



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale civile e penale di Reggio Emilia, in persona del giudice Stefano Rago, ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. **2100/2024** R.G. promossa  
da

*Parte\_1* , C.F. *C.F.\_1* , nato a Reggio Emilia il 22 febbraio 1970;

*Parte\_2* , C.F. *C.F.\_2* , nata a Jequiè (Brasile) l'8 giugno 1977; entrambi rappresentati e difesi dagli avv.ti Giuseppina Diana e Giancarlo Pasquale come da procura allegata all'atto di citazione ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Reggio Emilia, Via Emilia all'Angelo n. 44/B

**- attori -**

contro

*Controparte\_1* C.F. *P.IVA\_1* , con sede a Casalgrande (RE), Via Canaletta n. 1, in persona del legale rappresentante *pro tempore*;

rappresentata e difesa dall'avv. Elisabetta Panciroli come da procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Castellarano (RE), Via Chiaviche n. 35

**- convenuta -**

con la chiamata in causa di

*Controparte\_2* C.F. e P. IVA *P.IVA\_2*, con sede in Parma (PR), Via Emilio Lepido 200/A, in persona del legale rappresentante *pro tempore*;  
rappresentata e difesa dall'avv. Antonio D'Aloia come da procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Parma, Borgo Venti Marzo n. 7

**- terza chiamata -**

OGGETTO: appalto - risarcimento danni.

## **CONCLUSIONI**

Per **parte attrice**:

*Ogni contraria istanza eccezione e deduzione respinta Voglia l'Ill.mo Tribunale adito*

*Nel merito in via principale*

- accertare e dichiarare il grave ritardo nell'adempimento di *Controparte\_1* nella consegna dell'immobile e per l'effetto condannarla al risarcimento della somma di € 6.450,00 per spese sostenute dai Signori *Parte\_1* e *Pt\_2* a causa dello stesso
- accertare e dichiarare che l'immobile non è realizzato secondo le regole dell'arte e per l'effetto condannare *Controparte\_1* al pagamento a favore dei Signori *Parte\_1* e *Pt\_2* della somma di € 33.250,00 o nella maggiore o minore somma che verrà quantificata in corso dell'espletanda consulenza tecnica d'ufficio o che verrà ritenuta di giustizia.

*Nella denegata a non creduta ipotesi mancato accoglimento delle domande formulate in via principale,*

*Nel merito in via subordinata*

- accertare e dichiarare *CP\_3* *Controparte\_1* al risarcimento di tutti i danni subiti dai Signori *Parte\_1* e *Pt\_2* per i motivi meglio esposti in narrativa e per l'effetto condannarla al pagamento di € 12.870,00 già effettuate tutte le compensazioni del caso.

In ogni caso

- ordinare a *Controparte\_1* 2 la consegna di originale di polizza decennale postuma rilasciata da primaria compagnia assicuratrice nonché delle chiavi e della tessera ad esse relativa.
- Con vittoria di compensi e spese di lite e refusione delle spese sostenute dai Signori *Parte\_1* e *Pt\_2* in sede di ATP.

In via istruttoria

Si insiste sulla richiesta di CTU che possa correttamente quantificare i danni subiti dai signori *Parte\_1* e *Parte\_3* e accertati dal precedente CTU anche alla luce dei preventivi inerenti ai lavori di ripristino depositati in corso di causa enormemente differenti da quanto ipotizzato per la riparazione in sede di ATP.

Per **parte convenuta**:

*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis*

In via pregiudiziale di rito

Accertare e dichiarare ai sensi dell'art. 164, comma 4, c.p.c. la nullità dell'atto di citazione notificato a *Controparte\_1* per difetto di esposizione in maniera chiara e specifica dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda tali da rendere assolutamente incerta la causa petendi.

Nel merito in via preliminare

Accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1495 c.c. i sig.ri *Parte\_1* e *Parte\_2* decaduti dal diritto di garanzia per le azioni ex artt. 1667 e 1668 c.c. e, in ogni caso, rigettare la richiesta di risarcimento danni poiché l'azione è prescritta.

Nel merito in via principale

Accertare e dichiarare infondate sia in fatto che in diritto, poiché non provate, le domande avanzate dagli attori per tutti i motivi esposti nel presente atto e per l'effetto rigettarle integralmente.

In via subordinata

Nella denegata e non creduta ipotesi che a *Controparte\_1* [...] possa essere ascritta la responsabilità in ordine alla causazione

dei vizi lamentati dai ricorrenti accertare e dichiarare tenuta la Società Controparte\_2 c.f. P.IVA\_2, in persona dell'Amministratore pro tempore Controparte\_4, con sede in Parma Via Lepido n. 200/a quale impresa esecutrice dei lavori edili nell'immobile acquistato dai ricorrenti giusto contratto di appalto del 27.04.2021 sottoscritto fra Controparte\_1 e CP\_5 [...]

Controparte\_2 a tenere indenne e manlevata la convenuta da qualsivoglia pretesa economica nei limiti di quanto a carico di Controparte\_1 accertato come dovuto alla parte attrice per eliminazione vizi e/o minor valore dell'opera e/o risarcimento danni.

#### In via riconvenzionale

Accertare e dichiarare dovuta dai sig.ri Parte\_1 e Pt\_2 [...] alla Controparte\_1 la somma Euro 15.523,68 di cui Euro 15.080,00 a titolo di saldo del compenso pattuito per le opere di completamento del fabbricato come determinato dall'allegato B dell'atto di compravendita del 30.06.2022 ed Euro 443,68 per rimborsi concordati di energia elettrica, come in atti dedotti e documentati, maggiorata degli interessi al tasso legale dalla mora al saldo e della rivalutazione monetaria con riserva di compensazione con l'eventuale danno accertato in sede di ATP o in quella diversa somma, maggiore o minore, accertata in corso di causa o di giustizia. In ogni caso, sia nei confronti della parte attrice che del terzo chiamato, con vittoria di spese, compensi ed onorari di lite, oltre ad accessori come per legge, anche per la fase di ATP comprese le spese per il CTU e il CTP come quantificate nei sub doc. nn. 14 e 15 (fasc. convenuto - II memoria).

#### In via istruttoria

Ci si oppone alla richiesta CTU poiché già esperita in sede di ATP e nella denegata ipotesi di sua ammissione chiede che l'accertamento sia esteso ad accertare se le opere fossero state già eseguite al momento dell'acquisto al grezzo (n.dr 30.06.2022) ovvero in quale

momento successivo si siano state eseguite e il difetto divenuto evidente. Con riserva di nomina di consulente di parte.

Per **parte terza chiamata**:

Voglia l'Illustrissimo Tribunale di Reggio Emilia adito

1) In via pregiudiziale di rito, accertare e dichiarare ai sensi dell'art.

164, comma 4, c.p.c. la nullità dell'atto di citazione notificato a  
Controparte\_1 per difetto di esposizione in maniera  
chiara e specifica dei fatti e degli elementi di diritto constituenti le  
ragioni della domanda tali da rendere assolutamente incerta la  
causa petendi

2) Nel merito, in via preliminare, accertare e dichiarare ai sensi e per  
gli effetti dell'art. 1495 c.c. i sig.ri Parte\_1 e Pt\_2  
[...] decaduti dal diritto di garanzia per le azioni ex artt. 1667 e  
1668 c.c. e, in ogni caso, rigettare la richiesta d risarcimento  
danni poiché l'azione è prescritta.

3) in via principale, rigettare la domanda avanzata dai sig.ri Parte\_1  
[...] e Parte\_2 nei confronti della Controparte\_6  
[...] in quanto infondate sia in fatto che in diritto,  
poiché non provate e, per l'effetto, rigettare tutte le domande da  
quest'ultima avanzate nei confronti della Parte\_4  
[...]

4) In via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento della  
domanda principale proposta dai sig.ri Parte\_1 e Pt\_2  
[...] rigettare la domanda proposta dalla Controparte\_6  
[...] nei confronti della Società Co Controparte\_2  
avente a oggetto la pretesa a tenere indenne e manlevata la  
convenuta da qualsivoglia pretesa economica, in quanto infondata  
in fatto e in diritto, per le ragioni sopra specificate;

Con vittoria di spese e compensi legali, oltre rimborso forfettario  
spese generali di studio, cpa ed iva di legge.

## FATTI DI CAUSA

**1.** Con atto di citazione, regolarmente notificato, *Parte\_1* [...] e *Parte\_2* proprietari di una villetta sita in Montecavolo di Quattro Castella (RE), Via Vespucci n. 2/I, convenivano in giudizio il *Controparte\_7* per sentirlo condannare al risarcimento dei danni, quantificati, in via principale, in € 6.450,00 per spese sostenute a causa del ritardo nella consegna dell'immobile ed in € 33.250,00 per vizi, e, in via subordinata, in € 12.870,00 previa compensazione delle somme spettanti alla società convenuta, in ogni caso con condanna alla consegna dell'originale della polizza decennale postuma e delle chiavi dell'immobile.

**2.** Costituita con comparsa depositata in data 5 dicembre 2024, *Controparte\_1* instava per la chiamata in causa di [...] *Controparte\_2* alla quale aveva commissionato l'esecuzione delle opere e nei cui confronti proponeva perciò domanda subordinata di manleva per essere tenuta indenne dalle conseguenze dell'eventuale soccombenza nei confronti degli attori; eccepiva la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza della *causa petendi*; eccepiva la decadenza dalla denuncia dei vizi e la prescrizione dell'azione; chiedeva il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al pagamento della somma di € 20.275,68 a titolo di saldo del prezzo di acquisto dell'immobile, di corrispettivo per opere extra capitolato, di spese per accatastamento e per consumi energetici autorizzati.

**3.** *Controparte\_2* la cui chiamata in causa veniva disposta con decreto *ex art. 171 bis c.p.c.* in data 6 dicembre 2024, si costituiva con comparsa depositata in data 26 febbraio 2025, eccependo l'improcedibilità della domanda di manleva per esistenza di clausola compromissoria, aderendo alle difese della convenuta e chiedendo il rigetto sia delle domande degli attori che di quelle proposte dalla convenuta nei suoi confronti.

**4.** Disposto con nuovo decreto *ex art. 171 bis c.p.c.* il differimento della prima udienza al giorno 19 giugno 2025, scambiate le memorie *ex art. 171 ter c.p.c.*, esperito infruttuosamente un tentativo di conciliazione ed acquisito il fascicolo per A.T.P. n. 2655/2023 R.G., la causa, ritenuta matura per la decisione, veniva rinviata *ex art. 281 sexies c.p.c.* all'udienza del 16 ottobre 2025, allorquando le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe trascritte, e discutevano oralmente la causa, che, pertanto, veniva rimessa in decisione con riserva di depositare la sentenza entro trenta giorni.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** La controversia trae origine dal contratto con cui *Parte\_1* [...] e *Parte\_2* acquistavano dal costruttore [...] *Controparte\_1* una villetta sita in Montecavolo di Quattro Castella (RE), Via Vespucci n. 2/I.

Ciascuna parte sostiene di vantare crediti nei confronti dell'altra: gli acquirenti a titolo risarcitorio, mentre la venditrice a titolo di saldo prezzo e di rimborso per altre spese.

**1.1.** Al fine di definire i rapporti di dare/avere, si procede, anzitutto, all'esame delle domande proposte dagli attori nei confronti della convenuta.

**1.1.1.** In via preliminare, deve essere rigettata l'eccezione di nullità dell'atto di citazione.

È sufficiente osservare che, a prescindere dalla fondatezza nel merito delle domande, parte attrice ha chiaramente articolato una domanda di risarcimento dei danni conseguenti al ritardo nella consegna dell'immobile e ai vizi denunciati.

L'atto introduttivo del giudizio, mediante il preciso riferimento al titolo contrattuale e l'allegazione di altrettanto puntuale circostanze, ha senza dubbio consentito alla convenuta di contestare efficacemente la pretesa avversaria ed altresì di argomentare in

senso contrario, senza che si sia dunque verificato alcun *vulnus* al diritto di difesa.

L'eccezione in esame deve, quindi, essere rigettata.

**1.1.2.** Gli attori hanno chiesto la condanna di [...]

*Controparte\_1* al risarcimento dei danni per vizi delle opere.

Occorre distinguere a seconda dei vizi lamentati.

**1.1.2.1.** Gli attori hanno lamentato vizi e difformità all'intonaco, alla scala interna, alla porta blindata esterna ed all'isolamento delle fondazioni.

In particolare, essi hanno chiesto la rinnovazione delle operazioni peritali svolte nel procedimento per A.T.P. *ante causam*, sostenendo che il C.T.U. abbia sottostimato i costi di ripristino sia degli intonaci (il C.T.U. ha accertato la presenza di micro-fessurazioni degli intonaci interni, estese alle pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile e ad alcuni soffitti, ma nella maggior parte dei casi di modesta entità, difficilmente visibili ad occhio nudo) che della porta blindata (il C.T.U. ha accertato che vi è un disallineamento del meccanismo di apertura tra la parte fissa e la parte mobile, il pomello non è correttamente fissato alla struttura dell'anta e il pannello esterno è danneggiato alla base), ritenuto che il difetto estetico riscontrato alla scala interna rientrasse nei limiti della tollerabilità (il C.T.U. ha accertato l'esistenza di un disallineamento del primo gradino con le pareti dei vani attigui al piano terra e di un differenza di lunghezza delle pedate superiori), ed escluso il deprezzamento dell'immobile conseguente all'utilizzo di un sistema di isolamento non autorizzato e diverso da quello concordato (il C.T.U. ha accertato che l'impermeabilizzazione sulle strutture fondali, prevista nel capitolato, è stata sostituita da una doppia impermeabilizzazione tagliamuro contro l'umidità di risalita).

Orbene, quanto alle problematiche relative all'intonaco, alla scala interna ed alla porta blindata di ingresso, è fondata, seppure per motivi diversi, l'eccezione di tardività della denuncia dei vizi sollevata dalla convenuta.

Infatti, gli odierni attori non risultano avere tempestivamente denunciato, ai sensi dell'art. 1495 c.c., le problematiche all'intonaco ed alla scala interna che – come accertato dal C.T.U. in accordo con tutti i CC.TT.PP. (anche con quello degli odierni attori, che, nelle note di replica alla "bozza", ebbe ad affermare che «*tali difformità sono apparse sin da subito visibili già alla data del rogito di acquisto 30/06/2022*») – erano già presenti quando, in data 30 giugno 2022, l'immobile è stato loro venduto, allo stato c.d. "grezzo avanzato", in quanto mancava soltanto l'esecuzione di alcuna opere specificamente indicate nell'allegato "B" al rogito (segnatamente, fornitura e posa serramenti; fornitura e posa porte interne e portone autorimessa; fornitura e posa rivestimento in pietra nella facciata di ingresso; fornitura e posa di cancellata compreso il cancello pedonale e carraio e parte della recinzione; ultimazione impianto idraulico e riscaldamento compresi sanitari; ultimazione impianto elettrico; ultimazione area cortiliva esterna), «*nello stato di fatto e di diritto in cui [...] attualmente si trova*», con pagamento del prezzo e consegna dell'immobile, senza riserve, mediante immissione nel possesso (cfr. artt. 2, 3 e 4 del rogito di vendita sub doc. 1 degli attori) (cfr. Cass. 24348/2019, Cass. 12130/2008, Cass. 8963/1998, Cass. 844/1997, Cass. 2394/1994, Cass. 1182/1987, secondo cui, a fronte della rituale e tempestiva eccezione di decadenza sollevata dal venditore, è sull'acquirente che grava l'onere di provare di avere, invece, effettuato una tempestiva ed adeguata denuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1495 c.c., in quanto la denuncia dei vizi della cosa venduta e la tempestività della stessa costituiscono condizioni necessarie delle azioni di garanzia accordate al compratore; cfr. anche Cass. 7969/2000, che ha confermato la sentenza di merito che aveva esonerato l'appaltatore dalla garanzia in ragione della riconoscibilità del vizio consistito nella maggiore altezza delle pedate della scala - apprezzabile a vista o mediante una semplice misurazione da parte di un soggetto di media capacità, usando

l'ordinaria diligenza - e dell'accettazione senza riserve dell'opera da parte del committente).

Quanto, invece, alla porta blindata esterna, che, siccome non compresa tra le opere ancora da ultimare dopo il rogito, deve ritenersi essere stata in quel momento già montata ma i cui difetti non è dato sapere né determinare con esattezza quando si siano manifestati (cfr. pagina 61 della relazione peritale), gli attori, a fronte dell'eccezione di decadenza dalla garanzia sollevata dall'appaltatore, non hanno assolto l'onere di provare la tempestività della denuncia dei vizi, non avendo mai neppure dedotto se questi ultimi fossero già esistenti al momento del rogito, oppure se, ed eventualmente quando, siano insorti o stati scoperti (cfr. Cass. 2220/1979, secondo cui «*Nelle azioni di garanzia contro l'appaltatore l'onere della prova della tempestività della denuncia dei vizi o delle difformità della opera incombe al committente, poiché detta denuncia costituisce una condizione necessaria dell'azione*»; cfr., in termini, anche Cass. 10579/2012 e Cass. 5677/1994).

Né, in senso contrario, al fine di rendere superflua la tempestiva denuncia da parte del committente, possono essere valorizzate le trattative per comporre bonariamente la vertenza e, in particolare, la reiterata disponibilità dell'odierna convenuta (anche nel corso dell'A.T.P. conciliativo) a riconoscere alla controparte un ristoro economico, perché *Controparte\_1* risulta avere sempre puntualizzato come le offerte transattive non comportassero alcuna rinuncia a tale eccezione né alcun riconoscimento della fondatezza delle ragioni altrui, bensì avessero solo una finalità meramente conciliativa.

È noto, infatti, che il riconoscimento dei difetti, pur non richiedendo un'assunzione di responsabilità né forme particolari e potendo dunque avvenire anche tacitamente per *facta concludentia*, deve pur sempre essere univoco e convincente (Cass. 8420/2016, Cass. 4893/2003), nel senso che deve estrarresecarsi in comportamenti

nei quali sia ravvisabile un'inequivoca ammissione della sussistenza dei vizi ed una altrettanto inequivoca accettazione delle obbligazioni conseguenti (Cass. 5597/2001): in particolare, deve risultare che il venditore abbia accettato la denuncia dei vizi da parte dell'acquirente senza porre alcuna questione in ordine alla sua tempestività e di avere ritenuto proprio obbligo procedere alla loro eliminazione, riconoscendo implicitamente, ma inequivocamente, che la denuncia era fondata (Cass. 10288/2002), essendo pertanto necessaria, per la sussistenza di una valida rinuncia ad eccepire la decadenza, un'incompatibilità assoluta tra il comportamento del soggetto e la volontà dello stesso di avvalersi della causa estintiva del diritto altrui, senza possibilità alcuna di una diversa interpretazione (Cass. 5597/2001).

Quanto, infine, all'isolamento delle fondazioni, pur trattandosi di vizio evidentemente non palese, in quanto non rilevabile attraverso un esame rapido e sommario della cosa, per il quale quindi non vale l'eccezione di decadenza, è sufficiente rilevare che l'ausiliare ha valutato come la diversa tecnica costruttiva utilizzata in concreto non pregiudichi le fondazioni stesse, tant'è che non sono state finora riscontrate problematiche di umidità di risalita, che neppure può dirsi, con ragionevole certezza, se mai si presenteranno.

**1.1.2.2.** Con riguardo a tutte le altre opere, che verranno in seguito singolarmente esaminate, va preliminarmente disattesa l'eccezione di decadenza ex art. 1667 c.c. sollevata dalla convenuta, perché, indipendentemente da quando le opere siano state completate (la convenuta colloca la fine dei lavori entro il 30 settembre 2022) e dagli accessi all'immobile eventualmente effettuati dal committente (la convenuta afferma che ne sarebbero stati fatti almeno due, uno a ottobre 2022 e un altro a gennaio 2023), è dirimente osservare come non risulti che *Controparte\_1* abbia consegnato le opere prima di aver comunicato, con missiva in data 9 marzo 2023, la fine lavori agli odierni attori (cfr. doc. 3 degli

attori), sicché deve ritenersi che costoro abbiano tempestivamente denunciato i vizi e le difformità nel sopralluogo svoltosi, pacificamente, dieci giorni dopo, in data 19 marzo 2023 (cfr. pagina 4 della comparsa costitutiva della convenuta, là dove riconosce che parte attrice aveva mosso contestazioni nel marzo 2023).

A riguardo, giova ricordare che, come da costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, ai fini della decadenza dal diritto di far valere la garanzia per i vizi dell'opera, il *dies a quo* del relativo termine coincide, ai sensi dell'art. 1667, comma 2, c.c., con il giorno della scoperta dei vizi, che presuppone la consegna dell'opera (Cass. 1748/2018, Cass. 6970/1982; cfr. anche Cass. 1177/1972, secondo cui «*L'obbligo di denunziare, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla loro scoperta le difformità o i vizi dell'opera appaltata (art. 1667, secondo comma, cod. civ.) presuppone che una accettazione dell'opera, espressa, tacita o con riserva, sia stata anteriormente manifestata dal committente al momento della consegna o della verifica»*).

Neppure fondata è l'eccezione di prescrizione dell'azione, perché gli odierni attori, dopo aver denunciato i vizi nel marzo 2023, hanno notificato ad *Controparte\_1* il ricorso per A.T.P. in data 6 luglio 2023 e l'atto di citazione in data 27 giugno 2024, dunque nel pieno rispetto dei termini di cui all'art. 1667, comma 3, c.c.

Tanto chiarito, gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni per il difetto di stuccatura delle ceramiche, tra le piastrelle del pavimento ed il rivestimento, esistente nel bagno al primo piano sul fronte murario esterno e nel bagno al piano terra all'interno della doccia.

I vizi sono stati effettivamente riscontrati dal C.T.U. e mai contestati dalla convenuta.

Il costo per i ripristini va determinato complessivamente in € 200,00 + IVA (€ 100,00 per ciascuno dei due bagni), secondo la stima effettuata dal C.T.U., condivisa dalla convenuta e contestata dal

C.T.P. degli attori sulla base di una valutazione meramente ipotetica di «*ulteriori lavorazioni emergenziali*» che potrebbero insorgere durante l'intervento ripristinatorio.

**1.1.2.3.** Gli attori hanno chiesto il risarcimento dei danni per la mancanza di attacchi per la lavatrice nel bagno al piano terra.

Il C.T.U. ha accertato la effettiva mancanza di adduzione della rete idrica, della conduttura di scarico e della presa elettrica di alimentazione.

Anzitutto, dev'essere respinto l'assunto difensivo della convenuta e della terza chiamata, le quali hanno sostenuto come tale mancanza sarebbe imputabile esclusivamente alla scelta dei committenti di adibire il locale a bagno e non a lavanderia: infatti, poiché tale locale aveva la destinazione d'uso di "lavanderia/wc" (cfr. planimetria quale allegato "A" al rogito sub doc. 1 degli attori) e la stessa [...]

*Controparte\_1* nel "Capitolato descrittivo delle opere", aveva ivi previsto un «*lavabo (Tinozza)*» e l'«*attacco acqua e relativo scarico per lavatrice*» (cfr. doc. 16 della convenuta), è chiaro che al suo interno dovessero esserci la predisposizione per l'installazione sia di un'apparecchiatura per il lavaggio meccanico, sia di un lavello per il lavaggio manuale della biancheria (come peraltro affermato dal direttore dei lavori nella relazione prodotta dalla società residente sub doc. 13 del fascicolo di parte nel procedimento per A.T.P., ed allegato alla comparsa costituiva quale all. a), a nulla qui rilevando che gli odierni attori abbiano poi sostituito quest'ultimo con un tradizionale lavabo da bagno, perché in ogni caso mancherebbe un allaccio.

Ciò detto, il C.T.U. ha ritenuto che l'unica soluzione tecnica allo stato praticabile e non invasiva sia far passare esternamente tubi e cavi, collegandoli agli impianti sotto il mobile bagno con lavabo e recapitandoli in adiacenza allo stesso, in modo tale da collocare la lavatrice affianco a tale mobile.

Di contro, gli attori hanno mostrato insoddisfazione per la soluzione prospettata dal C.T.U., che determinerebbe un

deprezzamento dell’immobile e, in caso di modifica delle suppellettili d’arredo, lascerebbe “a vista” l’impiantistica.

Tuttavia, condivide il Tribunale il rimedio indicato dal C.T.U., sia perché gli accordi contrattuali non prevedevano che tale allaccio dovesse essere “ad incasso” nel muro, sia perché gli impianti esterni resterebbero in ogni caso nascosti (o dietro il mobile bagno o dietro la lavatrice collocata al suo posto), sia perché il deprezzamento dell’immobile è stato solo genericamente allegato ma non provato (Cass. 8905/2025, in tema di distribuzione dell’onere probatorio in caso di deprezzamento di un immobile).

Il costo degli interventi è stato stimato dal C.T.U. in € 750,00 + IVA.

A riguardo, in considerazione della natura degli accertamenti eseguiti, il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui il giudice «*non è tenuto ad esporre in modo puntuale le ragioni della propria adesione alle conclusioni del consulente tecnico d’ufficio, potendo limitarsi ad un mero richiamo di esse*» (Cass. 4352/2019, Cass. 7364/2012).

**1.1.2.4.** Gli attori hanno lamentato la presenza di materiali di risulta da lavorazioni edili nell’area cortiliva.

Il C.T.U. ha effettivamente riscontrato l’esistenza di materiali di scarto, stimando in € 1.800,00 + IVA il costo dell’intervento di bonifica dell’area cortiliva (consistente nelle opere di scavo, trasporto in discarica e reinterro con terreno vegetale), sicché non è dato comprendere la doglianza degli attori a detta dei quali l’ausiliare avrebbe escluso il vizio, riconosciuto perfino dal consulente di parte della convenuta.

**1.1.2.5.** Gli attori hanno lamentato l’installazione, sulla cancellata scorrevole esterna, di un fermo in ferro e non zincato, come tale meno resistente alle intemperie.

Il C.T.U. ha riscontrato che effettivamente «*Un modulo della cancellata presenta un sistema di aggancio diverso dai restanti*

*moduli: in particolare, vi sono elementi ad "L" rivettati ai piantoni all'interno dei quali è stato inserito il modulo», ritenendo, in modo pienamente condivisibile, che, pur trattandosi di vizio di carattere estetico e non funzionale, tale difformità debba essere risolta per uniformare il modulo agli altri, unitamente con l'installazione del fermo mancante del cancello, il tutto in materiale zincato come la parte rimanente della cancellata.*

Il C.T.U. ha stimato in € 350,00 + IVA il costo del rifacimento del modulo di cancellata fissata in modo difforme e l'installazione di fermo zincato, sicché, anche in tal caso, non è dato sapere perché gli attori affermino che egli non abbia riconosciuto tale vizio.

**1.1.3.** Gli attori hanno chiesto, altresì, la condanna di *Controparte\_I* al risarcimento di ulteriori danni, conseguenti al ritardo nella consegna dell'immobile e quantificati in € 3.500,00 per canoni di locazione da ottobre 2022 ad aprile 2023, € 3.000,00 per maggiori spese di riscaldamento sostenute in un immobile di classe energetica inferiore ed € 450,00 per maggiori spese di elettricità sostenute in un immobile non dotato di pannelli solari.

La domanda è infondata per mancanza di prova, non avendo gli attori dimostrato – né offerto di dimostrare – di avere sostenuto detti esborsi.

A riguardo, giova ricordare che, come noto, in tema di azione di danni, il diritto al risarcimento nasce con il verificarsi di un pregiudizio effettivo e reale che incida nella sfera patrimoniale del contraente danneggiato, il quale deve provare la perdita economica subita (Cass. 12382/2006), e, in base ai principi di ripartizione degli oneri probatori, ove sia carente la prova anche solo relativamente al *quantum*, la domanda deve essere rigettata (Cass. 10323/2020).

**1.1.4.** Gli attori hanno chiesto la condanna della convenuta alla consegna della polizza decennale postuma e della chiave definitiva della porta d'ingresso.

La domanda è infondata.

Quanto alla polizza, deve osservarsi che quella che risulta essere stata consegnata all'atto della vendita (cfr. art. 6 del rogito: «*La parte venditrice, essendo il fabbricato oggetto del presente atto allo stato c.d. "grezzo avanzato", consegna alla parte acquirente polizza Parte stipulata con "SACE BT S.P.A.", autorizzando il subentro della parte acquirente nella stessa*») è effettivamente differente da quella, stipulata sempre con SACE BT s.p.a., che invece l'odierna convenuta ha versato in atti quale doc. 13 (allegato alla seconda memoria integrativa), recante il diverso n. 1531.00.34.34025321, la quale però, come chiaramente evincibile dalla sua denominazione, è a tutti gli effetti una polizza di "Copertura assicurativa indennitaria decennale e per responsabilità civile" (o, come detto altrimenti nel documento contrattuale, una "Polizza di assicurazione decennale postuma indennitaria" per "Danni diretti all'immobile"), sicché può dirsi che *Controparte\_1* abbia già spontaneamente adempiuto, consegnando, seppure in corso di causa, quanto richiesto dalla controparte.

Quanto alla chiave, deve rilevarsi la mancanza di interesse concreto ed attuale degli odierni attori, atteso che essi non solo non risultano essersi presentati all'appuntamento fissato da [...]

*Controparte\_1* (per il 6 aprile 2023 alle ore 12.00 oppure per il 7 aprile 2023 alle ore 9.00 presso lo studio del proprio legale) per la consegna della chiave (cfr. doc. 10 della convenuta) né avere dato seguito alla manifestata disponibilità al suo ritiro (cfr. missiva in data 13 giugno 2023 sub doc. 13 degli attori: «*Abbiamo preso buona nota del fatto che la chiave "definitiva" dell'immobile di proprietà dei Signori Parte\_1 e Pt\_2 è presso il Suo studio e, ci rendiamo – sin da ora disponibili ad un incontro per il ritiro (magari in Tribunale) cui siamo già sin da ora stati autorizzati*»), ma hanno anche riconosciuto di avere *medio tempore* sostituito la serratura, con conseguente venir

meno di qualsivoglia apprezzabile interesse a ricevere una chiave non più utilizzabile se non nel caso, solo astrattamente ipotizzato, di sostituzione della nuova serratura con quella vecchia (cfr. pagina 5 della prima memoria integrativa).

**1.2.** Si passa, a questo punto, ad esaminare la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta nei confronti degli attori.

**1.2.1.** È pacifico ed incontrovertibile tra le parti che *CP\_1*

[...] *CP\_1* vanti un credito di € 15.080,00 nei confronti degli acquirenti a titolo di saldo del prezzo della vendita dell'immobile.

**1.2.2.** Va notato, poi, che *Controparte\_1* in sede di precisazione delle conclusioni, ha rinunciato alla originaria domanda di pagamento della somma di € 3.952,00 a titolo di corrispettivo per opere extra capitolato (ossia la scala retrattile, il lucernario e la zanzariera) e di € 1.300,00 per «*oneri tecnici di variante finale e accatastamento*».

**1.2.3.** *Controparte\_1* ha invece insistito nella richiesta di rimborso dei consumi energetici, inizialmente quantificati in € 851,89 per energia elettrica ed € 185,74 per acqua, ed in sede di precisazione delle conclusioni limitata ad € 443,68 per la sola energia elettrica.

La domanda va respinta, perché, nonostante vi sia in atti una scrittura privata sottoscritta in data 2 dicembre 2022 con cui il *Parte\_1* chiedeva ad *Controparte\_1* di poter usufruire degli allacciamenti temporanei di cantiere impegnandosi a rimborsare le spese per energia elettrica e acqua (cfr. doc. 3 della società resistente, prodotto nel fascicolo di parte nel procedimento per A.T.P., ed allegato alla comparsa costituiva quale all. a), l'ammontare di tali somme risulta essere stato determinato unilateralmente, senza che l'odierna convenuta abbia specificato come sia effettivamente giunta a tale risultato né abbia prodotto alcuna fattura a supporto, dovendo rilevarsi – per un verso – come non sia probante la PEC inviata dal legale della stessa odierna convenuta nella quale si dà atto

che sarebbero state ivi allegate le «*contabili di spesa anticipata*», di cui però non si rinviene traccia né in atti né in quella missiva (cfr. doc. 10 della convenuta), e – per altro verso – come la stessa modifica della domanda (da € 851,89 ad € 443,68) renda di per sé incerta la quantificazione di tale spesa (a riguardo, si noti nella succitata scrittura privata le parti avevano dato atto di avere proceduto alla lettura dei contatori, concordando che il pagamento sarebbe stato effettuato previa verifica dei consumi effettivi risultanti dalle fatture che sarebbe successivamente pervenute).

**1.3.** In definitiva, la somma vantata dagli attori a titolo risarcitorio è pari complessivamente ad € 3.100,00 + IVA (€ 200,00 + € 750,00 + € 1.800,00 + € 350,00).

La somma liquidata a titolo di risarcimento del danno costituisce un debito di valore, che, non essendo soggetto al principio nominalistico, deve essere rivalutato in considerazione del diminuito potere di acquisto della moneta intervenuto fino al momento della decisione (Cass. 25015/2013), anche qualora esso venga rapportato all'importo delle spese occorse ed occorrente per riparazioni effettuate dal committente che ha subito il pregiudizio (cfr. Cass. 6682/2000).

L'obbligazione di risarcimento del danno, quand'anche derivante da inadempimento contrattuale, costituisce debito di valore, sicché deve essere quantificata tenendo conto, anche d'ufficio, della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla data della liquidazione (Cass. 13225/2016).

Nella specie, *Controparte\_1* è tenuta a pagare in favore degli attori la somma di € 3.100,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi al saggio legale da calcolarsi sulle somme stimate al deposito dell'elaborato peritale (3 giugno 2024), annualmente rivalutate (Cass. S.U. 1712/1995).

Seguendo la progressione periodica annuale, tale somma, valutata all'attualità, è pari ad € 3.248,40 + IVA 10%, e così ad € 3.573,24.

È, infatti, senz'altro dovuto il rimborso dell'IVA sulle voci di spesa riconosciute, poiché si tratta di costo da sostenere per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi: se si escludesse l'imposta, il risarcimento non sarebbe integrale, giacché quanto ricevuto sarebbe insufficiente per eliminare gli effetti pregiudizievoli dell'inadempimento (cfr. Cass. 22580/2022, Cass. 1688/2010, Cass. 8035/2009, Cass. 10023/1997, secondo cui, poiché il risarcimento del danno patrimoniale si estende agli oneri accessori e conseguenziali, il risarcimento comprende anche l'IVA, pur se la riparazione non è ancora avvenuta).

Di contro, il credito spettante ad Controparte\_1 è pari ad € 15.080,00, che, maggiorato degli interessi legali dalla data della domanda (21 settembre 2023), è pari, all'attualità, ad € 15.910,43.

Ne consegue che, operata la compensazione, richiesta da entrambe le parti e dichiarabile in quanto il controcredito della società convenuta non è controverso ma facilmente e prontamente liquidabile (Cass. S.U. 23225/2016), gli attori vanno condannati, con vincolo di solidarietà, a pagare la restante somma di € 12.337,19 (€ 15.910,43 - € 3.573,24), oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia fino al saldo.

**2.** Si giunge, infine, alla domanda di manleva proposta dalla convenuta Controparte\_1 nei confronti della terza chiamata Controparte\_2

Controparte\_2 ha eccepito l'improcedibilità di tale domanda per esistenza di clausola compromissoria contenuta nell'art. 14 del contratto d'appalto intercorso tra le due società in data 27 aprile 2021, laddove è previsto che «*in caso di controversie su qualsiasi fatto riguardante l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del*

*contratto, ove non venga raggiunto un accordo, le parti si obbligano a sottoporre le controversie ad un collegio di tre arbitri»* (cfr. doc. 2 della convenuta e doc. 2 della terza chiamata).

L'eccezione è fondata.

La giurisprudenza di legittimità ha già avuto occasione di affermare che «*La clausola compromissoria relativa alle controversie sull'interpretazione, la conclusione e la risoluzione di un contratto ricomprende nel suo ambito di applicazione la domanda di risarcimento del danno da inadempimento, la quale, analogamente alla domanda di risoluzione, attiene alla fase esecutiva del contratto, implicando l'accertamento dell'inottemperanza delle parti alle obbligazioni assunte»* (Cass. 15068/2012; cfr. anche Cass. 23675/2013, secondo cui «*La clausola compromissoria concernente le controversie relative alla risoluzione di un contratto ricomprende nel suo ambito di applicazione la domanda di risarcimento del danno [...] allorquando un siffatto pregiudizio sia [...] conseguente alla invocata responsabilità contrattuale»*, e Cass. 3795/2019, secondo cui «*La clausola compromissoria, in mancanza di espressa volontà contraria, deve essere interpretata nel senso di ascrivere alla competenza arbitrale tutte le controversie che si riferiscono a pretese aventi la "causa petendi" nel contratto cui detta clausola è annessa»*).

Secondo il costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità, il primo periodo del comma 1 dell'art. 819 *ter* c.p.c., nel prevedere che la competenza degli arbitri non è esclusa dalla connessione tra la controversia ad essi deferita ed una causa pendente davanti al giudice ordinario, implica, in riferimento all'ipotesi in cui sia stata proposta una pluralità di domande, da un lato che la sussistenza della competenza arbitrale deve essere verificata con specifico riguardo a ciascuna di esse, non potendosi devolvere agli arbitri (o al giudice ordinario) l'intera controversia in virtù del mero vincolo di connessione (Cass. 26553/2018, Cass. 307/2017, Cass. 3826/2013), dall'altro che l'eccezione d'incompetenza dev'essere sollevata con

specifico riferimento alla domanda o alle domande per le quali è prospettabile la dedotta incompetenza (Cass. 3826/2013).

A tal proposito, è stato anche aggiunto che la controversia rimessa ad arbitri sulla base di valida clausola compromissoria non è attratta, per ragioni di connessione, da altra causa pendente dinanzi al giudice ordinario, senza che assuma rilievo il fatto che la causa sia stata già instaurata dinanzi agli arbitri, ovvero non sia ancora pendente (cfr., in termini, Cass. 18525/2007, sia pure in relazione al previgente art. 819 *bis* c.p.c., la cui disposizione è stata riprodotta nel vigente art. 819 *ter* c.p.c., applicabile *ratione temporis*; così anche, Cass. 3316/2001, Cass. 4842/2000, Cass. 12336/1999, Cass. 11436/1998).

In definitiva, la connessione non è idonea ad escludere la competenza degli arbitri in favore di quella del giudice ordinario o, detto diversamente, la competenza devoluta agli arbitri non è può essere modificata o derogata per ragioni di connessione, non potendosi invocare il vincolo di connessione esistente fra più domande o fra più controversie, alcune di competenza del giudice ordinario e altre di competenza arbitrale, qualora, in relazione alla causa da assorbire, vi sia uno specifico titolo di attribuzione della stessa alla competenza arbitrale.

Nel caso di specie, premesso che la domanda con cui *Controparte\_1* intende essere rilevata dalla garante [...] ]

*Controparte\_2* di quanto sia eventualmente convenuta a pagare agli attori, va qualificata come domanda di garanzia "impropria", in quanto l'azione principale è fondata su un titolo negoziale (vendita, appalto) diverso rispetto a quello (appalto o subappalto) posto a fondamento di quella di garanzia, la convenuta ha agito in garanzia verso la terza chiamata sulla base del contratto *inter partes*, sicché la controversia tra le due, avente evidentemente *causa petendi* nel contratto medesimo, rientra nella competenza arbitrale, sicché deve ritenersi fondata l'eccezione di compromesso formulata dalla terza

chiamata, non operando la connessione tra la domanda principale, di competenza del giudice ordinario, e quella di garanzia, di competenza degli arbitri.

Né, in senso contrario, appaiono conferenti le due pronunce di legittimità invocate dalla convenuta (Cass. 31350/2022 e Cass. 4035/2017), che si riferiscono a fattispecie che non si attagliano a quella in esame, perché in entrambe veniva invocata una clausola compromissoria contenuta in un contratto d'appalto a fronte dell'esercizio di un'azione di responsabilità extracontrattuale (che non ha evidentemente la sua *causa petendi* nel contratto medesimo) e non si discuteva di domande connesse (alcune di competenza del giudice ordinario e altre di competenza arbitrale) proposte da parti diverse sulla base di titoli diversi, e perché nella prima veniva altresì applicato un principio – quello dell'assorbimento (o della attrazione) della competenza arbitrale in quella (prevalente) ordinaria in ipotesi di cause connesse delle quali soltanto una sia devoluta alla competenza arbitrale in forza di specifica clausola compromissoria, mentre l'altra, esorbitando dall'ambito di tale clausola, risulti devoluta alla cognizione dell'autorità giudiziaria – che era stato affermato in giurisprudenza (cfr. Cass. 23011/2004, Cass. 8608/1990, Cass. 628/1981, Cass. 3448/1978) nei giudizi instaurati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 25 del 1994, recante nuove disposizioni in materia di arbitrato, e dunque in epoca precedente alla nuova disciplina sulla connessione di cause davanti al giudice ordinario e agli arbitri, stabilita prima dall'art. 819 *bis* c.p.c. ed ora dall'art. 819 *ter* c.p.c.

**3.** La domanda ex art. 96 c.p.c., proposta dalla convenuta nei confronti degli attori a verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni, va *de plano* respinta, atteso che presupposto della condanna al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità aggravata per lite temeraria è la totale soccombenza, sicché tale condanna non può essere pronunciata a carico degli attori che sono

risultati parzialmente vittoriosi in relazione all'esito finale della lite (Cass. 11917/2002 e Cass. 67/1979).

**4. Da ultimo, va fatto governo delle spese di lite.**

Stante l'accoglimento solo parziale dei crediti vantati sia dalla parte attrice che dalla parte convenuta, nonché la sopravvenuta consegna della polizza decennale postuma solo in corso di causa, le spese di lite vanno tra loro compensate per metà, dovendo la restante frazione (pari a 1/2) essere posta solidamente a carico degli attori, prevalentemente soccombenti.

La liquidazione viene effettuata secondo i parametri medi delle fasi di studio (€ 1.701,00), introduttiva (€ 1.204,00) e i parametri minimi delle fasi di trattazione (€ 903,00) e decisionale (€ 1.453,00) in relazione alle controversie di valore compreso tra € 26.001,00 ed € 52.000,00, tenuto conto dell'assenza di attività istruttoria, della mancata redazione di scritti conclusivi e del modulo decisionale semplificato, e così dunque in misura pari ad € 2.630,50 (ossia a 1/2 di € 5.261,00).

Non appare superfluo evidenziare che, nonostante gli attori abbiano ingiustificatamente rifiutato la proposta conciliativa della convenuta, formulata a verbale d'udienza del 25 settembre 2025 (quindi dopo la consegna della polizza decennale postuma), di definire la controversia ricevendo la somma di € 8.000,00 (pertanto inferiore a quella alla quale è risultato avere in realtà diritto, anche considerando la metà delle spese di C.T.U.), non ricorrono i presupposti per l'applicazione della norma di cui al secondo periodo del comma 1 dell'art. 91 c.p.c., in quanto la condanna alle spese per mancata e ingiustificata accettazione della proposta conciliativa non è applicabile nel caso di soccombenza reciproca: ricorre, infatti, la clausola di riserva prevista dall'ultimo inciso del comma 1 dell'art. 91 c.p.c., in forza della quale la condanna della parte anche solo parzialmente vittoriosa che si sia vista accogliere la domanda in misura non superiore alla proposta conciliativa può trovare

applicazione soltanto nel caso in cui il giudice non ritenga di provvedere alla compensazione delle spese, tra l'altro, «per soccombenza reciproca» ex art. 92, comma 2, c.p.c. (Cass. 20497/2024, Cass. 7591/2023, Cass. 26918/2018, Cass. 1572/2018).

Non possono essere riconosciute a favore della convenuta, neppure in parte, le spese sostenute per lo svolgimento del procedimento di A.T.P. *ante causam*, non avendone dimostrato l'esborso (Cass. 13385/2025, Cass. 15640/2024, Cass. 30854/2023, Cass. 2644/2018, Cass. 19613/2017).

Le spese della C.T.U., espletata nel procedimento per A.T.P. n. 2655/2023 R.G., vanno definitivamente poste per metà a carico degli attori e per metà a carico della convenuta, sicché le spese per i rispettivi CC.TT.PP. restano a carico di ciascuno di essi.

La convenuta è invece tenuta a rifondere interamente alla terza chiamata le spese di lite, che vengono liquidate nella medesima misura di quanto sopra previsto in relazione al rapporto processuale tra attori e convenuta.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Reggio Emilia, definitivamente pronunciando, ogni diversa e ulteriore istanza, eccezione e deduzione disattesa:

**1. accerta** che il credito risarcitorio spettante agli attori è pari, all'attualità, ad € 3.573,24, e che il credito spettante ad [...]

*Controparte\_1* è pari, all'attualità, ad € 15.910,43, e, operata la compensazione tra i suddetti debiti, **condanna** *Parte\_1* e *Parte\_2* in solido tra loro, a pagare ad *Controparte\_1* [...] la somma di € 12.337,19, oltre interessi legali dalla data della presente pronuncia fino al saldo;

**2. rigetta** la domanda ex art. 96 c.p.c. proposta da [...]

*Controparte\_1*

**3. dichiara** l'incompetenza del Tribunale adito in relazione alla domanda di manleva spiegata da *Controparte\_1* nei

confronti di *Controparte\_2* in quanto devoluta alla decisione di un collegio arbitrale per effetto della clausola compromissoria contenuta nel contratto tra esse intercorso in data 27 aprile 2021;

**4. compensa** per metà le spese di lite tra gli attori e la convenuta e, per l'effetto, **condanna** *Parte\_1* e *Pt\_2* [...] in solido tra loro, a rifondere *Controparte\_1* la restante metà, che liquida in € 2.630,50 per compenso, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, CPA ed IVA (se dovuta) come per legge;

**5. condanna** *Controparte\_1* a rifondere a [...] *Controparte\_2* le spese di lite, che liquida in € 5.261,00 per compenso, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, CPA ed IVA (se dovuta) come per legge;

**6. pone** definitivamente le spese della C.T.U. espletata nel procedimento per A.T.P. n. 2655/2023 R.G., liquidate con separato decreto, per metà a carico degli attori, in solido tra loro, e per metà a carico di *Controparte\_1*

Così deciso in Reggio Emilia il 22 ottobre 2025.

IL GIUDICE

Stefano Rago