

21 marzo 2022 15:44

Il Condominio. Appalto opere manutenzione: quando e come far valere la penale?

di [Laura Cecchini](#)

Appalto opere manutenzione: quando e come far valere la penale?

Nell'epoca delle detrazioni ed agevolazioni fiscali per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione, è certamente utile ricordare come la redazione del contratto di appalto tra il condominio ed una impresa debba essere scrupolosa ed attenta nei termini con cui si esplicitano le rispettive obbligazioni, tra cui quelle primarie relative alle modalità e tempi di corresponsione dell'importo convenuto e di inizio e conclusione delle opere.

A tal riguardo, è opportuno rappresentare che la chiarezza delle intese riportate nel contratto che sigilla l'accordo è propedeutica a tutelare entrambe le parti ed ovviare a dubbi interpretativi che potrebbero riflettersi in un costoso e lungo contenzioso nel caso in cui insorgano contestazioni, spesso reciproche.

Su tali tematiche, la sentenza in commento resa dal Tribunale di Genova ([n. 500, 25 febbraio 2022](#)) è esemplificativa delle criticità che possono derivare nella esecuzione di un contratto d'appalto nella fase patologica che occupa un giudizio avente ad oggetto la introduzione di contrapposte pretese ove si lamenta il vicendevole inadempimento.

In particolare, l'aspetto che interessa la fattispecie de qua, attiene alla sussistenza dei presupposti per legittimare la domanda di condanna al pagamento della penale prevista nel contratto per ritardata ultimazione dei lavori e le modalità afferenti al corretto calcolo della stessa tenuto conto delle variabili che possono intervenire nel corso del rapporto.

Appalto e penale: la vicenda

Un condominio ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo con il quale l'impresa appaltatrice dei lavori straordinari deliberati dallo stesso aveva chiesto il versamento del saldo per l'attività prestata avanzando contestualmente domanda riconvenzionale per la condanna al riconoscimento della penale convenuta nel contratto.

A conforto della azione giudiziale, il condominio ha lamentato, tra più doglianze, la mancata ultimazione dei lavori nel termine pattuito nonché la presenza di vizi nelle lavorazioni compiute.

L'impresa si è costituita chiedendo il rigetto della opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo.

La causa è stata necessariamente istruita con l'esperimento di una consulenza tecnica d'ufficio tesa a ricostruire il valore di tutti gli interventi eseguiti nonché del rifacimento di quelle ritenute difettose.

Sotto tale profilo, l'esito delle indagini ed accertamenti compiuti hanno rilevato, effettivamente, la esistenza di vizi.

Dalle valutazioni emerse in occasione della CTU, pertanto, la somma già versata dal condominio è risultata superiore alla pretesa formulata con il decreto ingiuntivo, per cui l'opposizione può dirsi fondata. Preso atto di quanto sopra, merita il giusto approfondimento in punto di diritto la questione posta con la domanda riconvenzionale inerente la domanda di condanna alla corresponsione della penale determinata in una clausola ad hoc delle condizioni generali di appalto.

Ritardo sul termine dei lavori e riconoscimento della misura della penale

In via preliminare è appropriato illustrare che, qualora in un contratto d'appalto sia prevista una penale per il ritardo nella conclusione delle opere oggetto dello stesso, ai fini del calcolo è confacente verificare: (i) la data o l'adempimento che individua il momento da cui decorre il termine, (ii) eventuali variabili, come le condizioni meteorologiche che possono incidere sul computo, (iii) la durata dei lavori nonché (iv) la modificazione in corso d'opera degli interventi, sia in eccesso che in difetto.

Tanto premesso, è di indubbia evidenza come l'avvenuta puntuale indicazione di tali eventi e condizioni nel contratto sia ovviamente conveniente per dirimere obiezioni e censure sul corretto adempimento alle stesse. Nell'ipotesi in esame, l'inizio dei lavori era stato indicato alternativamente in una data certa o entro sessanta giorni dal rilascio delle autorizzazioni necessarie "se successive".

Nella consulenza tecnica resa, rettificamente, il CTU incaricato ha accertato la data iniziale nella comunicazione di inizio attività in quanto costituisce il titolo abilitativo.

Posto ciò e tenuto conto che i lavori dovevano avrebbero dovuto concludersi entro duecento giorni, occorre procedere alla applicazione dei criteri sopra riportati per provvedere a constatare se può essere avallata la domanda di condanna al pagamento della penale proposta in via riconvenzionale dal condominio.

Sotto tale profilo, nella fattispecie, non possiamo ignorare che sono occorse modifiche del capitolato iniziale sia incrementative che diminutive.

Sul punto, occorre ricordare che la richiesta di variazioni sull'originario progetto, secondo orientamento costante della Giurisprudenza, costituisce «sconvolgimento» del piano originario dei lavori e del suo radicale mutamento, che determina una sostituzione del regolamento contrattuale originario e la creazione di un nuovo vincolo contrattuale. Affinché la penale conservi efficacia occorre che le parti fissino concordemente un nuovo termine; in mancanza, il committente che lamenti il risarcimento del danno da ritardata consegna dell'opera deve provare la colpa dell'appaltatore» (da ultimo Corte appello Lecce sez. I, 5/10/2021, n.1102).

Nel contratto de quo, tuttavia, era stata espressamente regolamentata anche l'ipotesi di mutamento della consistenza delle opere iniziali per cui la penale per il ritardo rimaneva efficace fatta salva la sopravvenuta incombenza ed onere di effettuare una stima del tempo suppletivo necessario alla esecuzione del nuovo capitolato, senza dimenticare la riduzione degli altri interventi già concordati sin dall'origine.

Per quanto attiene al termine finale, quest'ultimo è stato indicato nel giorno in cui è stato svolto il sopralluogo sul cantiere, successivamente al quale non sono risultate ulteriori lavorazioni da parte della impresa.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)) **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)