

N. R.G. 6808/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA

SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Chiara Russo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 6808/2024 promossa da:

COND. CORRENTE XXXXXXXXXXXXX, VIA XXXXXXXXXXXX 25 E 27 (C.F.), in persona dell'Amministratore e rappresentante legale p.t. , con il patrocinio dell'avv. XXXXXXXXXXXXX del Foro di Genova

attore

contro

(C.F.), in persona dell'A.U., legale rappresentante p.t.,

nonché contro

(C.F.), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante p.t., entrambe con il patrocinio dell'avv. XXXXXXXXXXXXX del Foro di Roma

convenute

CONCLUSIONI

↑

Le parti hanno concluso come da note scritte di precisazione delle conclusioni ex art. 189, comma 1, n.

1) c.p.c.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 28/6/2024 il Condominio corrente in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX 25 e 27 ha adito l'intestato Tribunale chiedendo:

- nei confronti della società appaltatrice XXXXXXXX S.r.l.

: di accertare e dichiarare il ritardo di
90 giorni nell'esecuzione delle obbligazioni dedotte
nel contratto di appalto e, per l'effetto,
condannare la convenuta al pagamento in favore del condominio della somma di
90.000,00 euro, in
applicazione della clausola penale prevista dall'art. 12 del contratto; in via
principale, di accertare e
dichiarare
la risoluzione di diritto del contratto di appalto per inadempimento
dell'appaltatrice ai
sensi dell'art. 1456 c.c., quale conseguenza della dichiarazione del condominio
della volontà di
avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista nel contratto;
in via subordinata, di accertare e
dichiarare l'inadempimento totale delle obbligazioni contrattuali da parte
dell'appaltatrice e, per
l'effetto, dichiarare la risoluzione giudiziale del contratto ai sensi dell'art.
1453 c.c.;

- nei confronti della
General Contractor

,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX S.r.l.

: in via principale, accertare
e dichiarare l'inadempimento da parte della
General Contractor

d

e

lle obbligazioni nascenti dal
contratto di appalto e, per l'effetto, accertare e dichiarare l'intervenuta
risoluzione di diritto del
contratto di appalto ai sensi dell'art. 1456 c.c., quale conseguenza della
dichiarazione del
condominio della volontà di
avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista nel contratto; in via
subordinata, accertare e dichiarare l'inadempimento della
General Contractor

d

e

lle obbligazioni
contrattuali nascenti dal contratto d'appalto e, per l'effetto, dichiarare la
risol
uzione giudiziale del
contratto, ai sensi dell'art. 1453 c.c.; in entrambi i casi condannare, la
General Contractor

, alla

restituzione in favore del condominio della somma di 300,00 euro da esso
anticipata quale
contributo spese;

↑

- nei confronti di
entrambe
le convenute in solido

: in via principale, condannarle ai sensi dell'art. 1218 c.c. al pagamento in favore del condominio della somma di 920.700,22 euro, eventualmente decurtata della somma liquidata a titolo di penale per il ritardo, a titolo di risarcimento del danno da perdita della chance di usufruire del c.d. "Superbonus edilizio"; in via subordinata, condannare le convenute in solido ai sensi dell'art. 1218 c.c. al pagamento in favore del condominio della somma di 368.280,00 euro, pari al 40% dell'importo globale dei lavori, come stimato nel contratto di appalto, quale differenza tra l'aliquota di detrazione fiscale che si sarebbe potuta ottenere in caso di adempimento dell'appaltatrice (110%) e quella meno favorevole prevista al tempo della domanda giudiziale (70%), oltre, in questo caso, al pagamento della penale per il ritardo.

A sostegno della propria pretesa, il condominio ha dedotto:

- che intendeva procedere ad una ristrutturazione totale dell'edificio condominiale, usufruendo delle note agevolazioni fiscali, al "110%", per alcune lavorazioni, al "50%", per gli interventi residui, pagando i lavori attraverso il meccanismo del c.d. "sconto in fattura", di cui all'art. 121 d.l. 34/2020;
- che a tale scopo, ha stipulato due distinti contratti d'appalto, entrambi con scadenza al 31.12.2023, uno, in data 06.08.2023, per i lavori al 50%, conferendo il relativo incarico a XXXXXXXXXXXXX S.r.l., non convenuta in questa sede, ed uno, in data 23.08.2023, per i lavori al 110%, conferendo l'incarico a Gruppo XXXXXXXXXXXXX S.r.l., in qualità di appaltatrice, e a XXXXXXXXXXXXX S.r.l., in qualità di General Contractor, con il compito di supervisione, coordinamento e controllo;
- che l'appaltatore dei lavori "al 50%" ha eseguito una piccola parte delle lavorazioni a cui era contrattualmente tenuto e, dichiaratosi alla committenza altresì come subappaltatore del Consorzio XXX/XXXX per le lavorazioni al 110%, in tale presunta veste ha incaricato la sua subappaltatrice XXXXX (anch'essa non convenuta in questa sede) di eseguire anche alcune demolizioni previste nel diverso contratto stipulato con le convenute;



- che tutte le lavorazioni si sono però interrotte dopo poche settimane dal loro inizio, a fine settembre

2023, e non sono mai più riprese;

- che

,

succe

ssivamente, il committente ha scoperto che XXXXXXX non aveva ricevuto

alcun subappalto da XXXXXXXXXXXXXXX per i lavori al 110% nel periodo

agosto/settembre 2023, ma

che aveva

agito di sua spontanea volontà e a proprio rischio;

- che il condominio si è

riservato di esercitare separatamente l'azione restitutoria e risarcitoria nei

confronti di XXXXXXXXXXXXXXX, e che oggetto della presente controversia è

l'accertamento del

grave ritardo e conseguente radicale inadempimento contrattuale di

XXXXXXXXXXXXXXXX, odierne

convenute;

- che infatti queste ultime, fin dalla stipula del contratto di appalto (agosto 2023), hanno sempre

mantenuto un comportamento di totale inerzia, che perdura ancora oggi, non

avendo ottemperato ad

alcuna delle obbligazioni assunte

nonostante i ripetuti solleciti;

- che poiché nel contratto di appalto dei lavori al 110% è prevista, a carico dell'appaltatore, una

clausola penale per il ritardo, decorrente dal 31.12.2023, il condominio ha

richiesto in questa sede

che il Gruppo XXXXXXXXXXXX venga condannato al pagamento della penale;

- che

,

inoltre, la totale inerzia dell'appaltatrice convenuta ha fatto perdere al condominio la

chance

di

usufruire del "bonus 110%" previsto dalla normativa vigente al momento della

conclusione del

contratto

di appalto per i lavori ultimati entro il 31/12/2023;

- che, infatti, a seguito dei recenti interventi legislativi, l'aliquota della detrazione fiscale era stata

ridotta dal 110% al 70% al momento della domanda;

- che, soprattutto, l'art. 1 del d.l. n. 39/202

4 ha precluso l'opzione di pagamento attraverso il c.d.

"sconto in fattura" o la cessione del credito di imposta ai soggetti che, come il condominio, pur

essendo in possesso del titolo abilitativo richiesto anteriormente alla data di entrata in vigore del

d.l.

n. 11/2023 (il 17/2/2023), non avessero ancora sostenuto alcuna spesa per lavori già eseguiti

documentata in fattura alla data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024 (il

30/3/2024);

↑

- che

,

quindi, a causa della grave e prolungata inerzia delle odierne convenute, il condominio ha perso definitivamente la possibilità di realizzare il progettato intervento di ristrutturazione edilizia usufruendo delle suddette agevolazioni fiscali e, pertanto, esso richiede in questa sede la condanna delle controparti, in solido tra loro, al risarcimento del danno da perdita di chance, da quantificarsi nell'importo globale dei lavori stimati nel contratto di appalto (920.700,22 euro) o, in subordine, almeno nella differenza tra l'aliquota di spesa che poteva essere portata in detrazione al tempo della sottoscrizione del contratto (110%) e l'aliquota che avrebbe potuto essere portata in detrazione al momento della domanda (70%), ossia il 40% dell'importo globale dei lavori (368.280,00 euro).

Si sono costituite in giudizio le convenute e le quali hanno chiesto: in via principale, il rigetto nel merito delle domande attoree; in via riconvenzionale, di accertare e dichiarare la nullità/inefficacia del contratto di appalto; in via riconvenzionale gradata, di accertare l'impossibilità sopravvenuta della prestazione da loro dovuta, con conseguente risoluzione del contratto di appalto; in via riconvenzionale ulteriormente gradata, di accertare e dichiarare l'eccessiva onerosità sopravvenuta delle prestazioni dedotte in contratto, con conseguente risoluzione dello stesso; in caso di ritenuta conservazione del contratto di appalto, di accertare e dichiarare l'obbligo del condominio di pagare il corrispettivo dell'appalto e, per l'effetto, condannarlo al versamento in favore delle convenute dell'importo di 920.700,22 euro.

Al riguardo, le convenute hanno allegato:

- di avere concluso decine di contratti di appalto come quello stipulato con il condominio, contenente l'impegno ad applicare lo sconto in fattura e a d

accollarsi il costo delle minori aliquote di detrazione fiscale previste per il 2024 e il 2025 in caso di mancata ultimazione dei lavori entro il 31/12/2023 (cfr. artt. 8, 10, 11, 12, 13 del contratto di appalto del 23/8/2023, doc. 9 del condominio);

- di avere scelto per policy aziendale di

c
o
l
l
o
c
a
r
e

i cantieri che garantivano maggiori marginalità

,
come quello
oggetto di causa

,
tra il 2024 e il 2025

,
al fine di ridurre l'impatto degli accolti pattuiti;

↑

- che la preclusione all'accesso al Superbonus stabilita dal d.l. n. 39/2024 (ossia la necessità dell'inizio dei lavori con relativa spesa documentata in fattura alla data di entrata in vigore di tale decreto), ha stravolto i contratti di appalto da esse stipulati, ivi compreso quello concluso con il condominio, determinandone la nullità/inefficacia, l'impossibilità sopravvenuta di esecuzione della prestazione consistente nello sconto in fattura, o, comunque, l'eccessiva onerosità per le convenute.

La causa è stata istruita con la concessione dei termini per le memorie di cui all'art. 171-ter c.p.c.

Le convenute non hanno depositato le memorie ex art. 171 ter c.p.c. e hanno avanzato istanza di rimessione in termini a tal fine.

L'istanza è stata rigettata dal Giudice in quanto intempestiva e comunque sfornita di prova in ordine al disservizio informatico che avrebbe impedito alle convenute di visionare le memorie integrative depositate dal condominio (cfr. l'istanza del 3/12/2024, il doc. 2 delle parti

convenute e il verbale di udienza del 4/12/2024).

La causa è stata quindi rimessa in decisione ex art. 281-quinquies comma 1 c.p.c.

Tanto premesso in fatto si osserva quanto segue.

In via preliminare: sulla domanda di rimessione in termini avanzata dalle convenute.

Si conferma il rigetto dell'istanza di rimessione in termini reiterata dalle convenute nelle proprie note conclusionali per le medesime ragioni già indicate nell'ordinanza di cui a verbale di udienza del 4/12/2024. Si evidenzia inoltre che gli estratti della app "Giustizia civile" sono stati prodotti dalle parti convenute tardivamente, soltanto con le note conclusionali del 27/12/2024 (quando l'istanza di rimessione in termini era del 3/12/2024) e comunque sono del tutto inadonei a dimostrare il lamentato disservizio, atteso che la app "Giustizia civile" non è un portale ufficiale, e che per visionare le memorie avversarie e rendersi conto dell'avvenuto deposito sarebbe bastato accedere ai portali ufficiali del processo civile telematico del Ministero della Giustizia, utilizzati per il rituale deposito degli atti di parte (cfr. i documenti 29, 30 e 31 del condominio).

↑

Nel merito.

Sulla domanda di risoluzione dell'attore.

L'odierno processo prende le mosse dal contratto di appalto sottoscritto dalle parti in data 23/8/2023, avente ad oggetto i lavori di efficientamento energetico qualificato e di messa in sicurezza antisismica del fabbricato mediante il ricorso alle agevolazioni fiscali denominate "ecobonus 110%" e "sismabonus 110%", introdotte con il d.l. n. 34/2020 e ss.mm.ii. (cfr. contratto di appalto del 23/8/2023, doc. 9 del condominio).

Il condominio ha allegato l'inadempimento delle convenute XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. alle obbligazioni contrattualmente assunte, affermando che l'appaltatrice

XXXXXXXXXXXXXXXXX ha del tutto omesso di eseguire le opere di ristrutturazione pattuite nel termine convenzionalmente stabilito del 31.12.2023 e che la XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., General Contractor, incaricata di supervisionare e controllare la prima, e dunque anche di sollecitarla all'adempimento delle obbligazioni assunte, è rimasta del tutto inerte nonostante i solleciti ricevuti dal condominio. Il mancato rispetto del termine ha determinato la definitiva perdita per il condominio della possibilità di usufruire della modalità di pagamento dello sconto in fattura: è infatti entrato in vigore il DL 39/2024, il quale ha mantenuto la possibilità di tale forma di agevolazione fiscale solo a favore di chi, alla data del 30.3.2024, ha sostenuto spese per lavori regolarmente fatturate.

Le convenute non hanno contestato l'inadempimento, ma anzi lo hanno ammesso, dichiarando esplicitamente di avere deciso in modo unilaterale di posticipare l'esecuzione delle opere oggetto del contratto sottoscritto con il condominio nel 2024 o nel 2025, e ciò benché il contratto fissasse il termine finale di esecuzione dei lavori al 31/12/2023 (cfr. la comparsa di costituzione e risposta delle convenute e l'art. 11 del contratto, doc. 9 del condominio).

Sul punto non è sostenibile l'interpretazione degli artt. 11, 12 e 13 del contratto proposta dalle convenute, secondo cui il 31/12/2023 non costituirebbe il termine finale di esecuzione dei lavori, in

↑
ragione della previsione dell'accollo, da parte dell'appaltatrice, della minore aliquota di detrazione prevista dalla legge in caso di ultimazione dei lavori oltre tale data (cfr. art. 13 del contratto, doc. 9 del condominio).

Tale interpretazione è infatti chiaramente smentita dal tenore letterale dell'art. 11 citato, che fissa inequivocabilmente il termine dei lavori al 31/12/2023, e dall'art. 12 citato, che prevede a carico dell'appaltatrice una penale di 1.000,00 euro per ogni giorno di ritardo,

decorrente dal 31/12/2023 (cfr. doc. 9 del condominio).

Proprio la pattuizione della clausola penale

-

nonché l'esplicito riferimento previsto in contratto e ivi più volte reiterato, alla necessità per il committente di fruire delle agevolazioni fiscali connesse alla conclusione dei lavori entro la suddetta data

-

dimostrano l'essenzialità del termine e provano che la

ratio del suddetto appalto non era quella di consentire all'appaltatrice una traslazione in avanti del

termine di ultimazione dei lavori, bensì, molto più semplicemente, quella di garantire al condominio

l'esecuzione di lavori in totale detraz

ione e senza dover anticipare alcuna somma attraverso il

meccanismo dello sconto in fattura. Tant'è che l'art. 13 stabilisce che in caso di fine lavori oltre il termine del 31.12.2023 “

l'appaltatore si obbliga a completarli usufruendo delle altre agevolazioni

fiscali edilizie che saranno in vigore dall'1.1.2024, esimando il committente condominio da qualsiasi

esborso in denaro (...)

”.

Non solo le convenute sono rimaste totalmente inerti fino alla data stabilita per la conclusione dei

lavori, ma anche

successivamente, determinando quindi la definitiva perdita del beneficio fiscale al cui

godimento il contratto era, evidentemente, finalizzato.

L'inadempimento delle convenute

-

di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che, in veste di appaltatore, non ha eseguito alcuna lavor

azione entro il termine convenuto e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale, in veste di General

contractor, è rimasta inerte, venendo meno all'obbligo di sorveglianza, supervisione e controllo

-

deve

dunque ritenersi grave e il contratto di appalto va pertanto dichiarato risolto ex art. 1453 c.c.

↑

La domanda proposta in via principale di risoluzione per operatività della

clausola risolutiva espressa
non può invece trovare accoglimento.

L'art. 21 invocato da parte attrice è intitolato "Risoluzione del contratto" e ha il seguente tenore: "Nel caso di grave inadempimento dell'appaltatore, ovvero nelle altre ipotesi espressamente previste nel presente contratto o da disposizioni di legge, il committente potrà chiedere la risoluzione del contratto dandone comunicazione allo stesso appaltatore con lettera raccomandata A/R con specificazione dei motivi (...)". Essa non può essere qualificata come clausola risolutiva espressa; è piuttosto una clausola di stile, che si limita a reiterare il disposto dell'art. 1453 c.c., esplicitando il diritto del committente di reagire all'inadempimento dell'appaltatore chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento.

La clausola risolutiva espressa, per essere qualificata come tale, deve invece indicare che in caso di mancato adempimento ad una specifica obbligazione contrattuale il contratto si intenderà automaticamente risolto. Ma la clausola in questione non ha, come si è visto, questo tenore.

Il contratto,
come sopra evidenziato,
va dunque risolto
non ex art. 1456 c.c., ma
per grave
inadempimento delle convenute ex art. 1453 c.c.

In ordine alle conseguenze della risoluzione del contratto va osservato quanto segue.

Sulla domanda di restituzione di quanto corrisposto.

Il condominio ha chiesto la condanna del
General Contractor
XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. alla
restituzione della somma di 300,00 euro corrisposta a titolo di contributo
spese.

La prova del pagamento risulta dal bonifico prodotto dall'attore (cfr. doc. 12
del condominio).

La risoluzione del contratto sopra dichiarat
a
a causa della
totale
inerzia
delle convenute
e la
mancata
esecuzione
delle opere
rende indebito quanto versato a titolo di contributo spese. Di conseguenza, deve
dichiararsi il diritto del condominio alla restituzione
ex
art. 2033 c.c. del suddetto importo di 300,00
da
parte della
General Contractor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

↑

La somma, in quanto debito di valuta, va maggiorata degli interessi, nella
misura legale, dalla data della
domanda al saldo.

Sulle domande risarcitorie dell'attore.

Il condominio ha lamentato un danno patrimoniale da perdita di chance come
conseguenza
dell'inadempimento delle società convenute. In particolare, ha affermato di aver
perso definitivamente
la possibilità di realizzare il progettato intervento di ristrutturazione
edilizia usufruendo dei benefici
fiscali previsti dal d.l. n. 34/2020 e ss.mm.ii. Ha chiesto all'uopo, in via
principale, la liquidazione del

danno nella misura pari al costo dei lavori di ristrutturazione.

La domanda non può trovare accoglimento.

Il condominio ha ragionato, in sostanza, come segue: il danno che ho subito va quantificato nell'ammontare pattuito per i lavori in quanto, se ora dovessi realizzarli tramite altra impresa, dovrei corrisponderle quella cifra.

Il ragionamento dell'attore, tuttavia, non appare corretto: innanzitutto, così come impostato, l'esborso di tale importo costituirebbe un danno emergente e non un lucro cessante; in secondo luogo, esso costituirebbe, allo stato, un danno meramente ipotetico, dal momento che il condominio non ha allegato di aver dato incarico ad altre imprese per le medesime lavorazioni, nè di avere intenzione di farlo.

Il condominio - si deve evidenziare- non avrebbe mai sborsato quella somma proprio perché la medesima sarebbe stata corrisposta all'impresa non dal committente, ma dallo "Stato" per il tramite del meccanismo dello sconto in fattura.

Invero, ciò che il committente ha perduto è la possibilità di ottenere la ristrutturazione dell'immobile a costo zero e senza alcuna anticipazione in denaro e dunque il maggior valore che l'immobile avrebbe conseguito all'esito dei lavori di ristrutturazione e/o il risparmio di spesa per il condominio conseguente all'efficientamento energetico del bene.

↑

Tale danno costituisce lucro cessante ed è liquidabile in via equitativa, non potendo essere provato nel suo preciso ammontare. Spettava però all'attore fornire gli elementi da porre a base della liquidazione, ai sensi dell'art. 1226 c.c.

Il condominio avrebbe dovuto e potuto indicare la classe energetica attuale dell'immobile e quella raggiungibile all'esito degli interventi di ristrutturazione, la spesa attualmente sostenuta per scaldare e raffrescare l'immobile e quella che - presumibilmente- avrebbe sostenuto all'esito dei lavori commissionati alle convenute, corroborando tali allegazioni per il tramite di una perizia di parte, prodromica all'espletamento di una c.t.u. L'attore invece non ha fornito alcun elemento in tal senso, non ha avanzato istanza di CTU, e si è limitato a basare la propria domanda risarcitoria unicamente sull'ammontare del corrispettivo dell'appalto destinato a formare oggetto dello sconto in fattura al

110%.

Questo importo è però un parametro del tutto inadeguato ai fini della liquidazione di cui sopra, sia perché esso comprende non solo il costo dei lavori, ma anche il ricarico derivante dal lucro di impresa, da calcolarsi in favore dell'appaltatrice e del General Contractor, sia perché, in ogni caso, appare nozione concettualmente e logicamente sganciata da quella dell'incremento di valore dell'immobile e del risparmio sulla spesa di riscaldamento e di condizionamento.

La domanda risarcitoria principale del condominio va dunque rigettata in quanto infondata e comunque non provata.

Per le stesse ragioni va rigettata anche la domanda risarcitoria avanzata in via subordinata del condominio (condanna al versamento della somma corrispondente alla differenza tra l'aliquota di spesa che poteva essere portata in detrazione all'epoca della sottoscrizione del contratto - 110%- e quella che poteva essere portata in detrazione al momento della proposizione della domanda - 70%), in quanto anch'essa è parametrata sul valore dei lavori come quantificato nel contratto di appalto.

Sulla domanda di pagamento della penale da ritardo.

↑

Deve essere accolta la domanda di pagamento della penale da ritardo avanzata dal condominio nei confronti dell'appaltatrice convenuta

Tale domanda, infatti, risulta fondata sul mancato rispetto del termine contrattuale di esecuzione dei lavori, nella misura predeterminata dalle parti nella clausola penale (cfr. art. 12 del contratto di appalto, doc. 9 del condominio).

Come è noto, la clausola penale svolge la funzione di esonerare il creditore dall'onere di dimostrare l'esistenza e l'entità del danno effettivamente patito, sicché il risarcimento forfettario da essa previsto è dovuto anche in assenza di tale prova ed è destinato a rimanere assorbito soltanto nel caso in cui sia provata la sussistenza di maggiori pregiudizi, ciò che nel caso di specie non è avvenuto.

Essendo stato accertato il totale e definitivo inadempimento della entro il termine pattuito, la domanda di pagamento della penale avanzata dal condominio va

accolta e per l'effetto la convenuta va condannata a corrispondere alla controparte la somma di 90.000,00 euro, pari a 1.000,00 euro per ogni giorno di ritardo dalla scadenza del termine per l'adempimento, 31/12/2023, fino all'inadempimento definitivo del 30/3/2024, come previsto dall'art. 12 del contratto di appalto (cfr. doc. 9 del condominio). La somma liquidata costituisce debito di valore e andrà maggiorata di rivalutazione monetaria dalla scadenza del termine per l'adempimento (ossia il 31/12/2023) e degli interessi, dalla data della domanda, sulla somma come rivalutata.

Sulle spese di lite.

La parziale reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese nella misura di metà. La residua frazione del 50%, liquidata nella misura indicata in dispositivo secondo il valore medio dello scaglione di riferimento, viene posta a carico delle convenute, in solido tra loro.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

↑

- dichiara la risoluzione del contratto di appalto per grave inadempimento delle convenute ex art.

1453 c.c.;

- condanna il

General Contractor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. a corrispondere al Condominio

corrente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Via XXXXXXXXXXXXXXXX 25 e 27 la somma di euro 300,00 a titolo di restituzione

di quanto dal condominio corrisposto quale contributo spese, oltre interessi, nella misura legale, dalla data della domanda;

- condanna la convenuta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al pagamento in favore del Condominio, corrente in XXXXXXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXX, della somma di 90.000,00 euro a titolo di pagamento

della penale da ritardo, oltre rivalutazione monetaria e interessi, nella misura legale,

dalla data della

domanda, sulla somma come rivalutata;

- rigetta tutte le altre domande;

- compensa le spese di lite nella misura della metà e condanna le convenute, in solido tra loro, a

rifondere alla controparte la residua metà, frazione che si liquida in e

uro 7.000,00 per compensi
professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario spese generali.

Genova, il 21.3.2025

Il Giudice

dott. Chiara Russo

(Minuta redatta dal MOT dott. Michele Munari)

↑