

LA "CONTABILITA' FINALE" DEI LAVORI VALE COME PROVA DEL PREZZO PATTUITO

(Cass. 24.1.2018 n. 1751)

Se il committente e l'impresa appaltatrice non stipulano un contratto scritto, ma l'appaltatore e il tecnico del committente sottoscrivono la "contabilità finale" dei lavori, quest'ultima vale come prova del compenso pattuito tra le parti. Così ha stabilito una recente pronuncia di Cassazione in una controversia che ha visto pronunce opposte nei due gradi in merito.

Il caso

La curatela del fallimento dell'impresa appaltatrice conveniva in giudizio il Condominio committente, esponendo che l'impresa edile fallita aveva eseguito lavori di ristrutturazione nel condominio e chiedendo in pagamento un importo determinato dal consulente tecnico nominato dal giudice delegato ai fallimenti.

Il Condominio convenuto contestava la relazione tecnica e riteneva congrua la contabilità finale tenuta dal direttore dei lavori e controfirmata dall'appaltatore, che indicava un corrispettivo diverso.

Il Tribunale rigettava tutte le domande della curatela, ritenendo che la contabilità sottoscritta dal direttore dei lavori e dall'appaltatore avesse valore negoziale con riguardo alla determinazione del corrispettivo; ciò in quanto il direttore dei lavori poteva considerarsi mandatario del condominio appaltante.

La Corte d'appello riteneva invece che il potere di rappresentanza del direttore dei lavori fosse limitato agli aspetti di natura tecnica; perciò, in assenza di un valido atto di liquidazione consensuale del corrispettivo, accoglieva la domanda della curatela che aveva ricalcolato il prezzo tramite il proprio tecnico.

La decisione della Cassazione

Di fronte alla Suprema Corte, il Condominio committente lamenta il fatto che la Corte d'appello avesse negato alla contabilità finale (redatta dal

direttore dei lavori e sottoscritta dall'appaltatore) il valore di negozio ricognitivo dei prezzi pattuiti per l'opera svolta.

La Cassazione, richiamando un proprio precedente (Cass. n. 9039/2006), osserva preliminarmente che quando uno dei contraenti, indicando gli elementi essenziali del negozio, abbia manifestato la volontà di concludere il contratto alle condizioni ivi stabilite, la sottoscrizione del documento apposta dalla controparte, senza alcuna modifica o integrazione, vale come accettazione, indicando la volontà di aderire alla proposta,.

Ciò premesso, il Collegio spiega che la motivazione addotta dalla Corte d'appello era incentrata su un argomento del tutto irrilevante, ovvero la inesistenza di poteri di rappresentanza negoziale del condominio, fuori dall'ambito tecnico, in capo al direttore dei lavori.

Infatti, prosegue la Corte richiamando la sentenza n. 1377/15, delle Sezioni Unite, se lo pseudo-rappresentato convenuto in giudizio (nel caso specifico, il Condominio), si difende nel merito *"tenendo un comportamento da cui risulti in maniera chiara e univoca la volontà di fare proprio il contratto concluso in suo nome e conto dal falsus procurator (...), il terzo non potrà difendersi opponendo la carenza del potere di rappresentanza"*.

Nel caso esaminato, il giudice d'appello non aveva invece fornito alcuna motivazione riguardo al valore da attribuire alla sottoscrizione della "contabilità finale" e al riconoscimento che essa corrispondeva ai prezzi fissati nel preventivo.

d.m.