

N. R.G. 14853 /2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
SESTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Parentini Mirko ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al **n.r.g. 14853 /2019** avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo in materia di appalto promossa da:

[REDACTED]

Attore in opposizione

contro

[REDACTED]

- convenuta, opposta

CONCLUSIONI

Per l'attore in opposizione:

“piaccia all'Ill.mo Tribunale di Genova, disattesa e respinta ogni avversa contraria istanza, eccezione e difesa, per i motivi già evidenziati in atti:

in via preliminare ed istruttoria:

- chiesto l'interrogatorio dei testi, indicati dall'attore opponente, nelle persone del:

D1) Geom. [REDACTED]

D2) Ing. [REDACTED]

D3) Geom. [REDACTED]

- chiesta, autorizzata ed eseguita CTU, nella persona dell'Ing. [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED] a;

in via principale:

accertate, dichiarate e quindi respinte tutte le richieste esternate nel decreto ingiuntivo ed atti successivi dalla convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, perché infondate ed inveritiere accogliendo la presente opposizione per i motivi esposti e, per l'effetto, confermare la revoca e/o quindi annullare il decreto ingiuntivo D.I. [REDACTED], R.G. [REDACTED], emesso dall'intestato Tribunale l'11/10/2019 e notificato il 22/10/2019, siccome infondato, ingiusto ed illegittimo;

in via riconvenzionale:

- accertato, dichiarare e quindi accogliere la richiesta rivolta alla convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d'€250,00, per mancata consegna dei lavori, come da contratto, per un importo complessivo d'€154.000,00, al 12 ottobre 2012;

- oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

- condannare la convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d' €250,00, per mancata consegna dei lavori, come da contratto, per un importo complessivo d'€154.000,00, al 12 ottobre 2012; oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

in via riconvenzionale subordinata:

- accertato, dichiarare e quindi accogliere la richiesta rivolta alla convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d'€250,00, per mancata consegna dei lavori, come da contratto, per un importo complessivo d'€146.000,00, al 12 ottobre 2012;

- oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

- condannare la convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d' €250,00, per mancata consegna dei lavori, come da contratto, per un importo complessivo di €146.000,00, al 12 ottobre 2012;

oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

in via riconvenzionale subordinata, in ulteriore subordine:

- accertato, dichiarare e quindi accogliere la richiesta rivolta alla convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d'€250,00, per mancata consegna dei lavori, come da CTU, eseguita dall'Ing. [REDACTED] nata a Genova, [REDACTED];

o meglio vista in corso di causa;

- oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

- condannare la convenuta opposta, Soc. [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, a pagare la penale, per ogni giorno lavorativo, superata la scadenza dei 200 giorni, d' €250,00, per mancata consegna dei lavori, come da CTU o meglio vista in corso di causa; oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza sino al dì dell'effettivo soddisfo;

infine:

- con vittoria d'esborsi, compensi, oneri fiscali e dell'intera CTU, eseguita dall'Ing. [REDACTED], nata a Genova [REDACTED]”

Per la convenuta opposta:

“Piaccia al Tribunale Ill.mo ogni contraria istanza, eccezione, deduzione reietta così decidere:

- nel merito ed in via principale: per tutti i motivi meglio esposti negli scritti difensivi dimessi in atti ed a fronte dell'esito dell'espletata istruttoria, accertare e dichiarare infondato, in fatto ed in diritto, l'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo ex adverso notificato in data 2/12/2019 e, per l'effetto, confermare l'opposto Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] dell'11/10/2019 (R.G. n. [REDACTED]) in ogni sua parte;

- nel merito ed in via subordinata: per tutti i motivi meglio esposti negli scritti difensivi dimessi in atti ed a fronte dell'esito dell'espletata istruttoria, accertare e/o dichiarare fondato l'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo ex adverso notificato in data 2/12/2019 limitatamente alla quota di penale meglio individuata in sede di elaborato peritale della CTU e pari a complessivi Euro 22.310,00 (ossia detratti i n. 93 giorni di fermo cantiere causati dal condomino [REDACTED] e pari a complessivi Euro 21.390,00 di penale contrattualmente prevista) e, per l'effetto, condannare parte opposta al pagamento a favore del Condominio opponente del solo importo di complessivi Euro 22.310,00 ferma restando, in ogni caso, la conferma dell'opposto Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] dell'11/10/2019 (R.G. n. [REDACTED]) in ogni sua parte;

- in ogni caso: l'Ill.mo Giudicante adito voglia disporre la cancellazione degli scritti offensivi contenuti nelle ex adverso Note Autorizzate datate 5/6/2020 così come indicati nella prima memoria istruttoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c., e per l'effetto condannare ai sensi dell'art. 89 c.p.c. il Condominio [REDACTED] in personale del suo Amministratore pro tempore, sito in Genova (GE), [REDACTED] al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, patiti e patiendi, dalla [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, corrente in Genova (GE), [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante pro tempore, se del caso da calcolarsi anche in via equitativa;

- in ogni caso: vinte le spese e gli onorari di causa, sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge.”

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Esposizione delle domande, eccezioni e deduzioni difensive delle parti.

Il Condominio [REDACTED], con atto di citazione ritualmente notificato, ha interposto opposizione avverso il decreto n. [REDACTED] con il quale questo Tribunale, in data 11/10/2019, ingiungeva al medesimo condominio il pagamento, a favore della società [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione, della somma di € 18.254,47 a saldo delle opere di manutenzione straordinaria asseritamente eseguite dalla società ricorrente, a far tempo dall'anno 2008, a favore del Condominio resistente in virtù di delibera assembleare del 27/12/2007.

A sostegno dell'opposizione eccepiva che la società appaltatrice non avrebbe completato le lavorazioni appaltate nel termine pattuito. Al riguardo esponeva che la Soc. [REDACTED] di [REDACTED] aprì una parte di cantiere il 14 febbraio 2008,

ingombrando le aree condominiali fino al primo giugno 2008, senza però avviare il lavoro. Sulla base del capitolato d'appalto, firmato dalla Soc. [REDACTED] di [REDACTED], i giorni operativi per concludere l'opera erano stati concordati in 200 giorni, esclusi i sabati, le domeniche e le giornate festive. Pertanto se si considerava quale termine iniziale il momento in cui l'attrezzatura venne portata in cantiere – ovvero il 14.2.2008 - le lavorazioni, esclusi i sabati, le domeniche e le giornate festive, si sarebbero dovute concludere intorno al 16 dicembre 2008. Se, per contro, si fosse considerato quale termine iniziale il momento di inizio vero e proprio delle lavorazioni e, dunque, il 1° giugno 2008, l'appaltato avrebbe dovuto essere completato entro il 7 aprile 2009, escludendo dal computo i sabati, le domeniche e le giornate festive, dall'inizio dell'attività del cantiere, avvenuto il 1° giugno 2008. Per contro, dal conteggio commissionato dal condominio alla direzione lavori sarebbe emerso che l'appaltatrice avrebbe avuto in consegna il cantiere per ben 1703 giorni, consecutivi, con partenza dall'apertura di cantiere (14 febbraio 2008) o, per ben 1595 giorni, differendo l'inizio delle lavorazioni a giugno 2008. Pertanto, secondo l'opponente, stornati anche i giorni pioggia dai conteggi, pari a 330 giorni, scaturiva che a far data dal 14 febbraio 2008 i giorni lavorativi risultavano 816, mentre a far data dall'1 giugno 2008, stornati anche i giorni pioggia dai conteggi, pari a 301 giorni lavorativi, risultavano 784, da cui detraendo i 200 giorni lavorativi pattuiti, in entrambe le formule, risultava un esubero di giornate lavorative 616 dal 14 febbraio 2008 oppure 584 dall'1 giugno 2008 da cui sarebbe scaturita una penale, per ogni giorno, superata la scadenza, di € 250,00, per mancata consegna dei lavori, come da contratto, per €154.000,00 per la prima ipotesi ed €146.000,00 per la seconda ipotesi, al 12 ottobre 2012.

Il condominio deduceva, altresì, a fondamento dell'opposizione, il mancato possesso di DURC, in capo all'impresa appaltatrice la quale non disponendo di tale attestazione – necessaria per l'esecuzione dell'appalto – determinò, oltre l'assoggettamento del direttore dei lavori ad un procedimento penale, l'applicazione a carico del condominio di sanzioni amministrative. Nemmeno, continuava il condominio opponente, l'appaltatrice avrebbe esibito la necessaria polizza assicurativa a copertura dei danni in cantiere, che potevano essere provocati a terzi e/o ai condomini. Da ultimo deduceva che il condominio opponente, a causa della difettosa esecuzione delle lavorazioni, avrebbe dovuto provvedere – a proprie spese – al loro parziale rifacimento (in particolare al rifacimento dei gradini esterni e alla raschiatura della zona interessata da infiltrazioni con rasatura a stucco e coloritura in tinta bianca in doppia mano, nonché alcuni interventi al tetto).

Pertanto concludeva chiedendo la revoca dell'ingiunzione e, in via riconvenzionale, la condanna dell'impresa appaltatrice al pagamento della penale per il ritardo nella consegna delle opere appaltate.

Con comparsa di costituzione e risposta del 19.2.2020 si costituiva la [REDACTED] di [REDACTED] in liquidazione chiedendo il rigetto dell'opposizione e delle domande riconvenzionali avversarie e la conferma dell'ingiunzione.

Per quanto attiene alla dedotta mancanza, in capo all'appaltatrice, di regolare possesso

del Documento Unico di Regolarità Contributiva (c.d. DURC), deduceva l'avvenuta produzione/allegazione al momento della presentazione delle pratiche edilizie da parte del Direttore dei lavori (come sarebbe risultato dalla "Comunicazione di avvio di attività di manutenzione straordinaria facciate" presentata dal Geometra incaricato per la Direzione dei lavori, Geom. ██████████, riportante la data dell'1/9/2008, dove sarebbe rinvenibile il DURC facente capo all'impresa appaltatrice e protocollato al n. ██████████ del 12/8/2008 (v. prod.n.2 opposta). L'opposta deduceva che venne emesso un secondo DURC protocollato al n. ██████████ del 12/8/2009 resosi necessario a fronte della delibera assembleare del 14/9/2009 ed avente ad oggetto le variazioni al capitolato riguardanti le opere straordinarie da porsi in essere sul tetto dello stabile *de quo* (v.ns.prod.n.3). Inoltre deduceva che la pretesa consegna del DURC sarebbe stata del tutto strumentalmente e infondatamente sollevata dal condominio solo allorché l'appaltatrice aveva intimato il pagamento del saldo delle opere appaltate.

Quanto al valore delle opere appaltate deduceva che il minor importo di € 115.218,66 – esposto dal condominio opponente – non avrebbe tenuto nel debito conto le opere ulteriore commissionate dal condominio. In particolare, continuava parte opposta, all'appaltatrice sarebbero state affidate anche le varianti oggetto della delibera assembleare del 14/9/2009 (come confermato anche dall'elenco delle lavorazioni di cui alla comunicazione del 25/6/2011 ricevuta per accettazione dal Sig. ██████████ (cfr. prod.n.5 opposta)). Il predetto documento 5 avrebbe costituito – secondo l'opposta – anche un inequivoco riconoscimento di debito.

Quanto alla penale, pretesa in via riconvenzionale dal condominio, deduceva che la richiesta di inizio lavori (unitamente al relativo DURC) sarebbe stata presentata presso i competenti Uffici in data 11/9/2008 e che, pertanto, il formale inizio lavori avrebbe dovuto temporalmente collocarsi al successivo giorno 12/9/2008 (cfr.ns.prod.n.2). Per quanto attiene alla data di fine lavori, secondo l'opposta, sarebbe occorso fare riferimento sia al contenuto della comunicazione del 25/6/2011 (cfr.ns.prod.n.5), sia alla data di presentazione della pratica edilizia connessa al DURC protocollato in data 10/4/2011 la quale espressamente sancisce la "fine lavori" con relativa consegna dell'opera al giorno del 14/6/2011. L'opposta esponeva che, in ragione del suddetto corretto inquadramento temporale, i giorni lavorativi complessivi totali sarebbero stati 695 a cui sottrarre 225 giorni di pioggia per un totale di 470 giorni lavorativi. A questi 470 giorni lavorativi avrebbero dovuto, altresì, sottrarsi 56 giorni di ferie (relativamente agli anni 2009 e 2010), oltre che 93 giorni per il fermo cantiere posto in essere dal condomino ██████████, ulteriori 69 giorni lavorativi per le lavorazioni del tetto (che hanno per forza di cose momentaneamente interrotto gli interventi in facciata essendo impossibile per l'Appaltatrice conciliare contemporaneamente entrambe le attività di manutenzione straordinaria) e 104 giorni resosi necessari per le richieste varianti in corso d'opera (ossia le varianti di cui al verbale di assemblea del 14/9/2009): il tutto per un "credito" di giorni lavorativi in favore della ██████████ (rispetto ai 200 giorni contrattualizzati) pari a 52 giorni.

Quanto al preteso rifacimento delle lavorazioni deduceva che il condominio non avrebbe fornito alcuna prova che le “nuove” lavorazioni commissionate dipendessero necessariamente da pregressi difetti e vizi delle opere eseguite dall’opposta.

Istruita la causa per mezzo di CTU i difensori delle parti precisavano le conclusioni all’udienza del 1° dicembre 2021.

2. Domanda principale di condanna al pagamento del preteso importo dovuto a saldo dell’appalto.

La CTU, a fronte delle contestazioni sollevate dal condominio, ha ricostruito il valore complessivo delle opere eseguite (ivi comprese quelle derivanti da variazioni aggiuntive) in € 122.439,63 come da prospetto di seguito esposto:

SCHEMA RIEPILOGATIVO

- **Importo totale delle opere eseguite dall’impresa (quesito 2h – cfr. cap. 4 e par.6.2):**

PONTEGGI	€ 9.177,93 IVA INCLUSA
COPERTURA	€ 50.355,86 IVA INCLUSA
PIANEROTTOLI E SCALA	€ 12.541,52 IVA INCLUSA
FACCIAE	€ 46.790,45 IVA INCLUSA
OPERE PARTICOLARI	€ 3.573,87 IVA INCLUSA
Totale	€ 122.439,63 IVA INCLUSA

Occorre altresì rilevare che la CTU ha riscontrato il rifacimento di alcune opere eseguite dall’appaltatrice, in quanto difettose, ammontante al valore di € 2750,00 IVA inclusa. Inoltre constano difetti lamentati dal condominio, non ancora rimossi, ammontanti ad € 7.080,00 oltre IVA. Dunque i difetti delle lavorazioni ammontano complessivamente ad € 11.387,60 che vano, pertanto, detratti dal loro valore complessivo. Pertanto il valore delle opere eseguite ammonta ad € 111.052,03.

Per contro non vi sono prove dei danni asseritamente subiti a seguito dell’inadempimento dell’obbligo di consegnare il DURC. Infatti non consta che per tale violazione al condominio abbia dovuto pagare sanzioni.

Appare pacifico che il condominio committente abbia versato all’appaltatrice la somma di €115.218,66 importo superiore al valore reale delle opere eseguite.

Talché l’opposizione merita senz’altro accoglimento con conseguente revoca dell’ingiunzione opposta.

3. Domanda riconvenzionale di pagamento alla penale.

Per un corretto inquadramento della domanda riconvenzionale occorre sinteticamente

tracciare la regolamentazione negoziale dei termini contrattualmente previsti per l'ultimazione delle opere e della relativa penale concordata tra le parti.

L'art. 6 del contratto indica quali termini di esecuzione dei lavori *“l'inizio entro il 31 marzo 2008 e comunque non oltre 60 gg. da detta data o da quella del rilascio delle autorizzazioni necessarie, se successiva, e saranno portati a termine entro 200 (duecento) giorni lavorativi”*. L'articolo prosegue disponendo che: *“per ogni giorno di ritardo sul termine dei lavori di cui al precedente comma, oltre i primi 20 giorni lavorativi (computati come indicato all'art. 15 delle Condizioni Generali), l'Appaltatore, sempre che il ritardo sia esclusivamente a lui imputabile, dovrà corrispondere la penale prevista nell'art. 5 delle Condizioni Generali d'Appalto”*. Seppur il richiamo alle condizioni generali non è impeccabile l'art. 16 di tali condizioni – e non il 15 erroneamente richiamato - regola le modalità di conteggio dei giorni lavorativi disponendo che:

“- i giorni lavorativi utili consecutivi e continui sono quelle considerati come tali nei Contratti Nazionali di Categoria;

- l'Appaltatore ha diritto a 15 giorni lavorativi di sospensione per ferie estive e 5 giorni lavorativi per ferie natalizie;

- sono da escludere i giorni in cui le avversità atmosferiche impediscono la regolare esecuzione dei lavori;

- sono da escludere i giorni inerenti a proroghe e/o sospensioni d'attività regolarmente concordate tra le Parti;

- sono da escludere i giorni di scioperi o per impedimenti dovuti a cause di forza maggiore;

- sono da escludere i giorni di sospensione dell'attività dell'Appaltatore giustificati da inadempienza del Committente alle proprie obbligazioni o norme contrattuali, previa messa in mora mediante lettera raccomandata A.R. con preavviso di almeno 10 giorni.”

L'art. 5 delle Condizioni Generali d'Appalto denominato *“Termini per l'esecuzione dei lavori e penali”* stabilisce che *“per ogni giorno di ritardo sul termine dei lavori di cui al precedente comma, oltre il numero di giorni indicati nel Contratto, l'Appaltatore, sempreché il ritardo sia a lui imputabile, dovrà corrispondere una penale giornaliera corrispondente al 2 per mille dell'importo totale del contratto base”*.

Preme, altresì, rilevare che l'art. 5 regola anche l'ipotesi, frequente nella prassi, che eventuali variazioni aggiuntive di lavorazioni, possano determinare uno slittamento del termine per l'ultimazione di tutte le opere, disponendo all'uopo che: *“qualsiasi variazione aggiuntiva dei lavori comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi da convenirsi tra le parti o in mancanza da determinarsi in base all'entità dei lavori extracontrattuali e proporzionalmente al termine stabilito per l'esecuzione dei lavori originariamente commissionati”*.

La CTU osserva che i lavori, per legge, non avrebbero potuto essere iniziati prima della *“Comunicazione avvio attività manutenzione straordinaria facciate”* di cui all'art. 21 punto 2 lettera d) della L.R. 16/08 perché costituente il necessario titolo abilitativo.

Si rammenta che, in forza dell'articolo 6 del contratto di appalto, l'impresa appaltatrice avrebbe dovuto iniziare le lavorazioni, alternativamente, entro il 31 marzo 2008 (termine fisso) o entro il sessantesimo giorno dall'ottenimento del titolo abilitativo necessario per la loro esecuzione.

Nella comunicazione di avvio attività – costituente il titolo abilitativo – viene indicata quale data di inizio dei lavori il 12.09.2008 (cfr. prod.doc. 2 convenuto opposto). Talché, del tutto plausibilmente, il CTU fa decorrere, ai fini della penale, il termine di duecento giorni – contrattualmente previsto per l'ultimazione delle opere – da quello indicato nella comunicazione di avvio delle attività ovvero il 12 settembre 2008. Si tratta di termine ampiamente anteriore a quello di sessanta giorni dall'ottenimento del titolo edilizio. Talché non pare che le lavorazioni, contrariamente a quanto pare adombrare il condominio, siano iniziate tardivamente.

Va altresì rilevato che, facendo applicazione dei criteri concordati in contratto per il calcolo del termine di duecento giorni, le opere avrebbero dovuto essere terminate entro il giorno 8 luglio 2009.

La penale, a norma dell'art. 6, sarebbe conseguita ad un ulteriore ritardo di venti giorni rispetto al termine finale per l'ultimazione delle opere (in totale 220 giorni). Talché, come rilevato dalla CTU, la penale sarebbe divenuta applicabile se le opere non fossero state consegnate entro il 26.08.2009. Come analiticamente rilevato dalla CTU le lavorazioni appaltate hanno conosciuto sia variazioni incrementative (ovvero di aggiunta di nuove opere originaria non previste per l'importo di € 58.848,29 IVA inclusa) sia variazioni diminutive (ovvero opere originariamente previste ma poi escluse pari ad € 47.248,93 IVA inclusa). Si osserva che, per il differenziale pari ad € 11.599,36 IVA inclusa, non risulta la pattuizione di termini aggiuntivi per l'ultimazione dei lavori, né che per tali opere extra siano state concordate delle penali.

Secondo principio consolidato, quando, nel corso dell'esecuzione del contratto d'appalto, il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli ed importanti variazioni del progetto - che importino "*notevoli modificazioni della natura dell'opera*", che determina una sostituzione consensuale del regolamento contrattuale già in essere (v. Cass. n. 10201 del 2012; Cass. n. 19099 del 2011; Cass. n. 9796 del 2011) - il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori; perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti di comune accordo fissino un nuovo termine. In mancanza, incombe al committente, che persegua il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera, l'onere di fornire la prova della colpa dell'appaltatore (Cass. n. 20484 del 16 2011; conf. Cass. n. 7242 del 2001; Cass. n. 2290 del 1995; Cass. n. 2394 del 1986).

Ciò non di meno abbiamo visto come l'art. 5 del contratto di appalto regolasse espressamente il termine di adempimento nel caso in cui venissero apportate modificazioni aggiuntive alle opere capitolate. Si rammenta infatti che, a norma della citata clausola negoziale: "*qualsiasi variazione aggiuntiva dei lavori comporterà sempre la concessione di un termine suppletivo per l'ultimazione dei lavori stessi da convenirsi tra le parti o in mancanza da determinarsi in base all'entità dei lavori extracontrattuali e proporzionalmente al termine stabilito per l'esecuzione dei lavori originariamente commissionati*".

Talché il fatto che per le variazioni incrementative le parti non avessero stipulato alcun slittamento del termine non comportava automaticamente l'elisione della penale giacché

“in mancanza” di tale previsione di un termine supplementare per le c.d. opere extra tale termine si sarebbe dovuto determinare “*in base all’entità dei lavori extracontrattuali e proporzionalmente al termine stabilito per l’esecuzione dei lavori originariamente commissionati*”. Come rilevato dalla CTU (cfr. pagina 64), considerato che l’impresa ha lavorato per un importo extra di + € 11.599,36 IVA inclusa (importo dato dalla differenza tra il valore delle opere originariamente pattuite di cui era stata esclusa l’esecuzione e le nuove opere introdotte con le variazioni), è possibile convertire tale importo in una specifica quantità di giorni lavoro. In particolare, secondo le condivisibili stime del CTU, è possibile parametrare tale importo ad un impegno giornaliero di due persone quantificabile in $30 \text{ €/h} * 2 + 8 \text{ h} = \text{€ } 480,00 \text{ IVA INCLUSA}$. Talché, secondo tale stima, il differenziale avrebbe determinato un impegno extra di circa 24 giornate rispetto al termine sopra riferito. Evidenzia inoltre il CTU che, a questo slittamento del termine finale, dovuto al differenziale per lavori extra, si aggiunge un ulteriore slittamento in avanti dovuto all’impossibilità per l’appaltatrice di lavorare nei giorni di pioggia e festivi del periodo. Pertanto la CTU, dopo accurata individuazione dei predetti giorni e considerato il differenziale per lavori extra, ha stimato del tutto ragionevole individuare quale termine per l’ultimazione delle opere il 16.4.2010.

Non si ritiene, per contro, di riconoscere un ulteriore fermo cantiere di 93 giorni imputabile ad un condomino che avrebbe impedito – per tale lasso temporale – la prosecuzione delle lavorazioni. Di tale interruzione non vi è alcuna prova documentale e le prove orali articolate, per cui si è reiterata in conclusionale l’istanza di ammissione, sono del tutto generiche non essendo specificamente indicate, non solo le circostanze di tempo e di luogo in cui il condomino avrebbe imposto tale fermo cantiere ma anche la condotta ostruzionistica assunta. D’altronde appare scarsamente probabile che, a fronte di un’estromissione dal cantiere per l’iniziativa estemporanea di un condomino, l’appaltatrice non avesse avvertito la necessità di segnalare immediatamente all’amministrazione condominiale l’interruzione forzosa delle lavorazioni.

Ne discende che le lavorazioni, tenuto conto dei criteri enunciati all’art. 15 del contratto di appalto, dello slittamento del termine per il differenziale dovuto ad opere extra e dei giorni di pioggia e festivi, avrebbero dovuto essere ultimate entro il 16 aprile 2010.

La CTU ha evidenziato che non è possibile affermare con sufficiente grado di precisione quando le opere siano state ultimate non constando agli atti la dichiarazione di fine lavori. Tuttavia consta che al 6 luglio 2011 fosse stato effettuato un sopralluogo in occasione del quale l’impresa appaltatrice si obbligò “*a portare a termine i lavori concordati non ancora eseguiti e quelli da rifinire*” (prod. n. 13 attore). Rileva il CTU che a far data dal 5 luglio 2011 non consta più alcuna lavorazione; tutte le lavorazioni riscontrate sono state eseguite prima di tale data. Talché alla stregua di tali elementi presuntivi può trarsi la conclusione logica che l’impresa appaltatrice al 6 luglio 2011 avesse cessato ogni attività presso il cantiere.

Pertanto si ritiene di dover ritenere che il ritardo dell’appaltatrice fosse perdurato quanto meno fino al 5 luglio 2011. Ne consegue che la penale – facendo applicazione dei criteri

di calcolo pattuiti – dovuta per tale arco temporale (dal 16 aprile 2010 al 6 luglio 2011) ammonta ad € 46.460,00.

4. Sulle conclusioni.

Pertanto il decreto ingiuntivo va revocato. Ve per contro accolta la domanda riconvenzionale svolta dal condominio accolta con conseguente condanna della società convenuta al pagamento della penale per il ritardo nell'esecuzione delle opere (pari ad € 46.460,00).

5. Sulle spese di lite e di CTU.

Le spese seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo in conformità dei valori medi di liquidazione previsti per lo scaglione di riferimento (da € 52.001,00 ad € 260.000,00). Le spese di CTU, come liquidata in decreto emesso in corso di causa, vanno definitivamente poste nei rapporti interni tra le parti a carico della parte soccombente.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

1. accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
2. rigetta, nel merito, la domanda di condanna formulata dalla ██████████ di ██████████ in liquidazione nei confronti del Condominio ██████████, ██████████;
3. dichiara tenuta e condanna la ██████████ di ██████████ in liquidazione, in persona del liquidatore pro tempore, a pagare, a titolo di penale per il ritardo nell'esecuzione delle opere appaltate, a favore del Condominio ██████████, ██████████ la somma di € 46.460,00 oltre interessi al tasso di legge dalla notificazione della citazione al saldo;
5. dichiara tenuta e condanna la ██████████ di ██████████ in liquidazione, in persona del liquidatore pro tempore, a rifondere al Condominio ██████████, ██████████ le spese di lite che si liquidano in € 145,50 per esborsi ed € 13.430,00 per compenso del difensore (di cui
Fase di studio della controversia, valore medio: € 2.430,00
Fase introduttiva del giudizio, valore medio: € 1.550,00
Fase istruttoria e/o di trattazione, valore medio: € 5.400,00
Fase decisionale, valore medio: € 4.050,00)
oltre 15% per spese generali e accessori di legge (IVA e CPA);
6. pone, nei rapporti interni tra le parti, le spese di CTU nella misura liquidata in corso di causa, a carico esclusivo della ██████████ di ██████████ in liquidazione quale parte soccombente.

Sentenza immediatamente esecutiva per legge.

Genova, 24 febbraio 2022.

Il Giudice
dott. Mirko Parentini