



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Alessia Romeo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **13891/2022** promossa da:

Parte_1, (C.F. *P.IVA_1*), domiciliato in Piazza Cavour 14 95125 Catania
ITALIA; rappresentato e difeso dall'avv. BONSIGNORE WALTER giusta procura in atti.

OPPONENTE

contro

CP_1 (C.F. *P.IVA_2*), domiciliato in VIA VITO D'ANNA, 3 C/O AVV. LOMBARDO
95024 ACIREALE; rappresentato e difeso dall'avv. LOMBARDO CARMEN giusta procura in atti.

OPPOSTA

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 16 marzo 2026 le parti hanno concluso come in verbale.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso monitorio la **CP_1** ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Catania decreto ingiuntivo nei confronti del **Parte_1** per il pagamento della somma di € 22.420,22, oltre interessi e spese, deducendo di essere creditrice di tale importo a titolo di svincolo delle trattenute di garanzia operate dal committente nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto stipulato tra le parti il 18 giugno 2013 per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale sito in Siracusa, Viale dei Comuni n. 131. A sostegno della pretesa creditoria la **Parte_2** ha esposto che il **Parte_1** aveva trattenuto il 5% sugli stati di avanzamento lavori, dapprima nella misura di € 8.434,27 oltre IVA e successivamente per ulteriori € 11.947,75 oltre IVA, per un importo complessivo di € 22.420,22, assumendo che, una volta ultimati i lavori, aveva richiesto inutilmente lo svincolo delle predette somme con raccomandata del 18 luglio 2017 e, successivamente, con diffide del 12 maggio 2021 e del 14 luglio 2022.

Avverso il predetto decreto ingiuntivo, il **Parte_1** ha proposto tempestiva opposizione.

A fondamento dell'opposizione, il **Parte_1** ha esposto quanto segue.

Con contratto d'appalto del 18.06.2013 il **Parte_1** aveva affidato a **CP_1** i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per un importo di € 372.499,65 oltre IVA al 10%, comprendenti interventi su tutti i prospetti dell'edificio. In data 30.10.2014 le parti avevano sottoscritto un contratto di transazione relativo ai **Pt_3** dall'1 all'8, con determinazione della ritenuta di garanzia in € 8.434,27 oltre IVA, oltre a un verbale di concordamento di nuovi prezzi.

L'opponente ha sostenuto che l'appaltatrice avesse eseguito solo parzialmente i lavori appaltati — pur emettendo 18 S.A.L., regolarmente pagati dal **Parte_1** a mezzo bonifico — e che, con comunicazione del 23.05.2017, avesse rifiutato di eseguire la posa delle lastre di marmo di copertura dei muri perimetrali del terrazzo; che l'assemblea condominiale, riunitasi il 29.09.2017, aveva approvato i S.A.L. eseguiti e affidato all'impresa un ulteriore lotto di lavori (impermeabilizzazione del terrazzino sovrastante l'androne condominiale), comunicando all'appaltatrice, con raccomandata del 7.10.2017, la volontà di prosecuzione del rapporto. Nonostante ciò, l'impresa non avrebbe ripreso i

lavori, anzi, con raccomandata del 30.10.2017, avrebbe diffidato il *Parte_1* allo svincolo delle somme trattenute, assumendo di non aver ricevuto alcuna comunicazione in merito alla prosecuzione — circostanza contestata dal *Parte_1* con raccomandata del 7.11.2017.

Sulla base di tali premesse, l'opponente ha eccepito, in via preliminare, il difetto di giurisdizione/incompetenza funzionale del Tribunale adito per la presenza, nel contratto d'appalto (art. 12), di una clausola compromissoria che devolve le controversie a un collegio arbitrale con sede in Siracusa, nonché la nullità del decreto ingiuntivo per l'asserita inesistenza della procura a margine del ricorso monitorio rilasciata all'avv. Carmen Lombardo.

Nel merito, il *Parte_1* ha eccepito l'inadempimento, ovvero l'inesatto adempimento, dell'appaltatrice, allegando che il prospetto est e la parte terrana del prospetto sud non sarebbero stati ristrutturati, che l'intonaco non sarebbe stato completato in più punti, che sul prospetto sud sarebbero rimaste aperture nella muratura causa di infiltrazioni, che la fascia terrana di tutte le otto facciate non sarebbe stata completata, che le tubature di adduzione idrica non sarebbero state ricollocate e che l'impresa avrebbe rifiutato di posare il marmo di copertura. Ha altresì sostenuto che si fossero verificate le condizioni contrattualmente previste per l'applicazione sia della penale per il ritardo nella consegna dei lavori (fissata in 24 mesi dall'avvio del cantiere, il 23.09.2013, e quindi scaduta il 23.09.2015), pari a € 100,00 per ogni giorno di ritardo nel limite del 10% dell'importo dell'appalto, sia per l'incameramento della ritenuta di garanzia in caso di abbandono del cantiere o sospensione ingiustificata dei lavori, ai sensi dell'art. 6 del contratto. Ha quantificato la penale, calcolata sino al 26.10.2022, in misura superiore al tetto contrattuale del 10%, e dunque dovuta nella misura massima di € 37.249,90, contestando inoltre che fosse maturata un'accettazione tacita dell'opera, in quanto le comunicazioni del 7.10.2017 e del 7.11.2017 costituirebbero atti incompatibili con tale accettazione, e i luoghi risulterebbero non alterati rispetto allo stato in cui si trovavano all'atto dell'abbandono del cantiere.

Per tali ragioni, il *Parte_1* ha chiesto, in via principale, la revoca del decreto ingiuntivo opposto, l'accertamento del diritto a trattenere integralmente la ritenuta di garanzia di € 22.420,22 e la condanna di *CP_1* al pagamento della penale di € 37.249,90; in via subordinata, la compensazione tra la ritenuta di garanzia e la penale, con conseguente condanna dell'appaltatrice al pagamento della differenza di € 14.829,68, oltre interessi e rivalutazione monetaria, e con vittoria di spese.

Si è costituita in giudizio **CP_1** in persona del legale rappresentante *pro tempore*, contestando integralmente, in fatto e in diritto, le domande e le eccezioni proposte dal **Parte_1** [...]

La convenuta-opposta ha innanzitutto contestato l'eccezione preliminare di incompetenza/difetto di giurisdizione, sostenendo che la clausola compromissoria fosse stata superata dalla successiva scrittura del 10.10.2014, nonché l'infondatezza dell'eccezione di inesistenza della procura, chiarendo che la doppia presenza della pagina 1 nel fascicolo telematico (una senza e una con procura) sarebbe dovuta a una duplicazione richiesta dal sistema di deposito.

Nel merito, ha contestato l'eccezione di inadempimento, evidenziando che tutti i S.A.L. (dal 1 al 18) sarebbero stati regolarmente eseguiti, fatturati e pagati senza contestazioni, e che l'oggetto della pretesa creditoria riguarderebbe esclusivamente lo svincolo delle ritenute di garanzia, non compensi per lavori non eseguiti. Ha richiamato l'art. 1667 c.c. in materia di decadenza (60 giorni) e prescrizione (due anni) dell'azione di garanzia per vizi, rilevando che nessuna denuncia di vizi sarebbe mai stata formalizzata dal Condominio, e che il pagamento delle fatture senza riserve equivarrebbe ad accettazione tacita dell'opera. Ha infine contestato anche l'applicabilità della penale per ritardata consegna, sostenendo che l'interruzione dei lavori fosse imputabile esclusivamente alla committenza, per ragioni di disponibilità di fondi.

Sulla base di tali premesse, **CP_1** ha concluso chiedendo, in via preliminare, la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 648 c.p.c., e, nel merito, il rigetto integrale delle domande del **Parte_1** opponente, con conferma del decreto ingiuntivo opposto e condanna di quest'ultimo al pagamento della somma ingiunta, oltre interessi, spese del procedimento monitorio e del presente giudizio.

Con ordinanza del 6 marzo 2023 è stata rigettata la richiesta di provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e sono stati assegnati i termini ex art. 183 co VI c.p.c.

Entrambe le parti hanno depositato memorie e la causa è stata istruita tramite l'assunzione di interrogatorio formale, prova per testi e nomina ctu.

All'esito del deposito della ctu la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 16 marzo 2026 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

- *Sull'eccezione di difetto di giurisdizione/incompetenza funzionale del Tribunale adito.*

L'eccezione è infondata e va rigettata. È pacifico che l'art. 12 del contratto d'appalto del 18.06.2013, intercorso tra il *Parte_1* ed *CP_1* prevedesse una clausola compromissoria devolvendo ad un collegio arbitrale, con sede in Siracusa, la cognizione delle controversie insorgende tra le parti in relazione all'esecuzione dei lavori. Tuttavia, dalla documentazione versata in atti emerge che, con scrittura privata del 10.10.2014 — successiva, dunque, alla stipula del contratto d'appalto e debitamente sottoscritta da entrambe le parti — il *Parte_1* e l'appaltatrice hanno espressamente convenuto di abrogare l'art. 12 del contratto, sostituendolo con la previsione per cui *"le eventuali controversie che dovrebbero sorgere tra il Parte_1 e l'appaltatore, aventi ad oggetto il contratto d'appalto ovvero la presente transazione, saranno devolute alla cognizione del giudice del foro competente per materia e/o valore"*. Tale clausola, contenuta in un atto successivo al contratto originario e frutto della libera volontà negoziale delle parti, ha quindi validamente sostituito la precedente clausola compromissoria, sicché la competenza a conoscere della presente controversia, relativa proprio al rapporto contrattuale d'appalto ed alle vicende ad esso connesse, spetta all'autorità giudiziaria ordinaria e non al collegio arbitrale.

L'eccezione preliminare deve pertanto essere disattesa.

- *Sull'eccezione di inesistenza/nullità della procura a margine del ricorso monitorio.*

Anche tale eccezione è priva di fondamento. Dall'esame del fascicolo del procedimento monitorio risulta che la procura alle liti rilasciata dalla *CP_1* all'avv. Carmen Lombardo è stata effettivamente apposta a margine del ricorso per decreto ingiuntivo, sebbene, per le modalità di formazione e allegazione del fascicolo telematico, la prima pagina dell'atto risulti depositata in duplice copia — la prima priva di sottoscrizione e la seconda regolarmente recante la procura alla lite. Tale duplicazione, riconducibile a una mera modalità tecnica di composizione del fascicolo informatico, non incide in alcun modo sulla sussistenza e validità della procura, regolarmente conferita e prodotta in atti. Ne discende che il decreto ingiuntivo opposto risulta emesso sulla base di una procura validamente rilasciata, e l'eccezione di nullità per difetto di mandato alla lite deve essere respinta.

Nel merito l'opposizione è parzialmente fondata e va accolta nei limiti e per le ragioni di seguito esposte.

- *Disciplina applicabile e riparto dell'onere della prova.*

La controversia non attiene alla garanzia per vizi di un'opera ultimata e accettata, bensì all'inadempimento delle obbligazioni contrattuali nella quota di opera non eseguita, sicché trova applicazione la disciplina generale di cui agli artt. 1453 e ss. c.c., e non quella di cui agli artt. 1667 e ss.

c.c. — applicabile, per costante giurisprudenza, alle sole ipotesi in cui l'opera sia stata completata e successivamente accettata dal committente, previa verifica o collaudo ai sensi dell'art. 1665 c.c., circostanza che nel caso di specie non risulta essersi mai verificata.

Ciò premesso, in tema di prova dell'inadempimento, la giurisprudenza, a partire dalla nota pronuncia delle Sezioni Unite n. 13533 del 2001, è costante nell'affermare che il creditore che agisce per la risoluzione del contratto, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare soltanto la fonte del proprio diritto e il relativo termine di scadenza, essendo sufficiente la mera allegazione dell'inadempimento della controparte; spetta invece al debitore convenuto fornire la prova di aver esattamente adempiuto, ovvero di non aver potuto adempiere per causa a lui non imputabile. I medesimi principi si applicano anche all'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. (cfr. ex plurimis Cass. n. 15659/2011), proposta nel caso di specie dal **Parte_1** opponente.

Nella presente fattispecie, peraltro, l'applicazione di tali principi generali deve essere coordinata con un dato che emerge in modo univoco dall'istruttoria svolta, ed in particolare dalla relazione del CTU: l'inadempimento eccepito dal **Parte_1** non riguarda l'intera prestazione dell'appaltatrice, ma solo le lavorazioni rimaste incompiute — il rifacimento della facciata del prospetto est e il completamento, al piano terra, dei restanti prospetti — su un appalto le cui residue lavorazioni (S.A.L. dal n. 1 al n. 18) risultano regolarmente eseguite, contabilizzate e pagate. Ne discende che l'eccezione ex art. 1460 c.c. opera, nel caso concreto, non quale paralisi generalizzata della pretesa creditoria di **CP_1**, ma quale strumento per accertare se il mancato completamento delle due lavorazioni residue sia imputabile all'appaltatrice ovvero, come da questa eccepito, alla committenza, e quali conseguenze tale accertamento comporti sull'esigibilità delle ritenute di garanzia trattenute sui S.A.L. e sull'applicabilità della penale contrattualmente prevista per il ritardo nella consegna.

L'opponente, infatti, non ha azionato i rimedi previsti dalla disciplina della garanzia per vizi né ha domandato la riduzione del prezzo o il risarcimento del danno derivante da difetti dell'opera ultimata, ma ha eccepito il mancato avveramento dei presupposti contrattualmente previsti per l'esigibilità della ritenuta di garanzia, deducendo l'inadempimento dell'appaltatrice consistente nella mancata ultimazione delle opere appaltate.

Prima di esaminare la causa del mancato completamento delle lavorazioni residue, occorre individuare il momento in cui, secondo il regolamento contrattuale concordato dalle parti, sorge il diritto dell'appaltatrice alla restituzione delle ritenute operate a titolo di garanzia sui singoli S.A.L.

La società opposta ha agito per ottenere il pagamento delle somme trattenute dal **Parte_1** a titolo di ritenuta di garanzia nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto del 18 giugno 2013.

Ne consegue che la verifica della fondatezza della domanda deve essere compiuta innanzitutto alla luce delle pattuizioni contrattuali che disciplinano l'esigibilità di tale credito.

L'art. 8 del contratto di appalto del 18.06.2013 stabilisce che *"il residuo del credito, insieme alle ritenute precedentemente effettuate, sarà pagato entro giorni sessanta dalla data del certificato di regolare esecuzione lavori, redatto al termine delle operazioni di collaudo, sentito il committente"*.

Le parti hanno espressamente subordinato il diritto dell'appaltatore alla corresponsione delle somme trattenute non già al mero completamento materiale delle lavorazioni né, tanto meno, all'emissione degli stati di avanzamento, bensì al verificarsi di uno specifico presupposto contrattuale costituito dal rilascio del certificato di regolare esecuzione, da redigersi all'esito delle operazioni di collaudo.

Ne consegue che la ritenuta del 5% assolve ad una evidente funzione di garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione principale gravante sull'appaltatore, essendo destinata ad essere svincolata soltanto dopo che il direttore dei lavori abbia accertato la regolare ultimazione delle opere e la loro conformità alle previsioni contrattuali.

La successiva transazione del 10.10.2014, intervenuta tra le parti per rettificare gli errori di contabilizzazione riscontrati nei S.A.L. dal n. 1 all'8 e per regolare la posizione debitoria conseguente, non ha in alcun modo modificato tale meccanismo, non recando alcuna clausola che anticipi o renda autonomamente esigibile lo svincolo delle ritenute di garanzia rispetto a quanto previsto dall'art. 8 del contratto originario, né essendo a ciò assimilabile la conferma, in essa contenuta, della ripresa dei lavori nei termini contrattualmente fissati.

Pertanto, ai fini della decisione della presente controversia, occorre verificare se si siano verificati i presupposti contrattualmente previsti per l'insorgenza del diritto allo svincolo della ritenuta.

L'istruttoria espletata nel corso del giudizio conferma che, nella fattispecie in esame, il presupposto contrattualmente previsto per lo svincolo della ritenuta di garanzia non si è verificato.

La consulenza tecnica d'ufficio, le cui conclusioni appaiono pienamente condivisibili in quanto fondate su un'analitica disamina della documentazione contrattuale, degli stati di avanzamento lavori, della transazione del 30 ottobre 2014 e delle risultanze del sopralluogo eseguito presso il fabbricato **CP_2** ha infatti accertato che i lavori oggetto del contratto di appalto del 18 giugno 2013 non risultano ultimati.

In particolare, il consulente ha evidenziato che: *"dalla visione dei luoghi appare chiaro ed inequivocabile che i lavori previsti nel contratto di appalto del 18/06/2013 non sono stati ancora completati"* (cfr. pag. 13 della relazione peritale in atti), rilevando, tra l'altro, la mancata esecuzione del rifacimento dell'intero prospetto est e il completamento della facciata su tutti i rimanenti prospetti nel solo piano terra.

L'accertamento tecnico non si limita ad una generica affermazione circa l'incompletezza delle opere, ma individua analiticamente le lavorazioni rimaste ineseguite, ricostruendo il contenuto del contratto di appalto, del computo metrico e della successiva transazione del 30 ottobre 2014.

Sotto tale profilo assume particolare rilievo la circostanza che il consulente abbia evidenziato come la predetta transazione abbia avuto esclusivamente la funzione di definire le contestazioni insorte in ordine ai primi stati di avanzamento lavori ed ai relativi conteggi, non comportando né una modifica dell'oggetto dell'appalto né una proroga del termine contrattualmente previsto per l'ultimazione delle opere. Al contrario, il verbale di ripresa dei lavori successivo alla transazione confermava la prosecuzione dell'appalto secondo le originarie pattuizioni.

Le conclusioni del consulente risultano, inoltre, coerenti con le emergenze della prova orale.

Nel corso dell'interrogatorio formale, infatti, il legale rappresentante della CP_1 ha riconosciuto che non tutte le opere previste dal contratto erano state eseguite, dichiarando che non era stato realizzato uno dei prospetti oggetto dell'appalto; analogamente, il direttore dei lavori ha confermato che non vi è mai stata la consegna definitiva delle opere, con conseguente mancata emissione del certificato di regolare esecuzione.

Le predette risultanze istruttorie consentono pertanto di ritenere provato che il contratto di appalto non abbia avuto completa esecuzione e che, conseguentemente, non sia mai intervenuto quell'accertamento finale della regolare esecuzione delle opere cui l'art. 8 del contratto subordinava espressamente il pagamento delle somme trattenute a titolo di garanzia.

Una volta accertato che le opere non sono state integralmente ultimate e che il presupposto contrattuale per lo svincolo della ritenuta non si è verificato, incombeva sulla società appaltatrice, ai sensi dell'art. 1218 c.c. e dei principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, l'onere di dimostrare che il mancato completamento dell'opera fosse dipeso da una causa ad essa non imputabile. È, pertanto, alla luce di tale criterio di riparto dell'onere probatorio che devono essere esaminate le difese svolte dalla società opposta.

La società opposta ha in particolare eccepito che il mancato completamento dell'appalto sarebbe stato determinato dalla mancanza di fondi del Condominio.

Sul punto le risultanze istruttorie non hanno offerto elementi univoci idonei a dimostrare che l'interruzione definitiva dell'appalto sia stata determinata esclusivamente da un comportamento imputabile alla committenza.

Il teste *Testimone_1*, della cui attendibilità non vi è motivo di dubitare, ha dichiarato di non avere mai avuto conoscenza di un verbale di sospensione dei lavori motivato dalla mancanza di fondi; che le prove di carico erano state effettuate sul lato interno dell'edificio, mentre non erano state eseguite sul prospetto prospiciente la pubblica via; di non ricordare che vi fosse mai stata una consegna dei lavori (cfr. verbale del 16 febbraio 2024).

Di contro il teste *Tes_2*, ha riferito di avere riferito della mancanza di fondi del Condominio opponente ascoltando in modalità vivavoce, una conversazione telefonica intercorsa tra il geom. *CP_3* ed il sig. *Tes_3* nella quale si sarebbe fatto riferimento alla mancanza di fondi del Condominio.

Nondimeno, tale elemento istruttorio, pur astrattamente utilizzabile, non appare sufficiente, da solo, a dimostrare il fatto storico dedotto dalla convenuta.

Ed infatti, la circostanza è stata espressamente contestata dal geom. *CP_3*, il quale, in sede di interrogatorio formale, ha dichiarato che «i fondi c'erano allora e ci sono tutt'oggi», escludendo che la sospensione dei lavori fosse dipesa dalla mancanza di provvista economica.

A ciò si aggiunga che la documentazione prodotta dal *Parte_1* evidenzia che tutti gli stati di avanzamento dei lavori regolarmente contabilizzati sono stati integralmente corrisposti all'impresa e che il conto corrente dedicato ai lavori presentava, alla data del 21 dicembre 2017, un saldo attivo pari ad € 73.242,85, superiore a quello risultante all'inizio dell'anno (€ 52.950,01 al 31 dicembre 2016), circostanza incompatibile con la dedotta indisponibilità di risorse economiche per la prosecuzione dell'appalto.

Né la società opposta ha prodotto documentazione contabile, verbali assembleari o altri elementi oggettivi idonei a dimostrare che il *Parte_1* fosse effettivamente privo delle risorse necessarie per il completamento delle opere.

Deve, pertanto, ritenersi non raggiunta la prova, gravante sulla società opposta ai sensi dell'art. 2697 c.c., che la sospensione definitiva dei lavori sia stata determinata dalla dedotta mancanza di fondi della committenza.

Nessun riscontro documentale di tal genere è stato, invece, offerto dalla società opposta, che ha fondato la propria allegazione esclusivamente sulle dichiarazioni testimoniali del sig. *Tes_2*, collaboratore esterno della stessa impresa, le quali, pur non potendo essere aprioristicamente disattese per tale sola ragione, non risultano assistite da ulteriori elementi obiettivi di conferma, ma anzi si palesano in contrasto con le dichiarazioni rese dal teste *Testimone_1* e con la documentazione acquisita.

La società opposta ha inoltre dedotto che il mancato completamento delle opere sarebbe stato determinato dall'omessa esecuzione delle prove di carico sul prospetto est. Tale allegazione non può essere condivisa.

È pacifico che le prove di carico sul prospetto est non siano state eseguite. Tuttavia, tale circostanza, di per sé sola, non consente di ritenere dimostrato che essa abbia costituito la causa dell'interruzione definitiva dell'appalto.

Il teste ing. *Tes_1* pur confermando che le prove erano state effettuate sul lato interno e non sul prospetto est, non ha riferito che la Direzione dei lavori avesse disposto la sospensione del cantiere per tale ragione, né ha dichiarato di avere mai avuto conoscenza di un verbale di sospensione motivato dall'impossibilità tecnica di procedere.

Le circostanze dedotte dalla società appaltatrice, pertanto, pur evidenziando le difficoltà che hanno caratterizzato l'esecuzione dell'appalto, non risultano idonee a dimostrare che il mancato completamento delle opere sia stato determinato da una causa non imputabile all'impresa.

Alla luce delle considerazioni che precedono, deve ritenersi che la società opposta non abbia assolto all'onere di dimostrare che il mancato completamento delle opere sia dipeso da una causa ad essa non imputabile. Deve, pertanto, ritenersi accertato che i lavori oggetto del contratto di appalto del 18 giugno 2013 non sono stati integralmente ultimati e che, conseguentemente, non si è mai verificato il presupposto contrattualmente previsto dall'art. 8 del contratto per l'insorgenza del diritto dell'appaltatrice alla restituzione delle somme trattenute a titolo di garanzia, costituito dal rilascio del certificato di regolare esecuzione all'esito delle operazioni di collaudo. Ne consegue l'infondatezza della domanda proposta dalla *CP_1* per ottenere lo svincolo della ritenuta di garanzia e, per l'effetto, il decreto ingiuntivo opposto deve essere revocato.

- *Sulle domande riconvenzionali.*

Parte opponente ha domandato, in via riconvenzionale, di accertare l'abbandono del cantiere e/o l'ingiustificata sospensione dei lavori da parte della *CP_1* di dichiarare il proprio diritto a

trattenere definitivamente la ritenuta di garanzia pari ad € 22.420,22 ai sensi dell'art. 6 del contratto di appalto e di condannare l'appaltatrice al pagamento della penale contrattuale prevista per il ritardato completamento dei lavori.

- *Sulla domanda di accertamento del diritto del **Parte_1** a trattenere definitivamente la ritenuta di garanzia*

Merita accoglimento la domanda riconvenzionale con la quale il Condominio ha chiesto di accertare il proprio diritto a trattenere definitivamente la ritenuta di garanzia pari ad € 22.420,22.

L'art. 6 del contratto di appalto prevede espressamente che, qualora l'appaltatore abbandoni o sospenda i lavori senza giustificato motivo, le somme accantonate a titolo di cauzione siano incamerate dal committente, salva la prova del maggior danno.

Nel caso di specie ricorrono i presupposti applicativi della predetta clausola.

Come già diffusamente evidenziato nell'esame della domanda monitoria, deve ritenersi accertato che la società **CP_1** non ha ultimato le opere oggetto dell'appalto e non ha assolto all'onere di dimostrare che il mancato completamento delle stesse sia dipeso da una causa ad essa non imputabile.

In particolare, le difese dell'appaltatrice, dirette ad attribuire la sospensione dei lavori alla dedotta mancanza di provvista economica del **Parte_1** ovvero all'omessa esecuzione delle prove di carico sul prospetto est, non hanno trovato adeguato riscontro nelle risultanze istruttorie.

La dedotta carenza di liquidità della committenza risulta infatti smentita dalla documentazione contabile acquisita agli atti, dalla quale emerge che il **Parte_1** ha regolarmente corrisposto tutti gli stati di avanzamento dei lavori maturati e disponeva, alla data del 21 dicembre 2017, di una disponibilità sul conto corrente dedicato ai lavori pari ad € 73.242,85, incompatibile con la prospettata impossibilità di finanziare il completamento dell'appalto.

Parimenti, non è stato dimostrato che il mancato completamento delle opere sia stato determinato dall'omessa esecuzione delle prove di carico o da altre condotte imputabili alla committenza.

Deve, pertanto, ritenersi che il definitivo arresto dell'esecuzione dell'appalto sia imputabile alla società appaltatrice e che trovi conseguentemente applicazione la previsione dell'art. 6 del contratto, la quale attribuisce al committente il diritto di trattenere definitivamente le somme accantonate a titolo di cauzione.

Va, pertanto, accertato il diritto del **Parte_1** ai sensi dell'art. 6 del contratto di appalto, a trattenere definitivamente la somma di € 22.420,22 già accantonata a titolo di ritenuta di garanzia.

- Sulla domanda di pagamento della penale contrattuale

Diversa sorte merita la domanda riconvenzionale avente ad oggetto la condanna della CP_1 al pagamento della penale prevista dall'art. 6 del contratto di appalto.

L'art. 6 prevede infatti che *"in caso di ritardo sul termine di ultimazione, salvo proroghe o sospensioni regolarmente approvate dalla Direzione Lavori, verrà applicata la penale giornaliera di euro 100 fino ad un massimo del 10% dell'importo dei lavori"*, disponendo altresì che tale penale sia trattenuta dal Parte_1 sulle somme dovute all'appaltatore.

Al riguardo, è pacifico nella giurisprudenza di legittimità che la clausola penale abbia la funzione di risarcimento forfettario ed anticipato del danno che si presume essersi verificato dall'inadempimento o dall'inesatto adempimento di uno dei contraenti, al fine di rafforzare il vincolo contrattuale e stabilire preventivamente la liquidazione del danno derivante dall'inadempimento, salvo che sia convenuta la risarcibilità del danno ulteriore (cfr., *ex multis*, Cass. civ. Sez. II n. 1285/2024, secondo cui: *"L'articolo 1382 del codice civile prevede, infatti, che la clausola, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti sia tenuto a una determinata prestazione, abbia l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore: la funzione della clausola è dunque, secondo la stessa previsione della norma, quella di risarcimento forfettario di un danno presunto, per rafforzare il vincolo contrattuale e stabilire preventivamente la prestazione cui è tenuto uno dei contraenti qualora si renda inadempiente, con l'effetto di limitare a tale prestazione il risarcimento, indipendentemente dalla prova dell'esistenza e dell'entità del pregiudizio effettivamente sofferto, salvo che sia convenuta la risarcibilità del danno ulteriore; in tal caso, la clausola costituisce soltanto una liquidazione anticipata del danno, destinata a rimanere assorbita, ove sia provata la sussistenza di maggiori pregiudizi, nella liquidazione complessiva di questi, senza potersi con essi cumulare"*, in senso conforme cfr. Cass. civ. n. 21398/2021).

Connotato essenziale dell'operatività del meccanismo della clausola penale è, dunque, la connessione con l'inadempimento colpevole di una delle parti contraenti, a fronte dell'esatto adempimento delle proprie obbligazioni ad opera della controparte. In aggiunta, si ricorda che la clausola penale non può essere azionata in presenza di un ritardo determinato da impossibilità della prestazione per causa non imputabile al debitore stesso e anche quando l'inadempimento risulti comunque giustificato dall'inadempimento dell'altra parte contraente ai sensi dell'art. 1460 c.c..

Ebbene, il *Parte_1* non ha fornito adeguata prova dei presupposti fattuali sui quali ha fondato la domanda di condanna al pagamento della penale.

In particolare, pur essendo stato accertato che l'appaltatrice non ha portato a termine le opere oggetto del contratto e che tale inadempimento legittima, per le ragioni già esposte, l'operatività della diversa previsione contrattuale concernente l'incameramento della cauzione, non risulta invece dimostrato che l'intero ritardo nell'esecuzione dell'opera, posto a fondamento della penale giornaliera richiesta dal *Parte_1* sia esclusivamente imputabile alla società appaltatrice.

La vicenda esecutiva dell'appalto è stata infatti caratterizzata da una pluralità di eventi — tra cui la transazione del 30 ottobre 2014, la successiva ripresa dei lavori, il pagamento degli stati di avanzamento, le contestazioni reciproche circa le modalità di prosecuzione dell'appalto e, da ultimo, la deliberazione assembleare del settembre 2017 con cui il *Parte_1* manifestava la volontà di proseguire il rapporto — che non consentono di ricostruire con sufficiente certezza l'effettiva decorrenza del ritardo imputabile all'impresa, né il numero dei giorni rilevanti ai fini dell'applicazione della clausola penale.

Depone nello stesso senso anche il comportamento tenuto dal committente nel corso dell'esecuzione dell'appalto. Ed infatti, sebbene l'art. 6 del contratto prevedesse che la penale dovesse essere trattenuta sulle somme spettanti all'appaltatore, il *Parte_1* ha regolarmente corrisposto i vari stati di avanzamento dei lavori maturati, limitandosi ad operare la sola ritenuta di garanzia prevista dall'art. 8 del contratto, senza procedere ad alcuna trattenuta a titolo di penale né allegare di avere tempestivamente manifestato la volontà di avvalersi della relativa clausola.

Ne consegue che gli elementi istruttori acquisiti non consentono di ritenere provati i presupposti richiesti per l'applicazione della clausola penale nella misura domandata dal *Parte_1* con conseguente rigetto della relativa domanda riconvenzionale.

- Conclusioni

In parziale accoglimento dell'opposizione, va revocato il decreto ingiuntivo e va accertato il diritto del Condominio a trattenere definitivamente la ritenuta di garanzia ai sensi dell'art. 6 del contratto.

Va invece rigettata la domanda riconvenzionale avente ad oggetto la condanna della *CP_1* al pagamento della penale per il ritardato completamento dei lavori, non avendo il *Parte_1* fornito adeguata prova dell'effettiva imputabilità dell'intero ritardo all'appaltatrice, della sua decorrenza e della relativa quantificazione, anche alla luce della complessiva evoluzione del rapporto contrattuale e del comportamento successivamente tenuto dalle parti.

- *Spese di lite*

La reciproca soccombenza, derivante dall'accoglimento dell'opposizione con revoca del decreto ingiuntivo e dall'accoglimento solo parziale delle domande riconvenzionali proposte dal **Parte_1**, giustifica la compensazione delle spese di lite nella misura della metà, ponendosi la restante parte a carico della **CP_1** in applicazione del principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c.

Le spese di consulenza tecnica d'ufficio, avuto riguardo all'esito complessivo della lite e all'utilità dell'accertamento tecnico ai fini della decisione, sono definitivamente poste a carico della **CP_1**

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e difesa disattesa o assorbita,

1. accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 3978/2022 emesso dal Tribunale di Catania;
2. In parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, accerta e dichiara il diritto del **Parte_1** a trattenere definitivamente la somma di € 22.420,22 accantonata a titolo di ritenuta di garanzia, ai sensi dell'art. 6 del contratto di appalto del 18 giugno 2013;
3. rigetta la domanda riconvenzionale del Condominio avente ad oggetto la condanna della [...] **CP_1** al pagamento della penale contrattuale per il ritardato completamento dei lavori;
4. compensa tra le parti le spese di lite nella misura di un terzo e condanna la **CP_1** al pagamento dei residui due terzi in favore del **Parte_1** opponente, che liquida in € 2.538,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge;
5. pone definitivamente le spese della consulenza tecnica d'ufficio a carico della **CP_1**

Così deciso in Catania, il 26 giugno 2026

II GIUDICE

dott. Alessia Romeo