



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Latina – Seconda Sezione Civile - in persona del Giudice Istruttore in funzione di giudice monocratico dott.ssa Laura Gigante ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4545/2018, avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo, vertente

TRA

Parte_1 in persona del legale rapp.te p.t., rapp.ta e difesa, in virtù di procura in calce all'atto di citazione, dall'avv. Francesco Cossa, presso il cui studio elettivamente domicilia in Latina, via Oberdan n. 31

OPPONENTE

E

Controparte_1 in persona del legale rapp.te p.t., rapp.to e difeso, in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione risposta, dagli avv.ti Giulio Nevi e Paola di Rosa, presso il cui studio elettivamente domicilia in Latina, via Picasso n. 30

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Come ad verbale di udienza del 29.4.2025.

**ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI
FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con ricorso per decreto ingiuntivo n. r.g. 2172/2018, il [...] *CP_1* chiedeva al Tribunale di Latina di ingiungere a *Parte_1* il pagamento della somma complessiva di euro 89.100,80 oltre interessi e spese, quale credito rimasto insoluto per saldo relativo al contratto di appalto



intercorso con la società opponente e saldo relativo ad opere extra-capitolato eseguite dall'opposta.

Con d.i. n. 1646/2018, depositato in data 15.06.2018, il Tribunale adito ingiungeva il pagamento della somma richiesta, oltre interessi come da domanda e spese processuali.

Con atto di citazione ritualmente notificato, la società *Parte_1* [...] proponeva opposizione avverso il detto decreto ingiuntivo, eccependo preliminarmente il difetto di procedibilità della domanda in virtù della clausola compromissoria arbitrale convenzionalmente pattuita. Nel merito, eccepiva l'integrale adempimento della propria prestazione e l'infondatezza del credito azionato dall'opposta per l'esecuzione di opere extra-capitolato in quanto mai commissionate dalla società opponente. In via riconvenzionale, avanzava domanda di risoluzione giudiziale del contratto per grave inadempimento e ritardo nella consegna delle opere e, alla luce di detto ritardo, chiedeva di avvalersi della clausola penale convenzionalmente pattuita e chiedeva il risarcimento degli ulteriori danni allegati derivanti dall'inadempimento contrattuale imputato all'opposta nella complessiva somma pari ad € 219.815,00 o in quella superiore o inferiore da accertarsi in giudizio.

Si costituiva in giudizio il *Controparte_1* il quale eccepiva la nullità della clausola compromissoria per indeterminatezza dell'oggetto. Nel merito deduceva la fondatezza del proprio credito in virtù dell'esecuzione di opere extra capitolato specificamente richieste dalla società committente e chiedeva il rigetto della domanda riconvenzionale avanzata dall'opponente in quanto generica e infondata sia in fatto che in diritto.

Prodotta documentazione, denegata la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, raccolto interrogatorio formale, disposta ctu grafologica, espletata prova testimoniale, la causa, all'esito della discussione all'udienza del 29.4.2025, era riservata in decisione ai sensi dell'art. 281 sexies, comma 3, c.p.c.

L'opposizione è fondata nei termini di cui alla seguente motivazione.



In via preliminare, va rigettata l'eccezione di compromesso per arbitrato sollevata dall'odierna opponente. L'art. 19 del contratto di appalto prodotto in atti, così statuisce: *“Conclusioni...In caso di controversie si ricorrerà all'arbitrato a termini di legge, viene indicato competente il FORO di Latina”*. Detta clausola è da ritenersi nulla per genericità ed indeterminatezza, mancando del tutto qualsiasi riferimento alla forma ed alla modalità di nomina degli arbitri. Invero, trattandosi di clausola recante una deroga alla generale azionabilità delle posizioni di diritto soggettivo davanti alla giurisdizione ordinaria, è necessario che la clausola compromissoria sia redatta in modo puntuale e non ambiguo (cfr. Cass. Civ. sez. II, 12 settembre 2011, 18679). La clausola in oggetto, per il suo stesso tenore, non può ritenersi chiaramente determinata nella esplicazione della volontà delle parti di conferire un espresso e specifico mandato negoziale in favore degli arbitri, laddove manca completamente la precisazione dell'istituzione arbitrale competente, la forma e la modalità di nomina degli arbitri nonché il luogo dell'arbitrato.

Nel merito, il giudizio di opposizione avverso decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario ed autonomo giudizio di cognizione esteso all'esame, non soltanto delle condizioni di ammissibilità e di validità del procedimento monitorio, ma anche a quello della fondatezza del diritto azionato (cfr. Cass. 15186/2004; Cass. 5055/1999). In esso ciascuna delle parti mantiene la propria posizione effettiva e naturale, nel senso che la qualità di attore sostanziale spetta al creditore che ha chiesto il decreto ingiuntivo (convenuto nel giudizio di opposizione) e quella di convenuto sostanziale al debitore opponente (v. ex plurimis, in termini, Cass. S.U. n. 7448/93). Ne consegue che, nel giudizio di opposizione, l'onere della prova del credito incombe sempre sul creditore opposto mentre spetta all'opponente, convenuto sostanziale, la prova dei fatti estintivi o impeditivi allegati (Cass. 5844/2006; Cass. 17371/2003).

È incontestato tra le parti e documentalmente provata l'esistenza di un contratto di appalto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione previo abbattimento dei fabbricati esistenti in Latina, via Calatafimi n.23. Dall'art. 3 del contratto di appalto prodotto in atti si evince che le parti



convenivano tra loro un prezzo a “forfait” per l’opera suddetta, pari a complessivi € 1.030.000,00 + I.V.A. come per legge, tutto compreso. Per patto espresso detto prezzo a forfait si intendeva non soggetto a revisione prezzi e onnicomprensivo.

L’opponente, nel proprio atto introduttivo, ha dedotto di aver corrisposto la complessiva somma di € 1.044.046,15 a totale soddisfo di quanto contrattualmente concordato tra le parti. Detta circostanza non è stata contestata dalla società opposta, in quanto, quest’ultima ha riconosciuto di aver ricevuto la suddetta somma complessiva, ma precisava che l’ultima fattura onorata dall’opponente, fattura n. 22 del 27.04.2017 di € 28.846,15, fosse in realtà diretta a retribuire una parte del costo delle opere extra capitolato eseguite dall’opposta, la quale rimaneva creditrice della somma residua di cui al decreto ingiuntivo opposto, per € 15.392,00 a titolo di prezzo delle opere appaltate e, per € 73.708,80 a titolo di opere extra capitolato commissionate dall’opponente nel corso dei lavori.

Giurisprudenza consolidata ha statuito che *“In tema di contratto di appalto, l’appaltatore che chieda il pagamento del proprio compenso ha l’onere di dimostrare la congruità della somma pretesa, con riferimento alla natura, all’entità e alla consistenza delle opere realizzate, non costituendo idonee prove dell’ammontare del credito le fatture emesse dal medesimo appaltatore, poiché si tratta di documenti fiscali provenienti dalla parte stessa, né la contabilità redatta dal direttore dei lavori o dallo stesso appaltatore, a meno che non risulti che essa sia stata portata a conoscenza del committente e che questi l’abbia accettata senza riserve”* (Cass. n. 14399/2024).

La fattura commerciale, avuto riguardo alla sua formazione unilaterale ed alla funzione di far risultare documentalmente elementi relativi all’esecuzione di un contratto, si inquadra fra gli atti giuridici a contenuto partecipativo, consistendo nella dichiarazione, indirizzata all’altra parte, di fatti concernenti un rapporto già costituito, sicché, quando tale rapporto sia contestato (quantomeno in ordine alla quantificazione della pretesa), non può



costituire valido elemento di prova delle prestazioni eseguite ma, al più, un mero indizio (Cass. n. 299/2016; Cass. n. 15383/2010).

Orbene, nel caso di specie, parte opponente ha contestato di aver commissionato lavori ulteriori rispetto a quelli contrattualmente pattuiti di cui al capitolato allegato al contratto di appalto concluso con l'opposta.

In virtù di detta contestazione, al fine di dimostrare il proprio credito, spettava alla società opposta dare prova del sopravvenuto accordo con il committente circa l'esecuzione di opere aggiuntive rispetto al progetto iniziale, del relativo prezzo concordato e della corretta esecuzione delle stesse secondo le regole dell'arte. Parte opposta non ha assolto a detto onere probatorio.

In particolare, al fine di fondare la propria pretesa creditoria, il [...]

Controparte_1 ha prodotto in atti una scrittura privata di riconoscimento del debito (cfr. doc. all. n. 9 di parte opposta) sottoscritta da *Parte_2*

[...] , legale rapp.te p.t. della *Parte_1* Quest'ultimo, in sede di interrogatorio formale espletato all'udienza del 16.02.2021, disconosceva la firma apposta sul suddetto documento e, conseguentemente, veniva disposta CTU grafologica per accertare l'autenticità di detta firma.

In merito a detto accertamento tecnico, questo Tribunale ritiene di accogliere, in quanto immuni da vizi logici, le conclusioni raggiunte dal CTU nella relazione finale prodotta in atti che hanno disconosciuto l'autenticità della firma apposta dal *Pt_2* ul documento in questione.

Il CTU nominato, dott.ssa *Persona_1* , concludeva la propria indagine peritale affermando che: *“Alla luce di quanto sopra analizzato e confrontato, considerato che il range di variabilità personale del sig. *Parte_2**

[...] è decisamente contenuto ed evidenzia una ben precisa personalità grafica, si afferma con certezza peritale, che si è di fronte ad un caso di non autografia, poiché sia la firma in verifica che la scrittura di compilazione nulla hanno in comune con il materiale comparativo analizzato. Le differenze emerse sono numerose e sono state riscontrate in elementi dinamici e psicomotori individualizzanti, quali: l'ideazione mentale sottesa alla realizzazione della firma stessa, la conduzione del tratto, il movimento, i gesti fuggitivi, il rapporto



curva/angolo e la pressione. Le differenze rintracciate riguardano le tre categorie considerate probanti ai fini peritali: il movimento, la pressione e il gesto fuggitivo. Tali categorie sono ritenute fondanti nell'indagine grafica perché sono inimitabili in quanto: la prima nasce da una spinta di tipo psicomotoria; la seconda è indicativa dell'energia psicofisica del tutto personale e non imitabile; la terza, infine, di un impulso istintivo e irrefrenabile che sfugge a qualsiasi controllo razionale, tant'è che si definisce il "tic" della scrittura. Come non è possibile imitare questi due elementi, così non è possibile sopprimere i propri quando si tenta di imitare la grafia altrui... **CONCLUSIONI.** Dopo l'attenta analisi condotta, prima sul documento in verifica, nell'ordine firma e scrittura di compilazione e poi sui documenti comparativi, prima sulle firme e poi sulla scrittura di compilazione, gli esiti del confronto depongono a favore della non autografia. Pertanto, l'intero documento in verifica, sottoscrizione e scrittura di compilazione, nella presente relazione individuata con la sigla V1 di cui si chiedeva di verificare la riconducibilità alla mano del sig. Parte_2, non è a lui riconducibili, quindi, non è autografo. L'ipotesi contraria, invece, non ha trovato alcun riscontro".

Ancora, al fine di dimostrare la fondatezza del proprio credito, la società opposta ammetteva nel proprio atto introduttivo che la stessa eseguiva – su richiesta della Parte_1 - nel corso dei lavori, al di fuori dell'originario contratto e quindi extra – capitolato, una serie di opere e/o migliorie espressamente richieste dalla committenza.

Essendo opere aggiuntive, queste dovevano essere autorizzate dal committente, il quale non solo doveva fornire il proprio consenso riguardo la loro esecuzione, ma anche in relazione al compenso aggiuntivo dovuto rispetto a quanto originariamente pattuito nel contratto d'appalto e di ciò, l'appaltatore non ha fornito alcuna prova. È opportuno richiamare quanto disposto dall'art. 1659 c.c., per cui l'appaltatore non può apportare variazioni alle modalità convenute dell'opera se il committente non le ha autorizzate. L'autorizzazione si deve provare per iscritto. Anche quando le modificazioni sono state



autorizzate, l'appaltatore, se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, non ha diritto a compenso per le variazioni o per le aggiunte, salvo diversa pattuizione. Mentre in relazione al regime probatorio la giurisprudenza più recente ha affermato che esso muta a seconda che le variazioni siano dovute su iniziativa dell'appaltatore o del committente poiché, nel primo caso, l'art. 1659 c.c. richiede che le modifiche siano autorizzate dal committente e che l'autorizzazione risulti da atto scritto "ad substantiam", mentre, nel secondo, l'art. 1661 c.c. consente, secondo i principi generali, all'appaltatore di provare con tutti i mezzi consentiti, ivi comprese le presunzioni, che le variazioni sono state richieste dal committente (Cass. civ. n. 32989/2019).

Sia nell'ipotesi di cui all'art. 1659 c.c. - ovvero nel caso in cui le variazioni in corso d'opera siano dovute ad una iniziativa unilaterale dell'appaltatore - che nella fattispecie di cui all'art. 1661 c.c. - ovvero qualora le suddette variazioni siano state ordinate direttamente dal committente -, l'appaltatore avrà, in ogni caso, diritto a vedersi corrisposto integralmente il corrispettivo - relativamente, cioè, anche alle opere c.d. extra-preventivo -, qualora, nel corso del giudizio, fornisca prova della circostanza che le opere extra-capitolato erano state commissionate o, comunque, autorizzate in forma scritta nel caso dell'art. 1659 c.c., da parte della committenza (Cass. n. 40122/2021).

Nel caso di specie, parte opposta non ha dimostrato che le opere extra-capitolato erano state ordinate dall'opponente. Sul punto, non sussistono in atti prove documentali dirette a dimostrare la suddetta circostanza, né i testi escussi hanno fornito elementi tali da provare, anche in via presuntiva, che la [...]

Parte_1 abbia richiesto di eseguire specifiche migliorie o varianti in aggiunta rispetto al progetto iniziale.

Il teste *Testimone_1*, escusso all'udienza del 22.09.2022, dichiarava: *“Tutte le opere di cui agli atti che mi si mostrano sono state eseguite dalla società opposta. Tanto posso dire perché io ero costantemente sul cantiere. Delle opere non sono certo della realizzazione dell’opera “oblò per luce in. 2” (prospetto del 28.11.2016). le opere di cui al prospetto del 7.6.2017*



sono state integralmente effettuate. I lavori sono stati effettuati circa dal 2016 al 2017 circa un annetto e mezzo a partire da fine 2015 ad inizio 2017". Alla domanda se la Controparte_1 avesse realizzato nel cantiere delle opere e/o lavori extra capitolato, il teste suddetto dichiarava: "è vero. Me lo ricordo perché sono state le ultime richieste di Parte_3 per consentire la conclusioni dei lavori. Abbiamo predisposto per l'allaccio enel su indicazione dell' enel che poi provvedeva al collegamento elettrico". Pur in presenza di un principio di prova circa l'effettiva esecuzione di migliorie e opere extra-capitolato, l'opposta non ha dimostrato che i suddetti lavori fossero stati specificamente commissionati dall'impresa opponente, l'unica che, ai sensi dell'art. 1661 c.c. poteva ritenersi titolare di uno ius variandi del contratto.

Non può ritenersi che l'ing. Parte_3 fosse autorizzato a commissionare delle opere extra capitolato come sostenuto dall'opposta nei propri scritti conclusionali.

L'art. 8 del contratto di appalto, rubricato *"lavori eventuali non previsti"* prevedeva che: *"...qualora il Committente volesse eseguire lavori non previsti nel prezzo a forfait si procederà al concordamento dei nuovi prezzi, o si provvederà in economia con operai, mezzi d'opera e provviste fornite dall'Appaltatore o da terzi o dal committente"*. Mentre l'art. 16, intitolato *"progetto e varianti"*, prevedeva che: *"...Con lo stesso Ing. Per_2 potranno essere concordate varianti esecutive essendo lo stesso riconosciuto coordinatore generale. Eventuali modifiche interne nel corso dei lavori saranno concordate con l'ing. Parte_3 che ne verificherà la fattibilità, e con la ditta appaltatrice, gli eventuali maggiori costi ed i tempi di esecuzione..."*

Dalle suddette clausole contrattuali si evince chiaramente che nessuna nuova opera extra-capitolato poteva essere eseguita se non richiesta dalla committenza.

Dal tenore letterale di dette clausole, infatti, emerge che l'ing. Parte_3 non avesse il potere di commissionare varianti extra capitolato senza il consenso dell'impresa opponente. Lo stesso ing. Parte_3 quale direttore dei lavori e supervisore della corretta esecuzione delle opere, aveva solo il



diritto di essere sentito qualora fossero state apportare variazioni esecutive al progetto e/o mere modifiche interne nel corso dei lavori senza che potesse ritenersi delegato ad approvare unilateralmente modifiche in aggiunta rispetto al capitolato iniziale; l'esecuzione di lavori non previsti nel capitolato iniziale necessitavano di un nuovo accordo con la committenza previo concordamento di nuovi prezzi come previsto dall'art. 8 del contratto di appalto, circostanza quest'ultima non provata da parte opposta.

Per quanto concerne le domande avanzate dall'opponente in via riconvenzionale di risoluzione contrattuale e di risarcimento danni, queste ultime sono infondate e non meritano accoglimento.

Parte opponente ha avanzato domanda di risoluzione giudiziale allegando l'inadempimento contrattuale del Controparte 1 in quanto, quest'ultima avrebbe abbandonato il cantiere, disinteressandosi di portare a termine i lavori entro il termine convenzionalmente pattuito del 30.03.2016.

Costituisce principio consolidato che: *“In tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo a uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, a opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità”* (Cassazione civile sez. II, 05/03/2019, n.6364, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7083 del 28/03/2006).

Nel caso di specie, in relazione alla tardiva consegna delle opere, non risulta emersa dalla documentazione in atti l'imputabilità dell'inadempimento alla società opposta e la sua connotazione in termini di gravità tale da



determinare la risolubilità del rapporto, anche tenendo conto del generale principio di conservazione del contratto in materia di appalto.

Dalla documentazione presente in atti risulta pacifico che le opere commissionate siano state eseguite non rispettando i termini convenzionalmente pattuiti circa l'inizio e la fine dei lavori (cfr. art. 11 del contratto di appalto che prevedeva che i lavori sarebbero dovuti iniziare entro il 04.05.2015 e terminati entro il 30.03.2016). Ciò si desume dalle dichiarazioni rese dal teste *Testimone_1*, in sede di udienza del 22.09.2022, sulla cui attendibilità non sussistono ragioni per dubitarne. Lo stesso dichiarava: *"I lavori sono stati effettuati circa dal 2016 al 2017 circa un annetto e mezzo a partire da fine 2015 ad inizio 2017"*. Ancora, il *Tes_1* proseguiva: *"Parte_3 passava tutti i giorni in cantiere e non ha mai sollevato contestazioni a parte alla fine dopo la fine dei lavori al momento in cui è stato richiesto il pagamento del saldo. Io incontravo Parte_3 sul cantiere e tutti i giorni prendevano il caffè insieme. Nessuna contestazione mi aveva mai sollevato lo Parte_3 anzi notai che era una persona "tranquilla" con cui poter lavorare tranquillamente"*.

Orbene, da quanto suddetto, deve ritenersi che il mancato rispetto dei termini contrattuali per l'esecuzione delle opere sia avvenuto nella tolleranza dell'impresa committente, in quanto già l'inizio dei lavori, previsto entro il 04.05.2015, era avvenuto dopo il termine iniziale concordato e non sono stati prodotti in atti diffide o intimazioni da parte dell'opponente volte a sollecitare il rispetto dei termini contrattuali convenzionalmente pattuiti. La mancata tempestiva contestazione al momento dell'inadempimento ingenera nel debitore l'affidamento circa una tolleranza in ordine al ritardo, se non in ordine allo stesso inadempimento (Cass. n. 466/1994).

In considerazione di tali elementi, deve ritenersi che i termini di inizio e fine lavori di cui al contratto di appalto intercorso tra le parti, siano stati consensualmente modificati in via tacita tra le parti e, di conseguenza, non esistono elementi che possano permettere di valutare se il ritardo imputato



all'opposta potesse essere connotato dal requisito di gravità idoneo alla risoluzione contrattuale ai sensi dell'art. 1455 e 1458 c.c.

Nel caso di specie, dunque, pur potendo essere apprezzato l'inadempimento dell'appaltatrice, nei termini sopra enucleati, non può ritenersi che lo stesso sia grave – tale da determinare cioè un'alterazione dell'equilibrio sinallagmatico del contratto. Detto ritardo, infatti, non può essere valutabile, sulla base di un giudizio esterno obiettivo e distaccato dai fatti di causa, come intollerabile, ma anzi ampiamente emendabile o recuperabile sulla base di un reciproco sforzo di cooperazione e buona fede che, come è notorio, è richiesto ad entrambe le parti del rapporto obbligatorio considerato anche che non è emerso in giudizio un irreparabile pregiudizio subito dall'opponente derivante da detto ritardo. La *Parte 1* infatti, ha allegato un'impossibilità di consegnare gli immobili finiti nei termini pattuiti nei confronti dei promissari acquirenti, ma detta circostanza non è stata in alcun modo provata.

Per quanto concerne il lamentato abbandono del cantiere imputato all'impresa opposta, anche detta doglianza risulta infondata. Dalla corrispondenza prodotta in atti dall'opponente (cfr. lettere del 10.07.2017 e del 19.07.2017 prodotte in atti dall'opponente) si evince che sia stato l'opponente stesso a "spossessare" la società appaltatrice dal cantiere e non quest'ultima ad abbandonarlo; di conseguenza, nel caso in questione, non è intervenuto alcun inadempimento imputabile alla società opposta.

Del pari la domanda di risarcimento danni avanzata in via riconvenzionale da parte opponente non merita accoglimento.

Parte opponente, in primo luogo, ha richiesto i danni da ritardo di cui alla clausola penale contrattualmente stabilita dalle parti, quantificati, nei propri scritti conclusionali in € 27.540,00. L'art. 11 del contratto di appalto, intitolato "*Termine dei lavori, termini di consegna, penale per il ritardo*", stabiliva che: "*I lavori avranno inizio entro il 04.05.2015 Tutte le unità nonché le parti condominiali saranno ultimati entro e non oltre il 30.03.2016...Si conviene ce qualora la "Ditta Appaltatrice" non consegna le unità entro i tempi*



stabiliti, la Committente potrà richiedere una penale di € 51,00 per ogni alloggio non finito e per ogni giorno di ritardo, fino a giorni 60 (sessanta), dopodiché potranno essere richiesti eventuali altri danni effettivi ed effettivamente dimostrati, oltre la penale di cui sopra”.

La condanna a titolo di penale invocata dall’opponente non può essere accolta, atteso che, in virtù di quanto già sopra specificato, non risulta intervenuto un ritardo imputabile alla società opposta.

Come dichiarato dal teste *Testimone_1* all’udienza del 22.09.2022, i lavori iniziavano a fine 2015 e terminavano a inizio 2017, sotto la direzione del direttore dei lavori, ing. *Parte_3* il quale non ha mai sollevato alcuna contestazione se non a fine lavori quando l’impresa opposta ha richiesto il pagamento del saldo. Come già chiarito, inoltre, non sussistono in atti intimazioni o diffide volte a sollecitare la fine dei lavori entro il termine contrattuale del 30.03.2016, sicché non è emerso che detto termine abbia costituito un elemento essenziale per il perseguimento degli interessi di parte opponente. Quindi, il ritardo dell’opposta trovava ragione nella tolleranza del creditore-opponente, sicché deve ritenersi che i termini di inizio e fine lavori contrattualmente pattuiti, siano stati consensualmente modificati dalle parti e, di conseguenza, deve ritenersi venuto meno il termine di consegna di cui al contratto e della penale per il ritardo originariamente pattuiti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9152 del 02/04/2019, Rv. 653307 – 01; Cass. n. 10201 del 2012; Cass. n. 19099 del 2011; Cass. n. 9796 del 2011). L’efficacia della penale poteva essere conservata soltanto se le parti avessero fissato di comune accordo un nuovo termine che nel caso di specie non risulta essere stato pattuito.

Inoltre, è opportuno precisare che la penale in questione risultava parametrata non solo ai giorni di ritardo nella consegna delle opere, ma anche al numero di alloggi non finiti; nel caso di specie, parte opponente, nei propri scritti conclusionali, ha calcolato la penale considerando che 9 (nove) appartamenti di cui al fabbricato in costruzione non fossero stati terminati senza allegare nemmeno un principio di prova sul punto, al fine di giustificare la somma invocata a titolo di penale.



Anche la domanda di risarcimento dei danni ulteriori richiesti dall'opponente non può essere accolta in quanto sfornita di prova.

Sia in caso di responsabilità extracontrattuale, sia in caso di responsabilità contrattuale, spetta al danneggiato fornire la prova dell'esistenza del danno lamentato e della sua riconducibilità al fatto del debitore.

La presunzione di colpevolezza dell'inadempimento posta dall'art. 1218 c.c. non concerne, infatti, la prova dell'effettiva esistenza di un danno derivante dall'inadempimento. L'asserito danneggiato ha l'onere di dimostrare di avere subito un pregiudizio effettivo e concreto, non sussistente in *re ipsa* per l'esistenza stessa del fatto foriero di responsabilità come prospettato (Cass. 18 marzo 2005 n. 5960).

Nel caso di specie, l'opponente non ha fornito alcun elemento, neppure presuntivo, da cui potersi ricavare, anche in via equitativa, il danno dedotto, limitandosi ad elencare una serie di inadempienze imputate all'opposta nell'ambito di una perizia di parte (cfr. relazione tecnica del 21.07.2018 dell'ing. **Parte_3** prodotta in atti dall'opponente) che, come da giurisprudenza consolidata, *“non costituisce una fonte di prova, in quanto non solo essa è formata al di fuori del giudizio, ma la sua precostituzione non trova disciplina nell'ordinamento; pertanto, essa rientra pur sempre nel novero delle attività difensive della parte, in questo caso, di carattere tecnico, con la conseguenza che alla stessa deve essere riconosciuto il valore di mero indizio, il cui esame e valutazione è rimesso al prudente apprezzamento del giudice, il quale non è, tuttavia, affatto obbligato a tenerne conto”* (Cass. civ., sez. II, 08.01.2013, n. 259).

Le spese di lite, in ragione della soccombenza reciproca sono integralmente compensate tra le parti. Sono compensate anche le spese di ctu, in applicazione del principio affermato dalla giurisprudenza per cui il giudice di merito, nell'ambito di una pronuncia di compensazione delle spese, può legittimamente disporre la ripartizione per quote uguali delle spese di c.t.u., comprendo il principio della soccombenza ex art. 91 e 92 c.p.c., tanto le spese interne quanto quelle esterne al rapporto di patrocinio, essendo la ctu un atto



necessario del processo che l'ausiliare compie nell'interesse generale della giustizia e, correlativamente, nell'interesse comune delle parti (Corte di Cassazione, sezione sesta civile, sentenza n. 17739/2016).

Non si ravvisano, infine, gli estremi per la chiesta applicazione da parte dell'opponente dell'art. 96 c.p.c., in relazione all'esito della lite, nonché per l'insussistenza, nell'interpretazione avallata dalla pronuncia della Corte Cost. n. 152/2016, di mala fede o colpa grave della parte opposta (Cass. Civ. 21570/2012).

P.Q.M.

Il Tribunale di Latina – Seconda Sezione Civile – definitivamente pronunciandosi, sulla domanda in epigrafe, ogni contraria istanza, difesa ed eccezione disattesa così provvede:

- a) accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il d.i. n. 1646/2018, emesso in data 15.06.2018 dal Tribunale di Latina;
- b) rigetta le domande riconvenzionali avanzate dall'opponente;
- c) compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- d) pone definitivamente le spese di ctu nella misura di 1/2 a carico di parte opponente ed il restante 1/2 a carico di parte opposta.

Così deciso in Latina il 26.6.2025

Il Giudice
Dott.ssa Laura Gigante