



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE III CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Sezione Terza Civile, in persona dei Magistrati:

dott. Carlo Breggia	Presidente
dott. Marco Cecchi	Consigliere Relatore
dott. Antonio Picardi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 672/2022

promossa da:

Parte_1 elettivamente domiciliata in Firenze presso lo studio dell'Avv. Eugenio Caverni, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Musotto come da procura in atti.

PARTE APPELLANTE

contro

Controparte_1 in persona del legale rappresentante *pro tempore*, sig.ra *Parte_2* elettivamente domiciliata in Firenze presso lo studio dell'Avv. Luigi Caruso, che la rappresenta e difende come da procura in atti.

PARTE APPELLATA

contro

Penta Trust Fiduciaria S.r.l. e *Controparte_2* quali socie di Poretti S.r.l., società cancellata dal registro delle imprese.

APPELLATE contumaci

CONCLUSIONI

trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante: *“Voglia l’ecc.ma Corte di Appello adita, in parziale riforma della sentenza impugnata, disattesa ogni contraria istanza, previa, occorrendo, ammissione dei mezzi di prova dedotti con la memoria ex art. 183, VI° comma n. 2) c.p.c. del primo grado del giudizio che deve intendersi come qui integralmente richiamata e ritrascritta, - accertato e dichiarato l’inadempimento contrattuale della Poretti s.r.l. e della Controparte_1 rispetto alle obbligazioni da esse assunte nei confronti della signora Parte_1 con il contratto di transazione del 14.11.2012 per non avere ultimato i lavori e le opere a futura destinazione condominiale di cui al computo metrico allegato al contratto entro il termine essenziale del 14.11.2013 e per non avere ancora definito la proprietà condominiale attraverso la costituzione del nuovo condominio con il relativo regolamento condominiale e per avere impedito alla concludente, in violazione degli artt. 6, 7 e 11 dello stesso contratto, di fare ultimare i predetti lavori da una impresa edile di propria fiducia e/o la concorrente responsabilità delle società appellate ex art. 2043 cod. civ. in relazione alle medesime condotte sopra indicate e/o previa dichiarazione di nullità delle predette clausole ex art. 1229 cod. civ. sulla scorta delle ragioni enunciate nella premessa dell’atto di appello, dichiarare tenute e condannare le società appellate al risarcimento del danno subito dalla stessa concludente, per le causali ed i titoli descritti in premessa, da liquidarsi nell’importo che risulterà congruo e conforme a giustizia, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; - con vittoria delle spese processuali di entrambi i gradi del processo”.*

Per la parte appellata: *“Voglia l’Ill.ma Corte d’Appello di Firenze, reietta e respinta ogni contraria istanza, respingere l’appello avversario in quanto inammissibile e/o infondato in fatto e diritto per le ragioni di cui alla comparsa di costituzione nel giudizio d’appello e pertanto confermare la sentenza n 24/2022, pronunciata in data 05/01/2022, depositata in data 07/01/2022 dal Tribunale di Firenze, nel procedimento n. 9406/2015 R.G.. Con vittoria di spese ed onorari di entrambi i gradi di giudizio”.*

MOTIVAZIONE

1) Parte_1 ha proposto appello avverso la sentenza n. 24/22 del Tribunale di Firenze, con la quale erano state solo parzialmente accolte le domande avanzate dalla

stessa Pt_1 nei confronti di Poretti S.r.l. (di seguito: Poretti) e [...] Controparte_1 (di seguito: Contr) sulla scorta dell'allegato inadempimento di queste ultime alle obbligazioni assunte in forza di una transazione intercorsa tra le parti in data 14.10.2012.

1.1) La causa di prime cure era stata infatti instaurata dalla predetta sig.ra Pt_1 allegando che:

- in data 27.10.2000 aveva acquistato da Poretti S.r.l., unitamente a tale Per_1 [...] tre unità immobiliari facenti parte dell'edificio "*Palazzo Tornaquinci della Stufa*" sito in Firenze alla via Giraldi n. 1;
 - in pari data la Pt_1 e la Per_1 con contratto di appalto stipulato in forma pubblica, avevano commissionato a Poretti la realizzazione dei lavori di ristrutturazione delle predette unità abitative, con conseguente frazionamento al fine di ottenere cinque distinte abitazioni;
 - nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto, Poretti aveva realizzato opere e servizi a destinazione condominiale su di una area di proprietà esclusiva di Contr con insorgenza di una controversia, nel cui ambito:
 - Contr aveva chiesto l'accertamento dell'inesistenza di qualsiasi servitù sull'area di sua esclusiva proprietà, oltre che il ripristino dello stato dei luoghi;
 - Pt_1 ed Per_1 avevano lamentato l'inadempimento di Poretti per aver venduto un immobile inutilizzabile in quanto privo degli essenziali servizi ed opere condominiali, nonché per aver realizzato nell'immobile oggetto di compravendita opere abusive per le quali il Comune di Firenze aveva irrogato una sanzione superiore ad € 100.000,00.
 - tale controversia era stata definita con lodo arbitrale (depositato in data 18.10.2009) con cui Poretti era stata condannata al pagamento, in favore di Per_1 e Pt_1 della somma di € 170.952,00 (oltre interessi e rivalutazione monetaria);
 - in seguito alle iniziative della Per_1 e della Pt_1 intraprese in forza del lodo esecutivo, e nel cui ambito era stato dato corso al pignoramento di beni di Poretti ed al deposito di un'istanza di fallimento della stessa Poretti (presso il Tribunale di Milano), le parti in data avevano stipulato una transazione, in data 14.10.2012;
 - in base a tale atto, tra l'altro:
 - Poretti aveva assunto l'obbligo di versare alla sigg.re Pt_1 e Per_1 l'importo di € 125.000,00, a saldo e stralcio delle loro pretese;
- Provvedimento pubblicato su Arbitrato in Italia nel mese di gennaio 2026

- era stata prevista la costituzione, a titolo gratuito, anche a favore della signora **Pt_1** delle servitù di passaggio, acquedotto, elettrodotto sull'area di proprietà esclusiva della **Controparte_1** posta al piano terreno del Palazzo predetto;
- era stato promesso, da parte della **Pt_1** e della **Per_1** di rinunciare a tali servitù – ora per allora – *“a fronte della contestuale definizione di una proprietà condominiale, anche in loro favore e senza alcuna dazione di indennità e/o corrispettivo da parte loro, sulle aree interessate da detti diritti reali, all'atto della costituzione del nuovo condominio con relativo regolamento, secondo gli accordi che Poretti s.r.l. potrà concludere con gli altri proprietari delle unità nel Palazzo Tornaquinci”*;
- Poretti e **Contr** si erano impegnate solidalmente ad eseguire, a proprie spese ed a regola d'arte, gli interventi di completamento delle opere e dei servizi a futura destinazione condominiale, entro dodici mesi dalla data di stipula: ciò con la specificazione per cui, in caso di mancata ultimazione tempestiva dei lavori, la **Pt_1** avrebbe potuto affidare ad altra impresa l'ultimazione dei lavori, per poi chiedere alle due società il pagamento degli esborsi sostenuti, ma senza poter chiedere il risarcimento dei danni;
- Poretti, inoltre, si era accollata il pagamento degli oneri condominiali sino alla ultimazione dei lavori;
- i lavori predetti non erano tuttavia stati ultimati entro il termine indicato (14.11.2013) e la **Pt_1** medio tempore deceduta la **Per_1** in data 13.11.2013 aveva lamentato tale inadempimento, intimando l'ultimazione delle opere in questione;
- Poretti e **Contr** avevano replicato che le opere, invece, erano sostanzialmente ultimate, pur dando atto di non averne eseguite alcune ed impedendo alla **Pt_1** di procedere all'ultimazione per conto proprio;
- con missiva del 25.11.2014, la sig.ra **Pt_1** aveva reiterato le proprie contestazioni, rilevando come la tardiva ultimazione dei lavori le avesse tra l'altro impedito di locare a terzi gli immobili, in tal modo subendo un danno pari al canone non percepito.

1.1.1) Su tali basi, la **Pt_1** aveva chiesto: *“Voglia l'on.le Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, - accertato e dichiarato l'inadempimento contrattuale della **Controparte_1** e della Poretti s.r.l. rispetto alle obbligazioni da esse assunte nei confronti della signora **Parte_1** con il contratto di transazione del 14.11.2012 e, precisamente, pattuite agli artt. 6 e 7 del medesimo*

*contratto e/o la concorrente responsabilità delle società convenute ex art. 2043 cod. civ., per non avere ultimato i lavori condominiali di cui al computo metrico allegato al contratto entro il termine essenziale del 14.11.2013, per avere impedito alla concludente, in violazione dell'art. 7 dello stesso contratto, di farli ultimare da una impresa edile di propria fiducia e per non avere ancora definito la proprietà condominiale attraverso la costituzione del nuovo condominio con il relativo regolamento condominiale, dichiarare tenute e condannare le società convenute al risarcimento del danno subito dalla stessa concludente, per le causali ed i titoli descritti in premessa, da liquidarsi nell'importo che risulterà congruo all'esito dell'espletanda istruttoria, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; - accertato, inoltre, l'inadempimento contrattuale della Poretti s.r.l. rispetto all'obbligazione da essa assunta con il contratto di transazione del 14.11.2012 e, precisamente, con l'art. 8 del predetto contratto, per non avere rimborsato alla signora **Pt_1** gli oneri condominiali da quest'ultima pagati, per l'importo di € 6.105,01, dichiarare tenuta e condannare la Poretti s.r.l. a rimborsare a favore della signora **Pt_1** la somma di € 6.105,01, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria; - accertato, infine, che la Poretti s.r.l. si è accollata le spese condominiali dovute dalla signora **Pt_1** in relazione al vecchio **Controparte_4** sino al completamento dei lavori condominiali di cui agli artt. 6 e 7 del contratto di transazione del 14.11.2012, dichiarare tenuta la Poretti s.r.l. a tenere indenne la concludente rispetto a quanto essa dovrà pagare per le predette spese sino al completamento dei lavori sopra indicati e alla costituzione del nuovo condominio con il relativo regolamento; - con vittoria di spese e onorari di causa”.*

1.2) Radicatosi il contraddittorio con la costituzione sia di Poretti che di **Contr** entrambe le predette convenute avevano contestato la fondatezza delle domande attoree, chiedendone la reiezione ed adducendo, in particolare, di aver adempiuto alle obbligazioni assunte e specificando, altresì, che comunque l'accordo transattivo precludeva alla parte attrice di agire per ottenere il risarcimento del danno.

1.3) Il Tribunale di Firenze, espletata istruttoria unicamente mediante produzioni documentali, aveva infine ritenuto che:

- l'accordo transattivo intercorso tra le parti evidenziava la volontà delle parti di apporre una clausola di “irresponsabilità” in caso di inadempimento, precludendo a parte attrice di avanzare pretese risarcitorie: tale clausola doveva ritenersi lecita e non in conflitto con l'articolo 1229 c.c. poiché la **Pt_1** a fronte di ritardo o inadempimento, non era sprovvista di tutela giuridica, potendo affidare ad altre impresa il completamento delle opere, anticipando i costi per poi rivalersi sulle società inadempienti;

- era irrilevante la circostanza dedotta da parte attrice secondo cui le convenute avevano vietato alla *Pt_1* di affidare i lavori ad una società terza: nella missiva diretta alla *Pt_1* infatti, non si rintracciava alcun divieto in tal senso, ma solo delle considerazioni inerenti alla illegittimità della pretesa avanzata dalla odierna appellante, rilevando comunque che “...la *Pt_1* era assolutamente libera di procedere secondo le modalità indicate nella Transazione per poi far valere in caso di mancato pagamento delle spese da lei anticipate, i propri diritti in sede giudiziale”;
- era fondata la domanda di parte attrice avanzata nei confronti di Porette e riguardante il pagamento degli oneri condominiali: in base all’articolo 8 del contratto di transazione, infatti, Porette si era obbligata ad accollarsi gli oneri condominiali “sino al completamento dei lavori”, sì che la *Pt_1* aveva pagato un debito che era stato oggetto di accollo da Porette, dovendo dunque quest’ultima corrispondere a parte attrice la somma sborsata (pari ad € 2.136,39, oltre interessi nella misura legale della data del pagamento e sino al di dell’avvenuto saldo);
- le spese dovevano essere oggetto di compensazione tra parte attrice e Porette (alla luce della soccombenza reciproca), mentre dovevano essere poste a carico di parte attrice quelle sostenute da CGC.

1.3.1) In base a tali rilievi, era stata emessa la seguente statuizione: “*Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione e difesa disattese, condanna la PORETTI srl al pagamento, in favore di Parte_1 della somma di € 2.136,39, oltre interessi nella misura legale dal 4.5.2015 e sino al di dell’avvenuto saldo, e compensa tra le parti le spese processuali; rigetta la domanda proposta da Parte_1 nei confronti della Controparte_1 e condanna parte attrice alla rifusione, in favore della [...] Controparte_1 delle spese processuali del presente giudizio che si liquidano, complessivamente, in € 7.806 per compenso, oltre spese generali nella misura del 15%, IVA e CAP come per legge*”.

2) Nei confronti di tale sentenza ha dunque proposto appello la sig.ra *Pt_1*

2.1) Il gravame è stato affidato all’unico motivo intitolato “*ERRONEAMENTE IL GIUDICE DI PRIMO GRADO HA RIGETTATO LA DOMANDA DELLA CP_5 [...] EI CONFRONTI DELLA PORETTI E DELLA C.G.C., SULLA SCORTA DI UNA ERRATA INTERPRETAZIONE E/O APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE N. 6, 7 E 8 DELL’ Controparte_6 PARTES*”, tramite il quale l’appellante ha contestato la conclusione del Tribunale secondo cui nessun ostacolo era stato frapposto a che la stessa *Pt_1* completasse essa stessa le opere in questione, censurando quindi

anche la decisione del giudice di prime cure di ritenere valida la clausola di “irresponsabilità” (così qualificata dallo stesso Tribunale) contenuta nella transazione oggetto di causa.

L'appellante ha quindi chiesto che la Corte, in riforma della impugnata sentenza, accogliesse le conclusioni come in epigrafe trascritte.

2.2) Radicatosi il contraddittorio unicamente con la costituzione di ^{Contr} questa ha contestato la fondatezza del gravame e ne ha chiesto la reiezione, in particolare esponendo che:

- Poretti era stata cancellata dal registro delle imprese in data 18.12.2020 e dunque prima della notifica dell'atto di citazione in appello;
- l'accordo transattivo aveva espressamente indicato che, in caso di mancata ottemperanza alle obbligazioni ivi previste, la sig.ra ^{Pt_1} avrebbe unicamente potuto dare corso a proprie spese alle opere poste a carico di Poretti e ^{Contr}
- nessuno aveva impedito alla ^{Pt_1} di completare essa stessa le opere ritenute incomplete;
- non era ravvisabile alcuna nullità ex art. 1229 c.c.

2.3) Con provvedimento del 29.5.2023 è stato rilevato che “...nella comparsa conclusionale depositata nel giudizio di primo grado, il difensore della Poretti s.r.l. aveva dato atto della cancellazione della società dal registro delle imprese e, quindi, essendo tale evento stato dichiarato prima della scadenza dei termini assegnati ai sensi dell'art. 190 c.p.c., il tribunale avrebbe dovuto dichiarare l'interruzione del processo (cfr. Cass. civ. n. 14472/2017); rilevato che, pertanto, si impone la dichiarazione di nullità dell'atto di appello, con conseguente ordine di rinnovazione mediante evocazione in giudizio dei soci della Poretti s.r.l., non potendo dirsi operante la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, dal momento che l'evento interruttivo risulta essere stato ritualmente dichiarato dal difensore (cfr. Cass. civ. n. 23141/2014)”, conseguentemente dichiarando “...la nullità dell'atto di appello, disponendone la rinnovazione, nei confronti dei soci della disciolta Poretti s.r.l., entro il termine del 31.1.2024”.

2.3.1) L'appellante ha quindi proceduto alla notifica dell'atto di appello nei confronti di Penta Trust Fiduciaria S.r.l. e ^{Controparte_2} quali socie della disciolta Poretti S.r.l., che non si sono costituite nel presente giudizio e di cui deve pertanto dichiararsi la contumacia.

3) Ciò premesso, deve immediatamente rilevarsi come l'appello, pur presentandosi fondato con riferimento ad alcuni rilievi, non possa in definitiva trovare accoglimento, alla stregua delle considerazioni che seguono.

3.1) In primo luogo occorre prendere in considerazione la questione concernente la validità delle previsioni contenute nella transazione del 14.10.2012 che il giudice di prime cure ha complessivamente, ed espressamente, qualificato come clausola di “irresponsabilità”.

3.1.1) Nella transazione in questione è indicato, ai fini che qui rilevano, che:

- *Parte_3 e la Controparte_1 si impegnano e si obbligano solidalmente ad eseguire, previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni amministrative da parte degli enti preposti, integralmente a proprie cure e spese ed a perfetta regola d'arte, le opere di completamento delle opere e dei servizi a futura destinazione condominiale - ricadenti sulle aree graficizzate negli elaborati grafici di cui al documento sub A - che vengono dettagliatamente descritte nel documento allegato sub B al presente atto. I lavori dovranno essere ultimati entro dodici mesi dalla data odierna” (punto 6);*
- *“Nel caso in cui i lavori sopra descritti non siano ultimati entro il predetto termine, che deve intendersi come essenziale nell'interesse dei signori, a norma dell'art. 1457 cod. civ. primo comma, i medesimi signori avranno unicamente diritto di farli ultimare da impresa edile di propria fiducia, anticipandone i relativi costi, salvo richiederne il rimborso alle coobbligate Parte_3 . e [...] Controparte_1 fermo restando che il presente accordo di natura transattiva non è suscettibile di risoluzione a che al riguardo i Sig.ri Pt_1 [...] Persona_1 Parte_4 e Parte_5 rinunciano anche agli effetti dell'art. 1457 Il° Comma” (punto 7);*
- *“Le parti precisano che il presente accordo di natura transattiva non è suscettibile di risoluzione per inadempimento di Poretto e/o di [...] Controparte_1 e che le uniche conseguenze di eventuali inadempimenti di Poretto e/o di Controparte_7 . sono quelle di seguito tassativamente indicate: a) in caso di mancato pagamento anche di una sola rata di cui al precedente punto 8), la Parte_3 sarà considerata decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 cod. civ. e le signore Persona_2 e Parte_1 potranno azionare il titolo esecutivo (lodo arbitrale) nei confronti della Poretto s.r.l. che pertanto dovrà ritenersi ancora valido ed efficace tra le parti seppur solo e limitatamente al fine di recuperare la minore somma di € 95.000,00 dovuta in virtù del precedente punto 8, ovvero alla minore somma, detratte le eventuali ulteriori rate già corrisposte; per maggiore chiarezza, si intende che, in caso di decadenza dal beneficio del termine, le signore CP_8 [...] e Parte_1 potranno, attraverso il predetto titolo esecutivo,*

*portare avanti l'esecuzione di cui al punto 7) della premessa ed in generale agire in executivis nei confronti della Poretti s.r.l. per il recupero di quanto eventualmente non pagato in forza del presente accordo. b) in caso di mancato rispetto del termine annuale di cui all'ultimo capoverso del precedente paragrafo 6), le signore **Persona_1** e **Parte_1** (i) avranno diritto di avvalersi del Lodo Arbitrale nei confronti della Poretti s.r.l., quale titolo esecutivo, al fine di ottenere il pagamento delle somme di denaro spese, secondo quanto previsto al paragrafo 7) del presente atto, per il completamento delle opere eventualmente non ancora realizzate dalla stessa **Parte_3** . e dalla [...] **Controparte_7** (ii) potranno agire giudizialmente nei confronti della **Controparte_7** sempre al limitato fine di ottenere il pagamento delle somme di denaro spese, secondo quanto previsto al paragrafo 7) del presente atto, per il completamento delle opere eventualmente non ancora realizzate dalla Poretti s.r.l. e dalla stessa **Controparte_7** [...] (punto 11).*

3.1.2) Nel contesto della prima memoria dimessa in prime cure ex art. 183, VI° comma, c.p.c. la sig.ra **Pt_1** aveva argomentato come il testo della previsione in questione non potesse essere ritenuto suscettibile di estendersi anche all'ipotesi in cui alla stessa **Pt_1** fosse stato impedito di dare corso, in proprio, alle opere non eseguite da **CP_9** .

Sul punto la **Pt_1** aveva infatti evidenziato che le previsioni in questione avrebbero dovuto considerarsi “...nulle in parte qua per violazione dell’art. 1229 cod. civ., essendo – se interpretate in quel modo – escludenti in prevenzione la responsabilità delle due società convenute; l’interpretazione corretta, invece, appare la seguente: se le società convenute non avessero ultimato i lavori nel termine essenziale contrattualmente stabilito ed avessero però consentito alla signora **Pt_1** l’esecuzione dei lavori condominiali inadempiti, quest’ultima, in effetti, non avrebbe potuto agire nei loro confronti per il risarcimento di un danno ulteriore rispetto al rimborso della somma che avrebbe dovuto spendere per la realizzazione dei medesimi lavori; nel caso concreto, avendo le società convenute impedito alla comparsa l’ultimazione dei lavori all’epoca rimasti inadempiti ed avendo così le due società violato la clausola dell’art. 7 della transazione de qua, ledendo il diritto in essa sancito della signora **Pt_1** di fare ultimare i lavori ad un’impresa di sua fiducia (in questo, si rinviene anche un concorrente fatto illecito rilevante ex art. 2043 cod. civ.), è evidente che il risarcimento del danno sia dovuto alla odierna attrice senza limitazioni e/o esclusioni di sorta; danno che consiste nel mancato godimento degli appartamenti, anche sotto il profilo del lucro cessante, per

non avere potuto concederli in locazione a terzi e potrà essere liquidato sulla base del valore degli stessi appartamenti che è desumibile dai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”.

3.1.3) Il Tribunale di Firenze ha invece concluso che il complesso delle previsioni in questione non poteva ritenersi in contrasto con l'art. 1229 c.c., in quanto – in base alla stesse – *“...la Pt_1 a fronte dell'inadempimento o del ritardo nell'adempimento da parte delle due società convenute, non era priva di tutela giuridica, potendo affidare ad altra impresa il completamento dei lavori, anticipandone i costi e, quindi, chiederne il pagamento alle società che a ciò si erano obbligate”,* aggiungendo che *“In altri termini, la clausola di irresponsabilità non si riferiva a comportamenti dolosi o gravemente colposi dei debitori”.*

3.1.4) Nei confronti di tale valutazione del Tribunale, l'odierna appellante ha esposto che:

- *“...la norma dell'art. 1229 cod. civ. testualmente prevede che è nulla la clausola contrattuale anche se soltanto limita la responsabilità della controparte, per cui il fatto che la signora Pt_1 avesse a disposizione una – peraltro assai scarsa – tutela giuridica a fronte dell'inadempimento e/o del fatto illecito delle società appellate, non rende per ciò solo valida la clausola de qua, non potendo la stessa appellante ottenere una piena tutela (risarcitoria)”;*
- *“Inoltre, appare evidente che la condotta tenuta dalla Poretti e dalla C.G.C. sia connotata da colpa grave, avendo le stesse ingiustificatamente ritardato di due anni l'ultimazione dei lavori che si erano impegnati ad eseguire entro il termine essenziale ex art. 1457 cod. civ. di un anno dalla stipula della transazione (è incontestato il fatto che i lavori furono ultimati nei mesi di settembre-ottobre dell'anno 2015), per cui, anche sotto questo profilo, è perfettamente applicabile al caso di specie il disposto dell'art. 1229 cod. civ..”.*

3.1.5) Così tratteggiato l'oggetto dell'analisi da compiere nella presente sede, deve rilevarsi come sia dato ravvisare un mutamento prospettico nell'ambito delle argomentazioni difensive della sig.ra Pt_1

Ed infatti:

- in prime cure la Pt_1 ha dedotto la nullità delle previsioni in questione, in quanto ritenute preclusive della possibilità, per la stessa Pt_1 di agire per ottenere il risarcimento del danno nel caso in cui le fosse stato impedito di intraprendere in proprio le opere che le controparti, pur impegnatesi ad eseguire, non avessero realizzato nel termine previsto;

→ nella presente sede, invece, l'appellante ha prospettato una nullità *tout court* delle previsioni in esame, in quanto non contemplanti alcuna tutela risarcitoria a favore della Pt_I (oltre ad escludere in radice la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto) in caso di inadempimento delle controparti all'obbligazione di realizzare le opere in questione.

Sia pur rilevando l'ondivago approccio argomentativo tenuto da parte appellante, deve evidenziarsi come ciò non incida sulla valutazione che questa Corte è tenuta a compiere in ordine alla validità della clausola in questione, trattandosi di valutare la nullità della stessa e, dunque, di compiere un giudizio avente natura officiosa e suscettibile di estendersi a tutti i profili di invalidità (*sub specie* di nullità) delle previsioni in esame (cfr Cass. 4174 del 10.2.2023).

3.1.6) In quest'ottica va sin d'ora rilevato come l'eccezione di nullità sollevata dalla sig.ra Pt_I ia, in effetti, fondata.

3.1.6.1) Premesso che nel caso di specie non viene in considerazione l'applicabilità del secondo comma dell'art. 1229 c.c. (non essendo neppure prospettata la violazione di norme di ordine pubblico) deve quindi rilevarsi come si sia effettivamente in presenza di una clausola volta ad escludere *in toto* sia la responsabilità risarcitoria da inadempimento di Poretti e ^{Contr} sia la possibilità per la Pt_I di agire in tal caso per chiedere la risoluzione del contratto, nella misura in cui è stato previsto che “*le uniche conseguenze di eventuali inadempimenti di Poretti e/o di Controparte_7 sono quelle di seguito tassativamente indicate*”, ovvero la possibilità per la Pt_I – con riferimento specifico alla questione delle opere da realizzare – unicamente di far realizzare tali opere in proprio, anticipandone i costi per poi agire in giudizio nei confronti di Poretti e ^{Contr} onde ottenerne la restituzione.

Spicca, in tale contesto, l'esclusione assoluta della possibilità di agire sia per la risoluzione del contratto che per il risarcimento del danno, a prescindere dall'elemento soggettivo.

Le previsioni sopra ricordate devono quindi effettivamente ritenersi integrare quantomeno una limitazione della responsabilità da inadempimento in capo alle controparti della sig.ra Pt_I Poretti e CGC), perimetrata, di fatto, alla mera possibilità di far eseguire le opere in proprio, salvo rivalersi per le relative spese.

Tali previsioni, dunque, devono ritenersi sanzionate da nullità dall'art. 1229, 1° comma, c.c., nella misura in cui abbiano a riferimento ipotesi di responsabilità per dolo o colpa grave.

3.1.6.2) Il fatto che tale invalidità vada ad attingere una previsione contenuta in un atto transattivo, peraltro, non risulta di ostacolo all'applicazione del predetto art. 1229, 1°

comma, c.c., atteso che la transazione – in quanto tale – non è immune alle ipotesi di nullità (cfr, esemplificativamente, Cass. 366 del 5.1.2024, per l'ipotesi di nullità della transazione in violazione dell'art. 458 c.c., o Cass. 14510 del 28.5.2019, per un caso di nullità della transazione ai sensi dell'art. 1418, comma 2, e dell'art. 1325 c.c., o Cass. 8066 del 21.4.2016, per l'ipotesi generale di nullità della transazione in contrasto con norma imperativa).

3.1.6.3) Quanto alle conseguenze di tale nullità, ed al netto dell'inapplicabilità delle ipotesi di invalidità della transazione previste dagli artt. 1969 e ss c.c., deve escludersi l'applicabilità dell'art. 1419, 1° comma, c.c., dal momento che nel caso di specie viene in rilievo la previsione di cui al secondo comma di tale norma, con sostituzione delle clausole sopra ricordate con le norme codicistiche (aventi natura imperativa proprio in considerazione del disposto dell'art. 1229, 1° comma, c.c.) in punto di responsabilità da inadempimento (cfr, per un caso con analogie, la fattispecie valutata da Cass. 8070 del 25.3.2024, secondo la quale *“La clausola contrattuale di esclusione o limitazione della responsabilità di Controparte_10 per ritardo nella consegna è nulla per contrasto con norme imperative ed è sostituita di diritto dalla regola di responsabilità di diritto comune, perché - essendo stata dichiarata costituzionalmente illegittima, per violazione del principio di uguaglianza, la norma che prevedeva tale esonero o limitazione - la stessa regola non può trovare applicazione o produrre effetti, nemmeno in base a fonte negoziale”*).

3.1.7) Le considerazioni sin qui esposte comportano quindi che la Pt_I ben poteva agire per chiedere il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento di Poretti e Contr alle obbligazioni su di esse incombenti in forza della transazione oggetto di causa, salva l'ipotesi della colpa lieve.

In questo senso, dunque, la decisione del giudice di prime cure non può tuttora essere ritenuta condivisibile ed il gravame è, sotto questo aspetto, fondato.

3.2) In quest'ottica, quindi, la domanda avanzata dalla sig.ra Pt_I deve essere valutata in punto di merito e, nello specifico, deve essere anzitutto essere presa in considerazione la questione concernente la sussistenza o meno di una responsabilità risarcitoria da inadempimento in capo a Poretti e Contr

3.2.1) Sul punto occorre peraltro procedere ad un breve specifico riepilogo.

A) Nell'atto di citazione introduttivo del giudizio di prime cure (come poi ribadito anche nella prima memoria ivi dimessa ai sensi dell'art. 183, VI° comma, c.p.c.), la sig.ra Pt_I ha – per quanto specificamente interessa con riferimento al profilo in analisi – allegato che:

- Porette e ^{Contr} si erano impegnate all'esecuzione delle opere indicate nella transazione (al punto 6 della stessa), nei termini già ricordati al pregresso punto 3.1.1.;
- i lavori in questione non erano terminati alla data indicata nella transazione (14.11.2013);
- a fronte dell'intimazione al completamento dei lavori, inviata dalla ^{Pt_1} il 15.11.2013, le controparti avevano replicato (con missiva del 2.12.2013) che le opere erano "sostanzialmente" terminate, pur ammettendo di non aver montato la cabina ascensore per l'accesso ai piani superiori del palazzo, e soprattutto avevano *"vietato alla signora ^{Pt_1} di affidare il completamento delle opere di cui al predetto punto 6 ad un'impresa di sua fiducia"*;
- con ulteriore comunicazione, del 25.11.2014, la ^{Pt_1} aveva nuovamente contestato la mancata ultimazione dei lavori in questione, allegando relazione tecnica di un professionista incaricato (arch. ^{Persona_3} di verificare lo stato dei lavori stessi;
- a fronte di ciò, con missiva dell'1.12.2014, Porette aveva ammesso che non era ancora stato effettuato il collegamento principale alla rete del gas e della distribuzione dell'acqua, riconoscendo altresì che le parti comuni non erano funzionali.

B) Nelle rispettive comparse di costituzione in prime cure, sia Porette che ^{Contr} avevano indicato come i lavori indicati fossero effettivamente "sostanzialmente ultimati" ad eccezione di alcuni interventi (come l'installazione dell'ascensore) e delle rifiniture e che, per tale motivo, avevano fatto presente alla ^{Pt_1} (non certamente "vietato") di astenersi dall'eseguire le opere medesime, non sussistendo i presupposti di cui alla clausola 7 della transazione.

La decisione della ^{Pt_1} di non procedere all'esecuzione in proprio delle opere in questione era quindi frutto di una propria libera scelta, non sussistendo alcun impedimento frapposto dalle predette società, e verosimilmente imputabile alla consapevolezza della ^{Pt_1} ella scarsa rilevanza delle opere mancanti.

C) La questione è stata affrontata nella sentenza impugnata, laddove il giudice di prime cure ha ritenuto che *"Alcun rilievo può assurgere la circostanza dedotta da parte attrice secondo cui le convenute, con missiva del 21 Dicembre 2013, avevano 'vietato' alla ^{Pt_1} di affidare ad altra impresa di sua fiducia il completamento delle opere(doc. 13 fasc. parte attrice), poiché in tale missiva non si rinviene alcun divieto, posto che ivi viene testualmente dichiarato dalle società convenute quanto di seguito riportato: «Vorrà perciò astenersi dall'assumere, per le causali lamentate, qualsiasi iniziativa nei confronti*

di PORETTI e CP_1 Controparte_1 la cui illegittimità e sin d'ora palese». Si tratta di una prospettazione avanzata dalle due imprese, secondo cui qualsiasi iniziativa della Pt_1 finalizzata ad affidare ad altri il completamento degli interventi, sarebbe stata da loro considerata illegittima, non ricorrendone i presupposti. Ciononostante, la Pt_1 era assolutamente libera di procedere secondo le modalità indicate nella Transazione per poi far valere, in caso di mancato pagamento delle spese da lei anticipate, i propri diritti in sede giudiziale. Invece la Pt_1 dopo il ricevimento della missiva del 21 Dicembre 2013, aspettò un anno per avanzare delle nuove contestazioni scritte alle due società convenute, che difatti furono proposte con lettera del Novembre 2014. Ebbene, piuttosto che attivarsi immediatamente, già nel Dicembre 2013, per affidare ad altri l'ultimazione dei lavori, la Pt_1 rimase inerte in tal senso, non attivando- ben potendo- i rimedi concessi dalla Transazione e limitandosi ad una successiva contestazione degli inadempimenti, ben un anno dopo la missiva ricevuta dalle due società”.

D) Nell'atto di appello, la sig.ra Pt_1 a poi:

- ribadito che Poretti e Contr “hanno impedito alla signora Pt_1 di affidare il completamento delle opere ut supra ad un'impresa di sua fiducia, accampando, inopinatamente, come pretesto l'asserita “sostanziale” ultimazione delle medesime opere”;
- dato atto che i lavori erano stati completati nel settembre-ottobre del 2015;
- contestato la valutazione del Tribunale di Firenze (ricordata al punto precedente) esponendo che:
 - con la predetta missiva del 2.12.2013 Poretti e Contr erano arrivati “...a diffidarla ed a minacciarla ingiustamente di gravi conseguenze legali, nel caso in cui essa si fosse azzardata a provvedere alla esecuzione dei lavori incompiuti”;
 - “Contrariamente a quanto afferma il Giudice di primo grado, il divieto non era affatto superabile per una evidente ragione che il Giudice di primo grado non ha preso in alcuna considerazione: come si è affermato sin dall'atto introduttivo del giudizio di primo grado e non è contestato ex adverso, le aree sulle quali dovevano essere eseguite le opere ed i servizi a futura destinazione condominiale – così li definiscono le stesse società appellate - non erano condominiali, bensì erano – e sono tuttora – di proprietà della CP_3 ed erano “cantierizzate” dalla appaltatrice Poretti, per cui, a fronte del divieto ad operare su dette aree da parte della C.G.C.

e della Poretti, la signora **Pt_1** non poteva di certo affidare il completamento di dette opere ad un'impresa di sua fiducia”;

- “Non è dunque corretto affermare che l’odierna appellante avrebbe potuto dare incarico ad una impresa di fiducia, la quale, naturalmente, non avrebbe potuto operare sulle aree sopra indicate in mancanza di assenso da parte della proprietaria **CP_3** e della appaltatrice Poretti, per cui il divieto frapposto da queste ultime costituisce un inadempimento del contratto di transazione che è foriero di danno risarcibile”.

3.2.2) L’analisi delle argomentazioni ed allegazioni difensive svolte dalla sig.ra **Pt_1** nel primo e nel secondo grado di giudizio consente di ravvisare, anche in questo caso, un mutamento prospettico dell’impostazione ricostruttiva complessivamente adottata dalla stessa **Pt_1**

Come visto, mentre in prime cure la **Pt_1** ha addotto l’impossibilità di procedere essa stessa alle opere in questione in quanto, unicamente, ciò le era stato “impedito” da Poretti e **Contr** mediante la missiva del 2.12.2013, nel presente grado di giudizio l’appellante ha invece aggiunto, a ciò, le due ulteriori allegazioni per cui l’esecuzione delle opere predette le sarebbe stata preclusa: a) dal fatto che le aree in cui eseguirle erano di proprietà di **Contr** e b) tali aree erano occupate dal cantiere di Poretti.

3.2.2.1) Seguendo l’ordine espositivo sopra delineato, occorre in proposito anzitutto rilevare come il contenuto della missiva del 2.12.2013 non può in alcun modo assurgere a fattore impeditivo della possibilità, per la sig.ra **Pt_1** di dare corso in proprio alle opere oggetto di causa.

Il contenuto di tale missiva, nella parte che qui rileva, è infatti: *“Le opere e i servizi a futura destinazione condominiale di cui all’art. 6 dell’Atto di Transazione del 14.11.2012 sono sostanzialmente ultimati, in aderenza al termine convenuto al successivo art. 7 dell’Atto medesimo...Vorrà perciò astenersi, per le causali lamentate, qualsivoglia iniziativa nei confronti di Poretti e/o **Controparte_1**, la cui illegittimità è sin d’ora palese. Ciò senza contare che i relativi costi resterebbero definitivamente a Suo carico e fatto salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni che le società scriventi dovessero subire in conseguenza di dette Sue eventuali iniziative”.*

Dunque, anzitutto sul piano semantico, le espressioni utilizzate non appaiono connotarsi come un impedimento all’esecuzione delle opere, essendosi ivi invece prospettato che, in caso di loro esecuzione da parte della sig.ra **Pt_1** (nei cui confronti non risultano manifestate proibizioni di sorta), la stessa **Pt_1** ne avrebbe definitivamente sostenuto i costi (e salvo il risarcimento dei danni cui fosse stata eventualmente tenuta).

Già sotto questo aspetto, dunque, emerge nitidamente come alla sig.ra **Pt_I** non sia stato opposto alcun divieto, impedimento, proibizione o intimazione preclusiva di sorta, essendosi unicamente evidenziato che il costo delle opere (di cui, dunque, veniva implicitamente accettata la possibile esecuzione) sarebbe rimasto a carico della **Pt_I**

E, in quest'ottica, risulta pienamente confermata la valutazione compiuta dal giudice di prime cure, che ha individuato in una libera scelta della sig.ra **Pt_I** la decisione di quest'ultima di non dare corso, in proprio, all'esecuzione delle opere in questione, stigmatizzando il fatto che *“piuttosto che attivarsi immediatamente, già nel Dicembre 2013, per affidare ad altri l'ultimazione dei lavori, la **Pt_I** rimase inerte in tal senso”*.

Ciò integra gli estremi applicativi dell'art. 1227, secondo comma, c.c., dal momento che nel caso di specie si tratta di una tipologia di danno che non sarebbe occorsa qualora la **Pt_I** avesse usato l'ordinaria diligenza ed avesse attuato il rimedio che, in base alla stessa transazione *de qua*, le era stato espressamente riconosciuto.

3.2.2.2) Quanto invece alle ulteriori allegazioni della **Pt_I** secondo cui l'esecuzione dei lavori in questione, in proprio, sarebbe comunque stata preclusa dal fatto che l'area di pertinenza era di proprietà di **Contr** e che comunque tale area era occupata dal cantiere di Poretti va immediatamente rilevato come tali allegazioni non siano state tempestivamente e ritualmente effettuate in prime cure, non essendo stato dedotto alcunché in proposito né in atto di citazione né nella prima memoria dimessa ex art. 183, VI° comma, c.p.c.

La domanda di risarcimento danni, del resto, è una domanda eterodeterminata e, nel caso di specie, essa non è correlata direttamente all'inadempimento di Poretti e **Contr** alle obbligazioni contrattualmente assunte, ma alla prospettata condotta ostativa delle predette società rispetto a facoltà riconosciute in contratto alla stessa **Pt_I**

Dunque, i fatti (anche storici) posti a fondamento della domanda risarcitoria avrebbero dovuto essere *ab origine* tutti oggetto di allegazione secondo le scansioni procedurali di riferimento (e dunque, al massimo, nella prima memoria ex art. 183, VI° comma, c.p.c.) sì che la domanda risarcitoria, originariamente fondata unicamente sull'impedimento operato da Poretti e **Contr** con la missiva del dicembre 2013, non può adesso essere fondata anche sulla dedotta proprietà dell'area in capo a **Contr** o sulla presenza del cantiere di Poretti.

Ciò, peraltro, a tacere del fatto che – come già rilevato *supra* – nessuna di tali società si era opposta a che la **Pt_I** eseguisse in proprio le opere in questione (né consta, del resto, che la **Pt_I** abbia mai concretamente chiesto di far accedere la ditta incaricata all'area di cantiere e, anzi, ciò non è neppure oggetto di allegazione).

3.3) Il gravame deve quindi, nel complesso, essere respinto, con conferma della sentenza impugnata previa integrazione della motivazione nei termini sin qui descritti.

4) In applicazione del principio della soccombenza le spese processuali del presente grado di giudizio devono essere poste a carico della parte appellante e vengono liquidate come in dispositivo sulla scorta dei parametri medi di liquidazione di cui al D.M. 55/2014 (e successive integrazioni), con riferimento allo scaglione di valore compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00 (in considerazione del valore della causa: indeterminabile c.d. “basso”) di cui alla tabella 12 allegata al predetto D.M..

4.1) Poiché il presente giudizio è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 e l'impugnazione è stata respinta, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

la Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza n. 24/22 del Tribunale di Firenze, così statuisce:

- 1) dichiara la contumacia di Penta Trust Fiduciaria S.r.l. e *Controparte_2*
- 2) respinge l'appello;
- 3) condanna *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1* le spese di lite, che vengono liquidate in complessivi € 9.991,00 per compenso, di cui € 2.058,00 per la fase di studio, € 1.418,00 per la fase introduttiva, € 3.045,00 per la fase di trattazione ed € 3.470,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge;
- 3) ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P. R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante *Pt_1* [...] dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, per il gravame, a norma del comma l-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio del 5.11.2025 dalla Corte di Appello di Firenze su relazione del Dott. Marco Cecchi.

Sentenza redatta con la collaborazione del M.O.T. in tirocinio, Dott. Dario Rombolà

Il Consigliere relatore

Dott. Marco Cecchi

Il Presidente

Dott. Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni