



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI SPOLETO

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, Agata Stanga, pronuncia la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di I grado, iscritta al n. 1942 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022, trattenuta in decisione all'udienza del 21.10.2025 e vertente

T R A

*Parte\_1* in persona del legale rappresentante p.t., P.I.: *P.IVA\_1*, rappresentata e difesa dall'avv. Anthony Hernest Aliano

**Parte opponente**

E

*Controparte\_1* in persona del legale rappresentante p.t., P.I.: *P.IVA\_2*, rappresentata e difesa dall'avv. David Ronchetti

**Parte opposta**

CONCLUSIONI

Le parti concludono come da note dattiloscritte trasmesse per l'udienza di precisazione delle conclusioni del 21.10.2025 tenuta con le modalità di cui all'art. 127 ter c.p.c.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Richiamate le conclusioni delle parti, il Tribunale svolge le seguenti motivazioni.

\*\*\*\*\*

1. Il giudizio ha ad oggetto l'opposizione proposta avverso il d.i. n. 490/2022, emesso in seno al giudizio aente r.g.n. 1160/2022, con cui è stato ingiunto all'opponente il pagamento dell'importo di € 64.907,60 a titolo di saldo del corrispettivo dovuto all'opposta in dipendenza

del contratto di appalto intercorso tra le parti per la realizzazione delle opere edili presso il complesso edilizio “Borgo Parco Hoffman”; degli interessi; delle spese della procedura monitoria.

A fondamento dell’opposizione vengono eccepiti l’incompetenza del Tribunale adito per l’esistenza, nel contratto inter partes, di una clausola compromissoria; l’esistenza di vizi e difformità delle lavorazioni eseguite dall’opposta, dettagliati nell’atto di citazione, e la persistenza dei vizi nonostante i tentativi -infruttuosi- realizzati dall’opposta per la loro eliminazione; il carattere legittimo, ex art. 1460 c.c. del rifiuto opposto alla richiesta di pagamento delle somme controverse, che l’opponente avrebbe ritenuto a garanzia delle opere commissionate alla controparte.

Viene, inoltre, formulata domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento dell’opposta e di condanna di quest’ultima al pagamento della somma di € 100.000,00, o alla diversa somma necessaria al ripristino dei vizi.

2. L’opposta formula le seguenti difese: l’infondatezza dell’eccezione di incompetenza sollevata dalla controparte, posto che la domanda monitoria di pagamento esulerebbe dal perimetro della clausola compromissoria, essendo attinente all’applicazione del contratto, e che soltanto le contestazioni spiegate dall’opponente in punto di esecuzione dei lavori sarebbero, invece, rimesse alla cognizione degli arbitri; la decadenza della controparte dalla garanzia, essendo stati i lavori ultimati nell’anno 2014 ed essendo stata la prima denuncia dei vizi eseguita in data 20.12.2019; l’inidoneità delle mail in atti a dimostrare la denuncia dei vizi in epoca antecedente al 2019, trattandosi di mail non provenienti da posta elettronica certificata e non essendo le medesime conformi ai fatti; la regolarità delle lavorazioni eseguite, come comprovato dal relativo certificato; la disponibilità ai sopralluoghi in contraddittorio per l’individuazione delle cause dei vizi, in tesi affatto ricognitiva dei presunti vizi, peraltro neppure riferibili alle opere realizzate dall’opposta.

3. La causa viene istruita in via documentale e tramite la c.t.u.

4. Vengono disattese l’eccezione di incompetenza sollevata dall’opponente per la presenza nel contratto di una clausola arbitrale, secondo cui l’opposta avrebbe dovuto

sottoporre agli arbitri la propria domanda di pagamento; l'eccezione dell'opposta secondo cui la domanda riconvenzionale svolta dall'opponente ricadrebbe nella competenza degli arbitri.

La clausola compromissoria in questione, art. 22 del contratto di appalto (doc. n. 1, all. atto di citazione in opposizione), è riferita genericamente alle controversie nascenti dall'interpretazione del contratto e dall'esecuzione delle lavorazioni; la stessa va interpretata, in mancanza di espressa volontà contraria, nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi "causa petendi" nel contratto medesimo, con esclusione di quelle che hanno, in esso, unicamente un presupposto storico, come nel caso in cui, pur in presenza della clausola compromissoria contenuta in un contratto di appalto, si propone azione di responsabilità extracontrattuale, ex art. 1669 c.c., deducendo gravi difetti dell'immobile (Cass. 4035/2017).

In tal senso si è espressa, peraltro, la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale la clausola compromissoria che demanda agli arbitri la cognizione delle controversie attinenti alla interpretazione ed esecuzione del contratto, non è applicabile alla domanda di risarcimento danni e, comunque, a fronte di più domande connesse, di cui solo alcune rientrino nella competenza arbitrale, questa viene assorbita ed esclusa da quella ordinaria (Cass. 23088/2007).

In applicazione di questi principi al caso di specie, viene osservato che la domanda riconvenzionale risarcitoria proposta dall'opponente non afferisce all'esecuzione delle lavorazioni contemplate nel contratto, ma alle conseguenze dell'inesatta esecuzione delle opere; essa rientra, pertanto, nel perimetro applicativo dell'art. 1669 c.c.; ne consegue che la competenza arbitrale anche in relazione alla domanda di pagamento dell'opposta sarebbe, in ogni caso, assorbita ed esclusa da quella ordinaria sulla domanda risarcitoria riconvenzionale spiegata dall'opponente (Cass., n. 31350/2022).

5. Per paralizzare la pretesa creditoria dell'opposta, l'opponente eccepisce i vizi delle lavorazioni eseguite dalla controparte, assumendone la rilevanza ai sensi dell'art. 1460 c.c.; formula in giudizio la domanda riconvenzionale di risoluzione dell'appalto e di risarcimento del danno.

5.1. Nella specie non è correttamente invocato l'art. 1460 c.c., essendo pacifico che l'opera è stata ultimata (cfr. atto di citazione, pag. 2 "Tuttavia, neanche tale ultimo termine veniva rispettato dalla società opposta la quale ultimava le opere soltanto in data 25.06.2014, ovvero 20 giorni successivi al termine perentorio pattuito"): in caso di mancata ultimazione dell'opera, il committente può legittimamente rifiutare o subordinare il pagamento del corrispettivo all'eliminazione dei vizi dell'opera, invocando l'eccezione di inadempimento prevista dall'art. 1460 c.c.; viceversa in caso di ultimazione dell'opera, la garanzia applicabile è prevista dagli art. 1667 c.c. e ss. (Cass. n. 4511/2019).

Essendo il rapporto di appalto venuto meno per l'ultimazione delle opere, non trova applicazione il disposto dell'art. 1453 c.c. né trova accoglimento la domanda di risoluzione spiegata dall'opponente per inadempimento della controparte.

5.2. In punto di inquadramento della diversa domanda riconvenzionale risarcitoria svolta dall'opponente, va rilevato che i gravi difetti della costruzione rilevanti ai sensi dell'art. 1669 c.c. non si identificano soltanto con quei fenomeni che influiscono sulla stabilità dell'edificio, poiché, in tal caso, finirebbero con l'identificarsi con l'ipotesi del "pericolo di rovina"; possono invece consistere in tutte quelle alterazioni che, pur riguardando direttamente anche solo una parte dell'opera, incidono sulla sua funzionalità globale, menomandone in modo apprezzabile il godimento, sì da renderla inidonea a fornire l'utilità cui è destinata (Cass., n. 3752/2007; Cass. n. 117/2000).

Sul versante relativo all'ambito di applicazione soggettiva, la disposizione di cui all'art. 1669 c.c., configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti.

Pertanto, l'azione di responsabilità prevista dalla suddetta norma può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera e sempre che si tratti di gravi difetti i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina ed evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità

dell'edificio, pregiudicano o menomano in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo (v. Cass. n. 9370 del 2013 n. 8140 del 2004).

Da tali premesse relative all'inquadramento della fattispecie discende che, nel caso sottoposto all'esame del Tribunale, la responsabilità ipotizzata dall'opponente è da ricondursi alla responsabilità extracontrattuale di cui all'art. 1669 c.c., in ragione della capacità dei vizi lamentati dall'attrice -principalmente consistenti in gravi fenomeni infiltrativi (cfr. atto di citazione e corrispondenza in atti)- di menomare la funzionalità globale dell'immobile di sua proprietà.

6. Tanto chiarito in punto di sussunzione nell'art. 1669 c.c. della garanzia per vizi azionata dall'attrice, si passa all'esame dell'eccezione di decadenza dell'opponente dalla garanzia formulata dalla convenuta nella comparsa di costituzione e risposta con riferimento al disposto dell'art. 1667 c.c.

In primo luogo viene precisato che l'opposta non eccepisce anche la prescrizione della garanzia nella comparsa di costituzione e risposta; della prescrizione la parte di duole soltanto tardivamente nella comparsa conclusionale.

L'eccezione di decadenza dell'opponente dalla garanzia non coglie nel segno per due ordini di ragioni.

6.1. Le lavorazioni sono state ultimate pacificamente il 25.6.2014; le prime denunce dei vizi sono state eseguite in data 18.12.2014 e in data 28.3.2015, (doc. n. 6 e 7, all. atto di citazione), quindi entro il termine annuale dalla loro scoperta, che non può aver preceduto l'ultimazione delle opere; tale termine è previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dalla garanzia.

A tali iniziali denunce ne sono seguite altre (cfr. doc. all. atto di citazione), accompagnate anche dai contatti tra le parti per la risoluzione degli inconvenienti (su cui si ritornerà in seguito).

Quanto all'efficacia probatoria delle mail versate in atti dall'opponente, esse sono da considerarsi quali riproduzioni meccaniche previste dall'art. 2712 cod.civ.

Al riguardo deve qui riportarsi il costante e condiviso orientamento di legittimità che stabilisce: "Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. p), d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale), la e-mail costituisce un "documento informatico", ovvero un "documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti". L'e-mail, pertanto, seppur priva di firma, rientra tra le riproduzioni informatiche, ovvero fra le rappresentazioni meccaniche indicate, con elencazione non tassativa, dall'art. 2712 c.c. e, dunque, forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate, se colui contro il quale viene prodotta non ne disconosca la conformità ai fatti o alle cose medesime" (Cass. Civ. sent. n. 11606/2018).

Nella specie le contestazioni mosse ai documenti certamente non assumono le caratteristiche del disconoscimento - atteso che esso deve essere chiaro, circostanziato ed esplicito, nonché suffragato da allegazioni di elementi idonei a dimostrare la divergenza tra la realtà fattuale e quella riprodotta (Cass. Civ. ord. 13 maggio 2021): la contestazione svolta dall'opposta nella comparsa di costituzione e risposta non risulta chiara e circostanziata, dolendosi l'opposta unicamente che la mail sia stata prodotta in formato pdf e che non sia una pec, ma non contestando specificamente che l'indirizzo mail *Email\_1* a cui sono indirizzate le denunce dell'opponente e da cui proviene anche il riscontro di disponibilità al sopralluogo del 22.3.2018 (doc. da n. 5 a n. 12, all. atto di citazione), sia a sé riferibile.

Ne consegue che le mail prodotte dall'opponente fanno piena prova dei fatti e delle cose rappresentate e, in particolare, della tempestiva denuncia dei vizi delle lavorazioni eseguite dall'opposta.

6.2. Anche a concordare con l'interpretazione dell'opposta secondo cui la prima denuncia dei vizi da parte dell'opponente risalirebbe alla pec del 20.12.2019 (doc. n. 5, all. comparsa di costituzione e risposta), nel caso di specie risulterebbe, in ogni caso, configurabile l'assunzione da parte dell'opposta dell'impegno all'eliminazione dei vizi.

In argomento si premette che qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di "facere", che, ove

non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 c.c., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo ed alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 c.c., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale (Cassazione civile sez. II, 06/06/2017, n. 14005).

Analogo principio è stato sancito in materia di appalto, nella quale per pacifica giurisprudenza l'impegno dell'appaltatore di provvedere all'eliminazione dei vizi dell'opera, implica il riconoscimento unilaterale dell'esistenza dei vizi stessi, e dà vita ad un'obbligazione nuova rispetto a quella ordinaria, svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1667 c.c. e soggetta invece all'originaria prescrizione decennale (ex pluribus, cfr. Cass. n. 6670/2009, Cass. n. 23461/2004, Cass. n. 8026/2004, Cass. n. 1320/2001, Cass. n. 5984/2000, Cass. n. 10364/1997, Cass. n. 8439/1997, Cass. n. 7634/1996, Cass. n. 10772/1995, Cass. n. 7495/1995, Cass. n. 7216/1995, Cass. n. 7651/1994, Cass. n. 7147/1990).

E tale impegno, in aderenza ai principi generali, può anche essere assunto tramite comportamenti concludenti (Cass. n. 6670/2009, Cass. n. 7216/1995, Cass. n. 4936/1981).

Ciò premesso in linea generale, deve ritenersi che, nel caso di specie, l'opposta abbia riconosciuto l'esistenza dei vizi assumendo per comportamento concludente l'impegno ad eliminarli.

Militano in favore di questa conclusione le considerazioni che di seguito si espongono.

Innanzitutto è pacifica l'esecuzione di alcuni sopralluoghi in contraddittorio tra le parti in seguito alla segnalazione, da parte dell'opponente, degli inconvenienti lamentati anche nell'atto introduttivo del presente giudizio.

Dalla documentazione dimessa dalle parti emerge, poi, che l'opposta ha rappresentato l'interesse a verificare in contraddittorio con la controparte le problematiche lamentate e, ove riscontrate, a risolverle (cfr. doc. n. 6, all. comparsa di costituzione e risposta); che l'opposta ha partecipato al sopralluogo ed è stata informata della relazione predisposta dal tecnico

incaricato dall'opponente (doc. n. 8); che l'opposta ha proposto lavorazioni di ripristino (doc. n. 9, 10, 12, 13, 14, all. comparsa di costituzione e risposta); che l'opposta ha eseguito lavorazioni di ripristino (cfr. c.t.u., pag. 9).

I solleciti indirizzati dalla committente all'appaltatrice e la disponibilità assunta da quest'ultima nei confronti della prima in merito alle problematiche dell'immobile sono, ad avviso di questo Giudice, elementi univocamente direzionati nel senso di far ritenere che l'opposta abbia assunto, nei confronti dell'opponente, l'impegno ad eliminare i vizi dell'opera: laddove l'opposta si fosse attivata, come pure dalla medesima parte argomentato, al solo fine di verificare le cause dei vizi denunciati dalla controparte, l'attivazione non sarebbe stata così significativa ed impegnativa.

L'impegno dell'opposta, desumibile per facta concludentia, per eliminare i vizi, in ragione dei principi generali sopra illustrati dà vita ad un'obbligazione nuova rispetto a quella ordinaria, svincolata dai termini prescrizionali e dalle decadenze di cui all'art. 1669 c.c. e soggetta invece all'originaria prescrizione decennale; ciò comporterebbe il rigetto dell'eccezione di decadenza sollevata dall'opposta.

7. Quanto al merito dei vizi, in giudizio viene ammessa la c.t.u. con cui si demanda al perito incaricato il riscontro dei vizi lamentati dall'opponente; l'individuazione della causa dei vizi; la quantificazione dei costi necessari alla loro eliminazione.

Il contratto di appalto tra le parti ha avuto ad oggetto i lavori e le forniture necessarie per consegnare ultimato e finito a regola d'arte il complesso edilizio appaltato.

Tra le opere da realizzare risultano, in particolare, il rifacimento delle pendenze della copertura; il montaggio di scossaline e di canali sulla copertura; la coibentazione, l'impermeabilizzazione e il montaggio coppi; la posa di soglie in copertura; la pavimentazione esterna in porfido, compreso il maggiore spessore dei massetti; l'impermeabilizzazione.

Il c.t.u. riscontra infiltrazioni importanti nei locali interrati, sulle facciate e internamente agli appartamenti; i vizi lamentati sono certamente derivati dalla non corretta regimentazione delle acque meteoriche e dalle perdite dei condotti di raccolta esistenti.

Risultano agli atti diversi interventi dell'opposta per risolvere l'annoso problema, tra cui l'impermeabilizzazione del canale di raccolta delle acque del tetto; il rifacimento dei marciapiedi in due edifici con la relativa impermeabilizzazione e lo svuotamento del terreno dei giardini.

Il c.t.u. individua, quale causa delle lamentate infiltrazioni, il sistema di raccolta delle acque dal tetto: quest'ultimo presenta alcune tegole spostate dalla loro sede naturale e inidonee a far adeguatamente defluire l'acqua sulla loro superficie nonché canali di raccolta in cemento di dimensioni ridotte; il sistema è, inoltre, privo di canali di gronda (di plastica, metallo, rame ecc) che permettano l'adeguato deflusso dell'acqua, che dovrebbe da ultimo avvenire tramite i discendenti.

Tale sistema impedisce il completo deflusso dell'acqua all'interno dei discendenti, sicché l'acqua viene riversata all'esterno dei discendenti e tracima tramite punti di contatto ai vari livelli della costruzione sino al piano interrato.

Quanto alle cause degli inconvenienti, esse sono imputabili all'opposta con particolare riferimento alla dimensione del canale di raccolta e alla scelta di non inserire uno scolo in rame all'interno del canale.

Contrariamente a quanto sostenuto dal c.t.u., il mancato inserimento dello scolo in rame all'interno del canale è imputabile all'appaltatore, essendo tale lavorazione presente nel computo metrico di appalto, con conseguente obbligo dell'appaltatore di eseguirla; non sono, inoltre, allegati dall'opposta elementi fattuali che consentano di ritenere che la mancata realizzazione dello scolo in rame sia riconducibile a una scelta della committenza, con l'approvazione della direzione dei lavori.

L'ammontare dei costi di ripristino, comprensivo delle spese per la sicurezza, è pari ad € 63.601,35.

8. Poiché l'opera è affetta da vizi e difformità che non ne comportano la radicale inutilizzabilità e il committente non ne pretende l'eliminazione diretta da parte dell'esecutore dell'opera, chiedendo invece il risarcimento del danno per l'inesatto adempimento, i vizi non escludono il diritto dell'appaltatore al corrispettivo (Cass., n. 6009/2012).

Procedendo, quindi, a compensare il credito risarcitorio dell'opponente, € 63.601,35, con il credito per il corrispettivo dell'opposta € 64.907,60, si perviene a quantificare il credito di parte opposta in € 1.306,25

9. Tirando le fila delle motivazioni svolte, in parziale accoglimento dell'opposizione, il d.i. opposto viene revocato; in parziale accoglimento della domanda dell'opposta di pagamento del corrispettivo e previa compensazione con il controcredito risarcitorio dell'opponente, quest'ultima è condannata al pagamento di € 1.306,25.

10. Le spese di lite -incluse le spese di c.t.u.-, sono compensate tra le parti in ragione della soccombenza reciproca tra le stesse.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Spoleto, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) in parziale accoglimento dell'opposizione, revoca il d.i. n. n. 490/2022, emesso in seno al giudizio avente r.g.n. 1160/2022;
- 2) in parziale accoglimento della domanda dell'opposta di pagamento del corrispettivo e previa compensazione con il controcredito risarcitorio dell'opponente, condanna l'opponente, in persona del l.r.p.t., al pagamento di € 1.306,25 in favore dell'opposta;
- 3) compensa interamente tra le parti le spese di lite;
- 4) pone definitivamente a carico delle parti le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto.

Così deciso in Spoleto, il 29.10.2025

Il Giudice

Agata Stanga