



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Gorizia
Sezione Unica Civile

R.G. 529/2023

Il Tribunale Ordinario di Gorizia, in persona del Giudice, Dott. Stefano Bergonzi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, tra

Parte_1 (C.F.: **P.IVA_1**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, **Controparte_1** (C.F.: **P.IVA_2**), in persona del legale r **Controparte_2** **P.IVA_3**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, tutti assistiti e difesi, giusta procura agli atti, dall'Avv. Marco Mizzon del Foro di Gorizia ed elettivamente domiciliati presso l'indirizzo telematico del difensore **Email_1**

Parti Attrici

e

Controparte_3 (C.F.: **P.IVA_4**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, assistito e difeso, giusta procura agli atti, dall'Avv. Paolo Pacorig del Foro di Gorizia ed elettivamente domiciliato presso l'indirizzo telematico del difensore

Parte Convenuta

Oggetto: Appalto – Risoluzione per inadempimento

CONCLUSIONI:

Per le parti attrici: In via preliminare Rigettare l'eccezione di compromesso ex adverso proposta nel merito a) accertato il grave inadempimento di parte resistente, accertare l'intervenuta risoluzione del contratto ovvero, in subordine, dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto;

b) con conseguente condanna di parte resistente a versare rispettivamente i seguenti importi:

- € 42.100,67 per il **Parte_2** ;
- € 13.648,41 per il **Controparte_4** ;
- € 6.904,95 per il **Controparte_5**

ovvero fino al valore che verrà ritenuto di giustizia.

Con rigetto dell'eccezione di compensazione e di ogni altra istanza ex adverso proposta.

Con condanna alle spese di lite.

Per parte convenuta: IN VIA PRELIMINARE a) dato atto della sussistenza della clausola arbitrale di cui all'art. 16 dei tre contratti intercorsi tra le parti oggi in lite accertare e dichiarare la propria incompetenza a decidere della presente controversia, ovvero l'improcedibilità della domanda attorea qualora fosse rilevata la natura irrituale dell'arbitrato de quo.

Spese di lite rifuse

NEL MERITO In via principale b) previ gli accertamenti legge anche in merito ai dedotti inadempimenti contrattuali delle parti ricorrenti, per tutte le ragioni di cui in narrativa respingere in ogni caso le domande di parte ricorrente in quanto infondate in fatto ed in diritto con accoglimento della eccezione di compensazione integrale delle pretese creditorie delle parti ricorrenti in riferimento ai controcrediti dedotti da CP_3 e relativi ai lavori realizzati, forniture eseguite, nonché costi sostenuti e danni subiti.

Spese di lite rifuse

In via subordinata c) nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande ed eccezioni formulate sub a) e b), previ gli accertamenti legge anche in merito ai dedotti inadempimenti contrattuali delle parti ricorrenti, per tutte le ragioni di cui in narrativa respingere parzialmente le domande di parte ricorrente in quanto infondate in fatto ed in diritto con accoglimento della eccezione di compensazione parziale delle pretese creditorie delle parti ricorrenti in riferimento ai controcrediti dedotti da CP_3 e relativi ai lavori realizzati, forniture eseguite, nonché costi sostenuti e danni subiti e per l'effetto ridursi le pretese dei ricorrenti alle minori somme ritenute di giustizia.

Spese di lite rifuse

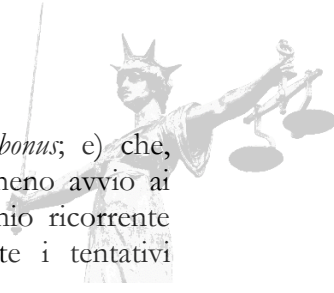
In ulteriormente via subordinata e gradata d) nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande ed eccezioni formulate sub a) b) e c), per le ragioni di cui in narrativa ridursi le pretese di parte ricorrente alla misura ritenuta di giustizia.

Spese di compensate tra le parti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. depositato in data 27/06/2023, [...] Controparte_1, Controparte_2 e Parte_1 (d'ora in poi, anche solo il CONDOMINIO o i CONDOMINI per brevità espositiva) hanno convenuto in giudizio Controparte_3 (d'ora in poi, anche solo CP_3) allegando) di aver stipulato con la cooperativa convenuta tre distinti con lto, versando alla controparte il 10% del prezzo pattuito come anticipo e che CP_3 rimaneva inadempiente, non realizzando i lavori pattuiti. In particolare:

I) Rispetto alla posizione Controparte_1 a) di aver stipulato contratto di appalto ella facciata esterna del CP_1, fissando quale corrispettivo la somma di € 421.006,74 (comprensivo convenendo di avvalersi del c.d. *bonus facciate* previsto dalla L. 160/2019 e di usufruire dello sconto in fattura di cui al D. L. 34/2020; b) che il contratto prevedeva il versamento della somma di € 42.100,67 (pari all'importo residuo al netto dello sconto in fattura – saldato dal CP_1 in data 28/12/2021 a fronte di emissione di fattura) da parte dell'appal ori e stabiliva termine di inizio lavori al 30/12/2021 e termine finale al 30/04/2022; c) che venivano incaricati l'Ing. [...] CP_6 e il Geom. Controparte_7, rispettivamente per la cura degli adempimenti al *bonus facciate* e per la sicurezza, e che la direzione dei lavori veniva affidata al Geom. Controparte_8 stabilendo che i relativi compensi sarebbero stati posti a carico della cooperativa appaltatrice; d) di aver trasmesso a CP_3 tutta la documentazione



necessaria per l'espletamento delle pratiche fiscali, dirette ad ottenere i *bonus*; e) che, nonostante le assicurazioni fatte nel tempo, **CP_3** non dava nemmeno avvio ai lavori di appalti; f) che, stante la perduranza **one**, il condominio ricorrente inviava formale diffida ad adempiere, rimasta senza seguito, nonostante i tentativi stragiudiziali di addivenire ad una soluzione bonaria della questione.

II) *Rispetto alla posizione* **Controparte_2** a) di aver stipulato contratto di appalto per eseguire lavori di **facciata esterna del condominio**, fissando quale corrispettivo la somma di € 136.484,04 (comprensivo di IVA) e convenendo di avvalersi del c.d. *bonus facciate* previsto dalla L. 160/2019 e di usufruire dello sconto in fattura di cui al D. L. 34/2020; b) che il contratto prevedeva il versamento della somma di € 13.648,41 (saldato dal **CP_1** in data 21/12/2021 a fronte di emissione di fattura) da parte dell'appaltante ad inizio lavori e stabiliva termine di inizio lavori alla fine del 2021 e termine finale al 30/04/2022; c) che venivano incaricati il Geom. **CP_7** [...] e Geom. **Controparte_8** rispettivamente per la sicurezza e per la direzione dei stabilendo **pensi sarebbero stati posti a carico della cooperativa appaltatrice**; d) che l'appaltatrice si limitava ad affiggere il cartello di cantiere e a eseguire alcune verifiche preliminari; f) che, stante la perduranza della situazione, il condominio ricorrente inviava formale diffida ad adempiere, rimasta senza seguito, per poi trasmettere richiesta di risarcimento danni, comprensivi della perdita, da parte del **CP_1**, della possibilità di fruire della detrazione fiscale nella misura del 90% prevista dalla normativa vigente.

III) *Rispetto alla posizione* **Parte_1** 11: a) di aver stipulato contratto di appalto per eseguire lavori di **facciata esterna del condominio**, fissando quale corrispettivo la somma di € 69.049,49 (comprensivo di IVA) e convenendo di avvalersi del c.d. *bonus facciate* previsto dalla L. 160/2019 e di usufruire dello sconto in fattura di cui al D. L. 34/2020; b) che il contratto prevedeva il versamento della somma di € 6.904,95 (saldato dal **CP_1** in data 23/12/2021) e stabiliva termine di inizio lavori alla fine del 2021 e termine finale al 30/04/2022; c) che venivano incaricati il Geom. **Controparte_7** e Geom. **Controparte_8** rispettivamente per la sicurezza e per la direzione dei lavori; d) che, nonostante le assicurazioni fatte nel tempo, **CP_3** non dava nemmeno avvio ai lavori di appalti; f) che, stante la perduranza **e**, il condominio ricorrente inviava formale diffida ad adempiere, rimasta senza seguito, per poi trasmettere richiesta di risarcimento danni, comprensivi della perdita, da parte del **CP_1**, della possibilità di fruire della detrazione fiscale nella misura del 90% prevista dalla normativa vigente.

I ricorrenti allegavano inoltre: a) che già nel mese di dicembre 2021, il geom. **CP_7** [...], sollecitava più volte **CP_3** a fornire tutta la documentazione necessaria per l'avvio dei lavori, predisponendo sul punto apposita relazione; b) che i professionisti incaricati (geom. **CP_7**, geom. **CP_8**, ing. **CP_6** e il Dott. **Controparte_9** il quale si occupava degli adempimenti fiscali), unitamente all'Amministratore dei CONDOMINI e i rappresentanti della ditta **CP_3** si riunivano agli inizi di febbraio 2022 per discutere sullo stato dei vari cantieri, con la predisposizione di un cronoprogramma che non veniva rispettato; c) che in tale occasione emergeva che l'appaltatore non aveva ancora inoltrato la documentazione relativa alla sicurezza richiesta dal Geom. **CP_7** né disponeva del personale sufficiente per eseguire gli appalti; d) che, ciononostante, **CP_3** si impegnavano a rispettare i cronoprogrammi stabiliti e a portare a termine i lavori; e) di aver dato corso ad un procedimento per sequestro conservativo (di cui al NRG 232/2023), all'esito del quale il giudice ha accolto il ricorso e ha autorizzato il sequestro conservativo. Sulla scorta di tali allegazioni, i ricorrenti hanno domandato che il Tribunale accertasse

l'intervenuta risoluzione del contratto, con condanna alla restituzione di quanto già versato e riservandosi di agire in separato giudizio per il ristoro dei danni subiti.

Regolarmente notificato il ricorso e il decreto di fissazione udienza, si è costituito in giudizio **Controparte_3** la quale preliminarmente ha ecce

nto i contratti di appalto stipulati con i CONDOMINI contenevano una clausola compromissoria, con la previsione di arbitrato presso la Camera di Commercio di Gorizia. La società resistente, pur non negando l'esistenza dei rapporti contrattuali suddetti (anzi specificando che gli stessi fossero il frutto di trattative ed elaborazioni e che le parti avevano concordato di non datare gli stessi prima delle delibere delle assemblee condominiali, che avvenivano in data 3, 4 e 5 dicembre 2021) e il versamento, da parte dei CONDOMINI ricorrenti, degli acconti pattuiti ha poi allegato: a) di aver acquistato, in data 13/01/2022 materiale necessario per i lavori presso **Controparte_1**, per un complessivo valore di € 15.876,12, facendoli consegnare in loco; b) che il proprio legale rappresentante si recava, nei primi giorni di gennaio 2022 (il 4, il 10, il 28 e il 31), dal Dott. **CP_9** per la gestione delle pratiche relative al c.d. *bonus facciate* per gli appalti in questione e che in tali occasioni quest'ultimo aveva riferito di necessitare dei verbali delle assemblee condominiali per procedere alla trasmissione delle pratiche all'Agenzia delle Entrate; c) che nelle more interveniva la promulgazione del Decreto c.d. *Sostegni ter* che, recepito dall'istituto di credito CrediFriuli, paralizzava l'intero settore, in quanto faceva divieto di cessione plurime; d) che l'istituto in questione sospendeva, in data 07/02/2022, l'accettazione di nuove pratiche per il *bonus facciate* e dichiarava di erogare quelle già presentate entro tale data; e) che i contratti di appalto prevedevano, al loro interno, la clausola in cui si stabiliva la risoluzione del contratto qualora non si fosse potuto usufruire dei benefici previsti dalla normativa allora vigente e che, in tal caso, l'impresa appaltatrice avrebbe dovuto versare al committente la maggior somma ricevuta rispetto ai costi sostenuti; f) di essersi attivata presso altri istituti di credito (Intesa Sanpaolo e BNL, filiali di Gorizia) i quali tuttavia comunicavano l'esaurimento del *plafond* a propria disposizione; g) che il proprio legale rappresentante, unitamente al Dott. **CP_9** e all'Amministratore dei CONDOMINI, si recava in data 17/03/2022 presso la filiale **CP_10** di Gorizia, il cui funzionario confermava l'indisponibilità dell'istituto di credito a cedere all'acquisto dei crediti relativi agli appalti;

h) di aver sostenuto per i lavori da effettuarsi presso **Controparte_1** la spesa di € 1.500,00 (per comunicazioni inizio lavoro

notifiche preliminari a ispettorato del lavoro e **Pt_3** la spesa di € 11.525,17 (per attestazione congruità prezzi), la spesa di € 400 **Pt_3** allestimento cantiere, la spesa di € 6.804,00 per sanzione storno fattura, la spesa di € 15.876,12 per acquisto materiali, la spesa di € 2.700,00 per trasporto e noleggio impalcatura e la spesa di € 1.940 per costi maestranze per trasporto e scarico del materiale; i) di aver sostenuto per i lavori da effettuarsi presso

Controparte_2 la spesa di € 1.000,00 (per comunicazioni inizio lavori presso il Comune di Gorizia, per le notifiche preliminari a ispettorato del lavoro e **Pt_3** la spesa di € 400 per allestimento cantiere e la spesa di € 2.279,53 per sanzioni st

ura; l) di aver sostenuto per i lavori da effettuarsi presso **Controparte_11** la spesa di € 1.000,00 (per comunicazioni inizio lavori presso il Comune di Gorizia, per le notifiche preliminari a ispettorato del lavoro e

ASUGI e per avvio pratica zonizzazione), la spesa di € 400 per allestimento cantiere e la spesa di € 1.153,25 per sanzioni e storno fattura; m) di aver, a causa della condotta omissiva di parte ricorrente, subito danno pari al mancato guadagno, corrispondente ai prezzi pattuiti. Sulla scorta di tali allegazioni **CP_3**

[...] ha eccepito in compensazione i suddetti crediti, domandano il rigetto della pretesa attorea per compensazione totale (o in subordine, parziale).

Alla prima udienza il Giudice ha disposto la conversione del rito, fissando nuova udienza e assegnando alle parti i termini di cui all'art. 171 *ter* c.p.c.

Depositate le rispettive memorie, all'esito della successiva udienza sono state ammesse in parte le prove costituendo richieste dalle parti. All'udienza del 25/09/2024 si è pertanto proceduto all'interrogatorio formale del legale rappresentante di parte convenuta e all'escussione dei testi **Testimone_1** **Testimone_2**, **CP_8**

[...], **Testimone_3** **CP_6** a
21/11/2024 si è proceduto all'escussione dei testi **Controparte_9**, **Tes_4**
[...] e **Parte_4**

All'esito dell'istruttoria, sono stati assegnati i termini per il deposito di note di cui all'art. 189 c.p.c., mediante cui le parti hanno precisato le proprie conclusioni nei termini sopra indicati e hanno svolto le proprie conclusioni e repliche, e la causa è stata trattenuta in decisione.

Nelle more del giudizio è da rilevarsi come i CONDOMINI attori hanno promosso pignoramento di alcuni beni di **CP_3**, iscrivendo ruolo una procedura esecutiva mobiliare (sub. 263/2023 RGE) la vendita dei beni stessi sulla base del provvedimento di sequestro.

Lo scrivente Giudice, con decreto del 12/01/2024, ha ritenuto applicabile alla fattispecie la norma contenuta nell'art. 685 c.p.c., *in quanto fuori dai casi in cui la vendita delle cose deteriorabili è disposta contestualmente al provvedimento di accoglimento sequestro, competente a decidere è il giudice del merito poiché, intervenendo l'ordine successivamente all'esaurimento della fase della attuazione, in tale momento è venuto meno il potere di controllo e direzione del giudice della cautela*. Sentite le parti all'udienza del 18/01/2024, con provvedimento del 23/02/2024, così statuendo:

Rilevato che

*A seguito del provvedimento di sequestro ottenuto all'esito del giudizio cautelare di cui al n.r.g. 232/2023, i ricorrenti **Controparte_1** **Controparte_2** e **Parte_5** domandato la vendita, a norma dell'art. 685 c.p.c., dei seguenti beni:*

a) Autocarro Renault Master targato CP810ZP, immatricolato il 10/2004, cc. 2.463, kw 84, alimentazione a gasolio, km rilevati 242.020, portata 1.530kg, posti a sedere 3, provvisto dei documenti di circolazione, oggetto di sequestro ex art. 521 bis c.p.c. di data 22.05.2023;

b) Autocarro Renault Kangoo targato DC200GA, immatricolato nel 05/2006, cc 1.461, kw 62, alimentazione a gasolio, km rilevati 200.455, portata 420kg, posti a sedere 4, provvisto dei documenti di circolazione, oggetto di sequestro ex art. 521 bis c.p.c. di data 22.05.2023;

*c) Beni depositati in Gorizia, Via Del Carso 63 presso il condominio **CP_1** oggetto di dichiarazione del terzo di data 08.08.2023.*

*Gli istanti hanno argomentato sostenendo come alcune componenti meccaniche degli autocarri siano deteriorabili e che lo stesso debitore ha espresso la volontà che i beni vengano venduti. Gli istanti hanno allegato come i beni di cui al punto c) sono costituiti da materiale edile posto nel cortile del **Controparte_1** e che si trovino all'aperto ed esposti alle intemperie da ben due anni.*

*Aperto un apposito sub procedimento del giudizio di merito e fissata udienza per la discussione sulla questione della vendita dei beni, **Controparte_12***

[..



[...] si è costituita in giudizio, dichiarando preliminarmente di essere favorevole alla vendita degli autocarri, anche per i costi connessi.

In merito al materiale sequestrato, Controparte_3

[...] ha argomentato sostenendo l'esistenza di un conflitto di interessi: il terzo ebbe infatti lo stesso amministratore dei condomini sequestranti. Il resistente ha poi argomentato sostenendo che i beni in questione, a seguito della consegna, sarebbero divenuti già di proprietà del CP_2. In ogni caso si è opposto poi alla vendita sostenendo come gli stessi beni non siano deteriorabili.

All'udienza del 18/01/2024 le parti hanno argomentato richiamando i rispettivi atti e sono stati concessi brevi termini per note, tramite cui, in particolare, i ricorrenti hanno contestato la ricostruzione di controparte in merito alla proprietà del materiale edile: intercorrendo tra le parti un contratto di appalto per la realizzazione di opere, i beni in questione, funzionali allo svolgimento dei lavori, sarebbero ancora di proprietà dell'appaltatore (Controparte_3). Non sarebbe poi ravvisabile alcuna ipotesi di conflitto di interessi.

Ritenuto che

La norma contenuta nell'art. 685 c.p.c. permette la vendita delle cose che formano oggetto di sequestro qualora vi sia il pericolo per un loro deterioramento. Si configura in tal modo la conversione dell'oggetto del sequestro, con la possibilità di assegnazione del ricavato della vendita a seguito del successivo pignoramento. Il concetto di potenziale deteriorabilità, secondo orientamento condiviso da questo giudice, non deve essere interpretato in maniera rigorosamente materiale (ossia in relazione a quei beni insuscettibili di conservazione o soggetti a repentini mutamenti/degradazioni irreversibili) ma possa essere anche ricompreso a quelle ipotesi in cui le res in questione siano suscettibili di un importante deprezzamento. Trattandosi di una facoltà rimessa alla volontà delle parti, deve altresì ammettersi la vendita della cosa oggetto di sequestro senza limitazioni qualora vi sia l'accordo delle parti.

Applicando le coordinate ermeneutiche brevemente esposte al caso di specie, in primo luogo può essere disposta la vendita degli autocarri oggetto del pignoramento, essendo intervenuto l'accordo delle parti sul punto.

In merito al materiale edile attualmente collocato in Gorizia, Via Del Carso 63 presso il condominio CP_1 si ritiene che anche per lo stesso possa essere disposta la vendita, con conseguente conversione del pignoramento sul ricavato.

Dalla documentazione versata in atti emerge infatti come tale materiale si trovi esposto alle intemperie e possa subire un probabile deterioramento. Ciò espone, per il futuro, tali beni a divenire inidonei a qualsiasi forma di utilizzo o di rimpiego e rende altamente probabile l'infruttuosità di una loro futura vendita.

Tale circostanza si verificherà a prescindere dall'esito del giudizio di merito.

Si ritiene che le questioni relative alla titolarità dei beni oggetto del sequestro (anche alla luce della contestazione mossa dal sequestrato, che sostiene che essi siano già divenuti di proprietà di uno dei creditori pignoranti) e al potenziale conflitto di interessi del terzo pignorato debbano essere risolte nell'ambito del successivo ed eventuale giudizio di esecuzione che avrà per oggetto il ricavato della vendita dei beni stessi.

Ed è stata disposta quindi la vendita dei beni, che aveva esito positivo.

2. Le domande svolte da Controparte_1 , CP_2

[...] e Parte_1 Controparte_3

[...] sono fondate e devono essere accolte nei seguenti termini.

2.1 Sull'eccezione preliminare di incompetenza del Tribunale adito a fronte della clausola compromissoria:

Deve preliminarmente respingersi l'eccezione preliminare svolta dalla parte convenuta.

Preliminarmente si osserva come tutti contratti d'appalto per cui è causa prevedono, all'art. 16, la seguente clausola compromissoria: *eventuali vertenze verranno risolte con l'arbitrato presso la sede della Camera di Commercio Industria e Artigianato di Gorizia con le regole previste dalla legge.*

In primo luogo, si rammenta come per Giurisprudenza ormai costante *al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale* (cfr. la recente Cass. Civ., Sez. III, n. 14410/2024).

Sul punto viene preliminarmente in rilievo la previsione contenuta nell'art. 33 del D. Lgs. 206/2005 (cod. Consumo), che, al comma II, prevede la presunzione di vessatorietà delle clausole che prevedono deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria. La norma contenuta nel successivo art. 34, al comma IV, prevede che tali clausole non assumano il carattere della vessatorietà qualora siano state oggetto di trattativa individuale. Sul punto la Giurisprudenza prevalente ritiene che il combinato disposto delle norme sopra indicate determini, carico del professionista che intenda invocare l'applicabilità di tali clausole, l'onere di provare che l'inserimento delle medesime nel contratto sia stato preceduto da un'apposita trattativa sul punto (cfr., *ex multis*, Cass. Civ., Sez. I, n. 42091/2021 che ha statuito come *in tema di arbitrato tra un soggetto professionista e un consumatore, la deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria in favore degli arbitri, del d.lg. n. 206 del 2005, ex art. 33, comma 2, lett. t), è ammissibile ove venga provata l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti, prova il cui onere ricade sul professionista che intenda avvalersi della clausola arbitrale in deroga e che rileva quale elemento logicamente antecedente alla dimostrazione della natura non vessatoria della clausola*).

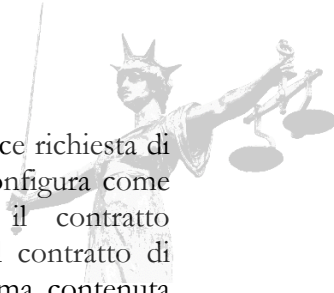
Applicando le coordinate ermeneutiche alla fattispecie concreta, ritenuto che i CONDOMINI attori debbano essere considerati consumatori agli effetti di legge, è da osservarsi come **Controparte_3** non abbia assolto all'onere della prova che le clausole compromissorie presenti nei contratti stipulati fossero state oggetto di specificata trattativa sul punto. Pur avendo prodotto diversi scambi di comunicazioni avvenute tra il proprio legale rappresentante e l'amministratore dei CONDOMINI in cui veniva definiti gli aspetti salienti dei rispettivi contratti (cfr. docc. da 11 a 19 convenuta), le stesse sono prive di elementi che fanno desumere trattative specifiche sul punto.

Pertanto, deve essere dichiarata la nullità delle clausole in parola a norma dell'art. 36 Cod. Consumo e l'eccezione preliminare deve essere respinta.

2.2 Nel merito: la risoluzione dei contratti d'appalto

In primo luogo, si osserva come gli attori abbiano allegato e prodotto comunicazioni mediante le quali, a fronte del presunto inadempimento di controparte, la stessa veniva diffidata ad adempiere a norma dell'art. 1454 c.c. (cfr. doc. 9.1, doc. 15.2, doc. 15.4, tutte recanti la data del 11/04/2022).

Sul punto si rammenta come la norma contenuta nell'art. 1454 c.c. preveda, quale fattispecie di risoluzione automatica del contratto, l'istituto della diffida ad adempiere, dichiarazione unilaterale recettizia mediante il quale la parte non inadempiente, a fronte del mancato adempimento dell'obbligazione da parte della controparte, diffida la stessa ad adempiere entro un termine stabilito. Viene pertanto previsto in capo al creditore il diritto potestativo che consiste nell'introduzione nei rapporti di un termine essenziale per



l'adempimento. La diffida in parola non può essere equiparata ad una semplice richiesta di adempimento, quale atto giuridico in senso stretto, in quanto la stessa si configura come richiesta qualificata dalla manifestazione della volontà di risolvere il contratto nell'eventualità in cui l'adempimento non segua nel termine previsto. Nel contratto di appalto la disciplina sopra descritta trova una sua specificazione nella norma contenuta nell'art. 1662 c.p.c., norma che, tenuto conto della modalità e del tempo in cui l'obbligazione dell'appaltatore viene adempiuta, consente al committente di verificare, durante l'esecuzione dei lavori, il loro corretto svolgimento e di diffidare, in caso di violazioni da parte dell'appaltatore, questi a conformarsi a quanto stabilito entro un congruo termine. Qualora vi sia contestazione sulla produzione dell'effetto risolutorio, la relativa verifica può essere rimessa all'autorità giudiziaria, che si limiterà ad emettere, qualora ne siano stati integrati i presupposti, una pronuncia dichiarativa di risoluzione.

Di contro, Controparte_3 ha contestato la produzione dell'effetto risolutorio in questione, argomentando come i contratti di appalto stipulati con i CONDOMINI attori fossero risolutivamente condizionati in forza della clausola contenuta nell'art. 4 in forza della quale il contratto si sarebbe risolto *ex lege* nel caso in cui *la pratica di cessione del credito non andasse a buon fine oppure nel caso non si possa beneficiare agevolato previsto per il bonus 90%* e allegando come il mancato avveramento di tale condizione fosse dipeso dalla condotta serbata dall'amministratore dei CONDOMINI attori (tutti amministrati dalla medesima persona, CP_13) che, non avendo trasmesso tempestivamente i verbali delle assemblee mediante cui si dava autorizzava la stipula dei contratti, non permetteva di portare a compimento le pratiche per ottenere i benefici previsti dalla normativa prima che la stessa subisse delle modifiche.

Sul punto si viene in rilievo la previsione contenuta nell'art. 1353 c.c., norma che consente alle parti di subordinare l'efficacia del contratto o (come nel caso di specie) di prevedere la risoluzione dello stesso all'avveramento di un evento futuro e incerto inserendo una condizione quale elemento accidentale del contratto medesimo. L'istituto della clausola risolutiva espressa si distingue dalla diversa fattispecie – invocata sul punto da parte attrice – della clausola risolutiva espressa disciplinata dall'art. 1456 c.c., infatti *in tema di contratti, la condizione risolutiva postula che le parti subordinino la risoluzione del contratto, o di un singolo patto, ad un evento, futuro ed incerto, il cui verificarsi priva di effetti il negozio "ab origine", laddove, invece, con la clausola risolutiva espressa, le stesse prevedono lo scioglimento del contratto qualora una determinata obbligazione non venga adempita affatto o lo sia secondo modalità diverse da quelle prestabilite, sicché la risoluzione opera di diritto ove il contraente non inadempiente dichiara di volersene avvalere, senza necessità di provare la gravità dell'inadempimento della controparte* (cfr. sul punto Cass. Civ., sez. II, n. 20854/2014). A fronte della previsione dell'art. 1355 c.c. vengono distinte, in dottrina e in giurisprudenza, la condizione potestativa quando l'evento in essa dedotto è il fatto volontario di una delle parti, casuale quando l'evento condizionante dipende dal caso o dal fatto del terzo e mista nell'ipotesi in cui dipenda in parte dal caso e in parte dal soggetto.

Nel caso di specie, deve ritenersi che la condizione in parola debba essere inquadrata nell'ultima delle categorie sopra indicate, posto che l'avveramento della condizione in parola dipendesse in parte da condizioni del tutto estranee dalla sfera d'azione dei contraenti (quali la positiva cessione del credito ad un istituto bancario o la possibilità di usufruire dei *bonus* previsti dalla legge) e, dall'altro verso, da condotte proattive delle parti (in questo caso, l'impegno a predisporre tutta la documentazione finalizzata all'accesso ai *bonus* suddetti).

L'art. 1358 c.c. prevede infine, quale specificazione del principio generale contenuto nell'art. 1375 c.c., il dovere dei contraenti di comportarsi secondo buona fede. Tale obbligo si è estende a qualsiasi negozio condizionato e a qualsiasi tipo di condizione, sia essa



sospensiva o risolutiva, anche quando si tratti di condizione mista: in questo caso il dovere è relativo alla componente non casuale della condizione medesima. In questo senso, il dovere di buona fede importa l'obbligo di astenersi da quanto possa pregiudicare gli interessi dell'altro contraente e di compiere quanto sia necessario affinché l'evento condizionale si verifichi, comunque entro i limiti di apprezzabile sacrificio. È da ritenersi che qualora durante la pendenza della condizione una delle parti venga meno agli obblighi assunti col contratto, l'altra parte ha diritto di chiederne la risoluzione, senza attendere il verificarsi o meno della condizione. Corollario di tale dovere è la previsione contenuta nel successivo art. 1359 c.c. disciplina la c.d. finzione di avveramento, a mente del quale la condizione si considera avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento della stessa. Si ritiene che la norma disciplini anche l'ipotesi inversa, quella cioè concernente il mancato avveramento della condizione derivante da causa imputabile alla parte. Si ritiene tuttavia che, a fronte della lettera della norma, la finzione di avveramento non si applica alle condizioni bilaterali o nell'ipotesi in cui la parte tenuta in via condizionata all'esecuzione di una prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione.

Applicando le coordinate ermeneutiche sopra tratteggiate al caso di specie, si ritiene che **CP_3** **Controparte_3**, pur in pendenza della condizione di buona fede, non essendosi diligentemente attivata tanto per mettersi in condizioni di adempiere quanto per impedire l'avveramento della condizione risolutiva stessa.

In primo luogo, le risultanze testimoniali hanno dimostrato che, benché i tre contratti di appalto prevedessero l'inizio dei lavori presso i cantieri entro il giorno 30/12/2021 e fine degli stessi al 30/04/2022, **CP_3** non fosse nelle condizioni di portare a termine gli impegni assunti, non disp **CP_3** a manodopera e delle impalcature necessarie per allestire i cantieri. In secondo luogo, è emerso come, anche a causa di tale problematicità, **CP_3** non avesse consegnato tutta la documentazione per la redazione del P.S.C. al Dott. **CP_9** soggetto incaricato dalle parti a istruire la pratica per ottenere i benefici di legge, **CP_3** **Controparte_8** **Testimone_3** **CP_6** e **Controparte_9** i quali tutti pa **CP_3**, convocati per dare inizio ai lavori e risolvere le problematiche che si erano manifestati. In particolare si osserva come i testi **CP_8**, **Tes_3** e **CP_6** abbiano rappresentato – in maniera coerente – come in tali riunioni fossero emerse le difficoltà di **CP_3** a reperire manovalanza e ponteggi per portare a compimento i cantieri e co **CP_3** di usufruire dei *bonus* di legge fosse impedita dalla mancata consegna, sempre da parte di **CP_3**, dei documenti sulla sicurezza, senza che rilevasse l'eventuale consegna dei verbali delle assemblee condominiali. Tale ultima circostanza è stata ribadita dal teste **CP_9** che ha dichiarato *mancavano a monte tutti i documenti. Mancava per esempio la documentazione relativa alla sicurezza che è una delle prime cose preminenti che chiedono, tale elemento era importante perché era prodromico ai controlli dell'ispettorato del lavoro ribadendo Io mi ricordo perfettamente che c'era la problematica della sicurezza che nessuno aveva risolto. Per me la pratica si era fermata non per altro ma perché non si erano messi d'accordo sulla documentazione relativa alla sicurezza. I verbali di assemblea secondo me erano abbastanza ininfluenti.*

Tali circostanze inducono a ritenere che, pur dovendosi ritenere in buona sostanza avverata la condizione risolutiva prevista all'art. 4 dei contratti di appalto per cui è causa nel momento in cui **CP_10** di Gorizia comunicava l'impossibilità di procedere alla cessione dei crediti relativi agli appalti (dopo l'incontro del 03/03/2022, circostanza confermata dalla teste **Testimone_2**, all'epoca direttrice della filiale) e pur a fronte della trasmissione, da parte dei **Parte_6** delle diffide ad adempiere sopra richiamate,

CP_3 sia rimasta inadempiente rispetto agli obblighi previsti dai tre contratti di appalto ben prima dell'avveramento della condizione risolutiva e della decorrenza del termine di cui all'art. 1454 c.c.

Pertanto, accertato l'inadempimento della parte convenuta, deve essere dichiarata la risoluzione dei contratti di appalto stipulati tra **Controparte_3**

[...] e **Controparte_1**
Controparte_2 e **Parte_1**

Ciò comporta la restituzione, a norma dell'art. 1458 c.c., delle somme che sono state versate a titolo di acconto da **Controparte_1**

Controparte_2 e **Parte_1** a **Controparte_3**
[...], oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

2.3 L'eccezione di compensazione di **Controparte_3**.

Si osserva come **Controparte_3** abbia allegato di aver sostenuto spese per l'esecuzione dei contratti in questione e di aver subito dei danni a causa della mancata loro esecuzione e ha eccepito pertanto, in caso di accoglimento della domanda svolta dagli attori, la compensazione di tali poste creditorie.

Sul punto si rammenta come, per orientamento costante, la sentenza di risoluzione per inadempimento, con riguardo alle prestazioni da eseguire, produce un effetto liberatorio *ex nunc* e, rispetto alle prestazioni già eseguite, un effetto recuperatorio *ex tunc*, ad eccezione dei contratti ad esecuzione continuata e periodica. Per effetto della risoluzione si verifica per ciascuno dei contraenti ed indipendentemente dall'imputabilità dell'inadempienza, rilevante ad altri fini, una totale *restitutio in integrum* e pertanto tutti gli effetti del contratto vengono meno e con essi tutti i diritti che ne sarebbero derivati e che si considerano come mai entrati nella sfera giuridica dei contraenti stessi.

Alla luce di tale breve richiamo ermeneutico, si deve in primo luogo ritenere che **[...]**
Controparte_3 non abbia diritto ad alcun risarcimento (o cessante), essendo l'inadempimento imputabile alla stessa.

Quanto alla restituzione delle prestazioni effettuate in forza dei contratti si osserva come **CP_3** abbia solo in gran parte allegato le spese sostenute, senza tuttavia dimostrarne e i relativi esborsi. È stata dimessa infatti una fattura emessa in data 13/01/2025 da società slovena (tale **Persona_1** per € 15.872,12 priva di traduzione (doc. 7) che impedisce di verificare i lavori relativi alle opere eseguite e al materiale fornito. Appare priva di pregio la relazione di parte depositata agli atti la quale sembra limitarsi ad una mera ricognizione di materiale edile presente nel **CP_1**. Si ritiene che il diritto alla restituzione a favore di **CP_3** debba limitarsi al materiale edile che era rimasto presso **Controparte_1**, il cui valore deve essere individuato, anche fronte della valutazione effettuata dal delegato COVEG SRL, che ha venduto il materiale edile presente nel cantiere al prezzo di € 510,00 e tenuto conto del deprezzamento subito a causa dell'esposizione alle intemperie, facendo ricorso a un criterio equitativo, nella misura di € 5.100,00. Tale importo può essere pertanto portato in compensazione rispetto all'importo da restituire all'attore **Controparte_1**
[...].

Infine, letto gli artt. 685 e 686 c.p.c., deve darsi atto che il prezzo ricavato dalla vendita dei beni oggetto di sequestro viene convertito in pignoramento.

3. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui D.M. 55/2014.

Avuto riferimento al valore della domanda nell'individuazione dello scaglione di riferimento, tenuto conto della complessità del giudizio, si applicano i valori medi del suddetto scaglione con riferimento alla fase cautelare, mentre con riferimento alla fase di merito, tenuto conto dell'identità delle questioni introduttive, già affrontate in sede cautelare, si applicano i valori minimi per la fase introduttiva e di studio e i valori medi per la fase istruttoria e decisionale.

Letto l'art. 4, comma II, del D.M. 55/2014 (a mente del quale *quando in una causa l'avvocato assiste più soggetti aventi la stessa posizione processuale, il compenso unico può essere aumentato per ogni soggetto oltre il primo nella misura del 30 per cento [...]*), a fronte dell'identità delle questioni trattate, appare equo stabilire un solo aumento nella misura indicata dalla norma.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda, eccezione, deduzione, istanza anche istruttoria, così statuisce

Accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione dei contratti di appalto stipulati tra Controparte_1 Controparte_2 e Controparte_14 Controparte_3 [...] per inadempimento di quest'ultima;

Condanna Controparte_3 alla restituzione:

- in favore di Controparte_1, previa compensazione parziale, della somma di € 37.000,67;
- in favore di Controparte_2 della somma di € 13.648,41;
- in favore di Parte_1 della somma di € 6.904,95;

oltre interessi dalla domanda al tasso legale dalla domanda al saldo.

Condanna Controparte_3 al pagamento, in favore di CP_1 Controparte_1 Controparte_2 e di Parte_1 11 delle spese del presente grado del giudizio, che si liquidano i relativi alla fase cautelare, in € 15.616,90 per compensi relativi alla fase di merito, oltre esborsi documentati, 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;

Così deciso Gorizia in data 21/06/2025.

Il Giudice Istruttore
(Dott. Stefano Bergonzi)