



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale di Salerno, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Unico, dr.ssa Giuseppina Valiante, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N. 10128/2022 RG,
avente ad oggetto: sentenza n°2616/2020 emessa dal Giudice di Pace di Salerno, il 10.5.2020,
nella causa civile iscritta al n°2794/2016 del R.G., depositata in cancelleria il 9.6.2020 e mai
notificata

TRA

CP_1 (P. IVA: **P.IVA_1** – R.E.A. CCIAA di SALERNO n. **P.IVA_2**), con sede in
Pontecagnano Faiano (SA), Via Armando Diaz n. 58/A, in persona dell'amm.re unico [...]
CP_2 (nata a SALERNO il 02/10/1972 – C.F.: **CodiceFiscale_1**), rapp.ta e difesa
dall'avvocato Wladimiro MANZIONE (C.F.: **CodiceFiscale_2**) e dall'avvocato
Gaetano MANZIONE (C.F.: **CodiceFiscale_3**), ed elettivamente domiciliata presso il
loro studio professionale in Via F. Farao n. 4 – SALERNO;

ATTRICE

E

Controparte_3 P.IVA **P.IVA_3** in persona del legale rappresentante pro
tempore, sig. **Controparte_4** (nt. A Eboli il 07.10.1954-) con sede in Battipaglia (Sa) alla
Via Verdesca n. 14, rappresentata e difesa dall'Avv. Carmela Ragone e presso la stessa
elettivamente domiciliata in Battipaglia alla Via G. Palatucci n. 17, giusta procura alle liti stesa in
calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

l'ing. CP_5 (C.F._4) rapp.to e difeso in virtù di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta atto dall'avv. Paolo Rizzo (C.F. C.F._5) e presso lo stesso elettivamente domiciliato in Salerno al corso Vittorio Emanuele 127;

CONVENUTO

geom. CP_6 nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 31/1/59 (CF C.F._6) e residente alla via Europa 127 in Pontecagnano Faiano (SA), rapp.to e difeso in virtù di mandato in calce al presente atto dall'avv. Antonio Rizzo (C.F. C.F._7) e presso lo stesso elettivamente domiciliato in Salerno al corso Vittorio Emanuele 127;

CONVENUTO

Controparte_7 (c.f. P.IVA_4 e Partita I.V.A. P.IVA_5), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede a Mogliano Veneto (TV), in via Marocchesa n. 14, rappresentata e difesa, in virtù di procura alle liti del 26.07.2017, autenticata nelle firme dal Notaio Per_1 di Milano, repertorio 3999, raccolta 2141, che si allega in calce al presente atto, dall'avv. Luigi Tuccillo (c.f. C.F._8) ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale dell'avv. Benedetto Lembo (c.f. C.F._9 , sito a Campagna (SA), in via S.S. 91 per Eboli n.291, con espressa dichiarazione di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi di Cancelleria relativi al presente procedimento presso il numero di fax 0828/1896913 ovvero presso l'indirizzo di posta elettronica certificata;

CHIAMATA IN GARANZIA

Controparte_8 in persona del L. R. p.t., con rappresentanza generale per l'Italia in Milano, Via della Posta, n. 7 (C.F. e P.IVA. P.IVA_6) e CP_9 [...] in persona del legale rapp.p.t. (C.F. e P.I.: P.IVA_7), con sede legale in Milano via De Amicis 51, nella qualità di mandataria;

CHIAMATA IN GARANZIA

All'udienza del 09.07.2024, celebrata con modalità telematico scritte, le parti concludevano come da verbale in atti.

RAGIONI DI FATTO e DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato CP_1 in persona del l.r.p.t., conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Salerno la Controparte_3 l'ing. CP_5 ed il geom. CP_6 e deduceva che:

a) Con contratto di appalto del 07/11/2016, **CP_1** ha affidato a [...] **Controparte_3** i lavori per l'edificazione di un fabbricato in Piazza Sabato, Pontecagnano Faiano (SA). Tale edificazione è stata effettuata in virtù di permesso a costruire n. 48/2016 del 19/09/2016 rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA). Il fabbricato si compone di un piano interrato (adibito a garages), un piano terra (con porticato, androne condominiale e garages), tre piani in elevazione (suddivisi in due appartamenti per piano) ed un lastrico di copertura.

b) La direzione dei lavori, nell'interesse del committente, è stata affidata al geom. **CP_6** [...] ed all'ing. **CP_5** .

c) I lavori, iniziati in data 16/12/2016, nonostante il tempo trascorso, non risultano ancora ultimati e consegnati.

d) Stante il lungo lasso di tempo trascorso e l'omessa conclusione dei lavori, per la ricognizione dei luoghi, **CP_1** a interessato, quali CCTTPP, gli ing.ri **CP_10** e [...] **CP_11** che hanno redatto l'elaborato (cfr. allegato del 14/11/2022) riscontrando, sull'immobile, la presenza dei seguenti vizi (che hanno prodotto inadempimento agli obblighi connessi all'incarico e generato anche obbligazioni risarcitorie):

- minori altezze rispetto a quelle progettualmente previste ed assentite;
- consistenti difetti ed omissioni nell'istallazione degli impianti idrici;
- errata realizzazione dei massetti di sottofondo;
- difetti nella costruzione del lastrico solare con risvolti sulla impermeabilizzazione dello stesso;
- errata pitturazione delle parti interne ed esterne dell'edificio con consistente presenza di muffe ed efflorescenze.

e) **Controparte_3** inoltre, con la sottoscrizione del contratto di appalto (cfr. art. 8) si era impegnata a concludere i lavori in 250 giorni lavorativi, pertanto, l'immobile doveva essere consegnato alla committenza non oltre il 18/12/2017. Ad oggi, invece, i lavori non risultano ancora completati, con evidente inadempimento dell'impresa appaltatrice.

In caso di ritardo le parti avevano contrattualmente previsto una penale giornaliera di € 150,00= (centocinquanta/00) rispetto al termine finale concordato.

f) Ad oggi sull'immobile sono stati individuati danni, quantificati dai CCTTPP **CP_10** e **CP_11** n € 270.000,00= (duecentosettantamila/00)

Di tali danni dovranno rispondere – in termini di responsabilità solidale – [...]

Controparte_3 per l'esecuzione di lavori viziata ed il geom. **CP_6** e l'ing. **CP_5** (quali Direttori dei Lavori) per l'omessa vigilanza e la omessa comunicazione alla committenza della esecuzione di lavori viziati e difformi rispetto ai titoli abilitativi.



Vizi e difetti immediatamente riscontrati e descritti dai CCTTPP nel loro elaborato.

g) Sono, inoltre, maturate – ad oggi – penali contrattuali da ritardo per € 182.700,00= (centottantaduemilasettecento/00).

h) In data 14/01/2015, inoltre, CP_1 si era impegnata a trasferire a [...]

Controparte_3 – con contratto preliminare di compravendita – una unità immobiliare sita al secondo piano dell'immobile oggetto del contratto di appalto posizionate nella parte posteriore del fabbricato di mq. 68,00 oltre a mq 4.25 ad uso deposito.

Il prezzo era stato pattuito in € 137.000,00= (Centotrentasettemila/00) ed il pagamento doveva avvenire mediante compensazione con i crediti vantanti dall'appaltatore per l'edificazione di distinti corpi di fabbrica.

h1) Con ulteriore preliminare di compravendita del 12/12/2016, CP_1 si era impegnata, altresì, a trasferire a Controparte_3 n box auto pertinenziale di mq. 24,00 ed il prezzo era stato pattuito in € 40.000,00= (Quarantamila/00).

Il pagamento doveva avvenire sempre mediante compensazione con i crediti vantanti dall'appaltatore, da perfezionare al rogito notarile.

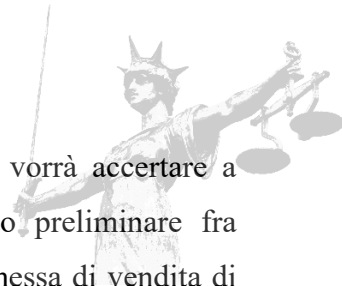
Con lo spiegato giudizio, CP_1 lamentava che le opere svolte da [...]

Controparte_3 sotto la supervisione dei direttori dei lavori – i quali non avevano, in realtà, utilizzato le loro risorse operative e professionali per assicurare il risultato che il Parte_1 avrebbe dovuto conseguire – erano state interessate da numerose problematiche.

I lavori, in particolare, come risulterebbe dalla c.t.p. prodotta, non erano stati svolti a regola d'arte e l'immobile, sebbene non ancora ultimato, presenterebbe evidenti vizi e criticità che hanno prodotto inadempimento agli obblighi connessi all'incarico e generato obbligazioni risarcitorie.

La citazione, invero, contiene una lunga elencazione di pretesi difetti delle opere, difetti da imputarsi, secondo l'attrice, alla impresa costruttrice ed ai due convenuti direttori dei lavori.

L'attrice, tutto ciò premesso, articolava le seguenti conclusioni: “1) Accertare il grave inadempimento di Controparte_3 rispetto al contratto di appalto del 07/11/2016 e disporre la risoluzione ovvero la riduzione del prezzo – stante il minor valore dell'opera – per le motivazioni espresse in citazione e per le lavorazioni eseguite in difformità, ovvero completamente non eseguite; 1a) Accertare che Controparte_3 non vanta alcun credito nei confronti della CP_1 e che pertanto nessuna compensazione è ipotizzabile né praticabile; 1b) Per l'effetto, condannare Controparte_3 in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento del danno, in favore di CP_1 come



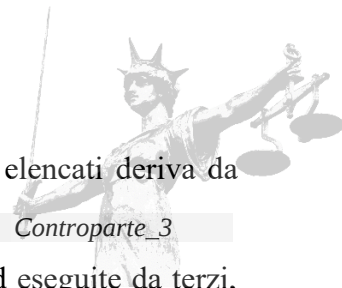
quantificato in citazione, ovvero della diversa somma che il TRIBUNALE vorrà accertare a seguito dell'istruttoria. 2) Dichiarare, inoltre, la risoluzione del contratto preliminare fra *Controparte_3* e *CP_1* del 14/01/2015 per la promessa di vendita di una unità abitativa e del contratto preliminare del 12/12/2016 per la promessa di vendita di un garage che prevedevano – entrambi – la compensazione con crediti della [...] *Controparte_3* ad oggi del tutto inesistenti e non praticabili. 3) Dichiarare la responsabilità contrattuale di *Controparte_12* e *CP_13* *CP_5*, in ordine alla omessa direzione dei lavori, in pregiudizio a *CP_1* 4) Condannare i direttori dei lavori *CP_12* [...] e *Controparte_14*, in solido con l'appaltatore *Controparte_3* in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento di tutti i danni cagionati a *CP_1* in conseguenza dell'inadempimento contrattuale, con valutazione anche equitativa degli stessi ed eventuale compensazione con le somme in acconto già versate. 5) Condannare le controparti, in solido, al pagamento di spese e competenze di causa, con attribuzione ai sottoscritti procuratori antistatari”.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio *Controparte_3* in persona del l.r.p.t., con comparsa di costituzione e risposta, con cui, in via preliminare, eccepiva la improcedibilità della domanda e/o il difetto di giurisdizione, per essere la controversia rimessa alla competenza di arbitri, in forza dell'art. 14 dello stipulato contratto.

In ogni caso, l'attrice, dopo avere contestato la sussistenza delle lamentate difformità delle opere e dei vizi, eccepiva la tardività della loro denuncia, per non essere gli stessi mai stati contestati primam pur essendo l'opera commissionata stata accettata dalla committente e dal suo direttore dei lavori da diversi anni (dal 2018), come da certificato di collaudo rilasciato il 06.04.2018, La convenuta *Controparte_3* eccepiva anche il difetto di legittimazione attiva *Parte_2* [...] per avere la stessa ormai alienati a terzi gli appartamenti oggetto delle contestazioni,

La convenuta, ancora, eccepiva la inapplicabilità nel caso di specie della garanzia ex art. 1667 c.c., in quanto i fatti materiali dedotti dalla attrice non sarebbero in alcun modo collegati al rapporto dedotto in giudizio, rispetto ai quali la convenuta è del tutto estranea.

La convenuta, ancora, eccepiva l'infondatezza della domanda di risoluzione del contratto, evidenziando che la *CP_1* pur producendolo, aveva omesso di produrre anche la sua integrazione del 4.11.2016, ove si leggeva che i lavori appaltati alla *Controparte_3* dovevano erano limitati alla realizzazione delle strutture in cemento armato del fabbricato, con la esecuzione di quelle lavorazioni espressamente indicate e riportate in un'apposita lista) con i relativi prezzi



Tal ch , secondo la convenuta, in ordine ai vizi lamentati, nessuno di quelli elencati deriva da lavorazioni che in virt  del contratto di appalto erano di competenza della **Controparte_3** bens , come detto attengono a lavorazioni di finitura che sono state affidate ed eseguite da terzi, perch  la **CP_1** si era riservata di eseguire in proprio tutte le finiture del fabbricato; infatti, tali lavorazioni non figurano nel contratto di appalto.

La convenuta proseguiva, poi, a passare in rassegna i vizi lamentati, contestandone specificamente l'imputabilit  a s  e la sussistenza, in ogni caso.

In ordine alla domanda di pagamento della penale, la convenuta ne eccepiva la infondatezza, posto che la consegna del rustico commissionato va collocata al mese di aprile 2018 e non alla data (ignota) in cui, sarebbero stati consegnati quegli ulteriori lavori di finitura, come detto e ripetuto, eseguiti da imprese terze incaricate dalla **CP_1**

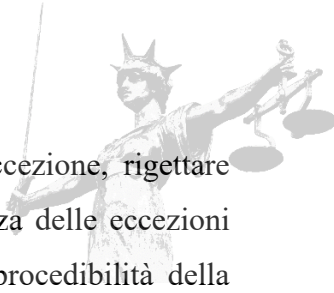
La convenuta, poi, chiariva che, in effetti, la consegna subiva un piccolo ritardo rispetto al termine fissato, ma tale ritardo non era dipeso dalla **Controparte_3** in quanto, seppure i lavori ebbero tempestivo inizio, in parte venivano rallentati a causa dei ritardi nella consegna dei materiali forniti dalla **CP_1**

Soprattutto, il breve ritardo maturava perch  nel corso dei lavori di scavo venivano alla luce dei reperti archeologici e, dunque, le autorit  bloccavano il cantiere che rimaneva fermo per oltre quattro mesi, fino al momento in cui ne veniva autorizzata la riapertura.

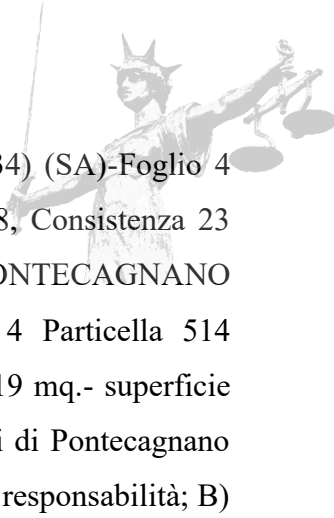
Nessun danno era, comunque, maturato in capo all'attrice, laddove, invece, la **CP_15** aveva lasciato non adempiute le obbligazioni, contratte con preliminari conclusi con la [...] **Controparte_3** di trasferimento di due immobili in favore di quest'ultima, pur a fronte del pagamento del prezzo.

La convenuta **Controparte_3** quindi, assumeva di vantare nei confronti della **CP_1** in virt  dei lavori eseguiti per conto della **CP_1** credito per le seguenti somme: - € 129.681,97, credito riconosciuto per il quale   stata emessa la fattura n. 07/2015 del 23.01.2015 dell'importo di € 129.681,27 + IVA = € 142.650,17, regolarmente ricevuta dalla **CP_1** - € 30.000,00 portato da fattura n. 53/2016 del 21.12.2016 di € 30.000,00 + IVA = € 33.000,00, ricevuta dalla **CP_1** - € 320.790,17 risultante dalle contabilit  degli stati di avanzamento (da n. 7 a n. 10) prodotti dalla stessa **CP_1** a firma del Direttore Lavori, geom. **CP_6** e relativi a differenze sui lavori eseguiti a favore della **CP_1** per lavorazioni escluse dai contratti di appalto; - oltre alla percentuale del 10% e del 4% ritenuta dalla **CP_1** sugli stati di avanzamento relativamente ad entrambi i contratti di appalto.

Inoltre, la **Controparte_3** articolava domanda riconvenzionale e cos  concludeva: "Affinch , per i motivi innanzi esposti e in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale



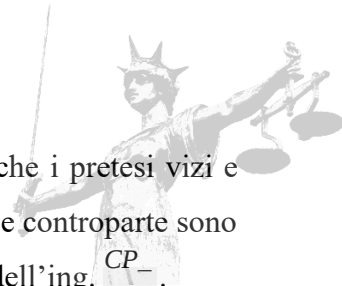
Piaccia all'adito Tribunale, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, rigettare tutte le domande attoree e così giudicare: In rito -- A): accertare la fondatezza delle eccezioni preliminari e pregiudiziali di cui in premessa, per l'effetto dichiarare la improcedibilità della domanda e/o il difetto di giurisdizione del Tribunale adito; -in caso di rigetto della superiore istanza, dichiarare la decadenza e prescrizione integrale o parziale in ordine ai diritti e domande della attrice; - dichiarare il difetto di legittimazione attiva della Modiva e/o di quella passiva della convenuta in relazione ai vizi lamentati e al contratto di appalto; Nel merito - B) Accertare e dichiarare: - la inapplicabilità del contratto di appalto in ordine alle responsabilità contestate alla attrice e in ogni caso, rigettare la domanda di risoluzione del contratto di appalto del 07-04/11/2016; -dichiarare la carenza di responsabilità della Controparte_3 in relazione agli addebiti contestati; - in ipotesi di accertamento dei vizi e difetti di contestati, dichiarare la responsabilità del direttore/i dei lavori, geom. CP_6 e ing. CP_5 e condannarlo/i al risarcimento dei danni che in ipotesi saranno accertati e dovuti alla CP_1 C.) Sulla domanda riconvenzionale: C.1) -in via principale, accertato che la CP_1 in persona del suo legale rapp.te pro tempore, si è resa inadempiente all'obbligo di concludere il contratto definitivo per atto pubblico previsto nei contratti preliminari conclusi: il 14.01.2015 il 12.12.2016 e il 30.10.2020, ed il pagamento del dovuto previsto con i richiamati contratti preliminari, è stato pattiziamente versato, con compensazioni di crediti reciproci delle parti, in particolare riguardo all'appartamento promesso in vendita il prezzo è stato integralmente versato (€ 137.000,00); riguardo ai box promessi in vendita risulta versata la somma di € 22.681,97 (€ 73.000,00- 22.681,97), resterebbe da versare la somma di € 50.318,03, che in virtù delle disposizioni dei contratti preliminari, deve intendersi versata con compensazione delle somme a credito della promittente acquirente, la quale, vanta verso la promittente venditrice un credito di almeno € 320.790,17 e con tale credito va dichiarata e operata la compensazione; nella ipotesi di impossibilità di compensazione di tale somma, la Controparte_3 offre nuovamente con il presente atto la somma di € 50.318,03, detratto il risarcimento dei danni subiti e subendi, nella misura € 1.000,00 mensili a far data dalla fruibilità degli immobili promessi in vendita e non ancora ceduti; o, comunque, in quella maggiore o minore che risulterà accertata nel corso di causa, oltre interessi e rivalutazione; - dichiarare l'autenticità delle sottoscrizioni apposte ai contratti preliminari sopra richiamati, ed emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo dei contratti di vendita non conclusi, relativamente ai seguenti immobili: 1. appartamento sito in COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (G834)-CORSO UMBERTO I- piano 2- Foglio 4- particella 513- Subalterno 11- vani 4- Categoria A/2- Classe 6- vani 4- superficie mq 84 con vano deposito di mq 4,25; 2. box pertinenziale sito in COMUNE DI



PONTECAGNANO FAIANO CORSO UMBERTO I n. SNC Piano S1 (G834) (SA)-Foglio 4 Particella 513 Subalterno 17- Rendita: Euro 79,59- Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 23 Mq.- superficie 26 mq.; 3. n. 1 box pertinenziale sito in COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO CORSO UMBERTO I n. SNC Piano S1 (G834) (SA)-Foglio 4 Particella 514 Subalterno 30-- Rendita: Euro 65,74- Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 19 mq.- superficie 21 mq.; - ordinare conseguentemente al Conservatore dei Registri Immobiliari di Pontecagnano Faiano la trascrizione ai sensi dell'art. 2652 n. 2, cod. civ., con esonero da ogni responsabilità; B) in via subordinata, e nell'ipotesi di violazione della legge urbanistica o di altra causa che renda impossibile il trasferimento degli immobili per cui è causa, dichiarare risolti i contratti preliminari del 14.01.2015, del 12.12.2016 e del 30.10.2020, stipulati tra le parti in causa, condannando la **CP_1** in persona del suo legale rapp.te pro tempore, alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata di € 137.000.00 +€ 22.681,97, oltre il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi nella misura indicata innanzi, o in maggiore o minore che sarà accertata nel corso del giudizio, oltre rivalutazione monetaria ed interessi; C) in ogni caso condannare in solido i convenuti alla restituzione in favore della **Controparte_3** di tutte le somme dovute e ritenute di giustizia anche in relazione alla compensazione di cui al punto 8.3). D.) Accertare e dichiarare che la **Controparte_3** vanta un credito verso la **CP_1** pari ad € 320.790,17, nonché un credito pari al 10% ed al 4% ritenuto a garanzia dalla **CP_1** sugli stati di avanzamento relativi ai lavori appaltati con i contratti di appalto del 02.11.2009 e del 07-04.11.2016; con condanna della **CP_1** in persona del legale rapp.te pro tempore, al pagamento delle somme, per tale via, accertate a credito della **Controparte_3** oltre interessi moratori e rivalutazione; somme che per il caso di condanna risarcitoria della [...] **CP_3** si oppongono in compensazione di eventuali somme dovute alla **CP_1** Con vittoria di spese, competenze ed onorari con attribuzione per antistatarietà".

Si costituiva, poi, in giudizio, l'ing. **CP_5** il quale, preliminarmente, chiedeva autorizzarsi la chiamata in causa della **Controparte_8** in persona del L. R. p.t., con rappresentanza Generale per l'Italia in Milano, Via della Posta, n. 7, C.F. e P.IVA. **P.IVA_6** nonché **Controparte_9**, in persona del legale rapp.p.t.(C. F. e P.I.: **P.IVA_7**) con sede legale in Milano via De Amicis 51 nella qualità di mandataria, al fine di estendere il giudizio nei confronti della detta Impresa di Assicurazione ed essere tenuto indenne e manlevato, nella denegata ipotesi di accoglimento della pretesa di parte attrice, in virtù della polizza n. PI 63717223202 e n. 63856442302.

Il convenuto ing. **CP-**, quindi, rilevava, n via preliminare nel merito la totale estraneità ai fatti di causa di cui ai punti 1, 1.a – 1.b -2 delle avverse conclusioni dell'atto di citazione notificato,



precisando di avere sempre con diligenza l'attività di direzione dei lavori, e che i pretesi vizi e difetti ovvero difformità o ancora mancata esecuzione di lavori per i quali agisce controparte sono del tutto insussistenti o comunque non sono imputabili a fatto o responsabilità dell'ing. CP-.

Contestava, in ogni caso, le quantificazioni dei danni operate dal c.t.p. della controparte ed il costo delle opere indicate dal consulente di controparte, trattandosi di indicazioni arbitrarie e prive di qualsiasi giustificazione analitica.

La difesa dell'ing. CP- così concludeva: "perché il Tribunale voglia così provvedere e giudicare:

1) In via preliminare: Autorizzare la chiamata in causa, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., della [...]

Controparte_8 in persona del L. R. p.t., con rappresentanza generale per l'Italia in Milano, Via della Posta, n. 7,(C.F. e P.IVA. P.IVA_6) nonché della Controparte_9 , in persona del legale rapp.p.t.(C. F. e P.I.: P.IVA_7) con sede legale in Milano via De Amicis 51 nella qualità di mandataria, quale impresa assicuratrice dalla quale l'ing. CP_5

pretende di essere garantito e manlevato da eventuali obblighi risarcitori nei confronti di CP_1 [...] in persona del legale rapp.p.t., in virtù della polizza n. 6371722302 e n. 63856442302, e di

conseguenza chiede che il G.I. voglia differire, sempre ai sensi dell'art. 269 c.p.c, la prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163-bis c.p.c.; 2) nel merito: per i motivi esposti, dichiarare inammissibili le domande proposte nei confronti di parte convenuta di cui ai punti 1- 1.a – 1.b e 2 delle conclusioni dell'atto di citazione notificato da parte attrice, per carenza di interesse e difetto di legittimazione ad agire; in ogni caso rigettare le domande proposte da CP_1 nei confronti dell'ing. CP_5 perché infondate in fatto ed in diritto; 3) con vittoria in ogni caso delle spese di giudizio".

Si costituiva in giudizio, ancora, il geom. CP_6 con comparsa di costituzione con cui impugnava e contestava le avverse deduzioni e domande, chiedendo in via preliminare di essere autorizzato alla chiamata in causa della Controparte_7 in persona del legale rappresentante p.t., onde esserne garantito e manlevato in quanto è assicurato con contratto a tutela della propria responsabilità civile e professionale, polizza n. 311044392 perché in caso di soccombenza lo tenga indenne.

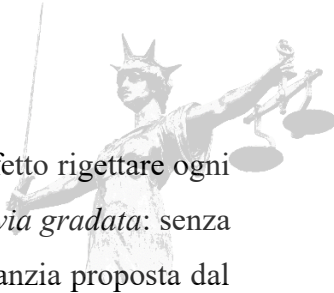
Il convenuto geom. CP_6 poi, rilevava la totale estraneità ai fatti di causa di cui ai punti 1-1a-1b-2 delle avverse conclusioni dell'atto di citazione notificato, eccependo l'infondatezza delle contestazioni mossegli , adducendo di avere sempre svolto con diligenza l'attività di direzione dei lavori per quanto di propria competenza Contestava le quantificazioni dei danni come formulate dalla attrice e le risultanze della c.t.p. prodotta e così concludeva: "1) In via preliminare: Autorizzare la chiamata in causa, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., della Controparte_7 in persona del L. R. p.t., con sede legale in 31021 Mogliano Veneto (TV) alla Via Marocchesa, n.

14, P.I. P.IVA_5 , Pec: Email_1 , quale impresa assicuratrice dalla quale CP_6 pretende di essere garantito e manlevato da eventuali obblighi risarcitori nei confronti di CP_1 in persona del legale rapp.p.t., in virtù della polizza n. 311044392, e di conseguenza chiede che il G.I. voglia differire, sempre ai sensi dell'art. 269 c.p.c, la prima udienza di comparizione allo scopo di consentire la citazione del terzo nel rispetto dei termini di cui all'art. 163-bis c.p.c.; 2) nel merito: per i motivi esposti, dichiarare inammissibili le domande proposte nei confronti di parte convenuta di cui ai punti 1-1A-1B-2 delle conclusioni dell'atto di citazione notificato da parte attrice, per carenza di interesse e difetto di legittimazione ad agire; in ogni caso rigettare le domande proposte da CP_1 in persona del legale rapp.p.t. nei confronti del geom. CP_6 perché infondate in fatto ed in diritto; 3) con vittoria in ogni caso delle spese di giudizio”.

Autorizzata la chiamata in garanzia dei terzi, si costituiva in giudizio Controparte_7 in persona del l.r.p.t., con comparsa di costituzione e risposta, con cui eccepiva il difetto di giurisdizione del giudice adito per essere la causa di competenza di arbitri, in forza di apposita clausola compromissoria contenuta nel contratto di appalto; eccepiva la tardività della contestazione dei vizi. Eccepiva la carenza di legittima attiva dell'attore e passiva di [...]

Controparte_3 nonché la insussistenza di lamentati vizi e la loro non imputabilità al proprio chiamante in causa. Con riferimento al rapporto contrattuale derivante dalla polizza azionata ai fini della manleva nel presente giudizio, la Controparte_7 rilevava che la polizza n.311044392, con massimale di €500.000,00, che il chiamante in garanzia ha posto a fondamento della manleva richiesta con riferimento alle domande azionate dalla società attrice, è stata sì stipulata a garanzia delle opere affidate e oggetto di DDL, ma nei limiti previsti dal contratto che contempla solo le ipotesi di rovina totale o parziale (cfr. Art. 11, Sezione II delle C.G.A.). Segnalava, poi, che è prevista una franchigia di €1.000,00 per sinistro, così come per ogni danno a cose o patrimoniale – per quanto non diversamente disciplina – vige una franchigia di €500,00 (cfr. Art.17, Sezione II delle C.G.A.). Osservava, ancora, che la polizza in esame esclude il vincolo di solidarietà, come precisato nell'art.9, Sezione II della C.G.A. e il rimborso delle spese sostenute per la lite, non avendo designato il difensore come invece previsto dall'art.5, Sezione I delle C.G.A. Parte_3 già Controparte_16

come in atti rappresentata e difesa, nel riportarsi a tutto quanto sopra dedotto, eccepito e rilevato, rassegnava le seguenti Controparte_7 articolava le seguenti conclusioni: “*in via preliminare*: accertare e dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda attorea e di quella di garanzia proposta dal convenuto nei confronti della concludente in forza delle eccezioni preliminari, di rito e di merito, articolate nel presente atto (difetto di giurisdizione,



carenza di legittimazione attiva e passiva, decadenza e prescrizione) e per l'effetto rigettare ogni avversa pretesa avanzata nei confronti di **Controparte_7** *nel merito e in via gradata*: senza rinuncia alle preliminari eccezioni, rigettare la domanda attorea e quella di garanzia proposta dal convenuto Geom. **CP_6** ovvero, in via ancora più gradata, limitare l'eventuale condanna di **Controparte_7** alla manleva esclusivamente per le domande che rientrano nelle garanzie coperti dalla polizza n.311044392 del 6.12.2011, al netto delle franchigie ivi previste e già segnalate nel presente atto. Il tutto in ogni caso con vittoria di spese e competenze di causa”.

Non si costituivano in giudizio le società ulteriormente chiamate in garanzia [...] **Controparte_8** in persona del L. R. p.t., con rappresentanza generale per l'Italia in Milano, Via della Posta, n. 7 (C.F. e P.IVA. **P.IVA_6** e **Controparte_9** in persona del legale rapp.p.t. (C.F. e P.I.: **P.IVA_7**), con sede legale in Milano via De Amicis 51, nella qualità di mandataria, pur ritualmente evocate in giudizio.

Assegnati i termini di cui all'art. 183, co. 6 c.p.c., depositate le memorie, la causa era rinviata per p.c., apparendo necessario dirimere prioritariamente le spiegate eccezioni preliminari e pregiudiziali, astrattamente idonee a definire il giudizio innanzi a questo giudice.

La causa, quindi, perveniva per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 09.07.2024, celebrata con modalità telematico scritte, allorché era assegnata in decisione con i termini dell'art. 190 c.p.c.

E' comprovato documentalmente che il contratto di appalto incontestatamente stipulato tra le parti e recante la data del 07.11.2016, avente ad oggetto l'affidamento alla appaltatrice dei lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Comune di Pontecagnano Faiano alla Piazza Sabato, reca, all'art. 14 la seguente clausola compromissoria: *“Vertenze su applicazione e/o esecuzione del contratto- Qualsiasi vertenza derivante dall'applicazione e/o esecuzione del presente contratto sarà devoluta ad un collegio arbitrale che deciderà in numero di tre di cui due nominati rispettivamente dalle parti, o in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno. In caso di mancata nomina del secondo arbitro, nel termine di venti giorni dalla nomina del primo arbitro, la parte adempiente potrà chiedere la nomina al Presidente del Tribunale di Salerno. Il collegio Arbitrale deciderà secondo diritto e siederà in Salerno. In sede di costituzione dell'Ufficio Giudicante, le parti potranno formulare richieste e quesiti da sottoporre la Collegio.”.*



L'attrice, a fronte della spiegata eccezione di difetto di giurisdizione, ha eccepito la nullità ex art. 1341 c.c. per vessatorietà della richiamata clausola compromissoria, per difetto del requisito della doppia firma.

Va osservato, però, che l'applicabilità dell'art. 1341 c.c. postula la esistenza di condizioni generali di contratto, le quali, per pacifica dottrina e giurisprudenza, implicano l'elaborazione unilaterale dello schema di contratto da parte di un contraente, il predisponente; la formula «condizioni generali di contratto» esprime il fenomeno pratico della preventiva e unilaterale formulazione di un contenuto negoziale uniforme, destinato ad essere utilizzato per disciplinare una serie indeterminata di rapporti facenti capo al predisponente.

La riferita nozione di condizioni generali di contratto è condivisa dalla giurisprudenza, la quale afferma che le condizioni generali di contratto sono le clausole contrattuali predisposte da uno dei contraenti, suscettibili di applicazione e destinate a valere per tutti i contratti di una certa serie, e che perciò sono dette generali, per distinguerle da quelle concordate in relazione ad un singolo e determinato contratto, che vengono appunto denominate speciali o particolari (C. 11757/2006; C. 11648/1993; C. 3091/1988; C. 230/1986, che esclude che ricorra la fattispecie di cui all'art. 1341 allorché lo schema di contratto e le condizioni predisposte non siano destinate a servire ad una serie indefinita di contratti).

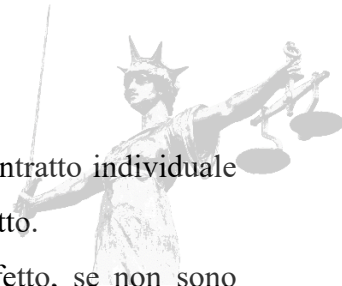
Dall'esame del contratto di appalto in questione può escludersi che esso fosse destinato alla applicazione in una serie indefinita di contratti seriali.

In tal senso depone la denominazione espressa di contratto di appalto e non di condizioni generali applicabili al contratto di appalto, che prelude già di per sé alla conclusione di un patto raggiunto all'esito di normali contrattazioni.

D'altro canto, il contratto contiene anche molte pattuizioni assolutamente favorevoli al committente, sicché non sarebbe conciliabile con la tesi della imposizione di un contratto unilateralmente predisposto dalla Controparte_3

Né la CP_1 adduce elementi di prova specifici idonei a comprovare l'inesistenza di trattative, fermo restando che, comunque, la non attitudine del contratto di appalto in esame a regolare una serie indefinita di rapporti costituisce elemento tranchant che esclude l'applicabilità stessa dell'art. 1341 c.c. con conseguente irrilevanza della eccepita vessatorietà della clausola compromissoria.

Non ritiene questo giudice che il richiamo operato in calce al contratto all'art. 1341 c.c. valga a qualificare di per sé il contratto come contratto unilateralmente predisposto, operando la norma nel solo ambito delle condizioni generali di contratto predisposte unilateralmente e per governare



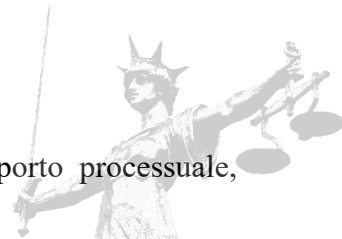
una serie indefinita di rapporti e non essendo suscettibile di ‘convertire’ in contratto individuale in un contratto per adesione in virtù del suo mero richiamo nel corpo del contratto.

Vi è di più. L’art. 1341, co. 2, stabilisce che “In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l’esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell’altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell’autorità giudiziaria”

La vessatorietà, quindi, richiede, per sussistere, che le condizioni siano stabilite in favore di colui che la ha predisposte: ora, considerando la clausola compromissoria in esame, non è affatto possibile stabilire che essa sia stata stabilita in favore della **Controparte_3** entrambe le società paciscenti, invero, hanno sede in provincia di Salerno, talché, in difetto di clausola compromissoria, la causa sarebbe stata attratta alla competenza per territorio, in ogni caso, del Tribunale di Salerno e non si possono ravvisare, in difetto di prova sul punto, vantaggi o svantaggi per una delle due parti discendenti dalla compromissione in arbitri delle future controversie.

Non ha pregio l’assunto della attrice, secondo cui la proposizione di riconvenzionali da parte della convenuta assurgerebbe a rinuncia ad avvalersi della clausola compromissoria; secondo l’insegnamento della Suprema Corte (cfr. Cassazione civile, sez. I, 22/09/2020, n. 19823) in tema di arbitrato, anche nel regime previgente al d.lgs. n. 40 del 2006, configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con uno strumento di natura privatistica, la relativa eccezione deve ritenersi propria od in senso stretto, in quanto avente ad oggetto la prospettazione di un fatto impeditivo dell’esercizio della giurisdizione statale, con la conseguenza che va proposta dalle parti nei tempi e nei modi propri delle eccezioni di merito non rilevabili d’ufficio. Tuttavia, la proposizione dell’eccezione contestualmente alla domanda riconvenzionale nella comparsa di risposta non implica la necessità di subordinare espressamente la seconda al rigetto della prima, onde evitare che essa sia ritenuta rinunciata, in quanto l’esame della domanda riconvenzionale è ontologicamente condizionato al mancato accoglimento dell’eccezione di compromesso.

L’accoglimento della exceptio compromissi determina la declaratoria di incompetenza dell’adito giudice, con riguardo alla domanda spiegata da **CP_1** nei confronti di **[...]**



Controparte_3 dovendo essere la controversia, limitatamente a tale rapporto processuale, rimessa ad arbitri, con assorbimento di ogni altra questione.

Non è incisa, invece, dall'*exceptio compromissi*, la domanda spiegata da **CP_1** nei confronti dei convenuti geom. **CP_6** e ing. **CP_5** posto che la clausola compromissoria vincola solo le parti del contratto (**CP_1** e **Controparte_3**).

Come noto, l'art. 819 ter c.p.c. dispone che la competenza degli arbitri non è esclusa dalla connessione tra la controversia ad essi deferita ed una causa pendente davanti al giudice.

Il principio in parola devolve agli arbitri, in via esclusiva, la decisione sulla competenza. L'esclusività è data dal fatto che l'eventuale pendenza della stessa causa, o di causa connessa, davanti al giudice ordinario, non determina alcuna *vis attractiva*, in favore di quest'ultimo. L'intento del legislatore deve essere ravvisato nella volontà di garantire l'indipendenza del procedimento arbitrale rispetto al procedimento civile ordinario (C. 26553/2018; C. 3826/2013). Secondo l'insegnamento della S.C., in caso di pluralità di domande, l'eccezione di arbitrato deve essere valutata con riferimento alla domanda nei cui confronti è proposta, con la conseguenza che, salvo il caso di litisconsorzio necessario, l'accoglimento dell'eccezione determina la separazione fra le cause e la prosecuzione del giudizio ordinario per la domanda non oggetto di eccezione (C. 307/2017).

Nel caso in esame, l'attrice **CP_1** ha chiesto, tra le altre cose, "Condannare i direttori dei lavori **Controparte_12** e **Controparte_14**, in solido con l'appaltatore [...]

Controparte_3 in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento di tutti i danni cagionati a **CP_1** in conseguenza dell'inadempimento contrattuale, con valutazione anche equitativa degli stessi ed eventuale compensazione con le somme in acconto già versate".

Come è chiaro, però, i convenuti sono chiamati a rispondere del danno ciascuno in ragione di un diverso titolo di responsabilità.

La Suprema Corte ha a più riprese evidenziato che l'esistenza di un vincolo di solidarietà passiva ai sensi dell'art. 2055 c.c. tra più convenuti in un giudizio di risarcimento dei danni non genera mai un litisconsorzio necessario, avendo il creditore titolo per valersi per l'intero nei confronti di ogni debitore, con conseguente possibilità di scissione del rapporto processuale che può utilmente svolgersi anche nei riguardi di uno solo dei coobbligati, per cui non è configurabile, sul piano processuale, inscindibilità delle cause in appello neppure nell'ipotesi in cui i convenuti si siano difesi in primo grado addossandosi reciprocamente la responsabilità esclusiva del sinistro (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 17/07/2013, n. 17458).

In particolare, gli ermellini hanno evidenziato, ad esempio, che in tema di risarcimento danni, l'esistenza di un vincolo di solidarietà passiva ex art. 2055 c.c. (nella specie, tra appaltatore e

progettista) non genera un litisconsorzio necessario - avendo il creditore (nella specie, il committente) titolo per valersi per l'intero nei confronti di ciascuno dei debitori - con conseguente possibilità di scissione, anche in appello, del rapporto processuale, che può utilmente svolgersi nei confronti di uno solo dei coobbligati (cfr. Cassazione civile, sez. II, 27/09/2017, n. 22672). Non sussiste, dunque, litisconsorzio necessario e le cause (relative, ciascuna, ai profili di responsabilità di ciascuno dei tre convenuti) sono scindibili.

Neppure possono essere rimesse agli arbitri le domande che hanno ad oggetto le sorti dei preliminari stipulati tra CP_1 e Controparte_3 in quanto si tratta di domande che non originano dal contratto di appalto e non ricadono, dunque, nella operatività della exceptio compromissi.

Vanno rimesse agli arbitri, in definitiva, previa separazione dalle altre, le seguenti domande: “1) Accertare il grave inadempimento di Controparte_3 rispetto al contratto di appalto del 07/11/2016 e disporre la risoluzione ovvero la riduzione del prezzo – stante il minor valore dell’opera – per le motivazioni espresse in citazione e per le lavorazioni eseguite in difformità, ovvero completamente non eseguite.

1a) Accertare che Controparte_3 non vanta alcun credito nei confronti della CP_1 che pertanto nessuna compensazione è ipotizzabile né praticabile.

1b) Per l’effetto, condannare Controparte_3 in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento del danno, in favore di CP_1 come quantificato in citazione, ovvero della diversa somma che il TRIBUNALE vorrà accertare a seguito dell’istruttoria.

4) Condannare [i direttori dei lavori Controparte_12 e CP_13 CP_5, in solido con] l’appaltatore Controparte_3 in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento di tutti i danni cagionati a CP_1 in conseguenza dell’inadempimento contrattuale, con valutazione anche equitativa degli stessi ed eventuale compensazione con le somme in acconto già versate. – quest’ultima con riferimento alla sola posizione di Controparte_3

5) Condannare le controparti [, in solido,] al pagamento di spese e competenze di causa, con attribuzione ai sottoscritti procuratori antistatari.

Le spese di lite vanno poste a carico dell’attrice, con riguardo alle sole domande rimesse agli arbitri, in considerazione dell’esito del giudizio innanzi a questo giudice, tenendo conto del valore della domanda spiegata dall’attrice (indeterminabile di media complessità), con riguardo ai parametri medi del d.m. 55/14, e ss.mm., per le voci di introduttiva e studio, minimi per la fase istruttoria e di trattazione (in conseguenza della esiguità dell’attività difensiva espletata) e medi per la fase decisionale; le spese relative a tutte le altre domande, non definite, vanno rimesse, appunto, al definitivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, in composizione monocratica, in persona del giudice, dr.ssa Giuseppina Valiante, definitivamente e parzialmente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione, difesa disattesa, così provvede:

- 1) Dichiarare l'incompetenza del tribunale adito in relazione alle seguenti domande: "1) Accertare il grave inadempimento di Controparte_3 rispetto al contratto di appalto del 07/11/2016 e disporre la risoluzione ovvero la riduzione del prezzo – stante il minor valore dell'opera – per le motivazioni espresse in citazione e per le lavorazioni eseguite in difformità, ovvero completamente non eseguite; 1a) Accertare che Controparte_3 non vanta alcun credito nei confronti della CP_1 che pertanto nessuna compensazione è ipotizzabile né praticabile; 1b) Per l'effetto, condannare Controparte_3 in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento del danno, in favore di CP_1 come quantificato in citazione, ovvero della diversa somma che il TRIBUNALE vorrà accertare a seguito dell'istruttoria", per essere competenti gli arbitri, cui rimette la controversia;
- 2) Dispone che le domande di cui al capo 1) siano separate dalle residue articolate dall'attrice;
- 3) Condanna l'attrice, in persona del l.r.p.t., al rimborso, in favore di Controparte_3 in persona del l.r.p.t., delle spese di lite relative alle sole domande definite con la presente sentenza, che liquida in € 4.237,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso spese generali al 15%, iva e cpa come per legge, con attribuzione in favore dell'avv. Carmela Ragone;
- 4) Rinvia al definitivo il governo delle spese relative alle domande non rimesse alla competenza arbitrale;
- 5) Dispone con separata ordinanza la rimessione della causa sul ruolo per il suo prosieguo in ordine alle residue domande.

Salerno, 29.06.2025

Il GU

Dr.ssa Giuseppina Valiante