

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

VIII sezione civile

riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati:

- dr. Alessandro Cocchiara - Presidente -
- dr. Antonio Quaranta - Consigliere -
- dr. Massimiliano Sacchi - Consigliere Relatore -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nel processo civile d'appello iscritto al n. **164/2022** del ruolo generale degli affari contenziosi, avverso la sentenza non definitiva n.344/2021, pronunciata dal Tribunale di Torre Annunziata, pubblicata in data 15/02/2021, nonché avverso la sentenza definitiva n. 2397/2021, pronunciata dal Tribunale di Torre Annunziata, pubblicata in data 29/11/2021, pendente

TRA

Condominio in Torre del Greco (NA), alla via Procida n. 3, (C.F. 80074500630), in persona del suo amministratore p.t. Studio Scarano s.r.l., rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Patti (C.F. PTTSFN75D18F839V), in virtù di procura speciale allegata all'atto di appello ex art. 83 c.p.c.;

APPELLANTE





E

Condominio in Torre del Greco (NA), al C.so V. Emanuele n. 80, (C.F. 94112290633), in persona del suo amministratore p.t. Studio Scarano s.r.l., rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Patti (C.F. PTTSFN75D18F839V), in virtù di procura speciale allegata all'atto di appello ex art. 83 c.p.c.;

APPELLATO/APPELLANTE INCIDENTALE

NONCHE'

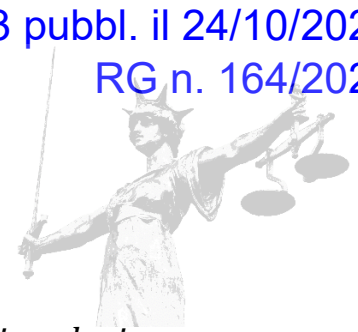
MA.CO Edil s.r.l., (P.IVA 03652031216), con sede in Torre del Greco alla Via Cimaglia, in persona del l.r.p.t., Ing. Vincenzo Matrone, rappresentata e difesa, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione, dall'avv. Vincenzo Mellone (C.F. MLLVCN75R16L245V);

APPELLATA

Oggetto: appalto tra privati.

Conclusioni: l'appellante principale, Condominio in Torre del Greco (NA), alla via Procida n. 3, così concludeva: *"riformare le impugnate sentenze: 1. Sentenza non definitiva n.344/2021 .. Sentenza definitiva n.2397/2021 il tutto in accoglimento delle conclusioni precisate in primo grado, nessuna esclusa eccettuata e qui di seguito specificamente trascritte:1) Accertare e dichiarare la nullità della notifica ex art. 145 c.p.c. nonché L.53/1994 e succ.ve mod.ni e int.ni; 2) Accertare e dichiarare il difetto e/o il vizio di costituzione di parte ricorrente ex artt. 125 comma 2 e 702 bis comma 1 c.p.c.; 3) Accertare e dichiarare l'improcedibilità, l'inammissibilità, la nullità della domanda ai sensi*





dell'art. 702 bis c.p.c. e, quindi, dell'art. 164, comma 4, c.p.c. in relazione all'art. 163, comma 3, nn. 3 e 4 c.p.c., per assoluta incertezza dell'oggetto nonché ex art. 163 comma 3 n.5; 4) Accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione ex art. 17 del contratto di appalto del Condominio di via Procida n.3 vigente la clausola arbitrale; 5) Per l'effetto dichiarare la nullità della notifica e/o dell'atto introduttivo e/o la tardività della costituzione di parte ricorrente con conseguente inammissibilità della domanda; 6) In ogni caso accertare e dichiarare la nullità, l'improcedibilità e/o l'inammissibilità della domanda avversa e, comunque, rigettarla nel merito per non aver parte ricorrente dato prova della pretesa nel merito; 7) Nel merito accertare e dichiarare, in ogni caso, l'infondatezza della avversa pretesa e per l'effetto rigettarla. In subordine contenere la condanna nei limiti del provato tenuto conto degli obblighi contrattuali e del comportamento delle parti secondo buona fede e correttezza e, comunque, nei limiti del saldo effettivamente dovuto dal Condominio; 8) Ai sensi dell'art. 89 c.p.c. ordinare la cancellazione della seguente espressione a pag. 5 del ricorso come di seguito trascritta: "rendeva dichiarazione mendace del terzo, negativa" e per l'effetto assegnare al sig. Roberto Scarano, n.q. di amm.re dello Studio Scarano s.r.l. a sua volta amm.re del resistente Condominio, una somma a titolo di risarcimento del danno anche non patrimoniale; 9) Accertare e dichiarare la temerarietà della lite così come proposta ex adverso e condannare parte ricorrente ex art. 96 c.p.c. primo comma, oltre che alle spese, al risarcimento dei danni da liquidarsi, anche d'ufficio nella somma che sarà ritenuta di giustizia; 10) Condannare ex art. 91 c.p.c. parte ricorrente al pagamento delle spese di lite, maggiorate





come per legge, oltre iva e cpa nonché ex art. 96 c.p.c. terzo comma al pagamento di una somma equitativamente determinata, accertata la temerarietà della lite”;

l'appellante incidentale, Condominio in Torre del Greco (NA), al C.so V. Emanuele n. 80, concludeva negli stessi termini dell'appellante principale, soggiungendo, altresì, “il tutto secondo le indicazioni delle parti dei provvedimenti sopra impugnate e con le modifiche richieste sia in via principale che in subordine, indicazioni e modifiche le quali abbiansi qui per integralmente ripetute e trascritte, il tutto in accoglimento delle domande e delle difese formulate da questa difesa in primo grado che si reiterano anche ai sensi dell'art. 346 c.p.c. (come sopra trascritte) tenendo conto anche di quanto statuito dalla sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.1720/2019, pubbl. il 04/07/2019, RG n.781/2017”;

l'appellata, MA.CO Edil s.r.l., così concludeva: “respinta ogni contraria istanza, rigettare l'atto di appello dal Condominio Corso Vittorio Emanuele, 80, e l'atto di appello incidentale proposto dal Condominio Via Procida, 3, dichiarandoli infondati e inammissibili sotto tutti i profili e per l'effetto:

- nel merito rigettare l'atto di appello e l'atto di appello incidentale e conseguentemente confermare le sentenze impugnate e precisamente:*
- la sentenza non definitiva n. 344/2021 .. la sentenza n. 2397/2021 .. condannare i medesimi appellante e appellante incidentale al pagamento delle spese, e competenze professionali del presente giudizio,*





oltre IVA, CPA e 15% spese generali, con attribuzione al sottoscritto avvocato Vincenzo Mellone, che si dichiara antistatario”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

§ 1.

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., depositato dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata l'11.4.2018, la Macoedil s.r.l. aveva agito nei confronti del Condominio in Torre del Greco (NA) al Corso Vittorio Emanuele n. 80, nonché del Condominio in Torre del Greco (NA) alla via Procida n. 3, deducendo di avere concluso con il Condominio in Torre del Greco (NA) al Corso Vittorio Emanuele n. 80 un contratto di appalto per lavori privati giusta delibera assembleare del 26/05/2015 e con il Condominio in Torre del Greco (NA) alla via Procida n. 3 un contratto di appalto per lavori privati sottoscritto in data 02/05/2016 e che, in relazione a ciascuno di detti contratti, i rispettivi committenti si erano resi inadempienti in ordine al pagamento del dovuto, nella misura di euro 135.731,74 per il Condominio di C/so Vittorio Emanuele n. 80 e di euro 140.507,74 per il Condominio di Via Procida n. 3.

Sulla scorta di tali premesse, la ricorrente aveva domandato, per quanto ancora rileva ai fini in esame, la condanna delle parti convenute al pagamento del residuo dovuto a titolo di corrispettivo.

Instauratosi il contraddittorio, si costituivano, a ministero dello stesso difensore, le resistenti, sollevando, sulla scorta di identiche difese, eccezioni preliminari e contestando nel merito le avverse domande.





Disposto il passaggio al rito ordinario, concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., il Tribunale pronunciava sentenza non definitiva, con la quale rigettava le eccezioni preliminari, sollevate dalle resistenti, di nullità della notifica del ricorso introduttivo, di inammissibilità della domanda per difetto di costituzione della ricorrente, di nullità della domanda ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c. e, quindi, dell'art.164, comma 4, c.p.c. in relazione all'art. 163, comma 3, nn. 3 e 4 c.p.c., per assoluta incertezza dell'oggetto nonché ex art. 163 comma 3 n.5, di difetto di giurisdizione ex art. 17 del contratto di appalto del Condominio di via Procida n.3.

Quindi, disposta la prosecuzione del giudizio, con la sentenza definitiva, l'adito Giudice accoglieva le domande, riconosceva sussistente l'inadempimento di ciascuno dei Condomini in relazione ai contratti dei quali erano parti e, per l'effetto, condannava il Condominio di Corso Vittorio Emanuele n. 80 a pagare, in favore della ricorrente, l'importo di euro *"123.454,86 , a titolo di saldo delle somme dovute in base al contratto di appalto del 24.6.15 così come integrato il 26.5.15, oltre interessi moratori a decorrere dalla notifica del ricorso"*, nonché il Condominio di via Procida n. 3 a pagare, in favore della ricorrente, l'importo di euro *"151.460,82, a titolo di saldo delle somme dovute in base al contratto di appalto del 2.5.16, oltre interessi moratori a decorrere dalla notifica del ricorso"*.

§ 2.

Avverso la citata sentenza non definitiva, in ordine alla quale le parti soccombenti avevano formulato espressa riserva di appello nelle note





di trattazione scritta depositate congiuntamente il 2.7.2021 per l'udienza cartolare dell'8.7.2021, prima successiva alla pubblicazione della stessa, nonché avverso la predetta sentenza definitiva, quest'ultima non notificata ai fini della decorrenza del termine breve ex art. 325 c.p.c., il Condominio in Torre del Greco (NA) alla via Procida n. 3 proponeva appello, con atto tempestivamente notificato il 13.1.2022.

Costituendosi con comparsa depositata il 31.3.2022, nel rispetto del termine perentorio di venti giorni prima, di cui agli artt. 166 e 343 c.p.c., rispetto all'udienza del 20 aprile 2022, indicata dall'appellante nell'atto di citazione, il Condominio di Corso Vittorio Emanuele n. 80 proponeva, a sua volta, appello incidentale, sulla base di motivi in parte sovrapponibili a quelli articolati dall'appellante principale.

Con comparse depositate in data 22.3.2022 e 26.4.2022, l'originaria attrice si costituiva, resistendo alle impugnazioni ex adverso proposte.

Con ordinanza del 22.4.2022 la Corte rigettava le istanze di sospensiva formulate dalle appellanti.

L'udienza di precisazione delle conclusioni, fissata per il 26.05.2023, era sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c..

Con ordinanza del 22/06/2023, comunicata alle parti il 28/06/2023, la causa era trattenuta in decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190, comma 1, c.p.c., l'ultimo dei quali è scaduto il 17.10.2023.

Depositare dalle parti le comparse conclusionali e le repliche, il fascicolo era rimesso al Collegio per la decisione.





§ 3.

Avverso la sentenza non definitiva, sia l'appellante principale che incidentale hanno formulato identici motivi di appello, che vanno, quindi, esaminati congiuntamente.

Con il primo motivo, si impugnava il capo di sentenza non definitiva con cui il Giudice aveva ritenuto di poter disattendere l'eccezione, sollevata da entrambe le originarie convenute, di nullità della notifica del ricorso introduttivo.

A fondamento della censura, gli istanti deducevano che la nullità della notifica non poteva ritenersi sanata, per effetto della loro costituzione in giudizio, *“in ragione della difformità degli atti notificati rispetto a quelli depositati nonché in ragione della assenza di firme digitali sia sulla relata di notifica che sulla attestazione di conformità”*.

Nella specie, la ricorrente, essendosi costituita in modalità non digitale, avrebbe dovuto notificare *“le copie conformi, così come rilasciate dalla cancelleria”*, mentre aveva notificato *“semplici atti in formato “pdf” privi di firma digitale e, per di più, difformi da quelli depositati”*. Invero, la copia del ricorso introduttivo depositata constava di 15 pagine, laddove quella notificata di 14 pagine. Inoltre, *“la procura alle liti depositata risulta rilasciata a margine del ricorso con un timbro sbiadito che nella parte superiore risulta poco leggibile mentre la procura alle liti notificata., anch'essa priva di firma digitale, risulta rilasciata su un foglio separato e addirittura conferita in data 19/06/2018, data*





successiva al deposito del ricorso (11/04/2018), ma con un timbro leggibile anche nella parte superiore”.

Secondo gli appellanti, quindi, le evidenziate circostanze integravano un vizio di inesistenza o, comunque, di nullità della notifica non sanabile con la costituzione.

§ 4.

Il motivo è inammissibile, siccome non idoneo a superare il preliminare vaglio imposto dall’art. 342 c.p.c..

Dalla lettura della sentenza non definitiva, emerge chiaramente che, in primo grado, le resistenti avevano eccepito la nullità della notifica perché indirizzata contro un soggetto diverso dal reale amministratore dei due condomini, perché nella relata di notifica era stata omessa l’indicazione del destinatario della notifica e della sua qualità, del registro pubblico dal quale era stato estratto l’indirizzo pec, della tipologia degli atti notificati ossia se si trattasse di copie conformi ovvero di duplicati informatici.

Il Tribunale, nel respingere l’eccezione, aveva sostenuto che *“la nullità della notifica, così come eccepita, è stata sanata dalla costituzione di entrambi i condomini e pertanto ex art. 156 cpc ultimo scopo la stessa non può essere pronunciata avendo l’atto raggiunto il suo scopo, e non potendo ritenersi la notifica inesistente essendoci un collegamento con il luogo della notifica”.*

Nell’impugnare il capo di sentenza, gli appellanti si sono limitati a richiamare le ragioni addotte a fondamento della sollevata eccezione di





nullità, ma non hanno compiutamente argomentato sul perché il Tribunale aveva, in ipotesi, errato a qualificare il dedotto vizio come motivo di nullità e non di inesistenza della notifica.

Del resto, gli stessi appellanti hanno concluso il motivo chiedendo accertarsi *“l'inesistenza o, comunque, la nullità della notifica, certamente non sanabile con la semplice costituzione”*.

Tuttavia, mentre l'inesistenza non è configurabile, non essendo stata efficacemente contrastata l'affermazione del Giudice secondo la quale, nella specie, tale vizio radicale non era ravvisabile, la nullità, ove pure configurabile, è sempre sanata dalla costituzione.

Secondo consolidata giurisprudenza, infatti, *“L'inesistenza della notificazione è configurabile, in base ai principi di strumentalità delle forme degli atti processuali e del giusto processo, oltre che in caso di totale mancanza materiale dell'atto, nelle sole ipotesi in cui sia posta in essere un'attività priva degli elementi costitutivi essenziali idonei a rendere riconoscibile un atto qualificabile come notificazione, ricadendo ogni altra ipotesi di difformità dal modello legale nella categoria della nullità; l'inesistenza della notificazione non è sanabile per raggiungimento dello scopo”* (cfr. ex multis, Sez. 5 - , Sentenza n. 31085 del 20/10/2022).

§ 5.

Con il secondo motivo, gli appellanti censuravano il capo di sentenza, con cui il Tribunale aveva ritenuto infondata l'eccezione di





inammissibilità della domanda per vizio di costituzione della ricorrente.

Secondo gli appellanti, il Tribunale aveva errato nel ritenere che la procura alle liti era stata apposta a margine del ricorso, in quanto la procura alle liti allegata alla copia notificata del ricorso riportava la data di rilascio del 19/06/2018, successiva a quella dell'iscrizione a ruolo del giudizio (11/04/2018). Inoltre, la procura alle liti, così notificata (avente data 19/06/2018), era palesemente diversa da quella apposta a margine del ricorso depositato in data 11/04/2018.

§ 6.

Il motivo è infondato.

Gli appellanti hanno depositato, nelle rispettive produzioni telematiche, una copia conforme del ricorso di primo grado, sulla quale risulta apposta, a margine, la procura alle liti rilasciata al difensore, avv. Crimaldi Pasquale.

Siccome è pacifico, trattandosi di documento prodotto dagli stessi appellanti, che il ricorso depositato dalla società Ma.Co Edil al momento dell'iscrizione a ruolo della causa sia in tutto conforme alla copia in esame, la censura si rivela destituita di fondamento, essendo provato per tabulas che la ricorrente aveva validamente conferito la procura al difensore in un momento anteriore alla costituzione in giudizio, come imposto dall'art. 125 co. 2 c.p.c..

Ininfluyente risulta, quindi, che, a margine della copia del ricorso notificata alle parti originarie convenute, sia stata apposta una procura





eventualmente rilasciata allo stesso difensore in data successiva rispetto all'iscrizione a ruolo della causa, essendo, per quanto osservato, il requisito imposto dall'art. 125 c.p.c. stato, nella specie, pienamente rispettato.

§ 7.

Con il terzo motivo, gli appellanti impugnavano la sentenza non definitiva, sostenendo che erroneamente era stata rigettata l'eccezione di nullità della domanda, per vizi dell'editio actionis, da essi sollevata.

Ad avviso degli istanti, la domanda era affetta da nullità per radicale indeterminatezza dell'oggetto, non essendo possibile comprendere, dal confuso tenore del ricorso, quale fosse il titolo della pretesa, ed avendo la ricorrente cumulato due domande nei confronti di convenuti diversi e sulla scorta di rapporti contrattuali distinti e niente affatto collegati tra di loro.

§ 8.

La censura è infondata.

Come correttamente ritenuto dal primo Giudice, nonostante fosse caratterizzato da un'esposizione in parte caotica e disorganica, il ricorso introduttivo consentiva, comunque, di comprendere, con sufficiente chiarezza, quali fossero i titoli posti dalla ricorrente a fondamento delle domande, costituiti dai contratti di appalto stipulati dalla Ma.Co Edil con i citati Condomini, ed i petita, pari agli importi dei crediti che, per ciascuno di tali contratti, erano maturati nei confronti degli stessi Condomini.





Ne discende che non risulti, nella specie, configurabile la nullità del ricorso per vizio dell'editio actionis, il quale sussiste, ai sensi dell'art. 164 co. 4 c.p.c., solo nei casi di omissione o assoluta incertezza del petitum e della causa petendi.

§ 9.

Il Condominio di via Procida n.3 impugnava, altresì, il capo della sentenza non definitiva, con cui il Giudice aveva rigettato l'eccezione di carenza di giurisdizione, che era stata sollevata valorizzando la clausola del contratto di appalto con la quale si demandava ad un collegio di arbitri qualsiasi controversia che fosse insorta tra i contraenti in merito all'esecuzione dei lavori.

Secondo l'appellante, il Tribunale aveva errato nel ritenere circoscritto l'operare della pattuizione alle sole controversie di natura tecnica, dovendosi il tenore della clausola intendere in senso estensivo, in conformità al principio di diritto indicato dall'art. 808 quater c.p.c., così da ricomprendere al suo interno ogni e qualsiasi controversia relativa all'esecuzione del contratto.

§ 10.

Preliminarmente deve rilevarsi che l'analoga censura, che il Condominio in Torre del Greco (NA) al C.so V. Emanuele n. 80 ha inteso formulare in relazione al medesimo capo di sentenza, sia inammissibile per carenza di interesse, stante la pacifica estraneità di detto Condominio al contratto di appalto, intercorso tra l'impresa ed il





Condominio di via Procida n. 3, nel quale era contenuta la clausola di deroga alla giurisdizione.

Nel merito, la censura svolta dal Condominio di via Procida n. 3 è infondata, perché la clausola arbitrale invocata dall'appellante, a tenore della quale *“Qualunque contestazione o vertenza sorta tra le parti, inerente all'esecuzione dei lavori in oggetto e che non fosse possibile risolvere amichevolmente, dovrà essere risolta con giudizio arbitrale inoppugnabile”*, si riferisce chiaramente alle sole controversie concernenti gli aspetti tecnici dell'appalto, come ad esempio, eventuali vizi delle opere, ritardi nella relativa esecuzione. In tal senso appare dirimente il rilievo per cui la competenza degli arbitri era circoscritta alle controversie inerenti all'esecuzione dei lavori, dizione che non risulta in alcun modo riferibile a controversie attinenti alle richieste del committente di pagamento del prezzo dell'appalto.

In senso conforme, oltre al tenore della citata pattuizione, contenuta all'art. 18 del capitolato, milita, poi, la previsione di cui all'art. 17 del contratto di appalto intercorso tra le parti, che si limitava genericamente ad ammettere la competenza arbitrale per la risoluzione delle controversie tra le parti, senza includere espressamente in esse anche quelle che, come la causa de qua, attengono esclusivamente al pagamento del corrispettivo.

§ 11.

Con ulteriore motivo, gli appellanti, in forza di argomenti identici, impugnavano il capo della sentenza definitiva n.2397/2021, con cui





era stata disattesa l'eccezione, da essi sollevata, volta ad ottenere la revoca dell'ordinanza del 08/02/2021 depositata in data 15/02/2021.

Ad avviso degli istanti, tale statuizione era errata, dal momento che, con la citata ordinanza, il Giudice aveva finito per violare l'art. 183 co. 6 c.p.c. e le preclusioni istruttorie, autorizzando la ricorrente ad una produzione documentale da ritenersi non più consentita.

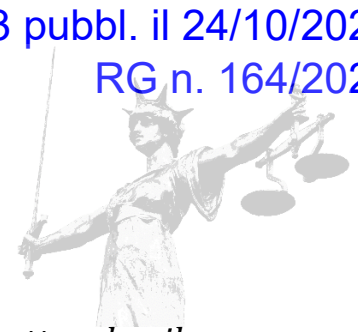
§ 12.

La censura è inammissibile perché non supera il preliminare vaglio di ammissibilità imposto dall'art. 342 c.p.c..

Giova premettere che, con l'ordinanza depositata il 15/02/2021 contestualmente all'emissione della sentenza non definitiva, il Giudice aveva rilevato la mancanza in atti di un documento, il certificato di chiusura dei lavori, che, tuttavia, doveva ritenersi essere stato ritualmente prodotto dalla ricorrente, siccome indicato nel foliaro. Di conseguenza, con siffatta ordinanza, il Giudice invitava l'attrice a depositare il citato documento, nonché a voler fornire chiarimenti in relazione al petitum, avendo ravvisato parziali discrasie, rispetto alle somme domandate nei confronti di entrambi i Condomini, tra il ricorso e la memoria ex art. 183 co. VI n. 2 di parte attrice.

Posta tale premessa, occorre, poi, osservare che, con il gravato capo di sentenza, il Tribunale ha disatteso *“l'assunto di parte convenuta secondo il quale sarebbe stato violato il disposto di cui all'art. 183 VI comma c.p.c. rimettendo, illegittimamente, in termini parte attrice, per il deposito di documentazione indicata e non presente in atti”*, osservando





che, con l'indicata ordinanza, *“si è dato espressamente atto che il documento risultava “indicato nel foliaro cartaceo”, e dunque era stato tempestivamente e ritualmente depositato, tuttavia non rinvenendosi materialmente in atti – benché si ripete ritualmente depositato al momento della costituzione- si chiedeva sostanzialmente di ridepositare il documento cartaceo”* e che *“si è dato semplicemente atto di un contrasto sulle somme indicate dall'attore nel ricorso e nelle successive memorie, anche alla luce del mancato rinvenimento del documento, di cui sopra, mancante agli atti anche se originariamente tempestivamente e ritualmente depositato”*.

Nel contestare la pronuncia, le appellanti si sono limitate a riproporre le argomentazioni che avevano invocato a fondamento della loro istanza di revoca dell'ordinanza, ma non hanno in alcun modo argomentato circa le ragioni per le quali la sentenza doveva ritenersi errata. Infatti, avendo il primo Giudice chiaramente esternato i motivi per i quali non era ravvisabile alcuna violazione delle preclusioni assertive ed istruttorie, spettava alle appellanti, a norma dell'art. 342 c.p.c., porre in risalto le ragioni, di fatto e di diritto, che avrebbero dovuto indurre questa Corte ad apprezzare la fallacia del ragionamento del Tribunale.

§ 13.

Il Condominio in Torre del Greco (NA) al C.so V. Emanuele n 80, con autonomo motivo di appello incidentale, censurava la sentenza, nella parte in cui il Giudice aveva ritenuto sussistente il suo inadempimento, *“condannando esso Condominio al pagamento del saldo dei lavori oltre*





gli interessi moratori dalla notifica del ricorso con soccombenza in solido con l'altro Condominio".

La sentenza, secondo l'appellante, era errata: avendo quantificato il debito residuo in euro 123.454,86 e non, invece, come da esso appellante eccepito sin dalla costituzione, in misura pari ad euro "84.955,06 (da cui bisognava detrarre i morosi alla 33° rata per €.56.724,34 e l'importo dei ratei a scadere, per i quali la Ma.co.edil non aveva ancora emesso fatture, pari ad €. 16.551,10 residuando, quindi, €. 11.679,62)"; per avere ritenuto "che all'atto della proposizione della domanda non risultassero "ratei a scadere" e quindi non esigibili come invece dedotto dal Condominio di Corso Vittorio Emanuele n.80 sin dalla costituzione"; per avere ritenuto sussistente l'inadempimento del Condominio e infondata l'eccezione, dallo stesso sollevata, di aver pagato puntualmente nei limiti della disponibilità di cassa, stante lo scioglimento del vincolo della solidarietà, di cui all'art. 11 del contratto, come interpretato nella sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.1720/2019, pubblicata il 04/07/2019, RG n.781/2017, divenuta definitiva; per avere ritenuto sussistente l'inadempimento del Condominio, reo di non aver ottemperato a quanto disposto dalla integrazione contrattuale del 26/05/2017, non considerando che l'intervenuta sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.1720/2019 aveva precluso ogni relativa eccezione contrattuale in merito.

Secondo l'appellante, invero, "l'effettivo saldo dei lavori era ad €. €.84.955,06 da cui bisognava detrarre i morosi alla 33° rata per €.56.724,34 e l'importo dei ratei a scadere, per i quali la Ma.co.edil non

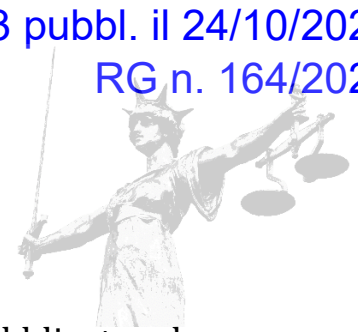




aveva ancora emesso fatture, pari ad €. 16.551,10, residuando, quindi, €. 11.679,62". Errando, il primo Giudice aveva ritenuto che non fosse stata offerta la prova "dei pagamenti intervenuti per €. 395.536,42 quando, invece, dalla documentazione prodotta e specificamente dai documenti 8 a 35 della produzione di primo grado, risultano depositate le copie di tutti i bonifici dalla rata 1 alla rata 33, ossia fino all'ultima rata fatturata dalla Macoedil".

Posta tale premessa, l'appellante obiettava che *"i successivi ratei fossero ancora a scadere e, quindi, non esigibili come"* da esso eccepito, posto che, in forza dell'art. 11 del contratto, risultava chiaramente pattuito che quanto ad euro 138.151,00 o a quell'importo diverso *"risultante a seguito della relazione dello stato finale sarà pagato a mezzo n.18 rate mensili, con decorrenza dal trentesimo giorno successivo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione"*. Quindi, *"se il saldo all'esito della fine dei lavori risulta addirittura inferiore a tale somma appare evidente che nessun inadempimento sussisteva al momento dell'introduzione del giudizio"*. Inoltre, il Tribunale, in ordine alla clausola di scioglimento del vincolo solidale, riteneva sussistente l'inadempimento del Condominio, senza dare rilievo al giudicato esterno nascente dalla sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.1720/2019, pubblicata il 04/07/2019, RG n.781/2017, divenuta definitiva, con la quale, accogliendosi l'opposizione da esso proposta avverso un decreto ingiuntivo che era stato ottenuto dalla Ma.Co Edil per il pagamento di un credito nascente dallo stesso contratto di appalto, si era interpretato il contratto, e, in specie, la clausola di cui





all'art. 11 dello stesso, nel senso che l'appaltatrice si era obbligata ad agire per il recupero del proprio credito esclusivamente nei confronti dei condomini morosi.

Ad avviso dell'appellante, la sentenza in questione accerterebbe che *“alla data del preteso inadempimento dedotto da parte ricorrente, il Condominio di Corso Vittorio Emanuele n.80 non era inadempiente”* e, inoltre, la stessa, coprendo, *“il dedotto ed il deducibile rende inammissibile, tra le parti ogni eccezione di natura contrattuale anche in ordine alla successiva scrittura integrativa, dovendosi ritenere, tra le parti, valida ed efficace esclusivamente il richiamato art. 11 così come interpretato dal Tribunale”*.

In particolare, obiettava l'istante, *“nel giudizio deciso con la richiamata sentenza la Macoedil s.r.l. non ha formulato alcuna eccezione contrattuale né ha dedotto l'inadempimento della scrittura integrativa con la conseguenza che le eccezioni contrattuali dalla stessa formulate nel giudizio di primo grado di cui al presente appello devono ritenersi inammissibili”*.

Ed ancora, secondo l'appellante, siccome la Ma.Co. Edil, sin dall'inizio e per tutto il corso del giudizio non aveva più emesso fatture, il Condominio non poteva eseguire alcun pagamento, né comunicare alcun elenco morosi perché non vi erano fatture da pagare. Il Giudice, pur avendo correttamente apprezzato tale eccezione nell'esaminare la questione afferente al pignoramento presso terzi che era stato notificato alla Ma.Co.Edil, era giunto ad una diversa conclusione in sede di valutazione dell'inadempimento, senza considerare che *“avendo la*





Ma.co.edil diffidato dal pagare somme che eventualmente sarebbero state addirittura restituite ed avendo (nuovamente) arbitrariamente sospeso la fatturazione”, non poteva ritenersi creditrice delle parti convenute.

La sentenza non aveva nemmeno valorizzato il fatto che “essendo l'appaltatrice una società di capitali ed essendo il Condominio un Ente di Gestione la contabilità per la prima opera PER COMPETENZA mentre per il secondo per CASSA, per cui in assenza di una fattura, il Condominio non può disporre pagamenti soprattutto allorché, trattandosi di pagamenti di lavori straordinari e, quindi, soggetti a BENEFICI FISCALI, risulta INDISPENSABILE disporre il “bonifico parlante” indicando la fattura”.

§ 14.

Il motivo è infondato.

Muovendo dalle contestazioni afferenti all'an, deve premettersi che, nella sentenza impugnata, il Giudice rigettava l'eccezione sollevata dal Condominio, che, nel resistere all'avversa domanda, aveva sostenuto di avere pagato nei limiti della disponibilità di cassa, stante lo scioglimento del vincolo della solidarietà (art. 11 contratto di appalto), e che l'appaltatore non aveva mai chiesto l'elenco dei condomini morosi.

Invero, sul punto, il Tribunale motivava osservando che il contratto di appalto originario era stato modificato con una successiva scrittura integrativa, in forza della quale “non era la appaltatrice a dover





richiedere l'elenco dei condomini morosi, ma era il Condominio a dover agire tempestivamente in via monitoria nei confronti dei condomini morosi, sopportandone i relativi costi ed a cedere poi alla Ma.co.edil i titoli esecutivi una volta ottenuti". Per cui, osservava il Giudice, "In considerazione del fatto che parte convenuta non ha dato la prova di aver adempiuto agli obblighi assunti e sopra esposti, ne consegue che lo stesso non può essere esonerato dall'obbligo di pagamento del saldo dovuto per l'appalto, e tanto atteso che in base al succitato accordo il Condominio si era impegnato unicamente a cedere i crediti che avrebbe assunto nei confronti dei condomini morosi (cedendo nello specifico il titolo esecutivo ottenuto con decreto ingiuntivo ex lege provvisoriamente esecutivo), restando per il resto operante l'art. 63 disp.att. cc."

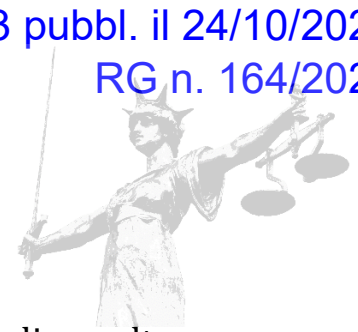
Rispetto a tale ratio decidendi, l'appellante ha sostenuto che, in effetti, la sentenza aveva omissis di valorizzare il giudicato esterno nascente dalla precedente pronuncia resa dallo stesso Tribunale, in altra controversia insorta nel corso dello stesso rapporto contrattuale.

La censura non coglie nel segno.

L'appellante ha effettivamente prodotto la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.1720/2019, pubblicata il 04/07/2019, pacificamente divenuta cosa giudicata, in difetto di specifiche contestazioni sul punto da parte della Ma.Co Edil.

Tale sentenza, accogliendo l'opposizione proposta dal Condominio di Corso Vittorio Emanuele, 80, avverso un decreto ingiuntivo ottenuto dall'appaltatrice per il pagamento dell'importo di euro 18.768,41,





costituente parte del corrispettivo del medesimo contratto di appalto, avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato condominiale, si era occupata della clausola di cui all'art. 11 del contratto ed aveva ritenuto che, in base ad essa, l'appaltatrice non poteva agire per esigere il pagamento del debito direttamente nei confronti del Condominio, avendo le parti convenuto che la società avrebbe avuto facoltà di convenire individualmente in giudizio i condomini in ipotesi inadempienti nel pagamento delle quote di pertinenza di ognuno, con esclusione tra loro del vincolo di solidarietà. Secondo questa sentenza, le parti avevano concordato di *"instaurare un rapporto sottratto alle regole di cui all'art. 63 disp. att. c.c., in particolare proprio relativamente alla legittimazione passiva nelle cause conseguenti al mancato versamento di quanto singolarmente ognuno dei committenti sarebbe stato tenuto a pagare alla società appaltatrice. In tal modo all'amministratore è affidato esclusivamente il compito della raccolta delle quote dovute dai singoli e della loro corresponsione alla esecutrice dei lavori, alla quale tuttavia è attribuita la facoltà di agire in giudizio appunto nei confronti dei singoli eventualmente inadempienti, anziché della collettività condominiale nel suo complesso"*.

Nel giudizio definito da detta sentenza, conclusosi con la revoca del decreto ingiuntivo, la Ma.Co Edil era rimasta contumace e la questione della conclusione della scrittura integrativa, con la quale le parti, modificando la disciplina di cui all'articolo 11 del contratto originario, avevano previsto che, in ipotesi di morosità nel pagamento delle rate, dovesse essere il Condominio ad agire giudizialmente verso i



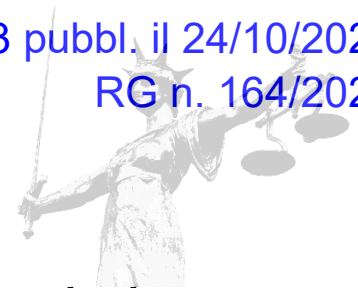


condomini per ottenere la formazione dei titoli esecutivi, da cedere successivamente all'impresa, non era stata portata all'attenzione del giudice.

Secondo l'appellante, tuttavia, siccome il giudicato copre anche il deducibile, la sentenza n.1720/2019, essendo divenuta inoppugnabile, precluderebbe la possibilità di far valere, in questo processo, a beneficio dell'impresa, gli effetti nascenti dalla scrittura integrativa e, quindi, l'obbligazione assunta dal Condominio di agire nei confronti dei singoli condomini morosi.

Il rilievo, tuttavia, non può essere condiviso, perché, come ritenuto dalla Corte di Cassazione, *“Il principio, costantemente ribadito da questa Corte, secondo cui il giudicato copre il «dedotto ed il deducibile» sta a significare che il vincolo del giudicato esclude che, successivamente al suo formarsi, possano esser fatte valere ragioni in fatto o in diritto che potrebbero rimettere in discussione la statuizione contenuta nella sentenza, quantunque non fatte valere ed esaminate in precedenza nel processo .. In virtù del principio, l'efficacia del giudicato si estende non solo a quanto dedotto dalle parti (c.d. giudicato esplicito) ma anche a quanto da esse non dedotto (c.d. giudicato implicito), qualora le ragioni non dedotte siano logicamente implicate dalla pronuncia .. Il giudicato si misura cioè in relazione al diritto accertato; l'ambito di operatività del giudicato è in altri termini correlato all'oggetto del processo, nel senso che tutto ciò che rientra nel perimetro di questo è da essa colpito: in tal senso viene ripetuto che il giudicato sostanziale copre non soltanto l'esistenza del diritto azionato, ma anche l'inesistenza di fatti impeditivi,*





estintivi e modificativi, sebbene non dedotti, mentre non si estende, oltre che ai fatti successivi al giudicato, a quelli che comportino un mutamento del petitum ovvero della causa petendi .. Insomma, il giudicato si forma soltanto su ciò che ha costituito oggetto della decisione, ricomprendendosi in esso anche gli accertamenti di fatto che abbiano rappresentato le premesse necessarie e il fondamento logico-giuridico, oltre che funzionale, per l'emanazione della pronuncia, con effetto preclusivo dell'esame degli stessi elementi in un successivo giudizio, sempre che l'azione in esso dispiegata abbia identici elementi costitutivi” (cfr. ex multis Cass. Civ. Sez. 1, Ordinanza n. 33021 del 2022).

Poste tali premesse, nella specie, non si ravvisa la preclusione nascente dal giudicato esterno per due ordini di ragioni.

In primo luogo, perché nel giudizio definito dalla sentenza n.1720/2019, il Tribunale di Torre Annunziata non si era occupato, nemmeno implicitamente, della scrittura integrativa e degli effetti che questa determinava rispetto alle reciproche posizioni delle parti. Né, invero, la questione ha costituito uno dei presupposti che il Giudice ha, sia pure, implicitamente dovuto valutare per giungere alla decisione, avendo, in quella occasione, il Tribunale valutato solo il contratto di appalto originario, intercorso tra il Condominio e la Ma.Co Edil, e non la scrittura integrativa che le parti avevano stipulato in una data successiva.





In secondo luogo, i due giudizi (quello deciso dalla sentenza n.1720/2019 ed il presente) pur presentando identità di parti, differiscono in ordine alla causa petendi ed al petitum.

Quanto alla causa petendi, da quanto dinanzi osservato, discende che, in questa sede, l'impresa ha fatto valere, non solo il contratto di appalto originario, ma anche la scrittura integrativa. Viceversa, come osservato, non risulta, stando almeno al tenore della sentenza n.1720/2019, che a quest'ultima sia stato fatto alcun riferimento nel precedente giudizio.

Con riguardo ai petita, essi sono diversi, perché nel primo giudizio si controverteva in ordine ad un credito di soli euro 18.768,41, che rappresentava, chiaramente, una minima parte di quello complessivamente spettante all'impresa. Invece, con il processo instaurato successivamente ed oggi al vaglio di questo Collegio, l'appaltatrice ha inteso esigere il pagamento di tutto quanto le fosse ancora dovuto in relazione al contratto.

Esclusa, allora, l'efficacia vincolante del precedente di cui alla menzionata sentenza n.1720/2019, il motivo di appello non merita accoglimento, perché l'appellante non ha nemmeno specificamente contestato, nel merito, che, come ritenuto dal Tribunale, il Condominio si era reso inadempiente agli obblighi assunti con la scrittura integrativa, non avendo provato di avere agito tempestivamente in giudizio contro i morosi e di avere ceduto i titoli esecutivi alla Ma.Co. Edil.





Ne segue che divengano del tutto irrilevanti le contestazioni con le quali il Condominio, al fine di vedere escluso il suo inadempimento, ha sostenuto che, al momento della proposizione del ricorso, il credito non era ancora esigibile, siccome non venuto a scadenza.

Ed invero, con la scrittura integrativa conclusa nel corso del 2017, le parti avevano stabilito che, per le rate successive al giugno 2017, il Condominio avrebbe dovuto pagare alla società i ratei riscossi, mentre per quelli non riscossi avrebbe dovuto agire giudizialmente contro i morosi e cedere i relativi crediti alla società.

Essendo, quindi, stata modificata, con la citata scrittura, la disciplina nascente dal contratto originario, non ha pregio obiettare che il condominio abbia pagato quanto riscosso per cassa o che i ratei non erano ancora esigibili, essendo tali contestazioni non più pertinenti alla luce delle modifiche concordate tra le parti.

Ininfluente è, poi, che, con comunicazione del 12.4.2018, successiva all'instaurazione del giudizio, il difensore della Ma.Co Edil abbia diffidato il Condominio dall'eseguire pagamenti. Infatti, è evidente che, a quella data, l'inadempimento si era già cristallizzato, non potendo pagamenti successivi, anche ove eseguiti, incidere sulla valutazione della condotta tenuta dal debitore, ma, al limite, solo ridurre l'ammontare del quantum.

Del pari influente risulta la questione dell'emissione delle fatture, che l'impresa sospendeva dopo l'instaurazione della lite, valendo per essa le medesime considerazioni appena svolte.





La deduzione con la quale si invoca una presunta differente valutazione del comportamento del Condominio, da parte del Giudice, rispetto alla vicenda del pignoramento presso terzi, è del pari inconferente, come si desume dal rilievo per cui essa non ha assunto, con riguardo alla domanda di adempimento formulata dall'impresa, alcuna specifica rilevanza nell'economia della sentenza.

Infatti, solo rispetto alla domanda di risarcimento del danno, che l'impresa aveva formulato per avere l'amministratore del condominio reso una dichiarazione negativa di quantità nell'ambito di un procedimento presso terzi, instaurato dalle Germane Sannino per i crediti vantati dalla Ma.co.edil nei confronti dei Condomini di Corso Vittorio Emanuele 80 e di via Procida 3, il Giudice ha ritenuto che non potesse qualificarsi come illecita la condotta del terzo (nella specie l'amministratore), non avendo questi l'obbligo di rendere la dichiarazione e non risultando, alla data della contestata dichiarazione negativa, ancora state emesse dal Condominio le fatture.

Da siffatto rilievo, tuttavia, non può trarsi alcun significativo argomento, contrario all'affermato inadempimento del Condominio rispetto al pagamento del corrispettivo del contratto di appalto ed alle obbligazioni che lo stesso aveva assunto con la scrittura integrativa del 2017.

§ 15.

Venendo alla contestazione sul quantum, la censura è, del pari, infondata.





Giova premettere che, mentre nella comparsa di costituzione dinanzi al Tribunale, il condominio aveva eccepito di avere eseguito pagamenti per euro 295.536,42, ed ammesso di essere debitrice per euro 84.955,06, con la censura in esame l'istante ha sostenuto di avere effettuato versamenti per complessivi euro 395.536,42.

Ciò premesso, le prove prodotte in primo grado dal Condominio documentano versamenti per complessivi euro 254.434,54 (cfr. ricevute attestanti i bonifici effettuati, di cui ai numeri da 8 a 35 della produzione telematica di primo grado dell'odierna appellante). Ne segue che, detraendo tale somma da quella di euro 380.491,49, determinata aggiungendo al saldo di euro 345.901,35, attestato dal certificato di regolare esecuzione dei lavori, depositato in primo grado dall'appaltatrice, l'Iva al 10% (pari ad euro 34.590,14), il credito residuo ammonterebbe ad euro 126.056,95, importo finanche maggiore di quello di euro 123.454,86, che il primo Giudice aveva ritenuto essere dovuto.

§ 16.

L'appellante incidentale contestava, altresì, al Giudice di avere riconosciuto all'impresa gli interessi moratori dalla data di notifica del ricorso, omettendo di considerare che l'art. 11 del contratto prevedeva, per il pagamento del saldo, scadenze successive rispetto all'ultimazione dei lavori e che, con la già citata comunicazione del 12.4.2018, il legale dell'appaltatrice aveva intimato al Condominio di sospendere i pagamenti.





Inoltre, obiettava che l'impresa, nell'atto di precetto, aveva richiesto pagamenti al tasso di cui al D. Lgs. 231 del 2002, laddove, nella specie, essendo il condominio assimilabile ad un consumatore, avrebbero dovuto applicarsi gli interessi legali.

§ 17.

Il motivo è infondato, pur imponendo di integrare la sentenza impugnata.

Il Giudice ha riconosciuto all'impresa, oltre alla sorta capitale, gli interessi moratori a decorrere dalla notifica del ricorso, senza specificare se avesse inteso riferirsi a quelli legali (di cui all'art. 1284 co. 4 c.c., che rimanda, come noto, agli interessi previsti dal D. Lgs. 231/02), oppure agli interessi moratori convenzionalmente pattuiti nel contratto (il cui articolo 11 prevedeva l'applicazione degli interessi di cui al D.M. n. 145/00).

Ciò premesso, la debenza degli interessi è innegabile, stante l'inadempimento del condominio, la cui sussistenza non è efficacemente esclusa dalle deduzioni dell'appellante, già esaminate in relazione al precedente motivo di appello.

Peraltro, il riferimento alla pattuizione negoziale che prevedeva pagamenti rateali è inconferente, potendo la stessa trovare applicazione solo in ipotesi di regolare esecuzione del contratto e non rispetto ad un saldo debitore maturato al termine dei lavori a causa di pagamenti parziali effettuati dalla parte debitrice.





Di conseguenza, a norma dell'art. 1224 c.c., il Condominio è tenuto a corrispondere gli interessi moratori a decorrere dalla costituzione in mora, cui è pacificamente assimilabile la notifica del ricorso di primo grado.

Venendo alla misura degli interessi, la Corte ritiene che, avendone le parti nel contratto di appalto originario, in parte qua non interessato dalle modifiche successivamente apportate, stabilito la misura, gli stessi siano dovuti al tasso previsto dal richiamato D.M. n. 145/00, con cui veniva adottato il Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici. In particolare, gli interessi moratori saranno dovuti al tasso previsto dall'art. 30 del citato D.M..

Nei termini appena indicati si impone, quindi, l'integrazione dell'impugnata sentenza.

§ 18.

Venendo all'appello principale proposto dal Condominio di Via Procida 3, deve rilevarsi che quest'ultimo, con argomentazioni sostanzialmente analoghe a quelle svolte dall'appellante incidentale, impugnava la sentenza, sostenendo che il Tribunale aveva errato nel riconoscere l'inadempimento, in quanto, nel contratto di appalto di cui l'impresa aveva domandato l'esecuzione, era previsto " *all'art. 4, che "i pagamenti verranno effettuati" con "n.36 rate con scadenza mensile con inizio dalla firma del Verbale d'inizio lavori; e che...al termine dei lavori (circa 12 mesi) all'impresa non verrà corrisposto un importo superiore al 33,3%*".





Di conseguenza, siccome all'atto della conclusione dei lavori vi erano ancora ratei a scadere, il Condominio non poteva considerarsi inadempiente.

Inoltre, il primo Giudice non aveva correttamente interpretato l'art. 19 del contratto, *“sovrapponendo il rapporto tra il Condominio ed i singoli condomini in base al quale questi ultimi sono obbligati a versare le rispettive quote e quello tra il Condominio e la Macoedil in base al quale la Macoedil era obbligata ad emettere fattura ed il Condominio a disporre il pagamento comunicando, quindi, nei 30 giorni l'elenco dei condomini morosi. Senza l'emissione della fattura non vi era alcun nominativo di moroso da comunicare”*.

Peraltro, il Giudice aveva anche omissis di considerare che il difensore della Macoedil *“con comunicazione del 12/04/2018 chiedeva la sospensione di ogni pagamento con avvertimento che ogni somma eventualmente pagata sarebbe stata restituita”*.

Quindi, se sin dall'inizio e per tutto il corso del giudizio la Macoedil non aveva più emesso fatture, *“il Condominio non poteva eseguire alcun pagamento né comunicare alcun elenco morosi perché non vi erano fatture da pagare”*.

Impiegando i medesimi argomenti già dinanzi esaminati rispetto all'impugnazione incidentale, l'appellante principale lamentava, inoltre, che il Giudice non avesse considerato il diverso regime fiscale proprio dell'impresa e del condominio, non avesse ugualmente valutato, in sede di verifica dell'inadempimento, la circostanza della





mancata emissione delle fatture, che, invece, aveva correttamente apprezzato nel respingere la domanda risarcitoria dell'impresa, relativa alla dichiarazione di quantità negativa resa dall'amministratore nell'ambito dell'espropriazione presso terzi instaurata contro l'impresa.

Anche rispetto alla riconosciuta debenza degli interessi, l'appellante utilizzava le stesse argomentazioni dinanzi già esaminate rispetto all'appello incidentale.

Infine, l'appellante deduceva di avere appreso, solo dopo la pronuncia della sentenza di primo grado, che l'impresa aveva riscosso per intero la quota della condomina Nella Mirano, pari a complessivi euro 14.002,00, e che, quindi, anche alla luce di tale circostanza, doveva escludersi la sussistenza di alcuna morosità in capo al condominio al momento della notifica del ricorso.

§ 19.

L'appello principale è infondato.

Il Giudice ha ritenuto che, in base all'art. 19 del contratto di appalto, *“non era l'appaltatrice a dover richiedere l'elenco dei condomini morosi, ma era il Condominio a dover “comunicare tempestivamente, entro trenta giorni dal verificarsi della morosità, i nominativi dei condomini inadempienti , nonché la consistenza millesimale e l'importo dovuto da ciascuno di essi” e che, siccome il condominio non aveva dato la prova di aver adempiuto agli obblighi assunti, lo stesso non poteva essere “esonero dall'obbligo di pagamento del saldo dovuto per l'appalto, e*





tanto atteso che in assenza di adempimento del succitato obbligo assunto, resta operante l'art. 63 disp.att. cc. “.

Nel censurare la riportata motivazione, l'appellante non ha dedotto di avere adempiuto alla pattuizione negoziale, cioè di avere trasmesso tempestivamente all'impresa l'elenco dei morosi, per cui, rispetto a tale profilo, deve ritenersi formato il giudicato.

Secondo l'appellante, invece, il Giudice aveva errato ad interpretare la clausola, perché *“la Macoedil era obbligata ad emettere fattura ed il Condominio a disporre il pagamento comunicando, quindi, nei 30 giorni l'elenco dei condomini morosi. Senza l'emissione della fattura non vi era alcun nominativo di moroso da comunicare”.*

La censura non coglie nel segno, in quanto, effettivamente, la clausola di cui all'art. 19 del contratto poneva a carico dell'amministratore l'onere di comunicare all'impresa l'elenco dei condomini morosi, per dare modo alla stessa impresa di poter agire giudizialmente nei confronti degli stessi. La pattuizione non subordinava affatto la comunicazione alla preventiva emissione della fattura ad opera della ditta, riferendo il sorgere dell'onere, da adempiere entro il previsto termine di trenta giorni, al verificarsi della morosità.

Del resto, se l'amministratore, come dedotto dallo stesso appellante, aveva il compito di raccogliere dai condomini le quote da riversare all'impresa, è logico arguirne che lo stesso amministratore sapesse per tempo quali condomini, alla scadenza delle bollette condominiali,





erano rimasti inadempienti, così da potere, nel termine previsto dal contratto, effettuare la comunicazione all'impresa.

Né, invero, appare fondato il rilievo dell'appellante, a mente del quale dal saldo dei lavori avrebbero dovuto detrarsi le quote dei condomini morosi e le rate ancora a scadere al momento della notifica del ricorso.

Con riguardo al primo rilievo, è sufficiente replicare che, una volta divenuta inefficace, per effetto dell'accertato inadempimento del condominio, la clausola di cui all'art. 19 del contratto, che originariamente onerava l'impresa ad agire esclusivamente nei confronti dei singoli condomini morosi, torna a doversi applicare la disciplina di carattere generale di cui all'art. 63 d. att. C.c., che pone a carico del condominio, quale ente di gestione, la responsabilità verso il creditore.

In relazione, poi, alla questione del pagamento rateale, giova ribadire che, quando l'impresa depositava il ricorso, le opere erano state pacificamente ultimate, tanto è vero che l'appaltatrice aveva invocato il certificato di regolare esecuzione dei lavori datata 21.2.2018, recante l'importo lavori.

Di conseguenza, la previsione di cui all'art. 4 del contratto, che prevedeva il frazionamento del debito in 36 rate con cadenza mensile, non era più destinata a trovare applicazione, con riferimento al saldo debitore maturato per effetto dell'inadempimento, da parte del condominio, all'obbligazione di pagamento.





La circostanza che l'inadempimento fosse imputabile alla condotta omissiva di alcuni condomini, di per sé, non vale a paralizzare la pretesa creditoria, una volta che, come affermato dal primo Giudice con statuizione in questa sede confermata, non aveva più effetto la clausola contenuta nell'art. 19 del contratto di appalto.

Ed ancora, per quanto concerne la riscossione, da parte dell'impresa, della quota afferente alla condomina Mirano, si deve osservare che la deduzione sia tardiva.

In primo luogo, se si considera che il totale riconosciuto dal Giudice all'impresa ammonta a complessivi euro 151.460,82 e che la quota della Mirano è di euro 14.002,00, ne segue che, anche a voler per ipotesi ammettere che la ditta non abbia decurtato il proprio credito di tale quota, al limite, ne dovrebbe discendere una riduzione del quantum e giammai un rigetto della domanda.

Peraltro, l'eccezione non considera che, nel giudizio di primo grado, il condominio, costituendosi, aveva, sia pure in via subordinata rispetto a tutte le altre difese, ammesso che il credito residuo dell'impresa ascendeva ad euro 151.460,82 (cfr. prospetto riepilogativo di cui alle pagine 11 e 12 della comparsa di primo grado del condominio).

Orbene, rispetto a tale ammissione, non vi è prova del fatto che il condominio non avesse considerato i pagamenti già effettuati dalla Mirano.

Del resto, le ricevute dei bonifici, effettuati dalla Mirano a beneficio della Ma.Co Edil, depositate dal condominio in questo grado di giudizio,





risalgono all'anno 2016 e, quindi, trattandosi di documentazione che il condominio aveva la possibilità di depositare nel giudizio di primo grado, le stesse debbono ritenersi inutilizzabili in appello ai sensi dell'art. 345 co. 3 c.p.c..

Le ulteriori argomentazioni con le quali l'appellante ha inteso negare la sussistenza dell'inadempimento del condominio, essendo identiche a quelle già sottese all'appello incidentale, possono ritenersi superate dalle considerazioni svolte a proposito di quest'ultimo.

Per quanto concerne la misura degli interessi, genericamente qualificati come moratori dal Giudice, il Condominio di via Procida n. 3 formulava contestazioni analoghe a quelle in precedenza valutate con riguardo all'appello incidentale.

Ribadendo, quindi, le considerazioni già svolte dinanzi, circa la debenza degli interessi, deve, con riferimento al quantum, osservarsi che, in assenza di un'espressa previsione relativa alla misura degli interessi moratori nel contratto di appalto intercorso tra detto condominio e l'impresa, nella specie, siano dovuti gli interessi moratori al tasso legale di cui all'art. 1284 co. 4 c.c., a decorrere dalla notifica del ricorso.

Privo di pregio risulta, infine, l'assunto dell'appellante, a mente del quale la norma di cui all'art. 1284 co. 4 c.c., richiamando gli interessi previsti dal d.lgs. 231/02 sul ritardo nei pagamenti relativi alle transazioni commerciali, non dovrebbe applicarsi alla fattispecie in





esame, essendo il condominio qualificabile alla stregua di un consumatore.

In contrario, merita replicare che gli interessi moratori sono stati riconosciuti in sentenza con decorrenza dalla notifica del ricorso e che, ai sensi dell'art. 1284 co. 4 c.c., dalla proposizione della domanda giudiziale sono sempre dovuti gli interessi moratori, al tasso previsto dalla normativa speciale sui ritardi nei pagamenti delle transazioni commerciali, a prescindere dalla qualità delle parti, potendo, chiaramente, la veste di consumatore incidere sull'applicabilità della disciplina speciale solo relativamente agli interessi maturati durante l'esecuzione del contratto e, in generale, nella fase stragiudiziale.

§ 20.

Al rigetto di entrambi gli appelli segue la condanna di ciascuna delle parti appellanti alla rifusione, nei confronti dell'appellata, delle spese processuali del presente grado, che si liquidano come in dispositivo, a norma del D.M. 55/14, come aggiornato, da ultimo, con D.M. n. 147 del 13/08/2022, pubblicato sulla G.U. n. 236 del 08/10/2022 e in vigore dal 23 ottobre 2022, con applicazione dei compensi medi, relativi allo scaglione delle cause di valore compreso tra euro 260.001,00 ed euro 520.000,00 nel quale rientra il disputatum.

Le spese processuali debbono essere distratte in favore dell'avv. Vincenzo Mellone, dichiaratosi antistatario.

Occorre, infine, dare atto che sussistono i presupposti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115/2002, ratione temporis applicabile,





per il versamento, da parte del Condominio in Torre del Greco (NA) alla via Procida n. 3 e del Condominio in Torre del Greco (NA) al C.so V. Emanuele n. 80, di un ulteriore importo pari al contributo unificato rispettivamente dovuto per l'impugnazione principale e per quella incidentale.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto dal Condominio in Torre del Greco (NA), alla via Procida n.3, nonché sull'appello incidentale proposto dal Condominio in Torre del Greco (NA), al C.so V. Emanuele n. 80, avverso la sentenza in epigrafe indicata, così provvede:

- a) rigetta l'appello principale e l'appello incidentale;
- b) condanna il Condominio in Torre del Greco (NA), alla via Procida n. 3 e il Condominio in Torre del Greco (NA), al C.so V. Emanuele n. 80 alla rifusione, in favore dell'avv. Vincenzo Mellone, difensore antistatario, delle spese processuali del grado di appello, che, in relazione a ciascuna parte soccombente, si liquidano in euro 20.119,00 per compenso, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge;
- c) dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del Condominio in Torre del Greco (NA), alla via Procida n.3 e del Condominio in Torre del Greco (NA), al C.so V. Emanuele n. 80, di un ulteriore importo pari al contributo unificato rispettivamente dovuto per l'impugnazione principale e per quella incidentale.





Così deciso nella camera di consiglio, in data 19/10/2023.

Il Consigliere relatore

dr. Massimiliano Sacchi

Il Presidente

dr. Alessandro Cocchiara

Arbitrato in Italia

