

Sentenza n. 386/2012 pubbl. il 10/07/2012

RG n. 2335/2008

Repert. n. 931/2012 del 10/07/2012

Registrato il: 04/10/2012 n.1649/2012 importo 168,00

SENTENZA CIVILE N.° 386/2012

N. 5714 Cron.

N. 931 Rep.

Contributo Unificato

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale civile di Ragusa  
in persona del Dott. **Vincenzo IGNACCOLO**  
con funzione di giudice unico  
ha emesso la seguente

SENTENZA

Nel giudizio civile in primo grado  
Nei procedimenti iscritti al n.  
R.G. 2335/2008

avente ad OGGETTO: Altri istituti di legge speciali – opposizione a decreto ingiuntivo.  
Promossa

DA

CONDOMINIO

dell'amministratore pro tempore sig.

(C.F. \_\_\_\_\_)

, in persona

rappresentato e difeso, per mandato in calce all'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo con domanda riconvenzionale, dall'avv. Francesco Biazzo ed elettivamente domiciliato presso lo studio del suo procuratore sito in Ragusa, nella via Picardi n. 16.

OPPONENTE

CONTRO

\_\_\_\_\_ , nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_  
(P.L. \_\_\_\_\_ ), rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_ del Foro di \_\_\_\_\_  
ed elettivamente domiciliato in Ragusa, viale \_\_\_\_\_ 5 presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_  
giusta procura rilasciata a margine dell'atto di comparso di costituzione e risposta.

OPPOSTO

CONCLUSIONI

La causa veniva dal Giudice assunta in decisione all'esito dell'udienza del 28.11.2011 sulle conclusioni precisate come in atti e con l'assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e note di replica.

IN FATTO ED IN DIRITTO

La presente sentenza è redatta ai sensi dell'art. 132 c.p.c. nel testo novellato dalla L. n. 69/2009.

Su ricorso di \_\_\_\_\_ questo Tribunale -giusta decreto n. 510/2008 emesso il 10.7.2008- ingiungeva al condominio dell'edificio di via \_\_\_\_\_ di pagare in favore del ricorrente la somma di euro 11.390,00, maggiorata di interessi di mora, a titolo di residuo compenso a saldo dei lavori appaltati con contratto del 5.5.2007 e di quelli aggiuntivi richiesti in corso d'opera dal committente.

Il condominio Ingiunto proponeva rituale opposizione, con cui (a) contestava l'importo dei lavori trascritti nella azionata fattura n. 4E del 2.4.2008, indicato in euro 5.513,52, contabilizzato, invece, dal direttore dei lavori in euro 2.915,70, (b) faceva valere il controcredito di euro 16.500,00 a titolo di penale contrattuale ed in ragione dell'ingiustificato ritardo nella consegna dei lavori, ultimati e consegnati il 30.1.2008, ben cinque mesi dopo il termine finale stabilito in contratto (10.8.2007). Ciò posto, oltre a chiedere la revoca dell'opposto decreto ingiuntivo, il condominio medesimo instava, in via riconvenzionale, per la condanna di \_\_\_\_\_ pagare la somma di euro 7.707,82, aggiunti gli accessori del credito, quale risultante dalla regolamentazione delle partite di dare-avere tra le parti.

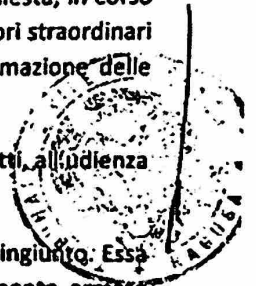
\_\_\_\_\_ si costituiva in giudizio e contestava l'opposizione, affermando che l'importo della fattura n. 4E del 2.4.2008 era dovuto per intero e che il ritardo nella consegna dei lavori non era imputabile a colpa di esso appaltatore, bensì a colpa del condominio committente in relazione alla richiesta, in corso d'opera ed anche successivamente alla scadenza del termine di consegna, di varianti per lavori straordinari ed extra-contratto, che avevano determinato il naturale allungamento del termine di ultimazione delle opere. Chiedeva, in conclusione, il rigetto dell'opposizione.

La causa, istruita con prove documentali ed orali, era posta in decisione, sulle conclusioni in atti, all'udienza del 28.11.2011.

La questione sub (a) della narrativa di cui sopra va risolta in senso favorevole al condominio ingiunto. Essa attiene fondamentalmente, alla luce dei dati acquisiti, al trattamento dei muretti in cemento armato attuato in modo diverso rispetto ai patti d'origine, che l'impresa appaltatrice ha valutato al prezzo unitario di euro 11,50 al mq. (per 400,11 mq.) e che, invece, il direttore dei lavori, nel computo metrico finale dei lavori, valuta al prezzo unitario di euro 6,00 al mq. (per 400,11 mq.).

Nell'elenco delle lavorazioni stilato dal professionista incaricato dal condominio, ing. \_\_\_\_\_, il restauro dei muretti in cemento armato doveva avvenire "mediante il lavaggio con idropulitrice, la riparazione ed integrazione ove necessario delle parti degradate con malta antiritiro, posa in opera di primer e applicazione a pennello di rivestimento termoceramico Thermoshield per esterni con caratteristiche di elasticità dopo stagionatura", mentre l'impresa aveva offerto "lavaggio con idropulitrice ed integrazione ove necessario delle parti degradate con malta antiritiro Impregnazione a pennello o spruzzo a bassa pressione del frontalino con Vetrofluid della Ecobeton, previa bagnatura delle pareti" al prezzo di euro 25,00 al mq..

Dall'interrogatorio formale dell'amministratore condominiale è emerso che il rivestimento dei muretti in questione è avvenuto con materiale e metodologia utilizzati per il restauro delle facciate dell'edificio, ossia attraverso "finitura con rivestimento termoceramico per esterni con caratteristiche d'elasticità dopo stagionatura" avente determinate qualità (v. relativa voce dell'elenco delle lavorazioni, da un lato, e dell'offerta dell'impresa appaltatrice, dall'altro) quantificata nell'offerta dell'impresa al prezzo di euro



11,50 al mq., comprensivo della "verifica della consistenza del sottofondo ed eventuale sigillatura delle microlesioni, pulizia della superficie mediante idropulitrice a bassa pressione".

Ora, premesso che il costo unitario di euro 11,50 al mq comprendeva, oltre alla finitura, anche l'indicata attività preliminare di verifica della consistenza del sottofondo e sigillatura di eventuali microlesioni nonché di pulizia della superficie con idropulitrice a bassa pressione, non può l'impresa appaltatrice pretendere al medesimo costo unitario di 11,50 euro la finitura dei muretti in cemento armato realizzata alla stessa stregua delle facciate dello stabile dopo che il direttore dei lavori aveva già contabilizzato (v. computo metrico s.a.l. finale) il restauro dei muretti al prezzo di euro 25,00 al mq. (v. punto 4 del computo metrico) nei termini di cui all'offerta dell'impresa, conteggiando in aggiunta il trattamento di finitura in questione in calce al totale dei lavori eseguiti.

Nei termini pretesi l'impresa si vedrebbe, infatti, raddoppiare quantomeno la voce inerente alle opere preliminari da realizzare prima del trattamento di finitura effettivamente realizzato. Registrandosi nella contabilità del direttore dei lavori la estrapolazione della sola finitura dei muretti in c.a. al prezzo di euro 6,00 al mq. che va ad aggiungersi a tutta l'altra attività realizzata sugli stessi manufatti, contabilizzata al prezzo di euro 25,00 al mq., la metodologia contabile adottata dal direttore medesimo appare ben più corretta rispetto alla pretesa dell'impresa. Nel contempo, tenuto conto di tutte le circostanze, è accettabile la cifra unitaria di euro 6,00 al mq., consistente nella metà circa di quella pretesa dall'appaltatore, e, appunto, rispetto a tutte le lavorazioni da realizzare sui muretti, in una più che valida proporzione tra attività preliminare (contabilizzata secondo richiesta dell'impresa) ed attività aggiuntiva di rifinitura e trattamento.

Fondata è dunque la preliminare contestazione del credito ingiunto, che, in mancanza di ulteriori controindicazioni, tenuto conto di quanto ammesso dallo stesso condominio, va ridotto in sorte capitale della somma di euro 2.915,70, attestandosi nell'importo di euro 8.792,18 (11.390,00 credito ingiunto, - 2.915,70).

Quanto al controcredito opposto dal condominio a titolo di penale contrattuale per ritardo nelle esecuzione e consegna dei lavori occorre anzitutto rilevare che il contratto di appalto prevedeva quale termine finale per la ultimazione delle opere (iniziate il 7 maggio 2007) la data del 10 agosto 2007 e che il direttore dei lavori, escusso sul punto, ha confermato che le opere furono ultimate e consegnate il 30 gennaio 2008.

La clausola in esame stabiliva per ogni giorno di ritardo successivo ai primi dieci giorni lavorativi la penale a carico dell'appaltatore di euro 150,00 per ogni giorno di ritardo imputabile allo stesso.

Ciò posto, devesi evidenziare che: 1) per contratto (v. allegati facenti parte a pieno titolo del patto di origine) il rifacimento dei balconi prevedeva due tipologie alternative di intervento, denominati a), l'uno, e b), l'altro (a seconda della scelta dei singoli condomini); non si tratta perciò di lavori realizzati extracontratto dall'impresa, come dalla stessa sostenuto; 2) da quanto emerge in calce alla relazione tecnica stilata dal direttore dei lavori allegata al contratto (facente perciò parte integrante di esso), il direttore dei lavori, l'amministratore del condominio e l'impresa avrebbero dovuto effettuare prima dell'inizio dei lavori un sopralluogo congiunto per definire su quali balconi operare con l'intervento del tipo a) e su quali balconi operare con l'intervento del tipo b); 3) la contabilità finale dei lavori contrattuali si attesta a circa 80.000,00 euro, mentre l'imposto presunto dell'appalto, fissato nel contratto stipulato il 5.5.2007, è pari ad euro 63.575,55 e, secondo le prove raccolte, la differenza risente principalmente dell'impossibilità di stabilire, al momento della sottoscrizione dell'appalto, quali interventi da effettuare sui balconi, tra quelli alternativi sub a) e sub b), avessero scelto i condomini, tanto è vero che il contratto (v. 1°

capoverso dell'art. 5) stabilisce una clausola di salvezza che rimanda alla successiva contabilizzazione effettiva (finale) delle opere secondo le richieste dei singoli condomini.

Il raffronto dei dati appena evidenziati porta a concludere che al momento dell'inizio dei lavori l'impresa appaltatrice doveva a disposizione tutti gli elementi per esaurire le opere entro il 10 agosto 2007 e, in particolare, doveva avere a disposizione i dati relativi agli interventi sui balconi secondo le richieste dei singoli condomini sul tipo di intervento da effettuare (v. in particolare quanto sub 2) di cui sopra). Il rispetto di tale condizione è preliminare anche al fine di valutare l'imputabilità o meno del ritardo addebitato all'impresa. Che tale condizione preliminare sia stata rispettata non appare possibile, né è stato provato dal condominio, posto che tutti i dati mancanti o incerti dell'appalto si sarebbero dovuti chiarire tra le parti, previo sopralluogo congiunto sui singoli appartamenti, tra il 5 maggio 2007 (data di conclusione del contratto) ed il successivo 7 maggio, data fissata in contratto per l'inizio dei lavori. L'organizzazione dei lavori contrattuali per il rispetto dei termini finali dell'appalto non può non risentire di tale mancanza, tanto che dalle stesse difese del condominio emerge che, in conclusione, fu la stessa impresa ad attivarsi, secondo modalità organizzative dei lavori che non tenevano più conto della condizione preliminare contrattuale a cui si è fatto riferimento, a richiedere via via ai singoli condomini se e quale intervento sui balconi intendessero attuare.

Ora, secondo i dati in atti (v. in particolare documenti prodotti dall'impresa a firma di singoli condomini, escussione ad interrogatorio libero di alcuni tra essi ed elementi indicativi forniti dal direttore dei lavori), il ritardo giustificato e, perciò, non imputabile all'impresa nei termini di cui sopra, può essere ammesso, fino a fine ottobre 2007.

Per i successivi mesi di novembre, dicembre e gennaio nulla può più giustificare ulteriori ritardi, posto che, da un lato, sarebbe stato onere dell'impresa, in quanto obbligata, dimostrare la non imputabilità dell'inadempimento, deducendo e provando ulteriori fatti e situazioni idonei a rendere la sua condotta immune dalla qualificazione soggettiva della colpa per impossibilità di adempiere per causa non imputabile o per la sussistenza di ulteriori elementi obiettivamente apprezzabili al fine di giustificare la condotta (principi applicabili anche all'ipotesi di specie di pattuizione di penale ai sensi dell'art. 1382 c.c. nella quale è preventivamente qualificato il danno risarcibile nel caso di ritardo nell'adempimento entro il termine finale contrattualmente convenuto: arg. ex Cass. n. 2221/1984) e, da altro lato, che i lavori extra-contratto, realmente effettuati dall'impresa e contabilizzati dal direttore dei lavori, erano minimi sotto il profilo qualitativo-quantitativo e, come confermato dall'ing. nel corso della sua deposizione testimoniale, a tutto concedere, richiedevano non più di una settimana di lavoro extra-contratto.

Ne deriva che il condominio ha diritto a conseguire la penale contrattuale da ritardo nell'ultimazione delle opere per i mesi di novembre (21 gg.) - dicembre (19 gg.) 2007 e gennaio (22 gg.) 2008 secondo i corretti dati contenuti nell'atto di opposizione, e, perciò, per 52 gg. lavorativi di ritardo (detratta la franchigia contrattuale dei primi dieci giorni lavorativi:  $21 + 19 + 22 = 62 - 10 = 52$ ), nell'importo di euro 7.800,00 (150,00 euro al giorno x 52 gg.).

La soluzione della questione non richiede affatto i mezzi istruttori di natura tecnica richiesti dalle parti.

In conclusione, valutati in base alle svolte osservazioni i rapporti di dare-avere tra le parti derivanti dal medesimo titolo contrattuale secondo compensazione "atecnica", residua in favore dell'impresa appaltatrice il credito di euro 992,18 (8.792,18 - 7.800,00).

Sentenza n. 386/2012 pubbl. il 10/07/2012

RG n. 2335/2008

Repert. n. 931/2012 del 10/07/2012

Registrato il: 04/10/2012 n.1649/2012 importo 168,00

Revocato in conseguenza l'opposto decreto ingiuntivo, il condominio opponente deve essere condannato a pagare all'impresa la somma di cui sopra, aggiunti gli interessi di mora al tasso legale dalla domanda al saldo.

Difetta ogni presupposto per condannare il condominio ai sensi dell'art. 96 c.p.c. come richiesto da parte opposta.

Stante la sostanzialmente reciproca soccombenza le spese processuali di questo giudizio di opposizione meritano di essere interamente compensate tra le parti.

P. Q. M.

Il Tribunale, in persona del Giudice Istruttore, con funzioni di Giudice unico, definitivamente decidendo nella causa, ogni altra istanza disattesa:

-revoca il decreto ingiuntivo n. 510/2008 emesso da questo Tribunale il 10.7.2008, opposto dal condominio dell'edificio di via \_\_\_\_\_, in persona dell'amministratore, con atto di citazione notificato a ' \_\_\_\_\_;

-quantificati come in motivazione i rapporti residui di dare-avere tra le parti a titolo di saldo dei lavori eseguiti in favore del \_\_\_\_\_ e di penale contrattuale per ritardo nella ultimazione dei lavori medesimi in favore del condominio, dichiara tenuto e condanna quest'ultimo a pagare al \_\_\_\_\_ la somma di euro 992,18, quale differenza, maggiorata degli interessi di mora al tasso legale a decorrere dalla domanda al saldo;

-compensa interamente tra le parti le spese del giudizio di opposizione.

Deciso in Ragusa il 26.6.2012.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Manlio LA CIURA)

TRIBUNALE DI RAGUSA  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 10 LUG. 2012

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Manlio LA CIURA)



IL GIUDICE

*[Handwritten signature]*