

N. [REDACTED]/2018 R.Gen.Aff.Cont.



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale di Napoli
12 SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, nella persona del Giudice dott.ssa Alessia Notaro, ha
pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. [REDACTED]/2018 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione
all'udienza del 29.09.2022

TRA

[REDACTED]

- OPPONENTE

E

[REDACTED]



P.E.C.: [REDACTED] dal quale è rappresentata e difesa in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- OPPOSTA

Oggetto: contratto di appalto e lavori extracontratto

Conclusioni: all'udienza del 29.09.2022 il procuratore dell'opponente ha chiesto la revoca del d.i. n. [REDACTED]/18, nonché l'accoglimento delle domande riconvenzionali, con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Il procuratore dell'opposta ha chiesto il rigetto delle domande dell'opponente nonché l'accoglimento delle domande riconvenzionali esperite in sede di costituzione, con vittoria di spese, diritti ed onorari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/18, il Tribunale di Napoli su istanza della società [REDACTED] (di seguito la società [REDACTED]), intimava al Condominio in Napoli alla [REDACTED] 05/07/09 (di seguito il Condominio) il pagamento della somma di € 56.754,80, oltre interessi e spese di procedura.

Nel ricorso introduttivo della fase monitoria, la società [REDACTED] assumeva di essere creditrice di detto importo in virtù dell'omesso pagamento di alcuni S.A.L. afferenti al contratto di appalto stipulato dalle parti il 27 luglio 2016 e avente ad oggetto dei lavori di manutenzione del fabbricato di cui al verbale dell'assemblea condominiale del 27 giugno 2016.

Con atto di citazione regolarmente notificato a mezzo p.e.c. il Condominio conveniva in giudizio la società [REDACTED] per ottenere la revoca del d.i. n. [REDACTED]/18, nonché, in via riconvenzionale, la risoluzione per inadempimento del contratto d'appalto fatto valere in fase monitoria, o in subordine la restituzione delle somme versate in eccesso per lavori non autorizzati e, in ogni caso, il risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti in conseguenza dell'inadempimento contrattuale e del suo illegittimo comportamento. In questa sede il Condominio proponeva anche due domande riconvenzionali nei confronti del direttore dei lavori, l'Ing. [REDACTED], chiedendo la chiamata in causa di quest'ultimo.

La società opposta si costituiva tempestivamente chiedendo il rigetto dell'opposizione e la conferma del d.i., nonché il rigetto delle domande riconvenzionali esperite dall'opponente, asserendo di non essere incorsa in alcun inadempimento. L'opposta chiedeva, inoltre, in via riconvenzionale, la condanna del condominio al pagamento della complessiva somma di € 75.946,65, oltre Iva (di cui € 51.595,27 portati nel decreto ingiuntivo opposto), a titolo di corrispettivo per i lavori di manutenzione da lei svolti,



oltre la somma di € 172.692,96 a titolo di risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti e subendi a causa dell'inadempimento del condominio. In via subordinata esperiva anche azione di ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c.

Nelle more del giudizio, ancor prima che si tenesse la prima udienza (differita al 27.09.2018), parte opponente richiedeva un accertamento tecnico preventivo ex artt. 693, 696 e 699 c.p.c. data la necessità di mettere in sicurezza lo stabile, come ordinato dal Comune di Napoli con due diffide notificate al Condominio in data 26 maggio 2018 e 12 giugno 2018. In accoglimento di tale richiesta è stato aperto un sub-procedimento nel quale è stato nominato C.T.U. l'Ing. [REDACTED]. In seguito allo svolgimento dei richiesti accertamenti e al deposito della relazione peritale, rilevato che il CTU aveva compiutamente specificato le ragioni per le quali non erano stati eseguiti i saggi tecnici sulle pareti richieste dall'appaltatrice, il procedimento veniva dichiarato estinto con decreto del 10.04.2019.

Contemporaneamente, nel giudizio di merito, sciolta la riserva formulata in sede di prima udienza, il giudice rigettava la richiesta di provvisoria esecuzione del d.i. nonché la richiesta di chiamata in causa del terzo e concedeva i termini ex art. 183 c.p.c., espressamente prevedendo la decorrenza dei medesimi a far data dall'8.10.2018 (giorno che andrà calcolato nel dies a quo).

All'udienza 7.12.2020, in seguito al deposito della relazione peritale, la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni al 7.03.2022, poi rinviata al 29.09.2022.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1) Sulla legittimazione passiva del Condominio

In via preliminare va rigettata l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal Condominio.

Sul punto viene in rilievo la rinuncia alla solidarietà concordata dalle parti all'art. 12 del contratto di appalto, come di seguito riportato: *“L'Appaltatore espressamente rinuncia al principio di solidarietà esistente tra i condomini per cui nell'ipotesi di mancato pagamento di parte del corrispettivo non potrà mai agire nei confronti di un condomino qualsiasi o dell'intero condominio, ma previa informazione da parte dell'Amministratore (che si obbliga sin d'ora espressamente a fornire tutte le informazioni necessarie) dei nominativi dei condomini morosi, potrà azionare il proprio diritto al pagamento solo ed*



esclusivamente nei confronti di quest'ultimi, così restando gli altri condomini, che hanno pagato, indenni da ogni e qualsivoglia responsabilità. L'Amministratore, quindi, dovrà farsi carico di comunicare a mezzo fax e a seguito raccomandata con ricevuta di ritorno, da spedirsi entro giorni 10 dalla messa in esazione delle bollette, il nominativo di ogni condomino moroso dopo la seconda bolletta e successive in modo che l'Appaltatore possa rivolgersi al magistrato territorialmente competente per il mancato e/o parziale pagamento della rata comprensiva degli interessi bancari attualmente in vigore e per scoperto di conto corrente pena la decadenza della rinuncia al principio di solidarietà tra i condomini sopra espresso."

In relazione a tale previsione contrattuale non può essere condivisa ai sensi degli artt. 1366 e 1371 c.c. l'interpretazione prospettata dall'opponente secondo la quale "la società opposta avrebbe dovuto, in caso di omessa comunicazione dei condomini morosi da parte dell'amministratore agire giudizialmente per l'ottenimento dei dati richiesti".

Si tratta, invero, di un'interpretazione non confortata dal dato letterale, che risulterebbe iniqua e contraria a buona fede in quanto attribuirebbe alla clausola una portata eccessivamente gravosa per l'appaltatore già rinunciatario del beneficio della solidarietà.

Al contrario è da condividersi l'interpretazione prospettata da parte opposta secondo cui "l'art. 12 del contratto di appalto nel prevedere la rinuncia ad agire nei confronti di un condomino qualsiasi o dell'intero condominio, contiene una condizione sospensiva *ex lege* all'azione, subordinata alla richiesta ed ottenimento dall'amministratore del condominio delle informazioni sui condomini morosi dopo la emissione della seconda bolletta".

Orbene, agli atti risulta provato che tale condizione non si è realizzata.

Come evidenziato, infatti, dalla parte opposta nella II memoria ex art. 183 c.p.c., la stessa aveva provveduto a richiedere tali informazioni con una prima comunicazione via pec del 21.11.2017 e successivamente con raccomandata del 22.11.2017 (doc. n. 1 e 2 della comparsa di costituzione e risposta). L'opponente nelle successive difese non ha smentito tale produzione documentale né ha provato che le informazioni richieste siano state fornite dall'Amministratore. Al contrario, il Condominio si è limitato a richiamare le ragioni esposte in citazione e nella I memoria ex art. 183 c.p.c. a sostegno della diversa interpretazione prospettata e ritenuta da codesto giudice non condivisibile.

Ne deriva che deve ritenersi sussistente nel caso di specie la legittimazione passiva della parte opponente.

2) Sulla tempestività della produzione dei computi metrici estimativi

Per esaminare la controversia nel merito, occorre preliminarmente pronunciarsi sull'eccezione sollevata dall'opposta nella II memoria ex art. 183



c.p.c. circa la tardività delle precisazioni dedotte da controparte nelle memorie ex art. 183 c.p.c..

Con ordinanza istruttoria del 18.09.019, aveva accolto la suddetta eccezione dichiarando la parte opponente decaduta dalla prova.

Tuttavia, dal riesame degli atti è emersa la tempestività delle memorie ex art. 183 c.p.c. depositate dall'opponente.

Con ordinanza fuori udienza venivano assegnati i termini ex art. 183 c.p.c. espressamente prevedendo la decorrenza dei medesimi a far data dall'8.10.2018 (giorno che andrà calcolato nel dies a quo).

Ne deriva che i termini per il deposito delle memorie scadevano rispettivamente il 7.11.2018, 7.12.2018 e 27.12.2018 e non nelle date indicate nell'ordinanza istruttoria del 18.09.019.

La controversia deve, pertanto, essere decisa sulla base delle valutazioni peritali che il CTU ha reso considerando tempestivamente prodotti i documenti depositati dal Condominio con le memorie ex art.183 c.p.c., in particolare raffrontando la contabilità dei lavori eseguiti (SAL e Stato di Consistenza al gennaio 2018) con la previsione contabile di progetto (n. 5 Computi metrici estimativi).

Si tratta, invero, di relazione tecnica adeguatamente motivata e priva di vizi, che risponde in modo esauriente ai quesiti posti e che, ad avviso di questo Giudice, va pienamente condivisa nei risultati.

3) Sull'opposizione a d.i.

L'opposizione risulta fondata e va, pertanto, accolta.

Dall'analisi della documentazione prodotta dalle parti e dagli accertamenti svolti, infatti, il CTU ha potuto verificare che *“agli importi contabilizzati indicati nel SAL 10 e/o nello Stato di consistenza al gennaio 2018 doveva (dunque) corrispondere uno stato di avanzamento dei lavori ben diverso da quello rilevato in occasione degli accessi. A fronte dell'importo presente in contabilità si sarebbe dovuto in sostanza constatare il completamento della quasi totalità delle opere previste in contratto”*.

Il CTU ha riscontrato:

“a) la mancata esecuzione di alcune opere di consolidamento in elevazione del fabbricato previste in contratto, in primo luogo i lavori finalizzati alla ridistribuzione del carico sopra le piattabande del muro portante interno al piano rialzato e del primo e secondo piano;

b) addizioni nelle quantità di alcune lavorazioni messe in opera rispetto a quanto previsto nei computi metrici non autorizzate dal Condominio, a fronte peraltro di lavorazioni non completate;

c) l'inserimento di numerose voci di spesa non contemplate nei computi metrici il cui ammontare complessivo (e parziale se rapportato con la



previsione di spesa prevista in contratto per ciascuna categoria di lavorazione) supera abbondantemente il 5% di cui all'art. 4 del contratto e per le quali era dunque necessaria l'approvazione da parte del Condominio di [REDACTED].

Alla luce di tali riscontri, il CTU ha correttamente ritenuto che "le opere messe in esecuzione non possano essere considerate conformi al contratto di appalto".

A riprova di ciò va evidenziato che il valore delle opere realizzate realmente verificabili è stato quantificato dal CTU in euro 312.163,44, (c.f.r. CTU "*pari alla somma delle voci contabilizzate con la sigla OFF, corrispondenti - a meno di variazioni di quantità e in qualche caso di prezzi unitari - alle tariffe dei computi metrici per un totale di euro 226.161,00 cui aggiungere un gruppo di lavorazioni il cui valore complessivo ammonta ad euro 86.002,03 che, pur non trovando corrispondenza con quanto previsto in contratto, sono state riscontrate in sede di accesso al fabbricato, interrogando i singoli proprietari delle abitazioni oggetto di opere edili (sig.ri [REDACTED], [REDACTED]) e visionando e analizzando la copiosa documentazione fotografica depositata in atti.*"), mentre quello delle opere concordate ma non ancora eseguite, è risultato pari a euro 169.219,48 (o al maggior importo di euro 185.335,54 se si considerano anche i lavori da realizzare sui balconi privati).

Alla luce di tali accertamenti peritali e dell'assunto incontrovertibile che per l'esecuzione di tutte le opere previste nei n. 5 computi metrici, le parti avevano pattuito un importo totale di euro 327.465,40, cui era possibile aggiungere il 5% per variazioni di costo e attività non quantificate e/o previste nei computi metrici e quindi un limite massimo di spesa pari ad euro 343.838,67, è evidente il grave inadempimento in cui è incorsa la società appaltatrice nell'esecuzione del contratto.

Essa ha, infatti, realizzato meno della metà degli interventi concordati, addebitando tuttavia alla parte committente una spesa pari a quasi la totalità dell'importo pattuito come limite massimo di spesa.

Tali maggiori costi, sebbene giustificati perché corrispondenti a lavori effettivamente eseguiti e non contestati, non possono essere posti a carico del committente perché concernenti lavori extracontratto eseguiti arbitrariamente dalla società appaltatrice, in assenza del consenso della controparte.

La circostanza che alcuni di questi lavori extracontratto possano essere considerati necessari non appare dirimente ad avviso del CTU alla luce delle previsioni contrattuali.

Invero l'art. 4 del contratto d'appalto, prevede un obbligo di preventiva approvazione per qualsiasi lavoro aggiuntivo non contemplato nel computo metrico.

Ai sensi del suddetto art. 4, infatti, "*le variazioni di costo fino ad un massimo del 5% dell'intero importo appaltato e le attività non quantificate e/o*



contabilizzate nel computo metrico devono essere vagliate dalla Direzione Lavori e che eventuali ulteriori variazioni di costo e/o ulteriori lavori non contemplati nel computo metrico, oltre la percentuale del 5%, devono essere preventivamente approvati dal Committente in un'assemblea condominiale".

Da tale previsione emerge, pertanto, l'intenzione delle parti di derogare alla regola ormai consolidata in giurisprudenza secondo cui *"In tema di appalto, le variazioni non previste nel progetto, ove strettamente necessarie per la realizzazione dell'opera, possono essere eseguite dall'appaltatore senza la preventiva autorizzazione del committente ma, in tal caso, ove manchi l'accordo tra le parti, spetta al giudice accertarne la necessità e determinare il corrispettivo delle relative opere, parametrandolo ai prezzi unitari previsti nel preventivo ovvero ai prezzi di mercato correnti"* (Cass. civ., sez. 2, sentenza n. [10891/2017](#)).

In relazione a tali lavorazioni aggiuntive il CTU ha accertato che "non sono contemplate nei n. 5 computi metrici e, come già rappresentato al Quesito A - punto 3, il loro ammontare complessivo (e parziale se rapportato con la previsione di spesa prevista in contratto per ciascuna categoria di lavorazione) supera abbondantemente il 5% di cui all'art. 4. Per la loro esecuzione era dunque necessaria l'approvazione da parte del Condominio di [REDACTED]."

Da quanto fin qui ricostruito è evidente che il d.i. n. [REDACTED]/18 abbia ad oggetto una pretesa di pagamento di lavori extracontratto (documentati nei SAL di settembre e novembre 2017) che non sono stati nè commissionati nè approvati preventivamente dal committente e che integrano comunque una variazione superiore al 5% rispetto a quanto indicato nei computi metrici sottoscritti da entrambe le parti.

Ne consegue che l'esecuzione degli stessi da parte dell'opposta appaltatrice integra un inadempimento contrattuale che non può certamente costituire una fonte di guadagno per la parte inadempiente.

4) Sulla domanda riconvenzionale di parte opponente circa la risoluzione per inadempimento del contratto d'appalto

La domanda è fondata e va, pertanto, accolta.

La CTU svolta ha permesso di rilevare la mancata esecuzione di alcune opere contrattualizzate, in particolare di quelle in elevazione e finalizzate in primo luogo alla redistribuzione del carico sopra le piattabande del muto portante interno al piano rialzato e del primo e secondo piano, con un costo preventivato di ripristino pari ad € 9.87,59.

In occasione dei diversi sopralluoghi il CTU ha constatato la presenza alcuni difetti cromatici rilevati sulla facciata di [REDACTED], variazioni di



colore maggiormente evidenti nei punti di appoggio dell'andito. La superficie sulla quale si ritiene di dover intervenire per il ripristino cromatico si può ritenere pari a circa 10,00 mq., con un costo di ripristino pari ad € 627,50.

Con riferimento poi ad alcune delle opere realizzate e previste in contratto (voce consolidamento cantieri) l'ing. [REDACTED] ha riscontrato la realizzazione non a regola d'arte "della copertura dei ferri della rete elettrosaldata. Si rileva che in alcune zone non è stata correttamente eseguita la posa del copriferro delle armature metalliche, in computo metrico previsto per uno spessore di almeno 4 cm. Ad evidenza di quanto rappresentato si riscontra che la maglia reticolare, in alcune parti, è ben visibile ad occhio nudo e i ferri di armatura, in alcuni punti, presentano principi di ossidazione".

Vi sono poi una serie di opere contrattualizzate che l'impresa non ha realizzato (cfr da pag.53 e ss della relazione tecnica) "*Nell' elenco che segue si riepilogano le opere non ancora eseguite con la quantificazione per la loro esecuzione:*

a) opere di consolidamento mediante chiodature dei martelli e dei cantonali al piano rialzato, primo e secondo piano (All. D2, Cat. 3): euro 12.573,93 euro;

b) opere di ridistribuzione del carico sopra le piattabande del muro portante interno al piano rialzato, al

primo e al secondo piano (All. D2, Cat. 3): euro 43.843,64 euro;

c) ripristino parti comuni cantinato (All. D3, Cat. 1): euro 7.074,87;

d) ripristino parti comuni facciate (All. D3, Cat. 2): euro 41.859,47;

e) ripristino parti comuni scale (All. D3, Cat. 3): euro 20.112,34;

f) lavori di manutenzione straordinaria ai terrazzi dello stabile: euro 28.824,71;

g) lavori per eseguire il cornicione: euro 14.930,52;

h) lavori di manutenzione ordinaria ai pavimenti e ai marmi dei balconi (lavori privati): euro 16.116,06.

Il totale delle opere non eseguite, al netto dei lavori sui balconi privati, è pari a complessivi euro

169.219,48.

Il totale delle opere non eseguite comprensivo dei lavori da realizzare sui balconi privati è

invece pari a complessivi euro 185.335,54".

Come già evidenziato prima inoltre, sulla base delle conclusioni del CTU, deve ritenersi accertato l'inadempimento della società appaltatrice anche con riferimento all'obbligo contrattuale di richiedere il consenso del committente prima di poter procedere ad eseguire lavori extracontratto.

In particolare, tali variazioni non autorizzate corrispondono ad un aumento di circa il 30% per le voci aggiuntive del SAL 10 e circa il 32% per quelle dello



Stato di consistenza al 10 gennaio 2018, pertanto superano abbondantemente il limite massimo del 5% previsto dall'art. 4 del contratto di appalto.

Ne deriva che, sebbene in parte necessarie, le suddette variazioni dovevano essere obbligatoriamente autorizzate preventivamente dalla controparte ai sensi dell'art. 4 del contratto d'appalto.

Dato l'ingente valore delle variazioni non autorizzate, e delle lavorazioni non eseguite unitamente ai vizi di alcune opere, si deve ritenere integrato un grave inadempimento da parte della società appaltatrice che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c..

Come insegna la Suprema Corte, infatti, "il principio sancito dall'art. 1455 cod. civ., secondo cui il contratto non può essere risolto se l'inadempimento ha scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra parte, va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. Pertanto, la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione" (Cass. civ., Sez. 2, sentenza n. [14034/2005](#)).

Nel caso di specie l'espressa previsione della doverosità di una preventiva approvazione da parte del committente di qualsiasi variazione oltre il 5% rispetto a quanto concordato nel computo metrico è giustificata dalla necessità per il Condominio di fronteggiare i costi dell'appalto con le somme ricevute a titolo di risarcimento dal Comune di Napoli e, comunque, di non sostenere ingenti costi aggiuntivi senza aver preventivamente vagliato la natura indispensabile degli stessi ai fini della corretta esecuzione dell'opera ed ottenuto conseguentemente il consenso dei condomini

Pertanto, è da considerarsi grave l'inadempimento in cui è incorsa la società appaltatrice, in quanto deludeva l'aspettativa del committente di conseguire, a fronte del massimo di spesa concordato, un risultato completo che permettesse di mettere in sicurezza l'edificio.

La frustrazione dell'interesse del committente è stata in tal caso tanto significativa da costringere quest'ultimo a sospendere i lavori sebbene le opere non eseguite fossero ancora significative ed urgenti, come confermato nel procedimento di ATP.



Dall'accoglimento della domanda di risoluzione deriva la condanna di parte opposta alla restituzione di quanto ricevuto indebitamente per le opere extracontratto non autorizzate.

Invero, “in tema di appalto, gli effetti recuperatori della risoluzione in ordine alle prestazioni già eseguite operano retroattivamente, in base alla regola generale prevista dall'art. 1458 c.c., verificandosi, per ciascuno dei contraenti ed indipendentemente dall'imputabilità dell'inadempienza, una totale "restitutio in integrum". Ne consegue che, nel caso di risoluzione del contratto per colpa dell'appaltatore, quest'ultimo ha diritto, in detrazione alle ragioni di danno spettanti al committente, al riconoscimento del compenso per le opere effettuate e delle quali, comunque, il committente stesso si sia giovato” (Cass. civ., Sez. 2, ordinanza n. [27640/2018](#)).

Nel caso di specie il condominio si è giovato delle opere eseguite in esecuzione del contratto, che non vanno certo demolite, dato anche l'interesse pubblico sotteso a tali interventi per la messa in sicurezza dell'edificio, comprovato dalle diffide del comune di Napoli sopra richiamate.

Dalla somma pagata dal committente, pari a euro 264.253,87 (indicata dall'appaltatrice e non contestata dal committente) va pertanto decurtato l'importo corrispondente alle opere concordate pari a euro 226.161,00 che spettano alla società appaltatrice.

Ne deriva che, a fronte della risoluzione del contratto per colpa dell'opposta, quest'ultima dovrà restituire al committente la differenza tra quanto da quest'ultimo pagato e il compenso a cui la stessa aveva invece effettivo diritto, pari a euro 38.092,87.

5) Sulla domanda riconvenzionale di parte opponente circa la restituzione delle somme versate in eccesso per lavori non autorizzati

Trattandosi di domanda proposta subordinatamente al rigetto della domanda di risoluzione, deve ritenersi assorbita dall'intervenuto accoglimento della domanda proposta in via principale.

6) Sulla domanda riconvenzionale di parte opponente circa il risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti in conseguenza dell'inadempimento contrattuale e del suo illegittimo comportamento

La domanda risulta fondata e va, pertanto, accolta.



La società opposta è incorsa in un duplice inadempimento: l'esecuzione di lavori extracontratto non autorizzati e la non corretta esecuzione di alcune opere (*il CTU richiama artt. 8 e art. 18 del contratto d'appalto specificando che si riferisce a difetti di esecuzione del copriferro in calcestruzzo di copertura della rete elettrosaldata per il consolidamento dei cantinati.*).

In relazione al primo inadempimento parte opponente non ha adeguatamente allegato e provato quali siano stati gli specifici danni sofferti in conseguenza delle variazioni non autorizzate. Non può, pertanto, ritenersi assolto l'onere probatorio gravante sulla stessa a sensi dell'art. 2697 c.c.

Per quanto concerne, invece, i danni causati dall'esecuzione non a regola d'arte di alcuni lavori di manutenzione, questi devono ritenersi provati alla luce della perizia dell'Ing. [REDACTED].

Invero, il CTU ha accertato i costi necessari per eliminare i vizi e le difformità delle opere eseguite dalla ditta [REDACTED] nonché per sgomberare l'area di cantiere dai rifiuti ivi presenti quantificandoli in una somma complessiva pari a euro 11.590,09.

7) Sulla domanda riconvenzionale di parte opposta di condanna al pagamento del saldo relativo ai lavori eseguiti

La domanda non è fondata e va, pertanto, rigettata.

La richiesta di una somma complessiva pari a € 75.946,65, oltre Iva (di cui € 51.595,27 già oggetto del decreto ingiuntivo opposto), avanzata dalla società opposta a titolo di corrispettivo per i lavori di manutenzione da lei svolti e non pagati dalla committente non può essere accolta in quanto, come già evidenziato, concerne quei lavori extracontratto che la società appaltatrice non doveva eseguire in assenza del consenso della committente.

8) Sulla domanda riconvenzionale di parte opposta sul risarcimento dei danni patiti per la sospensione dei lavori da parte del committente

La domanda non è fondata e va, pertanto, rigettata.

La richiesta di una somma complessiva pari a € 172.692,96 a titolo di risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subiti e subendi a causa dell'inadempimento del condominio, si fonda su una premessa errata.

Parte opposta asserisce, infatti, che la sospensione dei lavori disposta dal Condominio costituisca un inadempimento di obblighi contrattuali.

Ciò non è condivisibile in quanto, come sopra già evidenziato, tale sospensione dei lavori è intervenuta a fronte del grave inadempimento della società appaltatrice.



Non si tratta, pertanto, di una scelta arbitraria del committente, lesiva di un legittimo affidamento della controparte.

Il CTU ha verificato che nel momento in cui è stata disposta la sospensione dei lavori dalla committenza non erano stati realizzati i seguenti lavori previsti in contratto: le chiodature armate sui cantonali e sui martelli delle murature in elevazione; le opere di ridistribuzione del carico sopra le piattabande del muro portante interno al piano rialzato, al primo e al secondo piano; i lavori di ripristino delle parti comuni del cantinato; il ripristino delle parti comuni delle facciate sui prospetti di [REDACTED], della salita laterale cieca e parte della verticale adiacente ad altro fabbricato; il ripristino delle parti comuni dei vani scale; i lavori di manutenzione al terrazzo dello stabile; i lavori di rifacimento del cornicione di [REDACTED], quello sulla metà della verticale adiacente con altro fabbricato (verticale [REDACTED] e quello della salita laterale cieca; nonché i lavori per il rifacimento dei pavimenti e dei marmi dei balconi privati.

Il 95% delle somme messe a disposizione dal condominio per la realizzazione dei predetti lavori era stato utilizzato per la realizzazione di meno del 50% delle lavorazioni previste.

La mancanza di fondi risulta quindi connessa alla circostanza che la ditta ha realizzato, senza autorizzazione, lavori in aggiunta a quelli contrattualizzati, comportando l'impossibilità per il Condominio di far fronte alle ulteriori spese.

Nel caso di specie, quindi, la scelta di sospendere i lavori e, successivamente, di chiedere la risoluzione del contratto è giustificata dal grave inadempimento della società appaltatrice.

Non avendo pertanto il Condominio integrato alcun fatto illecito con il proprio comportamento, nessun obbligo risarcitorio può essere posto a suo carico.

9) Sulla domanda riconvenzionale di parte opposta di ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c.

La domanda non è fondata e va, pertanto, rigettata.

Ai sensi dell'art. 2042 c.c., infatti, l'azione di ingiustificato arricchimento ha natura sussidiaria, potendo essere esperita soltanto qualora l'attore non disponga di altri rimedi a fronte di una lesione della propria sfera giuridica.

Come chiarito dalla Suprema Corte, tale sussidiarietà deve essere valutata non in relazione ai soli rapporti con l'arricchito, ma a tutte le azioni che l'ordinamento prevede a tutela della posizione giuridica lesa, anche se esperibili nei confronti di soggetti terzi.

Ciò comporta, con specifico riferimento all'esecuzione di lavori extracontratto autorizzati dal direttore dei lavori, ma non anche dal committente, la non esperibilità dell'azione di cui all'art. 2041 c.c. nei confronti di quest'ultimo, sebbene si sia realizzato in suo favore un ingiustificato arricchimento, potendo



l'appaltatore leso agire nei confronti del direttore in qualità di falsus procurator ex art. 1398 c.c.

In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione, 3 Sez. civ. con sentenza n. [6647/2002](#) statuendo che: *“L'azione di indebito arricchimento, ai sensi dell'art. 2042 cod. civ., ha carattere sussidiario e non è esercitabile quando il danneggiato possa esperire un'altra azione tipica nei confronti dell'arricchito o di altre persone che siano obbligate per legge o per contratto nei confronti dell'impoverito, sempre che ricorra l'unicità del fatto costitutivo dell'arricchimento e dell'impoverimento; pertanto, nel caso in cui il direttore dei lavori di appalto, commissionati da un ente pubblico, disponga l'esecuzione di opere extracontratto agendo quale "falsus procurator" dell'ente, l'appaltatore può farsi indennizzare da questi, ai sensi dell'art. 1398 cod. civ., del pregiudizio subito, con conseguente improponibilità dell'azione sussidiaria di ingiustificato arricchimento”*.

10) Spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, ai sensi del D.M. 55/2014, applicandosi i valori medi. Le spese legali del procedimento di ATP, in quanto spese di lite, vanno ugualmente poste a carico della soccombente e sono liquidate in dispositivo.

Le spese del CTU come liquidate con i decreti già emessi, sia nel procedimento di ATP sia nella presente opposizione, sono poste definitivamente a carico della parte soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, 12 SEZIONE civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio in Napoli alla [REDACTED] 05/07/09 nei confronti della società [REDACTED] Costruzioni [REDACTED], così provvede:

- 1) accoglie l'opposizione del Condominio per le ragioni esposte in motivazione e, per l'effetto, revoca il d.i. n. [REDACTED]/18 emesso dal Tribunale di Napoli;
- 2) accoglie la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto stipulato tra il Condominio in Napoli alla [REDACTED] 05/07/09 e l'[REDACTED] Costruzioni [REDACTED] in data 27.07.2016 per le ragioni esposte in motivazione e, per l'effetto, condanna l'opposta, a restituire all'opponente la somma di euro 38.092,87;
- 3) accoglie la domanda riconvenzionale di risarcimento danni proposta dal Condominio in Napoli alla [REDACTED] 05/07/09 e, per l'effetto, condanna l'opposta, [REDACTED] al pagamento di euro 11.590,09;



- 4) condanna l'opposta, [REDACTED] Costruzioni [REDACTED], al pagamento delle spese che si liquidano ex DM 55/2014 in euro 3.827,00 per compensi della fase di istruzione preventiva ed euro 14.103,00 per compensi, il tutto oltre IVA e CPA, e spese generali al 15% .
- 5) Pone le spese di ATP e di CTU, come quantificate nei decreti di liquidazione emessi in favore dell'ing. Matarese, definitivamente a carico della [REDACTED] Costruzioni [REDACTED]

Così deciso in Napoli, il 10.1.2023

Il Giudice
(dott. Alessia Notaro)