



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

in persona del giudice dott.ssa Elisa Iacone, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1411 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2020 del Tribunale di Terni, vertente

TRA

Parte_1 (C.F. e P.IVA: *P.IVA_1*), in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. *Parte_2*, rappresentato e difeso dall'Avv. Mario Lomuscio ed elettivamente domiciliato presso il suo studio del medesimo sito in Guidonia Montecelio (Rm), Largo Cornelia n. 38, giusta procura in atti

- attrice

E

Controparte_1 in persona del Sindaco p.t., (P.IVA: *P.IVA_2*), rappresentato e difeso dall'Avv. Umberto Segarelli e dall'Avv. Livio Michele Listanti ed elettivamente domiciliato presso lo studio del primo in Terni, via Armellini n. 1 (c/o St. Avv. Francesco Orsini), giusta procura in atti

- convenuto

OGGETTO: appalto di opere pubbliche

CONCLUSIONI DELLE PARTI: le parti hanno concluso come da note d'udienza cartolare del 4.12.2025 da intendersi qui completamente riportato e trascritto

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la *Pt_1* ha convenuto in giudizio davanti al Tribunale di Terni il *Controparte_1* per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: *"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis: per i fatti per cui è causa,*

accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1665, 1218 e 1219 c.c., la responsabilità contrattuale nonché la mora debendi - ex re in capo al [...] CP_1

CP_1 nei confronti della Parte_1 per tutti i motivi sopra esposti; per l'effetto, condannare l'Ente locale convenuto al pagamento dell'intero saldo di € 88.800,00 del rapporto contrattuale, in parte mediante trasferimento della proprietà del rateo di terreno, sito in CP_1 Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33, mappale 723, per una superficie di mq 840; in parte mediante bonifico bancario di € 59.836,80, per tutto quanto risultato dalla CTP allegata ed illustrato in premessa, ovvero l'odierno valore del terreno o comunque la somma che verrà accertata con il presente giudizio; sempre per l'effetto, condannare il Controparte_1 al pagamento della somme dovute per responsabilità contrattuale, ovvero danno emergente e lucro cessate, così come verrà accertato nel prosieguo del presente giudizio o comunque la somma che il Giudice vorrà liquidare in via equitativa ex art. 1226 c.c.. Il tutto a titolo di risarcimento dei danni patiti e patienti dalla Parte_1 a causa dell'ingiustificato ritardo di controparte ad adempiere, oltre interessi e rivalutazione monetaria, per tutte le ragioni sopra esposte; con vittoria di spese”.

A fondamento della propria domanda ha dedotto quanto segue:

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 5.3.2015 il Comune di CP_1 ha approvato il progetto esecutivo per la “realizzazione di una sala polivalente e di miglioramento dell'accessibilità alla nuova sala” per l'importo totale di € 407.643,76. La spesa complessiva veniva finanziata per € 284.125,00 con cofinanziamento regionale, per € 34.718,76 con fondi di bilancio comunale e per € 88.800,00 tramite l'alienazione alla ditta affidataria dei lavori, di un terreno (sito in CP_1 Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33/parte);
- Con Determinazione del Responsabile del Servizio n. 297 del 16.6.2016 l'appalto è stato definitivamente affidato alla Parte_1 subentrata alla originaria aggiudicataria, fallita dopo la conclusione della gara ed è stato stipulato il contratto di appalto rep. n. 6086 del 29.9.2016;
- Quanto ai termini ed alle modalità di pagamento, il contratto prevedeva all'art. 3 che, fatta salva l'anticipazione del 20% dell'importo contrattuale, l'affidatario aveva diritto al pagamento del corrispettivo secondo stati di avanzamento lavori, da redigere al raggiungimento di € 80.000,00, per la rata del terzo stato di avanzamento dei lavori, pari ad € 88.800,00, veniva pattuito che la stessa doveva essere evasa mediante la cessione di

un bene immobile ovvero il terreno sito in *CP_I* Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33/parte;

- Il termine per disporre il pagamento degli importi dovuti era fissato in giorni 30 a decorrere dalla data di emissione dei rispettivi certificati di pagamento, mentre la rata di saldo doveva essere corrisposta entro giorni 90 dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio o dal certificato di regolare esecuzione, contestualmente al pagamento delle ritenute a garanzia,
- Alla *Parte_I* sono stati affidati i lavori relativi alle “opere complementari”, per l'importo totale di € 86.263,23, stipulando un secondo contratto di appalto (rep. n. 6091 del 18.10.2017),
- Tutti i lavori oggetto di entrambi i contratti sono stati eseguiti regolarmente e la Direzione dei Lavori ha dichiarato ultimati tutti i citati lavori in data 31.05.2018, con apposito certificato emesso il 31.05.2018 e, in data 28.08.2018, dopo un sopralluogo eseguito il 24.08.2028, è stato emesso certificato di regolare esecuzione dei lavori che indicava il conto finale dei lavori eseguiti dalla *Parte_I* pari ad credito residuo di € 95.234,28, oltre IVA, e venivano autorizzati gli Uffici competenti del Comune di *CP_I* a procedere al pagamento della predetta rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del medesimo certificato;
- Il *Controparte_I* non ha adempiuto a tale obbligazione contrattuale, disattendendo palesemente il termine contrattuale espressamente previsto, secondo cui il saldo avrebbe dovuto essere corrisposto entro e non oltre 90 giorni dal certificato di regolare esecuzione del 28.8.2018, e dunque entro e non oltre il giorno 28.11.2018;
- Dopo una formale diffida, il *Controparte_I* a mezzo PEC del 6.4.2020, ha riconosciuto espressamente che residuava in capo all'attrice un credito di € 104.757,71, IVA compresa (fattura n. 6/FE del 6.11.2018) e di € 4.400,00, IVA compresa (fattura n. 1/F del 23.1.2018), per un totale di € 109.157,71, IVA compresa, che doveva essere pagato in parte (€ 88.800,00) con fondi provenienti dalla cessione del rateo di terreno e per la restante parte (€ 20.357,21) tramite bonifico bancario;
- In particolare, per quanto atteneva al trasferimento di proprietà del terreno, è stato confermato che il relativo frazionamento era avvenuto nel corso dell'anno 2019, precisamente in data 22.1.2019, e che il relativo C.D.U. necessario per il rogito sarebbe stato rilasciato non appena confermato l'atto di trasferimento presso un notaio scelto dall'attrice, con spese a carico della medesima;

- Con PEC del 22.4.2020 la *Parte_I* ha eccepito la mora debendi dell'Ente comunale, per l'ingiustificato ritardo con cui era stato frazionato l'immobile de quo e con cui era stata successivamente comunicata all'odierna attrice l'effettiva disponibilità a trasferire la proprietà del bene immobile, posto che tale obbligazione contrattuale era adempibile solo a seguito del frazionamento del terreno, avvenuto in ritardo,
- È stata avanzata richiesta di risarcimento di tutti i danni patiti e patienti dalla *Parte_I* a causa del ritardo sia in relazione alla variazione economica del valore del terreno rispetto a quello contrattualmente attribuitogli di € 88.800,00 sia alla conseguente impossibile realizzazione del progetto imprenditoriale che la attrice avrebbe voluto realizzare sul terreno.

Il *Controparte_I* i è costituito in giudizio con comparsa depositata in data 4.2.2021 eccependo, in via pregiudiziale, stante la presenza di una clausola compromissoria, l'incompetenza del Tribunale in favore di un collegio arbitrale e, nel merito, l'infondatezza della pretesa di parte attrice.

Nel dettaglio, parte convenuta ha dedotto che l'art. 3 del contratto di appalto prevede il pagamento del saldo del corrispettivo mediante la cessione del terreno sito in *CP_I* Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33/parte ovvero la sostituzione del corrispettivo in danaro del contratto di appalto con la cessione di immobili pubblici, espressamente prevista dall'art. 53, co.6, del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, né il bando di gara né il contratto di appalto contemplano alcun meccanismo di adeguamento del "valore" del bene oggetto di cessione rispetto al corrispettivo che il bene stesso è destinato a sostituire, pertanto, è escluso che, in caso di ritardo nella stipula della compravendita, il prezzo della cessione possa subire variazioni in ragione di possibili variazioni del valore commerciale del bene, con conseguente impossibilità ad ottenere un "conguaglio" in denaro per la svalutazione del valore del bene.

Quanto alla pretesa risarcitoria ex art. 1218 e 1219 c.c., parte convenuta evidenzia che, nel caso di specie, gli effetti della mora del debitore non possano prodursi automaticamente, essendo necessario un formale atto di costituzione in mora da parte del creditore, ovvero, un formale invito a presentarsi nel giorno e nell'ora indicati presso il Notaio individuato dal creditore per la stipula dell'atto di compravendita, circostanza che non sarebbe avvenuta nel caso di specie, nonostante la manifestazione di disponibilità a procedere alla cessione da parte del *CP_I* di *CP_I*

Quanto, infine, all'asserito lucro cessante, il comune convenuto ha rappresentato che dalla scadenza del termine per la cessione indicato nel contratto di appalto (28/11/2018) sino alla

lettera di diffida del 02/04/2020, l'attrice non ha mai manifestato propositi di natura "imprenditoriale" riferiti all'immobile in questione anche al solo fine di manifestare al proprio debitore i possibili rischi connessi al ritardo nel conseguire la proprietà dell'immobile, altresì evidenziando che le voci di danno richieste sono prive di concreto riscontro.

All'udienza del 25.2.2021, il Tribunale si è riservato sulla eccezione preliminare di arbitrato sollevata dal convenuto e, con provvedimento del 29.4.2021, ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato all'udienza del 13.7.2021 per la precisazione delle conclusioni.

Trattenuta in decisione la causa, con ordinanza del 19.11.2021, il Tribunale ha respinto l'eccezione di arbitrato e stabilito il seguito del procedimento.

All'udienza del 9.12.2022, il Giudice, impregiudicato il merito della causa, ha deferito alle parti la seguente proposta di conciliazione: *«trasferimento da parte del convenuto della proprietà del terreno oggetto di causa in favore di parte attrice nonché pagamento da parte del convenuto in favore di parte attrice di una somma pari ad euro 25.000,00 a tacitazione di ogni pretesa, il tutto da intendersi comprensivo di interessi e rivalutazione, oltre la somma di euro 1.000,00 a titolo di contributo per spese legali»*.

Tale proposta non è stata accettata dal **CP_I** convenuto, pertanto, sono stati assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, numeri 1, 2 e 3 c.p.c.

Con ordinanza del 08.08.2023, è stata ammessa prova testimoniale, rinviando per l'attività istruttoria all'udienza del 12.10.2023, durante la quale sono stati escussi come testimoni i Sigg.ri

Testimone_1 e **Testimone_2**

Con provvedimento del 29.03.2024, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06.12.2023, è stata disposta CTU tecnica al fine di eseguire una valutazione economica dell'immobile oggetto di causa, nonché una valutazione del valore economico dello stesso bene alla data del 28.11.2019.

L'esame della relazione finale di CTU tecnica è stato operato all'udienza del 10.12.2024.

Dopo l'assegnazione dalla causa allo scrivente giudice, avvenuta in data 29.8.2025, lette le note depositate dalle parti e le conclusioni rassegnate in occasione dell'udienza cartolare del 4.12.2025, la causa è stata trattenuta in decisione ex art. 281 sexies cpc.

La domanda dell'attrice è parzialmente fondata per le ragioni di seguito illustrate.

Giova premettere, in punto di diritto, che la disciplina nel vecchio Codice – D.Lgs. 163/2006 – applicabile *ratione temporis* al caso di specie prevedeva la possibilità di stipulare un contratto di appalto con corrispettivo costituito, in tutto o in parte, dal trasferimento della proprietà di beni immobili.

In particolare, l'art. 53 co 6 e ss, prevedeva quali condizioni per l'applicabilità dell'istituto che i beni da trasferire fossero inclusi nel programma triennale e non assolvessero più a funzioni di interesse pubblico.

Erano previste due diverse ipotesi:

- che l'offerente avesse interesse a conseguire la proprietà dell'immobile, e in tal caso l'offerta doveva prevedere il prezzo offerto per l'immobile e l'eventuale differenziale di prezzo per l'esecuzione del contratto;
- che l'offerente non avesse interesse all'acquisto dell'immobile, e in tal caso l'offerta consisteva unicamente nel prezzo richiesto per l'esecuzione dei lavori.

Se però l'amministrazione non aveva previsto stanziamento di fondi quali corrispettivo dell'appalto, a parte l'immobile, il bando doveva precisare che ove non fossero state presentate offerte per l'acquisto del bene, la gara sarebbe stata dichiarata deserta.

Infine, il comma 7 prescriveva che il trasferimento dell'immobile potesse avvenire solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo, e quindi con un contratto distinto e separato dal contratto di appalto, anche se l'immissione nel possesso poteva avvenire anche in un momento antecedente.

La disciplina codicistica era completata dal Regolamento, d.p.r. n. 207/2010, agli artt.111 e 112.

La prima delle due norme citate precisava anzitutto che le buste contenenti le offerte dovessero specificare, a pena di esclusione, a quale delle due ipotesi previste dall'art. 53 l'offerta si riferisse (comma 1), e poi chiariva che nel caso le offerte pervenute avessero riguardato "l'acquisizione del bene congiuntamente all'esecuzione dei lavori ovvero esclusivamente l'esecuzione dei lavori, la vendita del bene e l'appalto dei lavori venivano aggiudicati alla migliore offerta congiunta".

L'art.112, infine, disponeva che il valore del bene da trasferire fosse stabilito dal responsabile del procedimento sulla base del valore di mercato stabilito tramite gli uffici titolari del bene stesso.

Quanto alla ricostruzione giuridica dell'istituto, è da ritenersi che la fattispecie si perfezionasse con la conclusione di due distinti negozi, un contratto di appalto pubblico e un contratto di compravendita, ciascuno autonomo e con propria autonoma causa tipica.

Tuttavia, mentre nel normale contratto di appalto il corrispettivo dell'esecuzione dell'opera consiste tipicamente in una somma di denaro ai sensi dell'art. 1655 c.c., in questo caso il corrispettivo è costituito dal trasferimento dell'immobile, cioè dal contratto di compravendita. I due contratti, quindi, se da un lato sono autonomi e, come osservato, vengono anche stipulati in momenti diversi- quello d'appalto dopo la gara, quello di trasferimento immobiliare solo dopo l'approvazione del collaudo- sono però anche legati tra loro, rappresentando una tipica ipotesi di

collegamento negoziale. Il collegamento negoziale si ha appunto quando due o più contratti, autonomi e separati tra loro, sono tuttavia volti a realizzare un interesse comune: sostanzialmente le parti pongono in essere una pluralità di fattispecie negoziali, ma per la realizzazione di una finalità economicamente unitaria. Accanto alla causa tipica dei singoli contratti, v'è anche una causa ulteriore, che trascende quelle dei singoli negozi, per realizzare la quale i distinti contratti vengono stipulati.

L'ANAC (Pareri sulla normativa 3 maggio 2012, AG 39-11 e 11 marzo 2010, AG 1-10), con riferimento alla tematica dei negozi collegati, ha affermato che: *“Le più recenti acquisizioni di dottrina e giurisprudenza – valorizzando le teorie della causa in concreto e della rilevanza dell'operazione economica sottostante – hanno indirizzato le proprie analisi verso una prospettiva ermeneutica idonea a superare la visione del codice civile, che è limitata alla disciplina di singoli atti. Operazioni contrattuali di siffatto genere sono ammesse dall'ordinamento, in tanto in quanto perseguano interessi meritevoli di tutela, con alcune avvertenze. Da un lato, si precisa che il collegamento negoziale non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto, ma integra una fattispecie complessa che si compone di una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano causa autonoma, ancorché siano finalizzati all'unitario assetto di reciproci interessi. Dall'altro, che con questa operazione prende vita una clausola atipica, espressa o anche tacita, in forza della quale i contratti sono tra loro interdipendenti, di tal che talune vicende dell'uno si estendono a quelle dell'altro. Tale ricostruzione giuridica trova conforto anche nell'art. 53, co. 7 del D.Lgs. n. 163/2006, secondo cui il trasferimento della proprietà dell'immobile può essere disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo, con espressione che impone la stipulazione di un atto ulteriore e distinto successivo alla realizzazione dell'opera”.*

Sull'istituto dell'appalto con corrispettivo costituito da trasferimento di un immobile è intervenuta una pronuncia del TAR delle Marche (sez. I Sent. n. 00148/2016) con cui è stato chiarito che la stima dell'immobile costituisce mero atto endoprocedimentale per determinare il valore da porre a base di gara non idonea per provocare immediati effetti lesivi e che il valore effettivo del bene dato in corrispettivo, nell'ambito della complessiva operazione economico-finanziaria, deve essere determinato solo dal mercato secondo le regole della domanda e dell'offerta.

Il Tribunale Amministrativo, quindi, ha affermato che nell'ipotesi in cui il bene oggetto della cessione è di valore superiore rispetto ai lavori da eseguire non vi sono ragioni logiche per escludere un eventuale conguaglio in danaro anche in favore dell'amministrazione, quando tale

conguaglio è comunque previsto in favore dell'appaltatore nel caso di beni con valore inferiore al corrispettivo di contratto.

Venendo al caso di specie, quindi, deve rilevarsi che l'art. 3 del contratto di appalto prevedeva che il pagamento del terzo stato di avanzamento dei lavori, pari ad € 88.800,00 dovesse essere effettuato mediante la cessione del terreno sito in CP_I Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33/parte da compiersi entro 90 gg dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio o dal certificato di regolare esecuzione.

Dalla documentazione versata in atti, inoltre, risulta che tutti i lavori siano stati regolarmente eseguiti, pertanto, il CP_I avrebbe dovuto procedere al trasferimento dell'immobile entro 90 gg dal certificato di regolare esecuzione del 28.8.2018 e, dunque, non oltre il giorno 28.11.2018 da intendersi quale termine massimo per l'adempimento.

L'attrice, dopo l'emissione della fattura di € 88.800,00, con PEC del 2.4.2020 ha formulato formale diffida ad adempiere nei confronti del CP_I ai sensi dell'art. 1454 cc, a fronte della quale la convenuta, con PEC del 6.4.2020, oltre a ricapitolare il complessivo quadro creditorio sussistente in capo alla Pt_I, ha rappresentato che il frazionamento (mappale 723 del foglio 70, per una superficie di mq 840), necessario al trasferimento di proprietà, era stato eseguito in data 22.1.2019, e che il relativo C.D.U. necessario per il rogito sarebbe stato rilasciato non appena confermato l'atto di trasferimento presso un notaio scelto dall'odierna attrice, con spese a carico della medesima.

È seguita, in data 22.4.2020, ulteriore pec della società attrice con cui è stata eccepita l'automatica mora ex re dell'Ente debitore a fronte dell'ingiustificato ritardo con cui era stato frazionato l'immobile, nonché avanzata richiesta di risarcimento di tutti i danni evidenziando la necessità di procedere ad una valutazione dell'attuale valore economico dell'immobile da trasferire per verificare se avesse subito una variazione economica rispetto al valore contrattualmente attribuito di € 88.800,00.

A tale ultima comunicazione non risulta inviata alcuna risposta da parte dell'amministrazione comunale.

Le circostanze di fatto appena rappresentate, invero, sono sufficienti a cristallizzare l'inadempimento del CP_I convenuto in quanto quest'ultimo non si è adoperato per procedere tempestivamente al frazionamento del terreno in modo da procedere al trasferimento dello stesso nel termine di 90 gg previsto dal contratto quale termine ultimo per l'adempimento.

Infatti, come risulta anche dalla CTU espletata nel corso del presente giudizio, già nel novembre del 2019 il valore del terreno era sceso dagli 88.800,00, stimati al momento della conclusione del contratto, ad euro 67.200,00, per poi arrivare ad euro 33.600,00 nel 2024 a fronte della modifica,

in data 14/07/2022, del PRG del Comune di CP_I ed dell'esecuzione della Delibera del 31/01/2020 che ha permesso di ritornare alle norme precedenti con grande incidenza sulla superficie edificabile in quanto la distanza dai confini è stata riportata a 10,0 m (superficie edificabile è diventata di 154 mq) ed è scomparsa la possibilità di fare interventi residenziali, con conseguente notevole svalutazione dell'immobile.

Il deprezzamento del terreno nei termini sopra indicati, quindi, non si sarebbe verificato se fosse stato tempestivamente ceduto nei termini contrattualmente previsti.

Ne consegue che l'attrice ha diritto ad ottenere non solo la cessione dell'immobile ma anche un conguaglio in denaro pari alla differenza tra l'importo di € 88.800,00 (saldo dei lavori appaltati) e il valore riconosciuto all'immobile dalla CTU, in quanto è evidente che il valore del bene ceduto è inferiore all'importo previsto a saldo per il pagamento dei lavori stabilito nel contratto di appalto.

Conseguentemente la convenuta deve essere condannata al pagamento dell'intero saldo di € 88.800,00 del rapporto contrattuale, in parte, mediante trasferimento della proprietà del rateo di terreno, sito in CP_I Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella n. 33, mappale 723, per una superficie di mq 840; in parte, mediante bonifico bancario di € 55.200,00, ovvero la differenza tra il valore del terreno stimato al momento della conclusione del contratto di appalto e quello attualmente stimato dalla CTU.

Diverso discorso deve essere effettuato, invece, in relazione alle ulteriori voci di danno chieste dall'attrice in quanto l'istruttoria svolta non ha sufficientemente dimostrato l'effettivo pregiudizio economico, quale conseguenza immediata e diretta, che la società avrebbe ulteriormente subito.

In particolare, i testi escussi hanno semplicemente riferito di mere "intenzioni" o "ipotesi" imprenditoriali prive di qualsiasi dato di riscontro concreto alle quali non è possibile riconoscere quel grado di effettività necessario per ottenere un risarcimento mancandone la prova.

Le spese di lite, comprese quelle di CTU già liquidate con decreto emesso in corso di causa, stante la soccombenza reciproca, devono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando tra le parti in causa, ogni altra difesa, eccezione ed istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda attorea, accertare la responsabilità contrattuale in capo al Controparte_I lo condanna al pagamento in favore dell'attrice dell'intero saldo di € 88.800,00 del rapporto contrattuale, in parte, mediante trasferimento della proprietà del rateo di terreno, sito in CP_I Via Ten. Petrucci, foglio catastale n. 70, particella

n. 33, mappale 723, per una superficie di mq 840 e, per la restante parte, mediante bonifico bancario di € 55.200,00, pari alla differenza tra il valore del terreno stimato al momento della conclusione del contratto di appalto e quello attualmente stimato dalla CTU;

- spese compensate.

Terni, 8/12/2025

Il giudice
(dott.ssa Elisa Iacone)