



Repubblica italiana
In nome del Popolo italiano
Il Tribunale Ordinario di Milano
Sezione VII civile

in persona del giudice monocratico dott. Mauro Pacifico, ai sensi dell'art. 281 *sexies*, terzo comma, c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento R.G.A.C. n. 17631/2023 avente ad oggetto: appalto

TRA

Parte_1 (*C.F._1*) e *Parte_2*
(*C.F._2*), rappresentati e difesi dall'avv. Massimo
Monza del Foro di Milano

ATTORI

E

Controparte_1
[...] (*P.IVA_1*), in persona del suo l.r.p.t. *Controparte_2*
rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Giommi del Foro di Pesaro
CONVENUTA

Conclusioni:

All'udienza di discussione del 17.9.2025:

Parte_3 e *Parte_2* così concludevano:
*"Piaccia all'Ecc.mo Giudice adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:
previa declaratoria di nullità della clausola compromissoria apposta al contratto 1 marzo 2022 in quanto vessatoria e contraria alla disciplina di protezione del consumatore
accertato l'inadempimento della *Controparte_3*
[...] alle obbligazioni assunte nei confronti dei Signori *Parte_1* e *Parte_2* e di cui al contratto di appalto in data 1 marzo 2022*

dichiarare la risoluzione del contratto per fatto e colpa della convenuta e per l'effetto dichiarare la stessa tenuta alla restituzione di tutte le somme ricevute in esecuzione del contratto inadempito

dare atto quanto alle lavorazioni relative agli impianti e all'effettiva possibilità di certificazione e conseguente impiego delle parti di impianto parzialmente realizzate che l' *Controparte_3*

[...] non ha rilasciato la Dichiarazione di Conformità degli impianti che - ai sensi del comma 1 dell'art. 7 del DM 37/08 deve essere rilasciata dal soggetto installatore al completamento dell'impianto - e che non essendo possibile per alcun soggetto emettere la Dichiarazione di Conformità di un impianto non completato in ogni sua parte secondo il progetto le parti di impianto parzialmente realizzate sono prive di utilità e di valore condannare l' *Controparte_3*

[...] alla restituzione in favore degli odierni attori delle somme ricevute in esecuzione del contratto inadempito pari a € 45.400,00 o quella diversa somma ritenuta di giustizia oltre interessi nella misura di legge dalla data dei singoli pagamenti sino alla effettiva restituzione; dichiarare l' *Controparte_3*

[...] enuta a risarcire a parte attrice gli ulteriori danni determinati dal suo inadempimento e per l'effetto condannare l' *Controparte_3*

[...] al rimborso in favore degli attori degli oneri fiscali e condominiali sostenuti a partire dal 1 aprile 2022 ad oggi pari a € 4.400,00 o quella diversa somma che verrà dimostrata in corso di causa o ritenuta di giustizia oltre interessi nella misura di legge;

dichiarare l' *Controparte_3*

[...] tenuta a risarcire in favore degli attori il danno rappresentato dalla differenza fra il prezzo dai committenti sostenuto per procurarsi mediante la conclusione di un altro contratto di appalto la stessa utilità perseguita con il contratto risolto e la minor somma pari ad € 60.000,00 che essi avrebbero dovuto versare all'appaltatore rimasto inadempiente.

condannare l' *Controparte_3*

*[...] al pagamento delle spese e competenze del giudizio e al rimborso in favore degli attori dell'importo di € 5.453,86 corrispondente a quanto liquidato in favore del CTU nominato Ing. *Persona_1* e versato in data 21 ottobre 2024 dagli attori Sig.ri *Pt_1* e *Pt_2* stante l'inadempimento della convenuta".*

*L' *Controparte_4* così concludeva:*

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano, ogni contraria eccezione disattesa, in via preliminare di rito

- si insiste sull'ammissione delle prove richieste e non ammesse, come riportate in atti e qui da ritenersi integralmente trascritte;

- si insiste per la chiamata a chiarimento del C.T.U- per le ragioni di cui in atti e qui da ritenersi integralmente trascritte;

- autorizzare, previo spostamento dell'udienza fissata, la chiamata in causa del Sig. CP_5, nato Magenta (MI) il 24/05/1972 e residente in (61122) Pesaro (PU), Via Cristoforo Colombo n. 5, C.F. C.F._3 [...], al fine di manlevare l'odierna deducente;

- in via preliminare, dichiarare, per l'effetto della clausola arbitrale, il difetto di giurisdizione dell'Autorità ordinaria in favore di quella arbitrale; con ogni provvedimento di ragione e di legge conseguente;

in via principale nel merito,

- respingere la domanda attorea, in quanto infondata in fatto e in diritto per le ragioni esposte in atti, e per l'effetto dichiarare che nulla è dovuto dalla Soc. Impresa Costruzioni Pompucci Geom. Massimi & CP_3 ai Sigg.ri Parte_1 e Parte_2.

- in via subordinata nella denegata ipotesi in cui si accolga la domanda attorea, provvedere alla rideterminazione del quantum dovuto nella minor misura, tenendo conto dei lavori svolti dalla Soc. Impresa Costruzioni Pompucci Geom. Massimo & C.;

- in ogni caso, condannare il Sig. CP_5, nato Magenta (MI) il 24/05/1972 e residente in (61122) Pesaro (PU), Via Cristoforo Colombo n. 5, C.F. CodiceFiscale_3 a tenere indenne la Controparte_6 [...], CP_3 da ogni somma che la stessa sarà chiamata a versare per i fatti di cui è causa.

Con ogni provvedimento di ragione e di legge conseguente.

Con vittoria di spese e competenze di causa da liquidarsi a favore del sottoscritto procuratore quale antistatario."

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del presente giudizio Parte_1 e Pt_4 [...] in sintesi, deducevano: a) che, con contratto dell'1.3.2022, avevano appaltato all' Controparte_3 l'intervento di ristrutturazione di un'unità immobiliare sita in Cornaredo da essi acquistata poco prima; b) che, nel contratto, il termine di ultimazione dei lavori era indicato nel 30.7.2022; c) che, tuttavia, alla data del 30.7.2022, i lavori non solo non erano stati ultimati ma erano stati realizzati solo in minima parte e ciò nonostante essi attori, alla medesima data, avessero già versato acconti per complessivi € 37.400,00; d) che successivamente i lavori erano stati, poi, del tutto abbandonati dall'appaltatrice nonostante essi attori avessero versato, nell'ottobre 2022, l'ulteriore importo in acconto di € 8.000,00; e) che l' Controparte_3 in definitiva, non aveva, poi, ripreso i lavori neppure a seguito delle successive richieste ed intimazioni promananti da essi attori; f) che il contratto *inter partes* andava, dunque, risolto per

grave inadempimento dell'impresa appaltatrice; g) che ne derivava il diritto di essi attori, per un verso, a vedersi restituiti gli acconti di prezzo corrisposti e, per altro verso, a vedersi risarciti i danni subiti consistenti: g1) nell'inutile esborso di oneri condominiali e fiscali relativi all'immobile, quantificabile in € 4.400,00, g2) nella differenza tra il maggior corrispettivo "*versato per il nuovo*" appalto e quello che "*si sarebbe versato per il contratto risolto*".

Il *Pt_1* e la *Pt_2* instavano, pertanto, per la declaratoria di risoluzione del contratto d'appalto per grave inadempimento dell'appaltatrice nonché per la condanna dell'appaltatrice alla restituzione del complessivo importo di € 45.400,00 ed al risarcimento dei danni indicati.

L' *Controparte_4* (d'ora in avanti, per brevità, anche solo "*Controparte_3*"), a sua volta, sempre in sintesi e per quanto effettivamente rilevante ai fini del decidere, deduceva: a) il "*difetto di giurisdizione*" dell'adito Giudice stante la clausola compromissoria contenuta nel contratto *inter partes*; b) che essa convenuta aveva assunto nella vicenda unicamente il ruolo di *general contractor* mentre l'appalto, in accordo con gli stessi committenti, era stato materialmente gestito dal geom. *CP_5* attraverso la subappaltatrice MD Costruzioni s.r.l.; c) che il termine di fine lavori indicato in contratto era meramente indicativo e non essenziale; d) che, in ogni caso, alcuna restituzione spettava ad essi attori, atteso che i lavori effettivamente eseguiti avevano un valore sostanzialmente pari all'ammontare degli acconti riscossi e che gli stessi attori erano decaduti dalla possibilità di far valere qualsivoglia vizio; e) che le pretese risarcitorie erano infondate stante la condotta di tolleranza assunta dagli attori ed il fatto che, trattandosi di appalto a misura, il prezzo complessivo dello stesso sarebbe risultato verosimilmente ben più alto di quello di indicativo riportato nel contratto.

L' *Controparte_3* instava, pertanto, per il rigetto delle domande attoree.

Tutto ciò premesso, per le ragioni che seguono, tanto la domanda di risoluzione contrattuale quanto, nei termini di cui in appresso, la domanda di restituzione formulate dagli attori devono ritenersi fondate e vanno, pertanto, accolte, dovendosi, per converso, respingere la domanda risarcitoria pure proposta dal *Pt_1* e dalla *Pt_2*.

Preliminarmente ed, in rito, deve rilevarsi l'infondatezza dell'eccezione di arbitrato sollevata dalla convenuta in ragione della nullità della clausola compromissoria contenuta all'art. 20 del contratto *inter partes*.

Premesso, infatti, che non è contestato che gli attori, in relazione al contratto di cui si discute, abbiano agito per scopi estranei a qualsivoglia attività imprenditoriale o professionale (e ciò d'altronde risulta palese dallo stesso oggetto del contratto, trattandosi di ristrutturazione di un'unità immobiliare destinata a diretto scopo abitativo) e che, dunque, abbiano agito nella qualità di consumatori, deve rilevarsi che ai sensi dell'art. 33, lett. t), del codice del consumo si presumono vessatorie le clausole che determinano *“deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria”* con conseguente nullità delle stesse ai sensi del successivo art. 36.

Né, nel caso di specie, la vessatorietà e la conseguente nullità della clausola in parola potrebbe, in alcun modo, escludersi in relazione all'adombrata esistenza di una trattativa individuale, atteso che le allegazioni fattuali offerte al riguardo dall' *Controparte_3* sono, all'evidenza, rimaste su di un piano di assoluta genericità (la convenuta si è limitata a dedurre, senza, peraltro, operare alcun riferimento temporale e spaziale, che il contratto sarebbe *“stato oggetto di una contrattazione tra le parti”* e che *“Gli articoli rilevanti”* sarebbero *“stati trattati con particolare attenzione, così in particolare l'articolo sulla clausola arbitrale”*) mentre, come è noto, la trattativa rilevante ai sensi del quarto comma dell'art. 34 del codice del consumo deve essere *“caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell'autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto)”* (cfr., *ex multis*, Cass., ord., n. 497/2021).

Venendo, pertanto, al merito delle domande proposte dagli attori, poi, la decisione non può che prendere le mosse da un dato fattuale sostanzialmente pacifico e cioè che l'opera appaltata non solo non è stata realizzata nel termine contrattualmente previsto (30.7.2022) ma non è stata affatto portata a compimento dall' *Controparte_3* la quale, dopo averne realizzato (*rectius* fatto realizzare) una modesta

porzione (sul punto si tornerà in appresso), ha sostanzialmente “abbandonato” i relativi lavori, risultando, dunque, evidente la sussistenza di una condotta di grave inadempimento dell’odierna convenuta

Né può rilevare, in senso contrario, la circostanza che i lavori fossero stati affidati ad una subappaltatrice, atteso che l’appaltatore è naturalmente tenuto a rispondere della condotta del proprio subappaltatore e, più in generale, dei propri ausiliari.

Il contratto per il quale è causa va, pertanto, effettivamente risolto per grave inadempimento dell’impresa CP_3

Ne deriva che gli attori, ai sensi dell’art. 1458 c.c., hanno diritto alla restituzione degli acconti di prezzo da essi versati e pari complessivamente ad € 45.400,00.

Dalla somma restituenda in favore degli attori va, tuttavia, detratto, sempre ai fini della *restitutio in integrum*, l’equivalente pecuniario dei lavori effettivamente eseguiti dall’appaltatrice, stante l’impossibilità di restituzione in natura dell’opera parzialmente eseguita.

Quanto alla concreta determinazione di tale equivalente pecuniario, pur in contesto giurisprudenziale talora variegato e meritevole di maggiore sedimentazione, deve, poi, ritenersi che lo stesso vada determinato, con riferimento all’epoca della risoluzione, in relazione all’ammontare del corrispettivo originariamente pattuito tra le parti e non ad eventuali inferiori prezzi di mercato, diversamente determinandosi un ingiustificato arricchimento del committente rispetto all’originario programma negoziale.

Soccorre, in proposito, la C.T.U. svolta laddove, sulla scorta, appunto, dei prezzi unitari indicati nel computo metrico allegato al contratto *inter partes*, l’ausiliario ufficioso ha determinato il corrispettivo spettante all’ Controparte_3 per le lavorazioni eseguite in € 34.516,74 oltre IVA e cioè in € 37.968,41.

Quantificazione, questa, che deve essere integralmente condivisa, atteso: a) che i difetti indicati dagli attori (peraltro solo con la memoria *ex art. 171 ter n. 2) c.p.c.*) come esistenti nei lavori effettivamente realizzati dall’appaltatrice non possono ritenersi, in alcun modo, dimostrati (cfr. C.T.U. pagg. 11-13), b) che gli attori non hanno addotto specifiche ragioni tecniche per le quali le modeste lavorazioni realizzate dall’impresa CP_3 in relazione agli impianti idrico ed

elettrico (molte delle quali, peraltro, consistenti, in realtà, in mere opere murarie propedeutiche all'effettiva realizzazione degli impianti, quali scavi di tracce, posa di cassette di derivazione, ecc.) non sarebbero state certificabili – previa verifica – da parte della “nuova” impresa appaltatrice successivamente “chiamata” a realizzare gli impianti stessi né hanno minimamente dimostrato che le medesime lavorazioni sono state effettivamente rifatte *ex novo* dalla medesima “nuova” impresa appaltatrice.

Ai fini della corretta *restitutio in integrum*, il predetto importo di € 37.968,41 va, tuttavia, nella specie, ridotto alla metà, atteso che risulta *ex actis* che l'impresa CP_3 in relazione al contratto per il quale è causa ha emesso fatture, per il complessivo ben maggiore importo di € 96.800,00 (sul punto si tornerà in appresso), con applicazione del cd. sconto in fattura nella misura del 50% e che, conseguentemente, la stessa Controparte_3 in relazione ai lavori effettivamente eseguiti ha altresì già conseguito (e quanto all'ammontare degli stessi lavori effettivamente eseguiti, legittimamente) crediti d'imposta per la metà del loro valore.

Pertanto, in definitiva, a fronte della pacifica (e documentata) corresponsione di acconti da parte degli attori per complessivi € 45.400,00, detratto da tale somma l'importo di € 18.984,20 (pari alla metà di € 37.968,41), la convenuta va condannata alla restituzione, in favore degli attori, della somma di € 26.415,80, oltre interessi, al saggio di cui al quarto comma dell'art. 1284 c.c., dalla domanda giudiziale e fino al soddisfo.

Devono, invece, respingersi le pretese risarcitorie pure avanzate dagli attori, non potendo ritenersi effettivamente provata la sussistenza degli adombrati pregiudizi.

Quanto, infatti, al dedotto inutile pagamento delle spese condominiali e degli oneri fiscali relativi all'unità immobiliare indisponibile in ragione della condotta esecutiva dell' Controparte_3 deve rilevarsi che gli attori, entro i termini decadenziali di rito per la definitiva precisazione delle proprie domande, si sono limitati unicamente ad invocare al riguardo il pagamento della somma di € 4.400,00, senza minimamente allegare quali e quanti oneri condominiali e fiscali avrebbero effettivamente sborsato entro un determinato arco di tempo, di guisa che la pretesa in parola non può dirsi, in alcun modo, dimostrata.

E ciò considerando altresì, per un verso, che anche colui che invoca la liquidazione equitativa di un determinato danno è pur sempre tenuto a

dimostrarne l'esistenza nonché ad offrire al processo ogni elemento utile alla liquidazione dello stesso di cui possa ragionevolmente disporre e, per altro verso, che non può supplire al predetto difetto di allegazioni la produzione documentale effettuata dagli attori con la memoria *ex art. 171 ter n. 2 c.p.c.* poiché, come è noto, la funzione dei documenti è quella di offrire la prova di circostanze fattuali già ritualmente allegate al processo, non potendo i documenti svolgere essi stessi una funzione allegativa che non gli è propria.

Analoghe considerazioni devono, poi, svolgersi anche con riferimento al dedotto danno, in tesi, derivante dal maggior costo di affidamento ad una "nuova" impresa appaltatrice dei lavori necessari al completamento dell'opera, atteso che, anche con riferimento a tanto, gli attori, entro i termini preclusionali assertivi, non hanno minimamente dedotto né a quali condizioni economiche hanno effettivamente affidato i lavori residui ad altra impresa né a quali condizioni di mercato avrebbero potuto ragionevolmente affidarli.

E ciò dovendosi, anche a tal proposito, rilevare l'irrilevanza, nel lacunoso contesto allegativo di cui si è dato conto, della produzione documentale effettuata dagli attori con la memoria *ex art. 171 ter n. 2) c.p.c.*

La complessiva domanda risarcitoria attorea va, pertanto, respinta.

Le spese di lite, ivi comprese quelle di C.T.U., seguono la prevalente soccombenza della convenuta e, quanto a quelle diverse dalle spese di C.T.U. già liquidate con precedente decreto, si liquidano come in dispositivo.

In considerazione dell'avvenuta emissione da parte dell'impresa CP_3 di fatture per il complessivo importo di € 96.800,00 (comprensivi di IVA), con applicazione dello sconto in fattura nella misura del 50%, a fronte dell'esecuzione di lavori il cui corrispettivo è stato accertato in € 37.968,41 (comprensivi di IVA), si dispone la trasmissione di copia della presente sentenza all'Agenzia delle Entrate per le determinazioni di competenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, *contrariis reiectis*, così provvede:

- 1) risolve il contratto per il quale è causa per grave inadempimento della *Controparte_4*
- 2) condanna l' *Controparte_4*
[...] alla restituzione, in favore di *Parte_1* e *Parte_2*
[...] della somma di € 26.415,80 oltre interessi, al saggio di cui al quarto comma dell'art. 1284 c.c., dalla domanda giudiziale e fino al soddisfo;
- 3) rigetta la domanda risarcitoria proposta dagli attori;
- 4) condanna l' *Controparte_4*
[...] al rimborso, in favore di *Parte_1* e *Parte_2* ,
delle spese di lite, liquidate in € 6.215,14 per spese di C.T.U. (come da precedente decreto), in € 786,00 per altri esborsi ed in € 8.704,80, oltre accessori per legge dovuti, per compensi professionali di avvocato;
- 5) dispone la trasmissione di copia della presente sentenza all'Agenzia delle Entrate per le determinazioni di competenza.

Milano, li 27.10.2025.

Il Giudice monocratico
Mauro Pacifico