



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte di Appello di Bari
Sezione Seconda CIVILE

La Corte di Appello di Bari composta dai magistrati:

dott. Alessandra Piliago	Presidente rel.
dott. M. Angela Marchesiello	Consigliere
dott. Alberto Binetti	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1170/2022** promossa da:

Parte_1 (avv. CHIEFFI LORENZO)
contro

Controparte_1

[...] *CP_2*

[...] [...]

Controparte_3 .

Controparte_4 (avv. TEMPESTA FRANCESCO)

All'udienza del 23.01.2026 la causa è stata riservata in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte_2 titolare dell'omonima impresa edile, conveniva in giudizio [...] *Parte_3*

Parte_1 unitamente ai condomini del *Parte_3*

Controparte_5 , *Controparte_6* *CP_7* *CP_8* *Controparte_9* *CP_10*

[...] , *Controparte_11* , *CP_12* *Controparte_13* e *CP_14* per sentirli

condannare, in solido tra loro, al pagamento della complessiva somma di € 47.525,18.

Esponeva che:

- in data 23/09/2009 era stato stipulato tra l'impresa *CP_4* ed il *Parte_3* [...], un contratto d'appalto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria al prezzo di € 99.000,00, comprensivo dell'iva al 10%;
- aveva ricevuto acconti da parte dei condomini per €42.551,94, come da bonifici e fatture emesse dalla predetta impresa edile;

- i condomini avevano versato in favore dell'attore una cifra superiore e cioè altri € 24.000,00 che il precedente amministratore aveva prelevato ingiustificatamente dal conto corrente condominiale per scopi personali e che poi solo una parte dei € 24.000,00 e cioè € 8.800,00 era stata restituita dal precedente amministratore in favore dell'impresa edile CP_4 .
- da verifiche contabili tra le somme versate sul conto corrente condominiale e quelle versate sul conto dell'impresa edile, erano stati versati dal condominio complessivamente € 51.351,94;
- i condomini del Parte_3 Parte_3 rimanevano ancora debitori della impresa CP_4 della somma di € 47.648,06;
- essendoci contrasto tra impresa e condominio relativamente al saldo delle somme da versare in favore della impresa attrice, ai sensi dell'art. 9 del contratto d'appalto, aveva avviato un procedimento di arbitrato all'esito del quale si stabiliva che presso il predetto condominio erano stati eseguiti lavori per complessivi € 88.860,00 oltre iva a fronte di lavori preventivati e quantificati in € 90.000,00;
- nonostante quanto emerso in sede arbitrale il Parte_3 non aveva provveduto al pagamento di quanto dovuto.

Concludeva l'attore chiedendo che fosse accertato e dichiarato l'inadempimento di tutti i condomini convenuti rispetto all'obbligo del saldo del pagamento del prezzo determinato in € 47.525,18.

Si costituivano il Condominio ed i condomini contestando la fondatezza della domanda ed instando per il rigetto.

Il Tribunale di Trani, con la sentenza n. 182/2022 pubblicata il 27/01/2022, dichiarava cessata la materia del contendere nei confronti di Parte_4 Controparte_15 Controparte_16 , Parte_3 Controparte_5 , Controparte_11 , CP_12 CP_17 CP_18 [...] Controparte_19 Controparte_20 e Controparte_21 entrambe nella qualità di eredi di CP_7 e di Controparte_22 , Controparte_6 , Controparte_10 , Controparte_9 Controparte_13 e CP_14

Accoglieva la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, condanna Controparte_23 al pagamento della somma di € 929,60, Parte_5 e Controparte_3 al pagamento di € 792,15, Controparte_1 al pagamento della somma di € 2.091,50, Parte_1 , [...] CP_24 , Controparte_25 CP_17 CP_26 e CP_27 al pagamento della somma di € 8.246,86 oltre interessi decorrenti dalla domanda e fino al soddisfo.

Condannava i predetti, altresì, al pagamento delle spese processuali e di CTU.

Preliminarmente rigettava l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dai convenuti in forza dell'art. 9 del contratto di appalto.

Nel merito riteneva infondata la domanda di risoluzione del contratto di appalto per inadempimento e di condanna al risarcimento dei danni avanzata in via riconvenzionale valorizzando le risultanze della CTU in merito alla determinazione forfettaria di una riduzione dell'importo dei lavori eseguiti nella misura complessiva del 5% "considerando che i vizi più evidenti riguardano opere di minore importo quali manutenzione della pavimentazione e delle ringhiere".

Avverso detta pronuncia ha proposto appello *Parte_1* contestando che il Tribunale aveva erroneamente:

- interpretato l'art. 9 del contratto d'appalto
- condiviso la CTU che aveva erroneamente:
 - a) ommesso di considerare che l'impresa appaltatrice non aveva eseguito numerose opere, pure regolarmente appaltate, per un importo di euro 18.748,15;
 - b) valutato l'incidenza economica dei vizi e dei difetti riscontrati che non poteva limitarsi ad una riduzione pari al 5% del valore complessivo dei lavori appaltati.
 - c) valutato che i danni da umidità riscontrati nell'appartamento del *Pt_1* dipendessero non già da vizi o difetti delle opere appaltate quanto piuttosto da un ponte termico tra pilastri e pavimentazione nonché alla scarsa aerazione dell'appartamento stesso;

Contestava, altresì, la liquidazione delle spese con riferimento allo scaglione massimo assunto a riferimento.

Si costituiva *Parte_2* contestando la fondatezza dell'avverso gravame e chiedendone il rigetto.

Controparte_1, *Controparte_23*, *Parte_5*, *Controparte_3* sebbene ritualmente citati, non si sono costituiti e devono essere dichiarati contumaci.

L'appello non può essere accolto.

E' infondata l'eccezione di difetto di giurisdizione in favore di quella arbitrale.

Ed infatti, secondo l'art. 9 del contratto di appalto " le parti concordemente dichiarano che qualsiasi controversia nascente dalla esecuzione del presente contratto prima di essere devoluta alla definizione giudiziaria sarà devoluta ad una commissione arbitrale composta da tre membri"

Dalla chiara formulazione del suindicato articolo si evince che la devoluzione arbitrale della controversia non è prevista in termini esclusivi rispetto a quella giudiziale.

Le parti concordano di adire, in prima battuta gli arbitri e solo in seconda battuta, in caso di mancato accordo, il Tribunale nel caso in cui, come nella specie, nonostante l'intervento degli arbitri, non si fosse raggiunto un accordo.

La lettera della norma è chiara e non consente interpretazioni alternative.

Sono infondati il secondo, terzo motivo, quarto motivo e possono essere esaminati unitariamente.

Parte appellante ha contestato la sentenza di primo grado per aver condiviso la CTU che aveva erroneamente:

omesso di considerare che l'impresa appaltatrice non aveva eseguito numerose opere, pure regolarmente appaltate, per un importo di euro 18.748,15;

valutato l'incidenza economica dei vizi e dei difetti riscontrati che non poteva limitarsi ad una riduzione pari al 5% del valore complessivo dei lavori appaltati;

valutato che i danni da umidità riscontrati nell'appartamento del *Pt_1* dipendessero non già da vizi o difetti delle opere appaltate quanto piuttosto da un ponte termico tra pilastri e pavimentazione nonché alla scarsa aerazione dell'appartamento stesso.

Il CTU ha ridimensionato, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, i lavori non eseguiti dall'impresa appellata circoscrivendoli alle sole opere relative alla porzione di facciata e ai relativi aggetti corrispondenti alla proprietà *Pt_1* (pagina 5 elaborato peritale), quantificate in euro 1.143,96 + iva (pagina 9 elaborato peritale).

Ha, altresì, precisato che i vizi riscontrati nelle opere realizzate dal *CP_4* non sono tali da pregiudicare “la vivibilità dell'immobile o l'aspetto estetico in maniera evidente tanto da renderla inadatta e lesiva”.

Il Tribunale ha aderito alle conclusioni del CTU che pur avendo accertato l'imprecisione e la non perfetta rispondenza alle regole dell'arte delle opere realizzate dal *CP_4* , ha ritenuto non funzionali e non convenienti dal punto di vista economico non solo “la rimozione di quanto posato”, ma anche “il rifacimento totale degli interventi non eseguiti a perfetta regola d'arte”.

Avverso detta motivazione alcuna specifica censura è stata sollevata dall'appellante che si è limitato a richiamare quanto stabilito dagli arbitri secondo cui le opere eseguite non a regola d'arte rispetto a quanto previsto dal contratto d'appalto, ammontavano ad € 18.748,14.

Al riguardo, tuttavia, non solo il giudizio arbitrale non esplica alcuna incidenza nella valutazione compiuta dal primo giudice all'esito di CTU, ma parte appellante si è limitata a richiamare genericamente le conclusioni degli arbitri senza spiegare le ragioni per cui le stesse dovrebbero prevalere rispetto a quelle del primo giudice.

Il primo giudice, sulla scorta degli accertamenti tecnici compiuti dal CTU, ha ridimensionato l'entità dei vizi e difetti riscontrati e conseguentemente l'incidenza economica degli stessi.

Avverso detta motivazione alcuna specifica censura è stata sollevata dall'appellante secondo cui il CTU si sarebbe limitato ad una constatazione della situazione esistente al momento del suo sopralluogo che si ribadisce è avvenuto a circa sette anni dai fatti contestati.

L'assunto non è condivisibile avendo il CTU rassegnato le proprie conclusioni sulla base del computo metrico delle opere previste dal contratto di appalto del 23 settembre 2009 con l'inserimento delle opere inserite successivamente a corpo dalla stessa impresa e del computo metrico delle opere non eseguite.

L'esperto nominato dal Tribunale ha, altresì, giustificato, a seguito della descrizione dei vizi riscontrati, le ragioni che hanno portato ad una decurtazione del 5% dell'importo da corrispondere all'impresa **CP_4** (pag. 12 e 13 della relazione peritale) spiegando, altresì, che tale decurtazione si aggiunge a quella relativa ai lavori per nulla eseguiti.

Trattasi di valutazioni che il primo giudice ha condiviso con motivazione logica avverso la quale alcuna specifica censura è stata sollevata.

Lo stesso dicasi in merito al quarto motivo, avendo il CTU affermato che non è possibile stabilire, anche a causa del lungo tempo trascorso dall'esecuzione dei lavori, un legame diretto tra i lavori di ristrutturazione della facciata e tale danno, anche perché i lavori di restauro della facciata non hanno riguardato opere di isolamento termico o esecuzione di cappotto termico.

Il Tribunale ha condiviso le suindicate conclusioni aggiungendo che i convenuti non hanno provato in maniera dettagliata la riconducibilità dei fenomeni di umidità presenti nei propri appartamenti alla esclusiva condotta del **CP_4**, contraria alle *leges artis*.

Parte appellante ha contestato la suddetta motivazione in maniera generica attraverso un richiamo per *relationem* a due perizie di parte senza neanche esplicitarne le valutazioni e/o anche solo le conclusioni.

Con il quinto motivo l'appellante ha contestato la liquidazione delle spese per aver applicato il primo giudice le tariffe massime dello scaglione da 5.201,00 a 26.000,00 in ragione della complessità delle questioni trattate sebbene l'istruttoria sia consistita nella sola nomina del CTU senza assunzione di prove testimoniali.

Il motivo non è condivisibile.

Secondo la giurisprudenza di legittimità la liquidazione delle spese rientra nella discrezionalità del giudice, purché resti nei limiti dei parametri tabellari previsti, senza possibilità di sindacato di legittimità (Cass. ordinanza 10 novembre 2025, n. 29641).

Orbene, nel caso di specie, parte appellante ha escluso la ricorrenza della "complessità delle questioni trattate" valorizzando unicamente che parte istruttoria si è svolta esclusivamente con la perizia tecnica, senza ammissione di prove orali, senza che il consulente nominato sia mai stato richiamato a rendere chiarimenti.

Trattasi di una valutazione parcellizzata che non tiene conto del numero delle parti coinvolte, del tenore degli atti, delle plurime questioni trattate su cui si fonda la valutazione della complessità delle questioni trattate.

L'appello va, quindi, rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo ai sensi del DM n. 55/2014.

Nulla per le spese dei contumaci.

Sussistono i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato.

PQM

La Corte di Appello di Bari, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [...]

Parte_1 avverso la sentenza del Tribunale di Trani n. 182/2022 pubblicata il 27/01/2022, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna l'appellante al pagamento, in favore di Parte_2 , titolare dell'omonima impresa edile, delle spese che liquida in € 5.077,00 oltre rsf 15%, IVA e CPA come per legge;
- nulla per le spese dei contumaci.

Sussistono i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello di Bari del 22.05.2026

Il Presidente est.
Alessandra Piliago