

N. 21707/2015 R.Gen.Aff.Cont.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Napoli
11 SEZIONE CIVILE

Il giudice dott.ssa A. Maria Cappiello ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al N. 21707 del Ruolo Generale degli affari contenziosi
dell'anno 2015 avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo;
vertente

TRA

[REDACTED]

OPPONENTE

E



[REDACTED]

OPPOSTA

NONCHE'

[REDACTED]

INTERVENTORE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbali ed atti di causa.

IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto di citazione, notificato in data 01-09-2015, il Condominio [REDACTED]
[REDACTED] – Fabbricati B/C – via [REDACTED] - Napoli, proponeva
tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del 21-05-
2015, con cui il Tribunale di Napoli aveva ad esso ingiunto di pagare, in



favore della [REDACTED] l'importo di euro 7.128,88, oltre interessi e spese della procedura, quale corrispettivo dovuto per i lavori di straordinaria manutenzione al terrazzo di copertura, nonché di impermeabilizzazione agli aggetti esterni lungo il perimetro del fabbricato, di cui al contratto di appalto *inter partes* stipulato in data 08-05-2013.

A sostegno dell'opposizione proposta il Condominio eccepiva, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva, per essere stata prevista la rinuncia al vincolo di solidarietà tra i condomini, prospettando quindi che ogni pretesa doveva essere azionata nei soli confronti dei condomini morosi, il cui nominativo era stato indicato dall'amministratore alla impresa appaltatrice.

Nel merito eccepiva l'insufficienza della prova del credito nonché l'inadempimento contrattuale dell'opposta rispetto agli obblighi assunti con il contratto di appalto, atteso che la [REDACTED] non aveva eseguito a regola d'arte i lavori appaltati con riferimento al "risanamento pilastrini di sostegno delle ringhiere del terrazzo, compreso l'eventuale demolizione e ricostruzione, il calo dei materiali di risulta, il trasporto a rifiuto, la spicconatura ed il ripristino dell'intonaco, la rasatura, la tinteggiatura previa mano di fissativo, il rivestimento superiore con copertine di marmo e/o lastre di pietra" nonché la mancata preparazione delle superfici in ferro "con carteggiatura" e la mancata verniciatura "con smalto antiruggine brillante per esterni", per un totale di Euro 6.802,59.



In forza di tali fatti, pertanto, il Condominio opponente chiedeva all'intestato Tribunale

- in via preliminare, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva dell'Amministrazione condominiale del [REDACTED] – Fabbricati B/C – via [REDACTED] - Napoli, e, per l'effetto, revocare il decreto ingiuntivo n. [REDACTED];

- in via graduata, accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale della società opposta e, per l'effetto accertare e dichiarare tenuta la [REDACTED] al pagamento in favore del condominio opponente, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi, quantificati in Euro 15.000,00 o in quella maggiore o diversa somma ritenuta di giustizia.

Con comparsa di costituzione depositata in data 27-11-2015, la [REDACTED] si costituiva in giudizio per resistere alla suddetta opposizione deducendo che l'eccezione di difetto di legittimazione era infondata in quanto il condominio aveva stipulato il contratto ed aveva assunto le relative obbligazioni; l'interpretazione dell'art. 4 del contratto proposta da parte attrice era comunque infondata atteso che la disposizione negoziale non si applicava alla fase di accertamento del credito ma soltanto a quella esecutiva. Per quel che concerneva le fatture, le stesse erano state trasmesse al condominio che le aveva ricevute e contabilizzate nei propri libri, pagandole "parzialmente"; che il condominio non aveva contestato l'ammontare delle somme in esse esposte né i lavori indicati, bensì si era



limitato ad affermare che il relativo importo residuo non pagato andava domandato al condomino [REDACTED].

In ordine al lamentato inadempimento contrattuale, evidenziava come in occasione della redazione del certificato di ultimazione dei lavori del 12-12-2014, alcuna contestazione era stata mossa alle opere eseguite, né successivamente nel tempo; che le contestazioni venivano sollevate solo in occasione del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo che, conseguentemente erano maturate le decadenze e le prescrizioni circa i vizi denunciati.

In ogni caso, deduceva l'infondatezza della domanda riconvenzionale spiegata dal Condominio opponente chiedendone il rigetto.

Con comparsa di intervento volontario, in data 01-12-2015, si costituiva il condomino sig. [REDACTED], proprietario, tra l'altro, del terrazzo di copertura oggetto dei lavori appaltati, il quale lamentava, del pari l'inadempimento della società opposta. In particolare sosteneva di aver pagato l'importo di Euro 1.949,56 per il ripristino dell'impianto elettrico; per il ripristino dell'impianto idrico e gas del terrazzo gli era stata preventivata una somma di Euro 750,00; che la terrazza presentava dei dislivelli mentre le ringhiere erano state pittate con vernice già rovinata; che i pilastri di congiuntura delle ringhiere non erano stati posizionati a regola d'arte ed alcune condutture erano state otturate.



Per la pessima qualità del lavoro eseguito dalla [REDACTED] Srl, l'interventore spiegava domanda riconvenzionale nei confronti di quest'ultima ovvero del condominio, per il risarcimento dei danni quantificati per l'importo di Euro 25.000,00

Su tali basi, quindi, così concludeva:

*“ In via preliminare, dichiarare ammissibile e fondato l'intervento del sig. **Ciro [REDACTED]**.*

Sempre in via preliminare, non concedere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo, per i motivi indicati in narrativa.

Nel merito, accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale della società Lupa srl e per l'effetto, dichiarare che nulla è ancora dovuto alla Lupa srl in liquidazione

*Sempre nel merito, dichiarare la responsabilità del Condominio committente nei confronti del Sig. **Ciro [REDACTED]** accertando che nulla è dovuto al Condominio [REDACTED].*

*Per l'effetto, in accoglimento della spiegata domanda, condannare, in solido o in esclusiva, la società Lupa srl, in persona del legale rappresentante pro tempore ovvero il Condominio [REDACTED] fabbricati B/C Via Manzoni n. 1451/C in persona dell'amministratore pro tempore, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal Sig. **Ciro [REDACTED]** che allo stato si quantificano in non meno di euro 25.000,00 o in quella maggiore o diversa somma che sarà*



determinata in corso di processo, anche a mezzo CTU tecnica che sin d'ora si richiede. Con vittoria di spese e compensi professionali”.

Disattesa l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, all'esito del deposito delle memorie ex art 183 co. VI c.p.c., sul rilievo che l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del condominio opponente fosse idonea a definire il giudizio, la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni, nelle more il Giudizio veniva scardinato sul ruolo di questo Giudice, il quale, dopo alcuni rinvii disposti per esigente di ruolo, tratteneva la causa in decisione, assegnando termini ai sensi dell'art. 190 primo comma c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche.

Così brevemente riassunti i fatti di causa e le domande, richieste e conclusioni delle parti, con riguardo alla eccezione di carenza di legittimazione passiva, sollevata dal condominio, occorre preliminarmente rilevare come, riguardo alle obbligazioni contrattualmente assunte da un condominio, la giurisprudenza della Suprema Corte, con le sentenze rese a Sezioni Unite n. 9148 del 08-04-2008 e n. 24832 del 08-10-2008, ha chiarito che in riferimento alle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si



imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie.

Le predette sentenze, nel corpo della loro completa ed approfondita motivazione, chiariscono altresì che il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali assunte nell'interesse del condominio, nel senso della loro ripartizione tra i singoli condomini in proporzione alle rispettive quote, si applica anche nei confronti dei terzi, ma pur sempre previo ottenimento della condanna dell'amministratore per il mancato adempimento delle stesse; infatti nella motivazione della sentenza n. 9148 dl 2008, la quale ha per la prima composto il contrasto giurisprudenziale esistente in materia, nel precisare che la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio sono governate dal criterio della parziarietà e si interpretano in proporzione delle rispettive quote di proprietà millesimale, viene precisato che tale principio si applica rispetto ai terzi dopo l'accertamento dell'obbligazione gravante sulla compagine condominiale, testualmente affermandosi che “ conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. Infatti, unico è il rapporto contrattuale dal quale scaturisce l'obbligazione del condominio, quest'ultima viceversa divisibile pro quota e quindi suscettibile di esecuzione nei confronti di ciascuno dei soggetti che,



collettivamente obbligatisi in forza della rappresentanza conferita all'amministratore, sia rimasto inadempiente.

Nella specie, tuttavia, le parti hanno inteso derogare ai suddetti principi di diritto, infatti all'articolo 4 del contratto di appalto rubricato "Pagamenti" hanno espressamente convenuto che *"L'Impresa Appaltatrice [REDACTED] rinuncia con la sottoscrizione del presente contratto e, quindi, per patto espresso, al vincolo della solidarietà passiva dei condomini facenti parte dell'edificio, accettando quali creditori personali i singoli condomini, per le quote millesimali delle singole proprietà, secondo il riparto od almeno dei condomini morosi che sarà comunicato dall'Amministratore del Condominio Committente ad essa Impresa Appaltatrice. Tale esonero della responsabilità solidale è stato considerato essenziale ed indispensabile nella conclusione del presente Contratto d'Appalto"*.

Questione preliminare ed assorbente, quindi, risulta essere l'interpretazione dell'art. 4 del mentovato contratto di appalto.

Ad avviso del Tribunale, l'articolo in questione preclude il riconoscimento di un vincolo di solidarietà tra i condomini in ordine alle obbligazioni derivanti dal contratto stipulato dall'amministratore con la [REDACTED]. In tal senso depone, anzitutto, l'interpretazione letterale della clausola: segnatamente, risulta significativo il riferimento esplicito alla "solidarietà" contenuto nel testo dell'articolo; inoltre si evidenzia l'utilizzo della locuzione "per patto espresso", di carattere rafforzativo e correlato al verbo "rinuncia" con



riferimento al citato “vincolo di solidarietà”; in terzo luogo, l’inciso “accettando quali creditori personali i singoli condomini, per le quote millesimali delle singole proprietà...”, mira ad escludere, in modo esplicito ed univoco, la possibilità di richiedere il pagamento anche a condomini non inadempienti ovvero *latu sensu*, in caso di inadempimento, al condominio complessivamente inteso.

Sotto ulteriore profilo, e sempre sul piano letterale-formale, non risultano condivisibili i rilievi della convenuta secondo cui la disciplina dell’articolo 4 sarebbe relativa alla fase *strictu sensu* esecutiva: anzitutto l’esonero della responsabilità solidale è stato considerato essenziale ed indispensabile nella conclusione del Contratto d’Appalto; sotto un secondo profilo la fase esecutiva o dell’escussione non è in alcun modo esplicitata nel testo negoziale, né in tale articolo né in altre clausole.

In ragione di quanto esposto, l’interpretazione letterale, intesa quale operazione ermeneutica finalizzata all’accertamento dell’intenzione dei contraenti sulla base del senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate del contratto, alla luce dell’intero contesto negoziale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1362 e 1363 c.c. conduce pertanto ad escludere la permanenza della solidarietà dei condomini nei confronti del soggetto terzo contraente: tale conclusione è particolarmente significativa in quanto, secondo il preferibile orientamento giurisprudenziale, il criterio letterale-formale



costituisce il principale strumento interpretativo (Cass. 23-04-2010 n. 9786; Cass. 22-02-2007 n. 4176).

In secondo luogo, le deduzioni di parte convenuta relative alla disciplina giuridica delle obbligazioni condominiali non sono conferenti ai fini della risoluzione della controversia e anzi, al contrario, inducono ulteriormente a ritenere escluso il vincolo della solidarietà nei termini sopra esposti.

Invero, la tesi di parte convenuta secondo cui, in adesione all'orientamento oggi maggioritario si dovrà pervenire alla conclusione che *“la domanda di Lupa (quindi l'azione proposta) andava incardinata nei confronti del Condominio mentre la successiva, eventuale, azione esecutiva doveva – invece – essere promossa nei confronti dei condomini inadempienti”* (cfr. pag. 3 comparsa conclusionale) risulta condivisibile sul piano generale: tuttavia, proprio tale conclusione induce a ritenere che una previsione in sede negoziale, quale il citato art. 4, avente ad oggetto l'esplicita l'esclusione del vincolo di solidarietà sia stata inserita non soltanto per ribadire un principio già acquisito in sede normativa e giurisprudenziale, ma al contrario, in senso rafforzativo e specialistico, per escludere la solidarietà anche in relazione alla fase *ex ante* ovvero in relazione all'obbligo di pagamento.

Del resto la società opposta in data 23-12-2013 ha richiesto all'amministrazione condominiale la lista dei condomini morosi con i rispettivi millesimi (cfr. all. 3 produzione di parte opponente) per poi procedere a richiedere il pagamento pro quota, ai condomini morosi, infatti,



dal “Preavviso di mora” che la società [REDACTED] ebbe ad inoltrare all’amministratore del P.co Cafiero emerge testualmente quanto segue: *“E’ un anno che i lavori sono stati ultimati 28/10/2013 e i condomini non hanno ancora provveduto al saldo dell’impresa LUPA che ha eseguito i lavori.*

Faccio presente che se entro il 06-10-2014 i condomini morosi non provvederanno ad onorare il debito verso la società LUPA, senza ulteriori avvisi si procederà nei loro confronti inoltrando alle autorità competenti decreti ingiuntivi comprensivi di danni ed interessi”.

Lo scritto che precede evidenzia come la [REDACTED], fosse pienamente consapevole dell’esclusione del vincolo di solidarietà già in relazione alla fase *ex ante*.

In via generale, l’esclusione del vincolo di solidarietà contenuta nel testo negoziale non preclude al terzo-creditore la possibilità di agire previamente per l’accertamento dell’ammontare complessivo del credito nei confronti del condominio, quale ente di gestione delle cose comuni: esso impedisce soltanto l’azione per il “pagamento” ovvero l’azione costitutiva di condanna nei confronti del condominio genericamente inteso (oltre che, naturaliter, nei confronti di singoli condomini in regola con i versamenti dei ratei contributivi), senza peraltro aver previamente richiesto i nomi dei condomini morosi e aver agito, dopo il citato accertamento, nei loro confronti.

A quest’ultimo proposito, occorre rilevare che il presente giudizio non è soltanto finalizzato all’accertamento del diritto di credito residuo della



██████████ in relazione al contratto di appalto, al contrario, il petitum attiene precipuamente alla condanna diretta nei confronti del condominio stesso, essendo stato avviato mediante ricorso nella fase monitoria il cui contenuto era espressamente quello di “ingiungere al condominio.... di pagare all’istante...”; parimenti, la causa petendi del presente giudizio di opposizione è relativa all’impugnazione di decreto ingiuntivo n. 3018/2015 attraverso cui si “ingiunge” al medesimo condominio di pagare l’importo di Euro 7.128,88.

La giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto la possibilità, nell’ambito dell’autonomia negoziale, non solo di escludere espressamente il vincolo di solidarietà in materia condominiale ma anche quella di stipulare direttamente e personalmente un contratto di appalto con soggetti terzi da parte dei singoli condomini, con espressa previsione che, in caso di inadempimento, l’appaltatore avrebbe potuto agire in giudizio nei loro confronti (Cass. 3.1.2011 n. 70).

L’esclusione del vincolo di solidarietà non determina la carenza di legittimazione passiva del condominio, e quindi l’inammissibilità della domanda ma al contrario, l’infondatezza della medesima .

A tal proposito, secondo recente e maggioritario orientamento giurisprudenziale, la valutazione circa la legittimazione attiva o passiva relativa ad un determinato rapporto processuale deve essere compiuta esclusivamente sulla base delle allegazioni contenute nell’atto introduttivo del giudizio; in altri termini, ai fini della sussistenza della legittimazione passiva,



è sufficiente che il diritto sia affermato da colui che propone la domanda nei confronti del soggetto evocato in giudizio e, pertanto, che vi sia coincidenza soggettiva tra colui nei cui confronti è formulata la domanda e colui che nella domanda è affermato come soggetto passivo del diritto (Cass. 06-03-2008 n. 6132 Cass. 05-11-2001 n. 13631; Cass. 29-04-1998 n. 4364).

In ragione di quanto esposto, poiché la domanda è stata formulata in fase monitoria nei confronti del condominio [REDACTED] fabbricati B/C, allegando un debito di quest'ultimo nei confronti di LU.PA s.r.l. e il condominio è stato appunto evocato in giudizio, sussiste la legittimazione di quest'ultimo; al contrario, pur ammissibile, la domanda nei suoi confronti è infondata per i rilievi innanzi esplicitati.

In merito all'intervento volontario spiegato dal sig. [REDACTED] si osserva che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è ammissibile l'intervento volontario di un terzo estraneo al giudizio monitorio allorquando la causa sia ritenuta a lui comune.

In via generale, secondo un primo orientamento giurisprudenziale originariamente maggioritario in tema di condominio di edifici, poiché il condominio stesso si configura come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella di singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che l'intervento dei



condomini deve ritenersi sempre e comunque ammissibile (cfr. ex multis Cass. 26.3.2010 n. 7300; Cass., 4.7.2001, n. 9033; Cass., 16.5.2002, n. 7119).

In altri termini, in base a tale orientamento, il singolo condomino deve sempre considerarsi parte nella controversia tra il Condominio e altri soggetti, anche se rappresentato *ex mandato* dall'amministratore; il medesimo condomino *a fortiori* può quindi sempre intervenire in corso di giudizio, in modo autonomo, ovvero è legittimato all'impugnazione del provvedimento adottato in primo grado.

Al contrario recenti, e invero preferibili pronunce della Cassazione valorizzano l'autonomia del condominio quale centro di imputazione di interessi, di diritti e di doveri e a cui viene riconosciuta, coerentemente, una piena capacità processuale; in ragione di tale considerazione, viene nettamente distinta la posizione processuale del condominio da quella del singolo condomino: in particolare la legittimazione processuale del singolo condomino si configura soltanto in relazione a controversie, la cui *causa petendi* sia relativa al diritto *pro quota* o esclusivo del singolo condomino; al contrario, nel caso di giudizio inerente la gestione o la custodia dei beni comuni la legittimazione spetta soltanto al condominio in quanto centro di imputazione della situazione sostanziale in esame (Cass. 21.09.2011, n. 19223; Cass., 19.10.2010, n. 21444; Cass. 4.5.2005, n. 9213).

In base a quest'ultimo indirizzo, nel condominio di edifici, il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli



condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che, in tali controversie, la legittimazione ad agire, spetta in via esclusiva all'amministratore.

In altri termini è stato rilevato come la precedente impostazione”, *che considera il condomino sempre parte nella controversia tra il condominio e gli altri soggetti entra in crisi ove ci soffermi sulla autonomia del condominio come centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale. In tal caso, infatti, se il condominio - e cioè l'amministratore sulla base della delibera autorizzativa dell'assemblea salvo che si tratti di azione collegata al potere del primo di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio - il singolo condomino può essere considerato "parte" in quel processo solo se vi intervenga.”* (in termini Cass. 18.09.2014, n. 19663).

L'esclusione di ogni automatismo in ordine al riconoscimento della legittimazione all'intervento, in capo ai singoli condomini, pur in controversia inerenti al condominio, implica da parte del giudice, anche *ex officio*, una valutazione della sussistenza delle condizioni dell'azione in capo al medesimo condomino tra cui *in primis*, la sussistenza di legittimazione ad agire, intesa



quale puntuale allegazione di un diritto come proprio oggetto del giudizio (ovvero in quanto titolare *pro quota*), sia dell' interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. .

Premessi tali criteri di ordine generale, nel caso di specie, il sig. [REDACTED] ha proposto intervento volontario, quale condomino del condominio Parco Cafiero - Fabbricati B/C -via A. Manzoni n. 141/C; questi ha formulato infatti domanda non soltanto nei confronti della LU.PA [REDACTED] convenuta opposta, ma anche nei confronti del condominio a cui appartiene: l'intervento deve quindi considerarsi principale ex art. 105 c.p.c. primo comma .

A riguardo, come recentemente evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità *“l'intervento volontario si qualifica come principale quando si faccia valere un diritto - relativo all'oggetto del processo o dipendente dal titolo in questo già dedotto - nei confronti di tutte le parti, mentre si qualifica come adesivo autonomo quando il diritto, avente la relazione indicata, venga fatto valere nei confronti di una o di alcune soltanto delle parti in causa”* (in termini recentemente Cass. 30.12.2016, n. 27528).

Nella specie la sussistenza di legittimazione ad agire del terzo intervenuto è comprovata alla stregua del prospetto fornito dall'amministratore del condominio (cfr. alla 4 produzione parte opponente), da cui si evince che il soggetto tenuto al versamento dell'importo richiesto dalla società opposta è il sig. **Ciro [REDACTED]**.



L'interventore, tuttavia, ha dedotto l'inadempimento contrattuale della LU.PA s.r.l. e, pertanto ha domandato, in via riconvenzionale, il risarcimento dei danni a carico di quest'ultima nonché, nei confronti del condominio, per il rifacimento dei lavori non eseguiti a regola d'arte dalla società opposta e per il danno subito nella proprietà esclusiva, anche morale per mancato utilizzo.

La domanda riconvenzionale proposta dal [REDACTED] oltre ad essere inammissibile è anche infondata.

La domanda spiegata dall'interventore in via riconvenzionale è inammissibile in quanto il [REDACTED] ha chiesto tra l'altro il risarcimento dei danni subiti nella proprietà esclusiva (impianto elettrico, idrico etc.) nonché il risarcimento dei danni morali.

A fronte delle suddette richieste risarcitorie la società opposta ha contestato la domanda deducendo che la stessa non poteva essere chiamata a rispondere per vizi di opere non oggetto dell'appalto.

Quanto argomentato dall'opposta è fondato. Invero, colui che interviene volontariamente in giudizio non può proporre domande riconvenzionali precluse alle altre parti; pertanto, ove la riconvenzionale venga proposta e la parte che vi abbia interesse si opponga alla sua ammissione, la domanda deve essere ritenuta inammissibile (cfr. Cass. civile, sez. II, 19-10-1988, n. 5685).

La domanda riconvenzionale, in ogni caso è infondata, in quanto lo stesso sig. [REDACTED] all'assemblea straordinaria del 31-10-2014 ha deliberato con i presenti al consesso assembleare, all'unanimità, di approvare la contabilità



dei lavori eseguiti dall'Impresa [REDACTED] ed il piano di riparto elaborato dall'amministratore, nonché, di conferire mandato a quest'ultimo di procedere all'immediato incasso dei conguagli passivi dei lavori.

Del resto dal "Certificato di ultimazione dei lavori" rilasciato in data 12-12-2014 dal Direttore dei Lavori ing. [REDACTED], si evince che i lavori, tra l'altro, di rifacimento dei pilastri del parapetto nonché la verniciatura delle opere in ferro "possono considerarsi ultimati"; si evince, altresì, che "Le predette lavorazioni sono state eseguite e contabilizzate al tutto il 03-12-2013".

L'eccezione di inadempimento lamentata dall'interventore (nonché dal condominio) deve ritenersi, pertanto, infondata.

Occorre chiarire, come sostenuto da condivisibile orientamento della Suprema Corte, che per la legittima proposizione dell'*exceptio inadimpleti contractus* si richiede che il rifiuto di adempimento trovi concreta giustificazione nel rapporto tra prestazioni ineseguite e prestazioni rifiutate, in relazione ai legami di corrispettività e interdipendenza tra le stesse sussistenti, e, inoltre, che detto rifiuto non sia contrario alla buona fede, non sia cioè determinato da motivi non corrispondenti alle finalità per le quali esso è concesso dalla legge (v. Cass., 1986, n. 1048; Cass., 1987, n. 1991).

Inoltre, il rifiuto è legittimo se serve a stimolare l'altro contraente ad eseguire una prestazione ancora possibile e non a preconstituire una pretesa di



risarcimento per una inadempienza già definitivamente verificatasi (v. Cass. 1990, n. 2596; Cass. 1988, n. 2721).

Nell'eseguire poi l'indagine sul requisito della buona fede della parte che abbia sollevato l'eccezione il giudice deve valutarne il comportamento al fine di stabilire se il rifiuto ad adempiere sia strumento per la tutela del proprio diritto, ovvero mezzo per mascherare la propria inadempienza.

A tal fine, assume importanza non secondaria la circostanza che la giustificazione del rifiuto sia resa nota alla controparte soltanto in occasione del giudizio e non come la correttezza e la buona fede imporrebbero durante lo svolgimento dei tentativi per la spontanea esecuzione del contratto (v. Cass., 1994, n. 10506 ; Cass. 1988, n. 3465).

Ebbene, nel caso in esame, l'eccezione di inadempimento con riferimento alla “pessima qualità del lavoro eseguito dalla [REDACTED]” è stata resa nota alla parte opposta solo con il presente giudizio.

Il condominio, infatti, ha lamentato l'inadempimento della [REDACTED] solo in seguito alla notifica del decreto ingiuntivo, avvenuta in data 16-06-2015, ovvero con l'introduzione del presente giudizio producendo agli atti una relazione tecnica redatta in data 25-08-2015 dallo stesso Direttore dei Lavori ing. [REDACTED] (dopo 18 mesi dall'esecuzione delle opere), da cui si evince che a seguito di nota dell'amministratore inoltrata a mezzo mail in data 08-08-2015, il Direttore dei Lavori ha ritenuto (*sic et simpliciter*) che “ *Le lavorazioni contabilizzate nei S.a.L., che non risultano a perfetta regola*



d'arte sono le seguenti: Risanamento pilastri di sostegno delle ringhiere del terrazzo (...); preparazione di superficie in ferro (...), Verniciatura con smalto antiruggine (...)",

Alla luce delle considerazioni che precedono, dunque, la domanda spiegata in via riconvenzionale deve essere disattesa.

Considerato l'esito della causa che ha visto le parti reciprocamente soccombenti, sussistono giusti motivi per compensare interamente le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, definitivamente pronunciando, ogni altra eccezione, conclusione e difesa disattesa, così provvede:

- accoglie, nei limiti di cui in motivazione l'opposizione proposta dal Condominio [REDACTED] – Fabbricati B/C – via [REDACTED] - Napoli, e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Napoli in data 21-05-2015;
- rigetta ogni altra domanda;
- dichiara interamente compensate le spese di lite tra tutte le parti in causa.

Così deciso in Napoli, il 21-06-2022

Il Giudice

(dott.ssa A. Maria Cappiello)