



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO**  
**SEZIONE Terza CIVILE**

Il Tribunale, nella persona dei seguenti magistrati:  
dott. M. RADICI Giudice  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1865/2025** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), di seguito, per brevità, *Parte\_1*, con il patrocinio dell'avv. BIANCHI MARCO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. BIANCHI MARCO

**ATTORE**

contro

*CP\_1* (C.F. *P.IVA\_2*), di seguito, per brevità, *CP\_1* con il patrocinio dell'avv. BERGAMO GUIDO e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA SPARTACO, 38 20100 MILANO presso il difensore avv. BERGAMO GUIDO

**CONVENUTO**

Oggetto: Appalto: altre ipotesi ex art. 1655 e ss. cc (ivi compresa l'azione ex 1669cc)

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come in atti.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Parte\_1, *ut* sopra, evocava in giudizio la società CP\_1 *ut* sopra, svolgendo nei confronti di quest'ultima le ss. domande:

*Voglia il TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO, previa ogni più opportuna declaratoria di rito e di merito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,*

- *accertare e dichiarare per le ragioni e causali esposte in atti la risoluzione del contratto sottoscritto fra le parti in data e in data 26.06.2023 e dell'addendum sottoscritto il 29.06.2023, per grave inadempimento della convenuta e, per l'effetto,*

- *condannare la CP\_1 (già CP\_2 in persona del dell'Amministratore Unico pro tempore, alla restituzione al Parte\_1 della somma di € 61.00,00= dallo stesso corrisposta (per € 36.600,00= in data 07.07.2023 e per € 24.400,00= in data 21.11.2023);*

- *condannare la CP\_1 (già CP\_2, in persona dell'amministratore Unico pro tempore, al risarcimento dei danni provocati dal grave inadempimento contrattuale, mediante pagamento al Parte\_1 della somma di € 366.004,89= (pari al valore dei lavori appaltati e non eseguiti, al netto degli oneri finanziari indeducibili stimati) o di quella diversa somma ritenuta di giustizia, considerato che il mancato rispetto dei termini stabiliti per la realizzazione dell'opera ha avuto come conseguenza la perdita delle agevolazioni statali bonus e superbonus e la mancata fruizione del risparmio energetico che avrebbe determinato l'esecuzione delle opere.*

- *sempre e in ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali.*

A fondamento delle stesse deduceva che nel giugno 2023 appaltava alla convenuta lavori edili per l'efficientamento energetico da concludersi entro il 2023 effettuando due versamenti (per euro 36.600 e 24.400) senza che la CP\_1 si attivasse, nonostante i solleciti.

Aggiungeva che in seguito quest'ultima, sfumata la possibilità di accedere al beneficio del superbonus, la convenuta proponeva di fare i lavori con il bonus del 70 % senza però dare seguito nemmeno a tale proposta.

Formatosi il contraddittorio, si costituiva la società CP\_1 *ut* sopra, la quale concludeva nei ss. termini:

*In via pregiudiziale:*

*-dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità, ovvero più opportuna declaratoria, il ricorso di parte ricorrente per violazione dell'art. 15 del contratto di appalto sottoscritto essendo prevista una clausola compromissoria rimettendo al Tribunale arbitrale la cognizione della controversia;*

*Nel merito*

*nella denegata ipotesi di rigetto dell'eccezione pregiudiziale di incompetenza giurisdizionale,*

*-accertare e dichiarare il grave inadempimento del Parte\_1 ricorrente per i motivi esposti in narrativa e dichiarare la risoluzione del contratto di appalto per colpa imputabile allo stesso e, per l'effetto*

*-rigettare integralmente le avverse domande*

Nel merito, eccepiva l'inadempimento di controparte ai propri obblighi di natura preliminare con particolare riferimento al versamento degli acconti ed alla consegna della documentazione necessaria ai fini dell'avvio dei lavori.

Espletati gli incombeni di rito la causa viene decisa con sentenza sulla base delle conclusioni sopra esposte.

## 1. Clausola compromissoria

Parte attrice ha contestato la validità della clausola compromissoria invocata da controparte invocando la disciplina a tutela del consumatore. Da parte su la convenuta ha sostenuto che il Parte\_I non possa qualificarsi come consumatore.

Quest'ultimo assunto è infondato come chiarito dalla Suprema Corte *“al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale”* (Cass. sez. III, ord. n. 14410 del 23/5/2024, nelle stesso senso Cass. sez. II, ord. n. 12416 del 10/5/2025).

Ne discende che al caso in esame è applicabile l'art. 33, co. 2, lettera t) D. Lgs. 206/2005 in forza del quale si presumono vessatorie fino a prova contraria, le clausole contrattuali che introducono a carico del consumatore deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

La nullità che colpisce tali clausole non è evitabile attraverso la specifica sottoscrizione, prevista agli effetti dell'art. 1341 cc, ma dimostrando l'esistenza di una specifica trattativa tra le parti (art. 34, comma 2, del D. Lgs. n. 206/2005), il cui onere ricade sul professionista che intenda avvalersene.

Più specificamente, *“in tema di contratti del consumatore, la clausola di deroga alla competenza del giudice ordinario, per non essere considerata vessatoria, deve essere il frutto di una trattativa caratterizzata dai requisiti della serietà (ossia svolta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato di una composizione dei contrapposti interessi delle parti), della effettività (rispettosa dell'autonomia privata delle parti, non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinarne il contenuto) e della individualità (dovendo riguardare tutte le clausole, o elementi di clausola, costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente, oltre che nel significato desumibile dal complessivo tenore del contratto). (Il principio è stato enunciato dalla S.C. in una fattispecie in cui la clausola compromissoria non conteneva alcun elemento utile a dimostrare che il consumatore avesse effettivamente esercitato un potere negoziale in modo non solo formale, che avesse avuto una qualche possibilità di modificare il contenuto del contratto o in che termine fosse stata contrattata la deroga alla competenza del giudice ordinario, non essendo sufficiente che le singole clausole fossero state lette e che ne fosse stato discusso e chiarito il contenuto)”* (Cass. sez. 6 – 2, Ord. n. 497 del 14/1/2021).

Tale onere non è stato assolto e pertanto la clausola compromissoria è nulla.

## 2. Domanda di risoluzione proposta dal CONDOMINIO

Come si evince dal contratto in data 26 giugno 2023 e dall'*addendum* in data 29 giugno 2023 la convenuta avrebbe dovuto eseguire l'intervento edilizio di efficientamento energetico iniziando i lavori entro il 31.07.2023 (termine poi differito al 11/9/23 dall'*addendum*) concludendoli entro il 31/12/2023 (coincidente con l'ultima data utile *ex lege* per accedere ai benefici fiscali di cui al *superbonus 110%*).

Le parti avevano tuttavia previsto che il Parte\_I provvedesse ad anticipare una parte del corrispettivo (e precisamente euro 70.000,00 + IVA, pari ad euro 85.400,00, di cui il 50 % entro 8

giorni dalla sottoscrizione dei contratti ed il saldo entro l'inizio dell'esecuzione cantiere).

Assume CP\_1 che il Parte\_1 non ha corrisposto la prima quota di acconto (pari ad euro 42.700,00) entro il termine previsto, corrispondendo unicamente l'importo di euro 36 mila nel luglio 2023, integrando tale versamento con altro importo di euro 24.400,00 solo nel novembre 2023, quando era già spirato il termine per l'inizio lavori.

Osserva lo scrivente che parte convenuta non ha contestato che entrambi i versamenti sono stati effettuati in seguito alle fatture emessa da quest'ultima e precisamente il primo importo, datato 7 luglio 2023 a seguito della fattura n. 56 emessa in data 29 giugno 2023 ed il secondo importo in data 21 novembre 2023 a seguito della fattura n. 112 emessa in data 23 ottobre 2023) (doc. 4).

Orbene, trattandosi di corrispettivi soggetti ad imposizione fiscale ed in considerazione della necessità di un riscontro documentale ai fini contabili, è evidente che il Parte\_1 non avrebbe potuto corrispondere tali importi senza ricevere prima la fattura giustificativa né d'altronde CP\_1 ha mai sollecitato in precedenza tali pagamenti (sollecito che non avrebbe avuto senso in assenza della relativa fattura).

Sotto altro profilo, si osserva che è stata CP\_1 ad indicare nella prima fattura, a distanza di mesi dalla stipula del contratto, un importo inferiore a quello previsto da quest'ultimo, con ciò significando che in tale fase intendeva circoscrivere l'acconto alla somma richiesta.

Dunque l'eccezione di parte convenuta afferente agli acconti è destituita di fondamento.

Con riferimento alla seconda eccezione di parte convenuta - afferente alla mancata consegna della documentazione di cui si doveva fare carico il Parte\_1 in base alle disposizioni contrattuali - si osserva quanto segue.

Dalla corrispondenza versata in atti risulta che il Parte\_1 ha trasmesso la documentazione in questione solo in data 11/7/2023 (doc. 10 di parte convenuta), ma in modo incompleto, tanto è vero che la convenuta (allora CP\_2 ne chiedeva in data 2/8/23 l'integrazione e tale sollecito veniva ribadito in data 7/9/2023 (con specifica di ulteriore documentazione mancante), in data 22/12/2023 e nuovamente in seguito (doc. cit.).

Trattandosi di adempimento gravante in capo al Parte\_1, l'onere della prova in ordine alla puntuale e completa trasmissione di detta documentazione doveva essere assolto da quest'ultimo, che però non vi ha provveduto.

Non può condividersi infatti l'assunto di parte attrice secondo il quale la completezza della documentazione si desumerebbe dal fatto che *“è stato formalmente dichiarato l'inizio dei lavori – con conseguente incasso, da parte di CP\_1 delle somme dovute – circostanza che presupponeva la completezza della documentazione necessaria per tale fase”* (prima memoria attorea).

Non vi è prova infatti di una formale dichiarazione di inizio lavori, ma solo dell'emissione della fattura afferente all'acconto, acconto che, in base agli accordi, doveva essere corrisposto anticipatamente rispetto al termine fissato per l'inizio dei lavori (ragione per cui non è sostenibile che la corresponsione dell'acconto implicasse l'avvio dei lavori).

Posto che la completezza della documentazione era condizione per l'inizio dell'opera (punto 3.5, punto 11.1 doc. 2), l'eccezione sollevata dalla convenuta è fondata e pertanto la domanda di risoluzione del contratto formulata dal Parte\_1 non può trovare accoglimento.

Tale conclusione non muta rispetto alla proposta della convenuta di eseguire le opere *“beneficiando del bonus 70% (ancora erogabile per l'annualità 2024), con un aggravio di costi a carico della Committenza limitato a € 1.500,00=, in ragione dell'applicazione di una particolare scontistica; cifra che, come preteso dal Parte\_1, avrebbe dovuto essere corrisposta, in un'unica soluzione, solo “a*

seguito della presa visione dell'installazione del ponteggio" (doc. 5 - comunicazione **Per\_1** del 05.03.2024)" (atto di citazione), proposta di cui l'attrice lamenta la mancata attuazione non essendovi stata nemmeno l'installazione del ponteggio.

Invero, non vi è prova anzitutto del fatto che il **Parte\_1** abbia accettato tale proposta (e a ben vedere ciò non è stato nemmeno sostenuto dal **Parte\_1**).

In secondo luogo, i solleciti da parte convenuta al **Parte\_1** per la consegna della documentazione necessaria sono continuati anche successivamente, senza che il **Parte\_1** abbia dimostrato di avervi provveduto nemmeno in relazione alla nuova proposta (doc. 10 di parte convenuta).

### **3. Domanda risarcitoria proposta dal **Parte\_1****

Le considerazioni esposte impongono il rigetto altresì della domanda risarcitoria svolta dal **Parte\_1**.

### **4. Domanda di risoluzione proposta dalla convenuta**

Alla luce delle considerazioni esposte, la domanda di risoluzione proposta dalla convenuta è fondata e meritevole pertanto di accoglimento ex. art. 1453 cc.

L'omessa consegna della documentazione ha precluso l'inizio dei lavori e tale inadempimento si è protratto nonostante i plurimi solleciti di cui sopra (né tale inadempimento può ritenersi di scarsa importanza, ex art. 1455 cc, avuto riguardo al tempo decorso ed alle conseguenze che ne sono derivate).

### **5. Domanda di restituzione svolta dal **Parte\_1****

Il rigetto della domanda risolutoria svolta dal **Parte\_1** non preclude la disamina della domanda restitutoria posto che *"laddove siano state congiuntamente proposte la domanda di risoluzione del contratto e quella di ripetizione delle somme versate in esecuzione dello stesso, non pronuncia "extra petita" il giudice che, nel rigettare la prima per mancanza di prova dei relativi fatti costitutivi, accolga quella restitutoria, essendo quest'ultima (così come quella risarcitoria) una domanda autonoma e distinta, la cui "causa petendi" va ravvisata non già nella risoluzione del contratto, ma, più in generale, nella mancanza (originaria o sopravvenuta), per qualsiasi ragione, di "causa solvendi", che rende la prestazione eseguita dal "solvens" non dovuta"* (Cass. Sez. III, Ord. n. 23416 del 27/7/2022).

Nel merito, l'accoglimento della domanda risolutoria svolta dalla convenuta, determinando il venir meno della *"causa solvendi"*, rende indebito il versamento fatto dall'attore, il quale dunque ha diritto alla restituzione del versato, come da richiesta (artt. 1458 cc, 2033 c.c.).

### **6. Spese di lite**

Le spese di lite vanno compensate per intero stante la reciprocità della soccombenza.

**PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, accertato quanto in premessa, così provvede:

- 1) Rigetta l'eccezione di inammissibilità e/o improcedibilità svolta dalla convenuta;
- 2) Rigetta la domanda di risoluzione del contratto svolta dal *Parte\_I* nei confronti della convenuta;
- 3) Rigetta la domanda risarcitoria svolta dal *Parte\_I* nei confronti della convenuta;
- 4) Dichiarà la risoluzione del contratto per inadempimento del *Parte\_I* ;
- 5) Condanna la convenuta a restituire al *Parte\_I* la somma di euro 61.00,00,00 per le ragioni sopra esposte;
- 6) Compensa interamente le spese di lite.

Manda alla cancelleria per quanto di competenza

Busto Arsizio, 18 novembre 2025

Il Giudice  
dott. Massimiliano Radici