



**Tribunale di Napoli**

**12 SEZIONE CIVILE**

**Verbale di udienza**

Il giorno **18/09/2023**, alle ore 11,00, nella 12 SEZIONE civile del Tribunale di Napoli, all'udienza del Giudice dott. Alfonso Tinto, è chiamata la causa

TRA

**XXXXXXXXXX S.R.L. FALL.TO**

- ATTORE

E

**CONDOMINIO VIA xxxxxxxxxxxx**

- CONVENUTO

E' presente per il Condominio sito in Napoli alla via XXXXXXXXX l'avv.to Gianluca Flammia il quale nell'impugnare la memoria conclusionale del Fall.to attore ribadisce che sin dal primo scritto difensivo ha disconosciuto ex art 2719 cod. civ e 215 c.p.c. la ricezione delle documentazione ( tra l'altro parziale ) prodotta dall'attrice insiste per il rigetto della domanda attrice per tutti i motivi ampiamente esposti nella memoria finale cui si riporta integralmente con vittoria di compenso spese , spese generali ed accessori di legge. Chiede, pertanto, che la causa venga decisa.

È presente, nell'interesse del Fallimento della "XXXXXXXXX S.r.l." e per delega dell'Avv. xxxxxxxx, l'Avv. xxxxxxxx la quale si riporta integralmente alla memoria conclusionale ritualmente depositata ed alle conclusioni ivi rassegnate chiedendone l'integrale accoglimento. L'Avv. xxxxxxxx, in particolare, insiste per la revoca dell'ordinanza del 21 gennaio 2021 e dunque per l'ammissione della CTU richiesta in sede istruttoria e volta ad accettare gli effettivi giorni di ritardo nei pagamenti accumulati dal Condominio, nonché a quantificare le somme effettivamente dovute alla "xxxxx S.p.A. alla luce dei documenti in atti. In ogni caso, l'Avv. xxxxxxxxxxxx chiede accertare e duciate che il Condominio del fabbricato sito in Napoli all Via xxxxxxxxxxxx non ha adempiuto tempestivamente agli obblighi contrattualmente e convenzionalmente previsti nel contratto di appalto del 18 ottobre 1999 e per l'effetto condannare il medesimo Condominio al pagamento dell'importo di euro 117.287,36, ovvero al di-

verso importo maggiore o minore ritenuto di ragione, a titolo di penale contrattualmente pattuita, o comunque a qualsivoglia diverso titolo anche extracontrattuale, oltre interessi a far data dal giorno in cui la prestazione è divenuta esigibile, o in subordine a far data dalla domanda giudiziale; nonché condannare il Condominio al pagamento delle spese legali. Si chiede, quindi, la decisione della causa.

L'avvocato Flammia Impugna le avverse conclusioni , le domande ed argomentazioni nuove non accettando il contraddittorio sulle stesse.

L'Avv. xxxxxx impugna si oppone alle eccezioni formulate da controparte, in particolare rappresentato che non è stata proposta alcuna domanda nuova, nè prospettata alcuna nuova argomentazione.

Il Giudice invita le parti alla discussione della causa. Le parti si riportano ai propri atti ed alle conclusioni appena rassegnate.

Terminata la discussione, il Giudice decide la causa dando lettura, ai sensi dell'art. 281*sexies* c.p.c., del seguente dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione redatti sul presente verbale nella parte che segue.



## REPUBBLICA ITALIANA

### IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, dott. Alfonso Tinto, pronunzia la seguente

#### *S E N T E N Z A*

definitiva ai sensi dell'art. 281*sexies* c.p.c. nella causa iscritta al n. xxxxx/2019

r.g.a.c.

TRA

**xxxxxxxxxx S.R.L. FALL.TO** (c.f.: xxxxxxxxxxxxxx), elett.te dom.to al-

la presso lo studio dell'Avv. (c.f.:

) dal quale è rappr.ta

- ATTRICE

**E**

**CONDominio VIA XXXXXXXX** (c.f.: xxxxxxxxxxxxxx), elett.te dom.to  
alla VIA VITO FORNARI 4 - C/O STUDIO BOFFA-FLAMMIA NAPOLI  
presso lo studio dell'Avv. FLAMMIA GIANLUCA (c.f.:  
FLMGLC70H05F839T) dal quale è rappr.to e difeso

- CONVENUTO

OGGETTO: Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (ivi compresa l'azione ex  
1669cc).

CONCLUSIONI: come da presente verbale nella parte che precede.

### ***SVOGIMENTO DEL PROCESSO***

La sentenza viene redatta in conformità al nuovo testo degli artt.132 c.p.c.  
e 118 disp.att. c.p.c., immediatamente applicabile anche nei giudizi in corso alla  
data di entrata in vigore della riforma, ai sensi dell'art.58 della legge n.69/09,  
pertanto, devono ritenersi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia  
gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, sia i verbali di causa. Sicché ai fi-  
ni della decisione è sufficiente evidenziare che con atto di citazione notificato in  
data 22 febbraio 2019, il Fallimento citava in giudizio il Condominio sito in Na-  
poli alla via \_\_\_\_\_ assumendo che: - la società fallita, al tempo in  
cui era "in bonis" e il condominio, in data 18 ottobre 1999 stipularono contratto  
di appalto avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordina-  
ria del fabbricato condominiale; - in data 23 giugno 2001 il D.L. Ing. xxxxx  
ed il legale rapp.te della ditta appaltatrice sottoscrivevano, in contraddittorio,  
verbale di ultimazione dei lavori. - in data 21 luglio 2001 l'ing. xxxxx rilasciava  
certificato di regolare esecuzione dei lavori. - il predetto contratto prevedeva,

all'art.7, il pagamento di un acconto al momento della sottoscrizione per l'importo di Lire 14.334.000 e la corresponsione della somma residua, pari a Lire 108.000.000, a mezzo nr. 12 rate mensili ciascuna di Lire 9.000.000, entro 15 gg dalla data di emissione e successiva comunicazione della fattura e con periodicità mensile a partire dal 31 dicembre 1999; - l'art. 8 prevedeva, in caso di mancato pagamento entro il termine predetto, l'applicazione di una penale a carico del Committente pari a Lire 300.000 per ogni giorno di ritardo; - il condominio convenuto avrebbe pagato in ritardo le fatture nr. 06/2000, 10/2000, 18/2000 e 23/2000 emesse dalla fallita, accumulando nr. 89 gg di ritardo per complessivi € 13.789,40. - in data 08 novembre 2000 la xxxxxxxxxxxxxx s.r.l. emetteva fattura nr. 38/2000 per l'importo di Lire 92.649.579 che il condominio avrebbe dovuto pagare a rate con andamenti costanti e scadenza ciascuna fissata il giorno 15 di ogni mese, che è stata pagata con ritardo di complessivi 440 gg, così maturando una penale per ulteriori € 68.172,31; - la società xxxxxxxxxxxxxx s.p.a, in data 29 giugno 2011 emetteva altra fattura nr. 20/2001 anch'essa pagata in ritardo, per la quale risultava maturata una penale limitata però dalla curatela al 28 febbraio 2002 per € 35.325,65# e così per un credito complessivo di € 117.287,36#.

Parte attrice chiedeva, pertanto, l'accoglimento delle seguenti conclusioni: 1.-"Accertare e dichiarare che il Condominio del fabbricato sito in Napoli alla via xxxxxxxxxxx non ha adempiuto tempestivamente agli obblighi contrattualmente e convenzionalmente previsti nel contratto di appalto del 18 ottobre 1999 sottoscritto con la "XXX S.r.l." – già S.p.a.; 2.-Per l'effetto condannare il Condominio convenuto al pagamento dell'importo di € 117.287,36# ovvero al diverso importo maggiore o minore ritenuto di ragione, a titolo di penale contrattuale pattuita, o comunque a qualsivoglia diverso titolo anche extracontrattuale,

oltre interessi a far data dal giorno in cui la prestazione è divenuta esigibile, o in subordine a far data dalla domanda giudiziale. 3.-Condannare la convenuto al pagamento delle spese legali”.

Si costituiva il Condominio sito in Napoli alla via xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale chiedeva il rigetto delle domande attrici perché inammissibili ed in ogni caso infondate e non provate in fatto ed in diritto spiegando altresì domanda riconvenzionale mirante a far accertare e dichiarare la nullità della clausola penale presente nel contratto del 18 ottobre 1999. Il Condominio , sin dal primo scritto difensivo, disconosceva ex art 2719 c.c. ed art. 215 c.p.c. la documentazione parziale e in copia fotostatica prodotta dal Fall.to, la sottoscrizione degli avvisi di ricevimento non riferibili all'amministratore del Condominio ed i documenti che avrebbero rappresentato prova dell'invio delle fatture oggetto di causa e ciò perché alcun collegamento poteva essere immaginabile tra le lettere accompagnatorie, le fatture e le citate copie.

All'esito dell'udienza del 09 settembre 2019, il Tribunale rinviava la causa ex art. 184 c.p.c. all'udienza del 30 aprile 2020 concedendo alle parti i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c.-

Con provvedimento del 21 gennaio 2021, l'adito Giudice non ammetteva la CTU “posto che la consulenza tecnica d'ufficio non può essere volta all'acquisizione di elementi che è onere delle parti allegare” e rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

Successivamente veniva confermato, con ordinanza, il provvedimento di rigetto della chiesta CTU e veniva fissata la discussione orale ex art 281 sexies c.p.c. per il 18 settembre 2023 con concessione alle parti sino a 10 gg prima per il deposito di note difensive.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Orbene tali essendo le rispettive posizioni assunte dalle parti in causa, ritiene il giudice che la domanda così come proposta da parte attrice sia infondata e vada pertanto rigettata.

Preliminarmente va rilevata la proponibilità della domanda.

Ancora preliminarmente va evidenziato che la domanda proposta da parte attrice è rivolta ad ottenere, la condanna del Condominio al pagamento di una somma, a titolo di penale, per il versamento in ritardo, da parte del Condominio alla ditta appaltante, delle rate a pagarsi per i lavori straordinari effettuati presso l'immobile condominiale.

Ciò chiarito le domande attoree risultano sfinite di prova.

Il fallimento non ha invero assolto all'onere probatorio gravante su di esso non provando il fatto costitutivo della pretesa ovvero la data di invio delle fatture al Condominio ai sensi dell'art. 21 del capitolato d'appalto (amministratore Condominio e successivo vaglio del D.L.), la data di pagamento delle stesse né tantomeno che tra la data della consegna ed il pagamento sia decorso il termine iniziale fissato dall'art 8 del contratto di appalto. Dagli atti non risulta in maniera chiara la prova dei giorni di maturazione della penale e su quale eventuale somma residua sia stata calcolata non avendo parte attrice documentato che il pagamento sia avvenuto oltre il quindicesimo giorno dalla data di materiale consegna al Condominio della singola fattura e della singola "situazione provvisoria" ( art 7 contratto e 21 capitolato d'appalto). In particolare trattasi delle fatture nr. 06/2000 del 01 febbraio 2000; nr. 10/2000 del 01 marzo 2000; nr. 28/2000 del

02 aprile 2000 e nr. 23/2000 del 02 maggio 2000.

Fermo restante quanto sopra si ritiene che la clausola penale ( art. 8 contratto 18 ottobre 1999) vada dichiarata vessatoria. Sul punto va chiarito che, come sostenuto dalla prevalente dottrina, al Condominio vada applicato il Codice del Consumo tuttavolta che i contratti, stipulati dal condominio attraverso l'amministratore, sono imputabili ai singoli condomini. L'amministratore, infatti, rappresenta i condomini i quali agiscono al di fuori della loro attività professionale e dunque il condominio, "latu sensu" è considerato, un consumatore (Cass. 24 luglio 2001 n. 10086, Cass. 22 maggio 2015, n. 10679).

L'amministratore del condominio, nel siglare un contratto con un professionista, agisce quale mandatario dei singoli condomini ed il contratto può essere considerato come concluso da un consumatore e potrà invocarne le relative tutele riconosciute dalla legge.

Nel caso in esame la clausola penale, prevista dall'art. 8 del contratto di appalto concluso tra il Condominio di via XXXXXXXXXXXXXXXX, consumatore, e la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a, professionista, deve considerarsi vessatoria in quanto determina, a carico del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto ad esclusivo detrimento dello stesso.

Si presumono infatti vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo.

Va evidenziato che l'eccessività può essere un connotato non solo della prestazione penale ab origine sproporzionata rispetto all'interesse che il creditore

aveva all'adempimento, ma anche della prestazione che diventi sproporzionata successivamente al sorgere del contratto, alla luce, ad esempio, di un parziale adempimento, secondo la prospettazione di controparte.

La norma, infatti, parla di clausole che hanno non soltanto per oggetto, ma anche per effetto l'imposizione della prestazione penale eccessiva. Tali clausole, ad ogni modo, si "presumono" vessatorie fino a prova contraria, onde il giudice, per accertare la vessatorietà, potrà limitarsi a verificare l'eccessività della penale, senza necessità di compiere le valutazioni richieste dall'art. 34, co. 1, cod. cons., in virtù del quale occorre tenere in considerazione le circostanze esistenti al momento della conclusione e le altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende. E' salva, in ogni caso, la prova contraria, ricadendo peraltro l'onere, proprio sul professionista.

In definitiva il palese intento speculativo e lucrativo della clausola penale determina l'illiceità del suo oggetto e pertanto la nullità della stessa.

Non va, infine, trascurata la circostanza che la clausola penale sarebbe altresì nulla perché non è stata oggetto di specifica trattativa tra le parti né, è stata doppiamente sottoscritta, dal condominio (contratto sottoscritto il 18 ottobre 1999).

Per i motivi di cui sopra le domande proposte da parte attrice andranno integralmente rigettate.

Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore di parte convenuta, spese che si liquidano in dispositivo di ufficio, in mancanza del deposito della nota prevista dall'art. 75 disp. att. c.p.c., in virtù del D.M. 55/2014.

***P.Q.M.***



Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

1) rigetta, per le motivazioni di cui sopra, le domande proposte da parte attrice in quanto infondate in fatto e diritto;

2) dichiara la nullità della clausola penale prevista dall'art. 8 del contratto di appalto del 18 ottobre 1999 per tutti i motivi sopra esposti;

3) Condannare il Fallimento della xxxxxxxx s.p.a., in persona del Curatore p.t., al pagamento in favore del Condominio di Via xxxxxxxxxxxxxxxx al pagamento delle spese e compensi di lite, che si liquidano in € 10.000,00 per compensi, oltre il contributo forfettario del 15%, CPA ed IVA come per legge se dovute e documentate.

E' verbale alle ore 17,30.

Il Giudice

(dott. Alfonso Tinto)

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, co. I, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.