti, infatti, il Condominio si impegnava a pagare le fatture scadute, pur alla luce della pregressa sospensione unilaterale dei lavori da parte dell'Impresa e quest'ultima, a sua volta, si impegnava alla ripresa dei lavori a fronte del contestuale impegno di pagamento assunto dal Condominio, anche attraverso la consegna da parte dell'amministratore dell'elenco dei condomini morosi (cfr. verbale di incontro, in atti di entrambe le produzioni di parte).

I patti aggiuntivi raggiunti dalle parti in corso di rapporto, e di cui vi è prova documentale, non possono che superare le previsioni contrattuali nella misura in cui con le stesse appaiono incompatibili.

Ebbene, da detto verbale di incontro emerge che il Condominio abbia tollerato la precedente sospensione dei lavori da parte dell'Impresa, impegnandosi al pagamento dei crediti dalla stessa maturati e alla consegna dell'elenco dei condomini morosi (consegna che avrebbe consentito all'appaltatrice di agire, per il recupero dei ratei non saldati, verso i singoli condomini) e tale impegno, a quella data, prescindeva dalla contestazione di qualsivoglia vizio nell'esecuzione dei lavori, nonché dallo stesso ritardo che la sospensione dei lavori avrebbe potuto arrecare alla relativa ultimazione.

Il Condominio è, quindi, venuto meno agli obblighi assunti con la sottoscrizione del verbale del giugno del 2015 e per tale motivo la nuova sospensione dei lavori appare giustificata da tale correlativo inadempimento e tanto indipendentemente da ogni previsione contrattuale, che non può che ritenersi superata. In ogni caso, non potrebbero computarsi nei giorni di ritardo quelli in cui i lavori sono stati sospesi dall'impresa, legittimamente ai sensi dell'art 1460 c.c., in ragione del mancato pagamento da parte del Condominio dei corrispettivi la cui debenza è stata riconosciuta con il suddetto verbale di incontro.

Per i medesimi motivi il Condominio nemmeno può pretendere il pagamento dei diversi danni di cui reclama il pagamento, siccome discendenti dalla sospensione unilaterale dei lavori da parte dell'Impresa.

Il Condominio lamenta ancora vizi e difetti delle opere eseguite da [redacted] e, quindi, domanda la condanna dell'Impresa al pagamento dei costi per l'eliminazione degli stessi.

Sul punto giova in diritto ricordare che, qualora l'inadempimento dell'appaltatore si concretizzi in vizi o difformità dell'opera, i rimedi accordati al committente sono quelli previsti dalla norma speciale dell'art. 1668 c.c. (prevalente sulle regole generali dell'art. 1453 c.c.), ai sensi del quale, se il committente medesimo opti per la eliminazione di detti vizi a cura e spese dell'appaltatore, anziché per la riduzione del prezzo, l'azione risarcitoria resta utilizzabile solo in via integrativa, per il pregiudizio che non sia eliminabile attraverso tale nuovo intervento dell'appaltatore (cfr. in tal senso Cass. 27.2.1988, n. 2073)-

Secondo unanime giurisprudenza , i rimedi prefigurati all'art. 1668, 1° co., c.c. hanno, tuttavia, anch'essi natura e valenza di strumenti di riparazione, sicché devono soggiacere anch'essi alle regole cardini in materia di risarcimento del danno e, in particolare, al principio per cui il risarcimento del danno per inadempienza contrattuale deve ristabilire l'equilibrio economico turbato, mettendo il creditore nella stessa situazione economica nella quale si sarebbe trovato se il fatto illecito (inadempienza) non si fosse verificato, e, quindi, la somma liquidata a titolo di risarcimento deve essere equivalente all'effettivo valore dell'utilità perduta.

In materia di appalto la Suprema Corte ha, quindi, ravvisato quale precipitato logico di tale principio l'insegnamento della Suprema Corte a tenore del quale: " "*allorché si esperiscono i rimedi riparatori di cui all'art. 1668, I° co., c.c. il committente deve conseguire la medesima utilità economica che avrebbe ottenuto se l'inadempimento della appaltatore non si fosse verificato, utilità puntualmente correlata, nei rigorosi limiti del valore dell'opera o del servizio oggetto del contratto, al quantum necessario per l'eliminazione dei vizi e delle difformità che l'opera o il servizio prefigurati in contratto abbiano palesato ovvero al quantum monetario per cui gli stessi vizi e difformità incidano sull'ammontare del corrispettivo in danaro pattuito; giammai invero i rimedi ex art. 1668, 1° co., c.c. possono risolversi nell'acquisizione di un'utilità economica eccedente i termini anzidetti* (cfr. Cass. n. 4161/2015).

E medesima regola va applicata anche ove il committente, in caso di vizi dell'opera appaltata, intenda avvalersi del solo risarcimento del danno, quale rimedio alternativo ed autonomo rispetto alle tutele (riduzione del prezzo e risoluzione) approntate a favore del committente dall'art. 1668 c.c., e normalmente consistente nel ristoro delle spese sopportate dall'appaltante per provvedere, a cura di terzi, ai lavori ripristinatori.

Tale la cornice di diritto cui occorre far riferimento per la verifica e la quantificazione dei danni discendenti dai vizi delle opere, denunciati dal Condominio, in corso di giudizio è stata disposta ed espletata CTU percipiente al fine di accertare la sussistenza dei vizi delle opere e quantificare i costi per l'eliminazione degli stessi.

Orbene, dall'elaborato peritale, redatto dal CTU, ing [redacted], è emerso che il difetto, denunciato dal Condominio, relativo alla discromia della facciata prospiciente il [redacted] è, ad oggi, irrilevante.

Invero, per quanto la sussistenza di tale difetto sia stata riconosciuta dalla società appaltatrice, sin dagli atti di costituzione in giudizio, quale difetto di esecuzione dei lavori di pitturazione (avendo la stessa peraltro anche offerto sin da subito di provvedere al relativo rifacimento), deve rilevarsi che ad oggi la differenza di colorazione della facciata condominiale in questione risulta, come constatato dal CTU attraverso esame ed ispezione visiva dei luoghi di causa, del tutto "impercettibile" ad occhio nudo (cfr elaborato peritale in atti). Invero, il tempo trascorso ha modificato la colorazione, rendendo oramai invisibile, e quindi irrilevante, il primigenio errore di lavorazione (cfr. elaborato peritale in atti).

Considerato, pertanto, che il danno di cui si è chiesto il risarcimento è quello del costo da sopportare dall'appaltante per provvedere, a cura di terzi, ai lavori ripristinatori, mentre alcuna richiesta è stata avanzata per il ristoro di eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate, medio tempore, dal vizio (si pensi ad una menomazione del valore di mercato degli appartamenti), non può che ritenersi che in detti termini alcun danno sia ad oggi risarcibile, tenuto conto dei principi innanzi espressi circa la necessaria proporzionalità che deve essere osservata tra l' oggetto dell'appalto e danno risarcibile, la cui liquidazione non può quindi riguardare che i costi per gli interventi che risultino necessari all'eliminazione del vizio.

Quanto ai difetti denunciati dal Condominio, relativi alla non corretta impermeabilizzazione del terrazzo, deve tenersi conto di quanto evidenziato dal CTU, ossia che il difetto del risvolto della nuova guaina su quella non rimossa è presente e che, benché lo stesso derivi da una scelta progettuale, l'Impresa stessa non ha tuttavia posto in essere le dovute attenzioni al fine di evitare le ondulazioni che hanno poi pregiudicato l'incollaggio del secondo strato di guaina (cfr. pag n. 32 dell'elaborato peritale in atti), così come non ha posto in essere le accortezze necessarie ad evitare che, stante la repentina interruzione dei lavori, le intemperie pregiudicassero la tenuta del manto, steso senza ancora l'applicazione della verniciatura protettiva finale. Risulta, invece, che la guaina sia stata lasciata dall'Impresa priva di ogni copertura con colpevole incuria, che ha essa sì anche inciso negativamente sulla bontà dei lavori eseguiti (cfr. pag. 23 e ss dell'elaborato peritale). In sostanza, gli attenti rilievi del Consulente, incaricato dal Tribunale, lasciano dedurre che nei lavori di impermeabilizzazione del terrazzo, al di là della scelta progettuale di sovrapporre alla vecchia la nuova guaina, sussistono vizi di messa in opera che attengono alla fase esecutiva e che, pertanto, escludono l'esecuzione a regola d'arte dei lavori oggetto di appalto.

D'altronde, impregiudicato tale rilievo, va poi ricordato che per giurisprudenza unanime l'appaltatore, dovendo assolvere al proprio dovere di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, è obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle, quale "nudus minister", per le insistenze del committente ed a rischio di

quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista o del committente, né l'efficacia esimente di eventuali errori nelle istruzioni impartite dal direttore dei lavori (v. ex multis Cass. n. 23594 del 09/10/2017).

Nella specie, l'Impresa appaltatrice non ha fornito (né offerto di fornire) prova di aver mai manifestato un dissenso rispetto alla bontà del progetto che era chiamata a realizzare, nonché rispetto all'esecuzione dei lavori senza la rimozione del vecchio strato di guaina e il rifacimento dei massetti, sicché la stessa non può andare esente da responsabilità rispetto ai difetti dell'opera.

Le emergenze dell'elaborato peritale in atti lasciano ritenere anche la sussistenza dei vizi, denunciati dal Condominio, relativi alla esecuzione degli intonaci (stante il rilievo delle ondulazioni di quelli della facciata prospiciente [redacted]) e dei cornicioni, che il Ctu imputa ancora ad una malaccorta esecuzione da parte dell'appaltatore (per la descrizione di tali vizi il Giudice si riporta all'esauriente elaborato peritatale, cfr. pag. 23 e ss).

Anche in tal caso, le concorrenti problematiche discendenti da omissioni e carenze di progettazione, pur rilevate dal CTU (cfr. elaborato peritale in atti) non consentono, per i motivi innanzi evidenziati, di escludere la responsabilità dell'Appaltatore, che non risulta aver mai contestato al Committente la correttezza delle opere che era chiamato ad eseguire.

Per tali ragioni, [redacted] deve essere condannata al risarcimento dei costi necessari per l'eliminazione dei rilevati difetti delle opere e quindi al pagamento dei costi: per il rifacimento dell' impermeabilizzazione del terrazzo, per l'eliminazione delle ondulazioni e difetti degli intonaci e per la riparazione dei difetti dei cornicioni.

Per la quantificazione di tali costi può farsi riferimento ai calcoli eseguiti dal CTU e in particolare al computo metrico da questi elaborato ed allegato all'elaborato peritale depositato in atti.

Invero il CTU ha esaurientemente dato risposta alle osservazioni delle parti e alle contestazioni mosse al suo elaborato, al quale quindi il Giudice integralmente si riporta, per quanto in sentenza non già evidenziato. Giova, d'altronde, ricordare che Il giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento; non è quindi necessario che egli si soffermi sulle contrarie deduzioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, restano implicitamente disattese, perché incompatibili con le argomentazioni accolte (v ex multis Cass. N.14471/14 e n.8355/ 2007).

Orbene, dai calcoli del CTU vanno tuttavia espunte le somme computate per il rifacimento della pitturazione delle facciate (compresi i costi preparatori di rasatura completa delle facciate e

applicazione dei fissativi, per come quantificate nel computo metrico redatto dal Consulente del Tribunale – cfr. all. n. 4 dell'elaborato depositato in data 25.09.2021), che, come detto, sono danni che non possono trovare riconoscimento. Vanno inoltre proporzionalmente ridotti della metà i costi per spese tecniche e amministrative, tenuto conto della minore entità dei lavori. Tali costi sono stati calcolati dal CTU quali spese ricomprese tra quelle necessarie per i lavori di eliminazione dei vizi e, quindi, vanno riconosciute.

Pertanto, dai costi computati dal CTU, pari ad euro 160.747,56, deve essere detratto l'importo di euro 45. 748,29.

Residua, quindi, un danno risarcibile per i costi dei lavori di eliminazione dei vizi e difetti delle opere di euro 114.999,27.

5. Considerata la coesistenza dei crediti discendenti dal medesimo rapporto contrattuale, seppur di natura etorogenea, si rende opportuna la compensazione atecnica delle rispettive poste creditorie, cui il Giudice può procedere anche d'ufficio (v. ex multis Cass. 16800 del 13/08/2015).

Al fine di procedere alla compensazione dei rispettivi crediti, occorre tuttavia tener conto che il credito dalla opposta è un debito di valuta, mentre quella dell'opponente, essendo di natura risarcitoria, è di valore e che, pertanto, l'estinzione parziale per compensazione può operare esclusivamente dalla data della presente decisione.

E' noto infatti che : "Il credito risarcitorio per inadempimento contrattuale si trasforma in credito pecuniario per effetto e dal momento della quantificazione giudiziale. Ne consegue che la sua estinzione per compensazione, in ragione di coesistenza con credito pecuniario del danneggiante verso il danneggiato, può verificarsi, ai sensi dell'art. 1243 cod.civ., esclusivamente alla data di detta liquidazione giudiziale e con riferimento alla somma da essa risultante, rimanendo preclusa ogni possibilità di far retroagire in compensazione medesima a data anteriore" (Cass. nn. 1114/1995, 22035/2004).

Infatti, "nel caso di coesistenza di debiti reciproci aventi natura diversa, per essere uno di valore, in quanto a titolo di risarcimento danni, e l'altro di valuta, nella determinazione, ai fini della compensazione, dell'ammontare del primo, non può non tenersi conto - dovendo i danni da risarcire essere determinati con riferimento ai valori monetari del tempo della decisione finale della causa - della incidenza della svalutazione monetaria, il cui calcolo, con la conseguente sua aggiunta all'entità dei danni determinata con riferimento ai valori della moneta al tempo dell'evento dannoso, costituisce una semplice modalità della liquidazione" (Cass. n. 21802/2006).

Di conseguenza, sull'importo di € 114.999,27.vanno liquidati (anche d'ufficio) interessi e rivalutazione, secondo i noti principi espressi dalle S.U. n. 1712/1995.

Il credito dell'opponente Condominio, pertanto, devalutato al gennaio 2016 (epoca in cui è stato emesso l'ultimo SAL e cui far risalire l' interruzione dei lavori) è pari ad € 104.355,05 (coeff. Istat – Indice F.O.I. applicato per effettuare la devalutazione: 0,907).

L'importo di € 104.355,05 incrementato di interessi e rivalutazione secondo l'insegnamento delle S.U. n. 1712/1995, è pari, ad oggi, ad € 116.916,48, di cui € 1917,21 per interessi ed € 10.644,22 per rivalutazione.

Occorre ora procedere al calcolo del credito della opposta. Come detto su tale credito devono essere riconosciuti gli interessi al tasso legale di cui al primo comma dell'art 1284 c.c. dalla costituzione in mora, e, quindi, al tasso di cui al quarto comma dell'art 1284 c.c, dalla data dell'introduzione delle procedure monitorie.

Pertanto:

sull'importo di euro 68.081,21 di cui al d.i n. 1691/2016 vanno riconosciuti interessi per euro 33406,90 (di cui euro 241, 92 per interessi al tasso legale ex art 1284 c.c. ,comma 1, dalla data della messa in mora del 22.05.2015 alla notifica del decreto ingiuntivo del 31.03.2016, e la restante parte per interessi al tasso ex art 1284, comma 4, c.c., da tale ultima data all'attualità).

Sull'importo di euro 44866,01 di cui al d.i n. 7244/2016 vanno riconosciuti interessi per euro 19863,96 (di cui euro 29, 75 per interessi al tasso legale ex art 1284 c.c., comma 1, dalla data della messa in mora del 20.06.2016 alla notifica del decreto ingiuntivo del 19.10.2016, e la restante parte per interessi al tasso ex art 1284, comma 4, c.c. da tale ultima data all'attualità).

Il credito di [redacted], pertanto, comprensivo di interessi ammonterebbe ad euro 166.247,83.

Occorre, però, decurtare da detta somma il pagamento eseguito in corso di causa dal Condominio per euro 4200,00, oltre gli interessi su tale somma, sopra calcolati, a decorrere dalla data della domanda giudiziale del 31.3.2016: dal suddetto importo va, quindi, scomputata la somma di euro 6245,98.

Concludendo, il credito di [redacted], pertanto, comprensivo di interessi ammonterebbe ad euro 160.001,85.

6. Ne consegue, che va accertato il credito della [redacted] a titolo di corrispettivo maturato e non pagato, comprensivo di interessi, per l'esecuzione dei lavori di cui al contratto di appalto, per cui è causa, nell'importo complessivo di euro 160001,85 e che va accolta parzialmente la domanda risarcitoria, formulata in via riconvenzionale dal Condominio di [redacted], per l'importo di euro 116.916,48, comprensivo di rivalutazione monetaria ed interessi.

Operata, quindi, la compensazione in via ed. atecnica o impropria tra i suddetti reciproci crediti, alla data odierna della relativa coesistenza residua un credito della [redacted] pari ad euro

43085,37, su cui continueranno a decorrere gli interessi ai sensi del quarto comma dell'art 1284 c.c. dalla data della presente pronuncia e sino al soddisfo.

Alla luce delle considerazioni che precedono consegue, quindi, la condanna di cui al dispositivo e la revoca degli opposti decreti, con rigetto di tutte le restanti domande formulate dalle parti.

7. L'esito del giudizio e la soccombenza reciproca delle parti rispetto alla domande, rispettivamente formulate, giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti, ivi comprese quelle della fase monitoria.

Spese di CTU definitivamente a carico di entrambe le parti in solido tra loro.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, undicesima sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunziando sulla controversia promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

1. accerta il credito di [redacted] a titolo di corrispettivo e interessi, per i lavori di appalto per cui è causa, nella misura in parte motiva indicata;
2. accoglie parzialmente la domanda risarcitoria, formulata dal Condominio di [redacted] in via riconvenzionale, per gli importi in parte motiva indicata;
3. operata, quindi, la compensazione c.d impropria tra i crediti riconosciuti ai punti n. 1 e n. 2 che precedono, condanna il Condominio di [redacted] - Napoli al pagamento in favore di [redacted] dell'importo di euro 43085,37, oltre interessi ai sensi del quarto comma dell'art 1284 c.c. dalla data della presente pronuncia e sino al soddisfo;
4. per l'effetto di tutti i punti che precedono revoca i decreti ingiuntivi opposti;
5. rigetta, per il resto, ogni ulteriore domanda formulata da [redacted] e dal Condominio di [redacted] - Napoli;
6. compensa integralmente le spese di lite (ivi comprese quelle relative alla fase monitoria del giudizio) ;
7. spese di CTU definitivamente a carico di entrambe le parti in solido tra loro.

Così deciso in Napoli, il 3 maggio 2022

Il Giudice

dott.ssa Flora Vollero