



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Il Tribunale ordinario di Milano**  
**sezione settima civile**

in composizione monocratica, nella persona del dott. Costantino Ippolito, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al numero **28898** del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno **2023** promossa

da

*Parte\_1* *P.IVA\_1* ), rappresentata e difesa dall'Avv. GIUSEPPE TREVISANI e dall'Avv. LEONARDO LOVECCHIO per procura allegata al ricorso ex art. 281-decies *Ema\_* con domicilio digitale *Email\_2* e *Email\_3*

- attrice -

contro

*Controparte\_1* *P.IVA\_2* ), rappresentata e difesa dall'Avv. VALERIA ANGELA SARONNI e dall'Avv. GIORGIO FRANCESCO MOLINARI per procura allegata alla comparsa di risposta, con domicilio digitale *Email\_4* e *Email\_5*

- convenuta -

con la chiamata di

*Controparte\_2* *C.F.\_1* ), rappresentato e difeso dall'Avv. ANNA BERRA per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, con domicilio digitale *Email\_6*

- terzo chiamato -

avente ad **OGGETTO**: transazione; appalto.

**CONCLUSIONI**

Per *Parte\_1* *In via preliminare: respingere l'eccezione di clausola compromissoria, improcedibilità e/o inammissibilità e/o*

improponibilità delle domande e dell'azione per incompetenza dell'autorità giudiziaria formulata da **Controparte\_1** Nel merito: accertare e dichiarare l'inadempimento di [...] **Controparte\_1** del contratto di transazione sottoscritto il 24.02.2002, conseguentemente condannare **Controparte\_1** al pagamento in favore di **Parte\_1** [...] dell'importo di Euro 460.000,00 oltre IVA, o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi calcolati ai sensi dell'art. 1284 4° comma c.c. e rivalutazione dalla data della richiesta di adempimento. Respingere la domanda riconvenzionale di **CP\_1** [...] poiché infondata in fatto e diritto. In via subordinata: nel denegato caso in cui fosse accolta la domanda riconvenzionale svolta da **Controparte\_1** e fosse riconosciuto un credito a suo favore, dedurre tale eventuale somma in compensazione parziale con il maggior credito vantato da **Parte\_1** In via istruttoria: [...] **Parte\_1** si oppone all'istanza di CTU formulata da **Controparte\_1** data la duplice dichiarazione di quest'ultima di non avere più alcuna contestazione né sull'an né sul quantum come risulta dai documenti 1 e 6. Con vittoria di compensi professionali e spese.

Per **Controparte\_1** IN VIA PRELIMINARE, IN RITO - Accertare e dichiarare l'incompetenza dell'autorità giudiziaria e del Giudice adito, nonché l'improcedibilità della domanda in virtù della violazione della clausola compromissoria inserita all'art. 43 del contratto di appalto NEL MERITO, 1. rigettare la domanda della ricorrente per tutti i motivi esposti in narrativa; IN VIA RICONVENZIONALE 2. disporre l'annullamento per vizio del consenso (dolo e/o errore) della risoluzione consensuale di contratto d'appalto dell'8.06.2021 (doc. 2), nonché dell'atto di transazione del 24.02.2022 (doc. 4) e, per l'effetto, 3. condannare **Parte\_1** alla restituzione degli importi indebitamente percepiti dalla resistente, pari a € 340.000,00, ovvero la maggiore o minor somma ritenuta di giustizia. 4. Accertata la responsabilità di **Parte\_1** e dell'Arch. **CP\_2**, condannare in via solidale questi ultimi al risarcimento del danno patito e patiendo da **Controparte\_1** da determinarsi, previo esperimento di C.T.U., ovvero, in subordine, in via equitativa e, comunque sia, in un importo non inferiore a € 250.000,00. In ogni caso, 5. disporre la compensazione degli eventuali reciproci crediti delle parti, così come emergeranno nel corso del giudizio. IN VIA ISTRUTTORIA, ammettere: A) l'interrogatorio formale dell'Arch. **CP\_2** sulle seguenti circostanze: 1. vero che la transazione sottoscritta con **Controparte\_1** nel giugno 2022 verteva solo ed esclusivamente sui suoi onorari; 2. vero che nel giugno 2022 lei e il legale rappresentante di **Controparte\_1** concordavate che fosse tra voi pacifica la circostanza di cui al capitolo che precede; 3. vero che l'intendimento tra le parti della transazione sottoscritta nel giugno 2022 era quello di escludere dalla stessa ogni questione inerente eventuali

*inadempimenti emergenti in rapporto al suo ruolo di Direttore dei Lavori presso il cantiere di Cusago; 4. vero che la transazione sottoscritta (allegata sub doc. 6) è da interpretarsi nel senso di vertente solo ed esclusivamente sui suoi onorari. B) L'escussione testimoniale del Sig.*

*Testimone\_1*, C.F. *C.F.\_2* residente in Sedriano (MI), Via Villoresi n. 8, sulle seguenti circostanze: 1. vero che lei è stato appaltatore di *Controparte\_1* per il cantiere di Cusago dal 29 giugno 2021 sino al 27 gennaio 2022; 2. vero che lei nella circostanza di cui al capitolo che precede era subentrato quale appaltatore a [...]

*Parte\_1* 3. vero che nel giugno 2021, una volta subentrato all' [...]

*Parte\_1* quale appaltatore per il cantiere di Cusago, riscontrava i seguenti vizi e difetti negli erigendi edifici: 1) Gli interrati presentano evidenti problemi di allagamento e risalita di acqua dalla falda dovute probabilmente a difformità delle impermeabilizzazioni. 2) La quota dei garage al piano interrato risulta, per buona parte, non compatibile con quanto previsto a progetto e con la norma relativa alla prevenzione incendi. Ciò comporta la non validità del progetto approvato dai VVF per il quale dovrà essere valutata la possibilità di una eventuale deroga con l'inserimento di nuovi impianti di protezione. 3) Si sono rilevate incongruenze nelle quote interne dei voltini di porte e finestre, nonché un disallineamento delle medesime ed un palese contrasto con le quote riportate nel progetto esecutivo. Queste anomalie hanno comportato la modifica delle aperture e la variazione di tutti i telai delle porte blindate e porte finestre aggettanti sui cortili. 4) Si sono rilevati muri perimetrali significativamente fuori piombo che hanno costretto a modificare la tipologia costruttiva in quanto impossibilitati a posare l'intonaco per compensazioni troppo elevate. Si è quindi optato a procedere con la posa di contropareti con conseguente aumento dei costi e riduzione degli spazi dei locali. 5) Si è rilevato che le gronde delle coperture dei blocchi F e G hanno problemi di tenuta, sono in contropendenza e non hanno gli innesti dei pluviali. 6) Si è rilevato che le tegole in corrispondenza delle coperture F e G risultano essere instabili e probabilmente non adeguatamente ancorate. E' quindi necessaria la verifica di quanto eseguito e la relativa ricorso del manto di copertura. 7) Si sono rilevate tracce lungo le facciate tali da danneggiare parti di cordoli perimetrali in calcestruzzo. 8) Si sono rilevati evidenti anomalie nell'uniformità dei getti delle parti strutturali dei corpi F – G – H – C – B – B1 che necessitano di ripristini strutturali in corrispondenza dei ferri di armatura e dei calcestruzzi. 9) Si sono rilevate murature perimetrali posate in modo non conforme alla norma palazzina D-E per il quale dovrà essere effettuata una compensazione "compensato" per l'errore di posa. 10) In generale si sono rilevati evidenti problemi strutturali con getti non eseguiti a regola d'arte e ferri emergenti. Con particolare riferimento alle scale in calcestruzzo di collegamento

ai piani interrati dei corpi G – F. sarà necessario rivedere la statica delle stesse e prevedere un eventuale rifacimento. ammissione dell'interrogatorio formale del terzo chiamato, Architetto **Controparte\_2** sui capitoli da 1 a 4 di cui al punto A) compresi così come articolati nella presente memoria ex art. 171 ter, comma 1, n. 2) c.p.c. 1. Ammissione della prova per testi sui capitoli da 1 a 3 di cui al punto B) compresi così come articolati nella memoria ex art. 171 ter, comma 1, n. 2) c.p.c. 6. disporre CTU tecnica-ingegneristica-edile per verificare lo stato dal compendio immobiliare sito in Cusago (MI) di cui è causa, nonché lo stato di effettivo avanzamento lavori rispetto ai SAL erogati dall'Istituto di credito, nonché i vizi e i difetti già denunciati e delle opere rimediali ai succitati vizi e difetti. 7. Con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

Per **Controparte\_2** : **IN VIA PREGIUDIZIALE/PRELIMINARE** 1. Dichiarare la nullità dell'atto di citazione del terzo per i motivi di cui alla narrativa, con ogni conseguente pronuncia del caso e di legge. 2. Dichiarare cessata la materia del contendere tra l'arch. [...] **CP\_2** e **Controparte\_1** in forza dell'accordo transattivo di cui al doc. 6, con estromissione del professionista dal presente giudizio e refusione delle spese di lite anche temeraria e/o con ogni provvedimento ritenuto più opportuno. **IN VIA PRINCIPALE** 3. Rigettare ogni avversa pretesa nei confronti dell'arch. **Controparte\_2** sia nell'an che nel quantum in quanto infondata in fatto e in diritto per tutte le motivazioni esposte nel presente atto e rigettarsi comunque ogni condanna dell'esponente relativa alla domanda restitutoria avanzata da **Controparte\_1** nei confronti di **Parte\_1** **IN VIA SUBORDINATA** 4. In denegata ipotesi di non accoglimento di quanto sopra, limitare la quota di responsabilità dell'arch. **Controparte\_2** alle sole condotte allo stesso ascrivibili, espunte le voci di danno non provate e/o attribuibili agli altri resistenti e/o terzi soggetti, costituiti o meno nel presente giudizio. **IN VIA ISTRUTTORIA** 5. Ci si oppone all'ammissione della CTU tecnica-ingegneristica richiesta da **Controparte\_1** per i motivi dedotti in atti. 6. Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre e articolare mezzi di prova nei modi e nei termini di legge. **IN OGNI CASO** 7. Con vittoria di spese, anche per lite temeraria, compensi ed accessori di legge.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. depositato in data 27/7/2023, [...] **Parte\_1** (in seguito **Pt\_1** ha convenuto in giudizio [...] **Controparte\_1** (in seguito **Controparte\_1** esponendo (in sintesi) che: in data 8/6/2021 aveva stipulato con **Controparte\_1** un accordo di risoluzione consensuale del contratto di appalto originariamente sottoscritto il 24/04/2019, relativo al recupero del compendio immobiliare "Cascina Palazzetta"; in tale accordo, con riferimento ai lavori eseguiti prima della

risoluzione, era stato riconosciuto in suo favore un credito pari a € 954.994,00 oltre IVA; tuttavia, in quella sede le parti avevano concordato di definire ogni reciproca pretesa mediante il pagamento, a titolo di saldo e stralcio, dell'importo di € 800.000,00, da corrispondersi in tre rate mensili; *Controparte\_1* aveva corrisposto solo parzialmente la prima rata e non aveva pagato la seconda, dichiarando successivamente di trovarsi in crisi di liquidità e chiedendo la rinegoziazione delle condizioni; in data 24/2/2022 aveva stipulato con *Controparte\_1* un nuovo atto di transazione che prevedeva un saldo e stralcio di € 670.000,00, di cui € 220.000,00 già versati e la rateizzazione del residuo; *Controparte\_1* aveva versato solo € 120.000,00 sui € 450.000,00 previsti, non rispettando le nuove scadenze; aveva intimato il pagamento del residuo (€ 330.000,00) con PEC del 14/06/2023, ricevendo risposta che attribuiva la sospensione dei pagamenti a problematiche bancarie; a fronte dell'inadempimento, in forza dell'art. 5 dell'accordo del 24/2/2022, *Controparte\_1* era tenuta a pagare il residuo calcolato sul credito originariamente dovuto di € 954.994,00 oltre IVA e quindi, tenuto conto dei versamenti parziali per complessivi € 340.000,00, l'importo di € 614.994,00 oltre IVA.

Tanto esposto, ha chiesto di accertare e dichiarare l'inadempimento di *Controparte\_1* al contratto di transazione del 24/02/2022 e di condannare la stessa al pagamento in suo favore dell'importo di € 614.994,00 oltre IVA o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione dalla data della richiesta di adempimento.

*Controparte\_1* si è costituita esponendo (in sintesi) che: *Pt\_1* era stata contestualmente socia (25%) di *Controparte\_1* fino al 25/5/2021 e, con contratto del 24/4/2019, appaltatrice per i lavori relativi al compendio immobiliare "Cascina Palazzetta"; la risoluzione consensuale dell'appalto era stata concordata sulla base del SAL 8; poco dopo la risoluzione il direttore dei lavori arch. *Controparte\_2* aveva rigettato il SAL 8, rilevando uno stato di avanzamento effettivo inferiore a quanto dichiarato; aveva quindi contestato le fatture emesse da *Pt\_1* e le lavorazioni effettivamente eseguite in quanto non corrispondenti al SAL 8; a seguito delle contestazioni, il 24/2/2022 era stata stipulata una transazione con cui *Pt\_1* aveva accettato la minor somma di € 670.000,00; aveva provveduto a versare l'importo di € 340.000,00; successivamente, a fronte delle perizie del nuovo direttore dei lavori da cui era emersa l'esecuzione di lavori inferiori a quanto attestato nei SAL precedenti, la banca aveva interrotto l'erogazione del mutuo, con conseguente grave crisi di liquidità; aveva sporto querela contro *Pt\_1* e il precedente direttore dei lavori per le irregolarità riscontrate; inoltre, erano emersi numerosi vizi e difetti nelle opere già eseguite da *Pt\_1* documentati da perizie tecniche; era necessario accertare giudizialmente il valore delle opere effettivamente realizzate tramite c.t.u.;

in base all'art. 43 del contratto di appalto, le controversie tra le parti dovevano essere devolute ad arbitrato irrituale.

Tanto esposto, ha chiesto: in via preliminare di rito, di accertare l'incompetenza del Tribunale per la presenza di clausola compromissoria arbitrale; in subordine, di autorizzare la chiamata in causa dell'arch. **CP\_2** e disporre il mutamento del rito da semplificato a ordinario; nel merito, di rigettare la domanda di **Pt\_1** in via riconvenzionale: di annullare per vizio del consenso (dolo e/o errore) sia la risoluzione consensuale dell'8/6/2021 sia la transazione del 24/2/2022; di condannare **Pt\_1** alla restituzione degli importi percepiti (€ 340.000,00 o altra somma ritenuta di giustizia); di accertare la responsabilità solidale di **Pt\_1** e dell'arch. **CP\_2** con conseguente condanna degli stessi al risarcimento del danno (non inferiore a € 250.000,00); di disporre la compensazione dei reciproci crediti tra le parti.

In esito alla prima udienza tenuta in data 30/11/2023, il Giudice ha riservato alla decisione di merito anche l'eccezione di compromesso e ha fissato nuova udienza di comparizione in data 24/2/2024 per consentire la citazione del terzo cui **Controparte\_1** ha provveduto .

L'Arch. **Controparte\_2** si è costituito esponendo (in sintesi) che: era stato chiamato in causa senza l'indicazione da parte della chiamante di alcuna condotta inadempiente specifica a lui attribuita; nel suo rapporto con **Controparte\_1** la materia del contendere risultava cessata in forza dell'accordo transattivo sottoscritto il 21/6/2022; aveva sempre agito con diligenza nell'espletamento del proprio incarico, come risultava dalla corrispondenza, dai verbali di sopralluogo, dal libro giornale e dalla documentazione di cantiere; le pretese avversarie dovevano considerarsi temerarie; non poteva essere chiamato a restituire somme che **CP\_1** [...] aveva versato a **Pt\_1** i difetti e le criticità rilevate erano riferibili ad altri soggetti (subappaltatori e altri professionisti) e non alla sua attività; la richiesta di CTU risultava esplorativa e non ammissibile.

Tanto esposto, ha chiesto: in via pregiudiziale e preliminare di dichiarare la nullità dell'atto di citazione del terzo e di dichiarare cessata la materia del contendere con sua estromissione dal giudizio e rifusione delle spese di lite; in via principale, di rigettare ogni avversa pretesa sia nell'an che nel quantum, in quanto infondata in fatto e in diritto; in via subordinata, di limitare la sua quota di responsabilità alle sole condotte a lui ascrivibili, espunte le voci di danno non provate e/o attribuibili ad altri soggetti.

All'udienza del 28/2/2024 il giudice ha disposto la prosecuzione del processo nelle forme del rito ordinario, fissando l'udienza ex art. 183 c.p.c. in data 3/7/2024 con decorrenza, rispetto a tale data, dei termini previsti dall'art. 171 ter c.p.c.

Con la memoria ex art. 171 ter n. 1) c.p.c. *Pt\_I* ha precisato la domanda di condanna riducendo l'importo richiesto a € 460.000,00 oltre IVA, derivante dal credito fissato nell'atto di risoluzione (€ 800.000,00) al netto di quanto versato (€ 340.000,00).

Dopo il deposito delle memorie e l'esperimento, senza esito positivo, del tentativo di conciliazione, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione sulla base dei documenti prodotti, ha fissato l'udienza del 18/9/2025 per la rimessione in decisione con termini ex art. 189 c.p.c. A seguito dell'assegnazione del procedimento in data 4/9/2025, il sottoscritto Giudice, all'esito dell'udienza tenuta nelle forme della trattazione scritta, con ordinanza del 17/10/2025, ha trattenuto la causa in decisione.

1. L'eccezione di incompetenza sollevata da *Controparte\_I* in ragione della clausola compromissoria prevista nel contratto di appalto è infondata.

La domanda proposta da *Pt\_I* trova il proprio titolo esclusivamente nella transazione sottoscritta il 24/2/2022 (doc. 6 del fascicolo di *Pt\_I* , con la quale *Controparte\_I* si è obbligata al pagamento dell'importo concordato. Si tratta, dunque, di un'azione di adempimento dell'obbligo di pagamento derivante da tale accordo transattivo.

La clausola compromissoria prevista nel contratto di appalto originario non si trasferisce automaticamente alla transazione del 24/2/2022, in quanto quest'ultima non la richiama né la riproduce in alcun modo. In mancanza di una specifica previsione che ne estenda l'applicazione, la clausola compromissoria contenuta nel contratto risolto non può essere considerata operante nei confronti di rapporti disciplinati da un successivo e autonomo accordo transattivo.

Il fatto che *Pt\_I* a fronte del mancato pagamento da parte di *Controparte\_I* delle rate concordate, abbia chiesto l'importo originario non muta il titolo dell'azione, che resta la transazione del 24/2/2022. È la stessa transazione, infatti, a prevedere (art. 5) che, in caso di inadempimento, *Pt\_I* abbia diritto di agire per il recupero dell'intera somma originaria, decurtando quanto già versato.

L'espressa esclusione dell'efficacia novativa prevista nel richiamato articolo non modifica la natura del titolo azionato: anche qualora la transazione non abbia effetto novativo, nel caso in cui si agisca per l'adempimento, il titolo dell'azione resta comunque individuato nella transazione stessa. Peraltro, nel caso di specie, l'espressa esclusione dell'efficacia novativa non è volta a conservare il rapporto di appalto, già definitivamente risolto con il precedente accordo di risoluzione consensuale del 8/6/2021 (doc. 1 del fascicolo di *Pt\_I* . Piuttosto, tale esclusione mira a mantenere invariato l'assetto sostanziale definito da tale accordo, fatta eccezione solo per la modifica in riduzione dell'importo dovuto (da € 800.000,00 a € 670.000,00), modifica espressamente condizionata al pagamento delle rate previste dalla nuova transazione.

Anche a voler ritenere che la pretesa sia ora fondata sul precedente accordo dell'8/6/2021, la clausola compromissoria non sarebbe comunque applicabile. Infatti, con l'accordo concluso in quella data, le parti hanno definito la controversia relativa alla risoluzione, concordando la cessazione consensuale del contratto di appalto. Anche in tal caso non è stata prevista nel nuovo accordo alcuna clausola compromissoria. In assenza di una specifica previsione in tal senso, non può trovare applicazione alle controversie relative all'accordo risolutivo una clausola compromissoria priva di efficacia in quanto riferita al contratto con esso risolto.

2. In via logicamente preliminare devono essere esaminate le domande riconvenzionali proposte da *Controparte\_1* volte all'annullamento, per vizio del consenso (dolo o errore), della risoluzione consensuale dell'8/6/2021 e della successiva transazione del 24/2/2022.

A fondamento delle domande di annullamento *Controparte\_1* ha dedotto che gli atti transattivi sarebbero stati conclusi sul presupposto di stati di avanzamento non corrispondenti al vero, così da determinare il riconoscimento di un credito superiore a quello effettivamente spettante e che solo successivamente alla stipula degli accordi sarebbero emersi documenti e perizie che avrebbero rivelato la reale situazione dei lavori e la falsità delle attestazioni precedenti.

Le domande così proposte sono infondate.

Ai fini dell'annullamento di una transazione per dolo, non è sufficiente la semplice presenza di errori nella valutazione delle rispettive posizioni, essendo invece necessario allegare e provare che una parte ha indotto l'altra a concludere l'accordo mediante raggiri, artifici, comportamenti fraudolenti o omissioni dolose, e che tali condotte siano state determinanti per la formazione della volontà contrattuale.

Nel caso di specie, non risulta alcuna prova concreta dell'esistenza di raggiri, artifici o comportamenti fraudolenti posti in essere da *Pt\_1*. Anche a voler ritenere non corretta la quantificazione dello stato di avanzamento dei lavori, tale circostanza non implica di per sé la sussistenza del dolo, trattandosi di valutazione tecnica rimessa al direttore dei lavori, tra l'altro nominato dalla stessa committente, sul cui operato (anche) l'appaltatrice ha fatto affidamento. Non è emerso alcun elemento che dimostri una collusione tra il direttore dei lavori e *Pt\_1* né che l'eventuale errore nella quantificazione sia stato intenzionale o frutto di un accordo fraudolento. La mera presenza di difformità tra le diverse stime dello stato di avanzamento lavori non è, di per sé, indice di dolo. Una divergenza valutativa può infatti derivare da errore, da differenti criteri tecnici o da una diversa interpretazione dei dati, senza che ciò implichi necessariamente un intento fraudolento.



Inoltre, *Controparte\_I* non ha articolato istanze istruttorie specificamente volte a dimostrare la sussistenza del dolo, né ha richiesto mezzi di prova idonei a fornire riscontro concreto alle proprie allegazioni.

D'altra parte, anche nell'ambito del procedimento penale aperto a seguito di denuncia-querela proposta da *Controparte\_I* contro il legale rappresentate di *Pt\_I* con ordinanza pronunciata in data 29/5/2025 a seguito di opposizione, proprio sul rilievo dell'assenza degli artifici e dei raggiri necessari per configurare (anche) la truffa ex art. 640 c.p., è stata disposta l'archiviazione del procedimento (doc. 11 allegato da *Pt\_I* alla comparsa conclusionale depositata in data 18/7/2025).

Pertanto, *Pt\_I* ha spiegato che il calcolo dell'avanzamento lavori secondo il contratto si basa sulla percentuale rapportata al valore complessivo dei lavori contrattuali (€ 5.200.000,00), mentre il calcolo utilizzato ai fini del mutuo si riferisce alla percentuale applicata sull'importo inferiore del finanziamento bancario (€ 3.355.468,00). È evidente che, pur a parità di percentuale di avanzamento, il valore assoluto risultante è diverso a seconda della base di calcolo adottata. Di conseguenza, le discrepanze riscontrate tra le valutazioni espresse in termini di valore assoluto dei SAL, non possono essere da sole considerate sintomo di errore né, comunque, di mala fede o di comportamenti dolosi.

Alla luce di quanto sopra, deve escludersi la configurabilità del dolo quale vizio del consenso in relazione agli atti transattivi.

Invece, con riferimento all'errore cumulativamente dedotto da *Controparte\_I* a fondamento delle domande di annullamento, deve concludersi per l'irrilevanza di esso a tali fini.

L'art. 1969 c.c. stabilisce che la transazione non può essere annullata per errore di diritto relativo alle questioni che sono state oggetto di controversia tra le parti, ponendo così una deroga al principio generale di cui all'art. 1429 n. 4 c.c., secondo cui l'errore di diritto è rilevante quando costituisce la ragione unica o principale del contratto. Questa limitazione trova giustificazione nella peculiarità del contratto transattivo: la presenza di un errore, in tale contesto, non rappresenta un'anomalia, ma un elemento fisiologico. Se esiste una "res controversa", è inevitabile che almeno una delle parti si trovi in errore nella valutazione degli aspetti giuridici o fattuali della questione. Da qui discende la distinzione tra "caput controversum" (ciò che è oggetto della lite) e "caput non controversum" (ciò che costituisce presupposto pacifico).

Il principio dell'irrilevanza dell'errore sulle questioni oggetto del "caput controversum", previsto dall'art. 1969 c.c. per l'errore di diritto, è stato esteso da dottrina e giurisprudenza (cfr. Cass. 2024/1976; Cass. 690/2005) anche all'errore di fatto. In generale, quindi, deve ritenersi

preclusa l'impugnazione per annullamento della transazione per errore sia di diritto che di fatto, quando l'errore investa proprio le questioni oggetto della controversia risolta con l'accordo.

Nel caso di specie, le parti, già in sede di accordo di risoluzione consensuale del'8/6/2021, concordando un importo in riduzione rispetto a quello risultante dal SAL ivi richiamato, hanno inteso definire ogni questione relativa all'ammontare del corrispettivo dovuto per la parte di opera eseguita prima della risoluzione, tacitando ogni possibile ulteriore pretesa dell'appaltatrice. Ne consegue che nell'oggetto della transazione sono state incluse anche le questioni inerenti all'entità dei lavori già eseguiti e alla determinazione del relativo valore economico.

Queste questioni costituiscono l'oggetto anche della successiva transazione del 24/2/2022. Anzi, in questo caso, integrano le uniche questioni controverse perché, ferma la concordata risoluzione dell'appalto, la transazione è intervenuta proprio per dirimere le nuove contestazioni medio tempore sollevate dalla committente sull'effettiva entità dei lavori eseguiti: le parti hanno quindi rinegoziato e ridefinito l'importo dovuto, con l'esplicita finalità di comporre la controversia insorta sulla misura dei lavori e del conseguente credito.

Pertanto, l'errore dedotto da *Controparte\_1* con riferimento alla quantificazione della parte di opera eseguita, investendo la stessa situazione di fatto che le parti hanno inteso transigere, non può costituire motivo di annullamento degli accordi transattivi conclusi.

Ne segue il rigetto delle domande riconvenzionali di annullamento.

Il rigetto di tali domande comporta che restano pienamente validi ed efficaci i contratti in forza dei quali *Controparte\_1* ha già corrisposto l'importo complessivo di € 340.000,00, con pagamenti che continuano a trovare giustificazione negli accordi non annullati. Pertanto, risulta infondata anche la domanda volta alla restituzione dell'importo versato, poiché non ricorre il presupposto dell'indebito dedotto quale conseguenza dell'annullamento non pronunciato.

**3.** Le domande proposte da *Pt\_1* nei confronti di *Controparte\_1* sono fondate.

La transazione sottoscritta il 24/2/2022 risulta provata dalla relativa scrittura privata. La domanda di annullamento proposta da *Controparte\_1* è stata rigettata, con la conseguenza che la transazione resta pienamente valida ed efficace anche quale fonte dell'obbligazione di pagamento a carico della committente.

È pacifico che *Controparte\_1* non ha adempiuto integralmente all'obbligazione di pagamento assunta con la transazione, avendo corrisposto solo parte delle somme dovute e risultando inadempiente rispetto alle rate residue.

L'art. 5 della transazione prevede espressamente che, in caso di mancato pagamento delle rate, *Pt\_1* ha diritto di agire per il recupero dell'intera somma "originariamente dovuta". Per

“somma originariamente dovuta” non deve intendersi l’importo quantificato nel SAL 8 (€ 954.994,00), richiamato nell’accordo di risoluzione, bensì l’importo ridotto di € 800.000,00 ivi concordato tra le parti a saldo e stralcio di ogni pretesa. In questa logica, la stessa *Pt\_1* rettificando l’impostazione iniziale del ricorso, che prendeva a riferimento l’importo di € 954.994,00, nella memoria ex art. 171-ter n. 1) c.p.c., ha quantificato l’importo ancora dovuto in € 460.000,00, pari alla differenza tra l’importo ridotto (€ 800.000,00) e quanto già versato da *Controparte\_1* (€ 340.000,00).

Sussistono, pertanto, tutti i presupposti per la condanna di *Controparte\_1* all’adempimento mediante il pagamento, in favore di *Pt\_1* dell’importo residuo pari a € 460.000,00.

Dall’esame dell’accordo di risoluzione consensuale emerge che il credito originario dell’appaltatrice per i lavori eseguiti era stato quantificato in € 954.994,00 “oltre IVA nei termini di legge”. Successivamente, le parti hanno convenuto “a saldo e stralcio di ogni reciproca pretesa” di definire il credito vantato da *Pt\_1* nella “somma complessiva di € 800.000,00”. La scelta di indicare l’importo transattivo come “somma complessiva” e “a saldo e stralcio” evidenzia la volontà delle parti di fissare in modo definitivo e omnicomprensivo il totale dovuto, comprensivo di ogni componente, ivi inclusa l’IVA. La previsione della presentazione di regolare fattura non è di per sé indicativa dell’esclusione dell’IVA, potendo la fattura essere emessa anche per importi già quantificati “IVA inclusa”.

Pertanto, l’importo di € 460.000,00 deve essere considerato come “IVA inclusa”, in quanto rappresenta la quota residua del totale omnicomprensivo concordato in via transattiva tra le parti. La regolarizzazione della fatturazione dovrà avvenire tenendo conto delle fatture già emesse e dell’IVA già applicata sui versamenti parziali in modo che il complessivo importo versato e da versare corrisponda esattamente all’importo concordato di € 800.000,00, di cui € 727.272,73 per imponibile e € 72.727,27 per IVA al 10%.

Sono dovuti anche gli interessi moratori. Quanto alla relativa decorrenza *Pt\_1* ha fatto riferimento alla “richiesta di adempimento”, senza specificare se si tratti della richiesta stragiudiziale o giudiziale. Tuttavia, la misura degli interessi domandata (art. 1284, quarto comma, c.c.), che è propria degli interessi decorrenti dalla proposizione della domanda giudiziale, induce a interpretare la richiesta come riferita alla richiesta giudiziale. Pertanto, gli interessi moratori vanno riconosciuti, nella misura prevista dall’art. 1284, quarto comma, c.c., dalla domanda giudiziale, nella specie proposta mediante il deposito del ricorso ex art. 281 decies c.p.c. Non è invece dovuta la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta.

4. L’eccezione di nullità riproposta in sede di precisazione delle conclusioni dal terzo chiamato per indeterminatezza dell’atto di citazione del terzo va disattesa.

Anche senza l'analitica specificazione delle singole condotte contestate, dal tenore complessivo dell'atto si desume che la committente intende far valere il preteso inadempimento del direttore dei lavori alle obbligazioni di controllo sull'esecuzione dell'opera (in relazione alle difformità e ai vizi in tesi presenti nella parte eseguita da *Pt\_1* e di corretta tenuta della contabilità di cantiere (con riferimento alla dedotta non corrispondenza dei SAL allo stato effettivo dei lavori). Ciò è sufficiente a escludere la nullità dell'atto, che si configura solo quando mancano o sono assolutamente incerti gli elementi essenziali della domanda in misura tale da impedire l'individuazione dell'oggetto della pretesa e da pregiudicare il diritto di difesa. Nel caso di specie, l'oggetto (accertamento di responsabilità e risarcimento) e il titolo (inadempimento agli obblighi di controllo e di corretta contabilità) risultano chiaramente individuati.

5. Anche la richiesta del terzo volta alla declaratoria in rito della cessazione della materia del contendere per effetto della transazione conclusa con *Controparte\_1* va disattesa.

La cessazione della materia del contendere presuppone un fatto sopravvenuto idoneo a eliminare l'interesse alla decisione, mentre, nel caso di specie, la transazione è precedente alla proposizione delle domande e la relativa efficacia preclusiva integra questione controversa di merito, che richiede un accertamento interpretativo sull'oggetto e sui limiti dell'accordo.

6. Le domande riconvenzionali con cui *Controparte\_1* ha chiesto l'accertamento della responsabilità di *Pt\_1* e dell'Arch. *CP\_2* e la loro condanna in solido al risarcimento dei danni risultano precluse dagli accordi transattivi rispettivamente conclusi tra le parti.

In particolare, il già richiamato accordo dell'8/6/2021, oltre alla risoluzione consensuale del contratto di appalto, contiene anche un accordo transattivo generale tra le parti, volto a definire in modo tombale ogni diritto, pretesa o pendenza direttamente o indirettamente connessi o derivanti dal rapporto contrattuale di appalto contestualmente risolto: *Con (il) presente atto le Parti si danno reciprocamente conto che sono soddisfatti ogni altro diritto, pretesa o pendenza comunque relativi direttamente e/o indirettamente al contratto d'appalto, rimossa e rinunciata ogni eccezione e riserva in proposito, e di non avere null'altro a pretendere per ogni titolo e/o ragione e/o causa direttamente o anche indirettamente connessi o derivanti dal contratto d'appalto, avendo l'atto stesso anche natura di transazione generale, ai sensi dell'art. 1975 codice civile.* (art. 5). Dal tenore ampio della clausola e dal richiamo espresso all'art. 1975 c.c. si desume l'intento di una transazione generale, volta a chiudere tutte le possibili controversie discendenti dal contratto di appalto.

Si è già detto che l'atto di transazione sottoscritto il 24/2/2022 ha avuto ad oggetto esclusivamente un'ulteriore rideterminazione del corrispettivo senza incidenza sull'assetto negoziale delineato con l'accordo di risoluzione dell'8/6/2021 né sulla completa definizione di

ogni possibile diversa pretesa. In ogni caso, anche la nuova transazione contiene una clausola di chiusura definitiva (art. 6). Il rigetto delle domande di annullamento comporta la perdurante efficacia degli accordi transattivi e, quindi, dei relativi effetti preclusivi.

Anche tra *Controparte\_1* e l'Arch. *CP\_2* è stata conclusa, in data 21/6/2021, una transazione con la quale le parti, a seguito del recesso comunicato dal professionista per “contrast” insorti nell'esecuzione del contratto professionale, hanno definito bonariamente ogni questione (doc. 6 del fascicolo di *Controparte\_2*). In particolare, tale transazione prevedeva lo svolgimento di alcune ulteriori attività e il pagamento di € 50.000,00, adempimenti tutti regolarmente eseguiti, e stabiliva che, a seguito dell'esatto adempimento di quanto previsto, le parti non avrebbero avuto più nulla a pretendere reciprocamente: *Le Parti con l'esatto adempimento di quanto previsto ai punti B) e C) che precedono dichiarano di non avere più nulla a pretendere reciprocamente in relazione ai rapporti di dare/avere tra le stesse relativamente ai contratti professionali per servizi di architettura sottoscritti in data 22.04.2013, 22.12.2016, 24.07.2018, 7.02.2020 e 1.12.2021, ed alle attività connesse all'esecuzione delle opere edilizie relative al complesso di edifici sito in Cusago, identificato catastalmente al foglio 10, mappale 378, sub 54, 378, 53, 52 e 50 (lettera E).*

Siffatta clausola deve essere intesa come volta a definire in modo definitivo tutte le possibili pretese derivanti dall'attività professionale svolta e non soltanto il mero saldo economico. Infatti, il riferimento testuale alle “attività connesse all'esecuzione” amplia l'oggetto della transazione oltre il profilo contabile, ricomprendendo anche la qualità delle prestazioni rese fino alla data dell'accordo.

La tesi sostenuta da *Controparte\_1* secondo cui l'accordo avrebbe riguardato esclusivamente il compenso del professionista, è in contrasto con il contenuto oggettivo delle previsioni contrattuali sopra richiamate e non trova alcun riscontro probatorio. La comunicazione del 23/6/2022, che secondo la parte dimostrerebbe tale assunto, non è stata prodotta e, per quanto riferito, contiene soltanto l'interpretazione dell'accordo fornita dal legale, senza elementi interpretativi riconducibili direttamente alle parti dell'accordo. Anche la preannunciata produzione dell'intera corrispondenza della trattativa, dalla quale, secondo quanto affermato, emergerebbe inequivocabilmente un accordo limitato alla misura del compenso, non è stata effettuata. L'istanza di interrogatorio formale richiesto sul punto risulta inammissibile, in quanto volta a ricostruire presunte intese o volontà soggettive delle parti tramite capitoli che non riguardano fatti storici specifici, ma esprimono qualificazioni giuridiche e interpretazioni del negozio.

Le transazioni di natura definitiva, come sopra ricostruite, producono l'effetto di estinguere tutte le pretese e le azioni riferibili ai rapporti oggetto di transazione, con esclusione soltanto dei danni non ancora manifestatisi e che, per la loro natura, non potevano essere previsti al momento della stipula dell'accordo. Tuttavia, nel caso di specie, le pretese avanzate da **CP\_1** [...] in via riconvenzionale riguardano presunti inadempimenti e danni relativi all'attività costruttiva già eseguita da **Pt\_1** e alle prestazioni già svolte dall'architetto **CP\_2** ovvero a fatti che si erano già verificati e che avrebbero potuto essere accertati mediante una verifica prima della conclusione delle transazioni. Ne consegue che tali domande riconvenzionali, essendo fondate su inadempimenti e danni anteriori e già in tesi manifestatisi e verificabili, risultano precluse dagli effetti estintivi delle transazioni definitive sottoscritte tra le parti.

Pertanto, anche le domande riconvenzionali di **Controparte\_1** volte all'accertamento della responsabilità di **Pt\_1** e dell'Arch. **CP\_2** e alla loro condanna in solido al risarcimento dei danni devono essere rigettate.

7. Le spese processuali seguono la soccombenza di **Controparte\_1** in relazione alle domande proposte nei rispettivi rapporti con **Pt\_1** e con l'arch. **CP\_2**

Ai fini della quantificazione del compenso, appaiono congrui, per le fasi di studio, introduzione e decisione, gli ordinari parametri medi e, per la fase istruttoria, i minimi, tenuto conto che l'attività istruttoria si è esaurita nell'acquisizione dei documenti prodotti senza assunzione di prove costituende.

Pertanto, nel rapporto tra **Pt\_1** e **Controparte\_1** in applicazione dei parametri dello scaglione di riferimento in base alla somma attribuita (da € 260.000,01 a € 520.000,00), va liquidato un compenso di € 17.251,50, risultante dalla somma di € 3.544,00 per la fase di studio, € 2.338,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 5.205,50 (€ 10.411,00 – 50%) per la fase istruttoria ed € 6.164,00 per la fase decisionale. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis del D.M. 55/2014 come modificato dal D.M. 37/2018, il compenso va aumentato nella misura richiesta (10%), stante la redazione degli atti con collegamenti ipertestuali, per un importo complessivo di € 18.976,65.

Nel rapporto tra **Controparte\_1** e **Controparte\_2** in applicazione dei parametri dello scaglione di riferimento in base al valore della (sola) domanda riconvenzionale contro quest'ultimo proposta (da € 52.000,01 a € 260.000,00), va liquidato un compenso di € 11.268,00, risultante dalla somma di € 2.552,00 per la fase di studio, € 1.628,00 per la fase introduttiva del giudizio, € 2.835,00 (€ 5.670,00 - 50%) per la fase istruttoria ed € 4.253,00 per la fase decisionale.

Le articolate argomentazioni svolte per la reiezione delle domande proposte contro il terzo chiamato danno ragione dell'insussistenza dei presupposti perché si possa far luogo, come dallo stesso richiesto, a una pronuncia di condanna ex art. 96 c.p.c.

**P.Q.M.**

il Tribunale ordinario di Milano, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda o eccezione respinta o assorbita

- condanna *Controparte\_1* al pagamento in favore di *Parte\_1* [...] *Parte\_1* della somma di € 460.000,00 IVA inclusa oltre agli interessi ex art. 1284, quarto comma, c.c. dal 28/7/2023 al saldo;
- rigetta le domande riconvenzionali proposte da *Controparte\_1*
- condanna *Controparte\_1* al rimborso in favore di [...] *Parte\_1* delle spese processuali che liquida in € 18.976,65 per compenso di avvocato oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e agli accessori di legge (IVA, se dovuta, e CPA);
- condanna *Controparte\_1* l rimborso in favore di *Controparte\_2* delle spese processuali che liquida in € 11.268,00 per compenso di avvocato oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e agli accessori di legge (IVA, se dovuta, e CPA). Così deciso in Milano in data 3/11/2025.

Il Giudice  
dott. Costantino Ippolito