



Repubblica italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale Ordinario di Milano
Sezione VII civile

in persona del giudice monocratico dott. Mauro Pacifico, ai sensi dell'art. 281 *sexies*, terzo comma, c.p.c., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento R.G.A.C. n. 18321/2025 avente ad oggetto: appalto

TRA

Parte_1 *P.IVA_1*), in persona del suo l.r.p.t. *Pt_2*
[...] rappresentata e difesa dagli avv. Luigi Liguori e Antonietta Maenza Dell'orco del Foro di Milano

ATTRICE

E

Controparte_1 *P.IVA_2*), in persona del suo l.r.p.t *Controparte_2* rapp.ta e difesa dagli avv.ti Mario Napoli, Marcello Luca Magro e Sabrina Mautino del Foro di Torino

RESISTENTE

Conclusioni:

All'odierna udienza di precisazione delle conclusioni e discussione:

La *Parte_1* riportandosi alle conclusioni rese nella memoria autorizzata depositata in data 10.12.2025, così concludeva:

“Voglia l’On.le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale:

In via pregiudiziale e preliminare, rigettare, con ogni e più ampia declaratoria e statuizione, l’eccezione di incompetenza del Giudizio ordinario in favore dell’arbitrato in quanto infondata in fatto ed in diritto come rappresentato nella presente memoria illustrativa;

Nel merito.

*- accertare e dichiarare l’adempimento di *Parte_1* alle obbligazioni di cui all’atto ricognitivo e modificativo e alle pattuizioni contrattuali tutte, l’assenza di vizi rilevanti dell’opera appaltata ed eseguita in virtù del contratto di appalto e del successivo atto ricognitivo e modificativo e la loro accettazione da parte di *Controparte_1* c.s.;*

*- accertare e dichiarare la violazione dei principi di correttezza e buona fede contrattuale in capo a *Controparte_1* (e alla propria direzione lavori) e l’inadempimento della stessa alle obbligazioni assunte nei confronti di [...] *Parte_1* per i motivi sopra esposti;*

*- e, per l’effetto condannare *Controparte_1* in persona del legale rappresentante pro tempore sig. *Controparte_2* Codice fiscale/Partita Iva: *P.IVA_2*, con sede in Milano Via Mercanti n. 12, c.a.p. 20121, pec: *Email_1* al pagamento in favore di *Parte_1* in persona del legale rappresentante pro tempore e c.s., dell’importo di Euro 220.000,00 oltre Iva nonché dell’importo di Euro 143.019,33 oltre Iva una volta decorsi 90 giorni dal 15 marzo 2025, per i titoli e motivi per cui è causa, o quella diversa anche maggiore somma che dovesse emergere in corso di causa;*

*- accertato l’inadempimento e la violazione dei principi di buona fede e correttezza contrattuale in capo a *Controparte_1* condannare *Controparte_1* in persona del legale rappresentante pro tempore sig. *Controparte_2* Codice fiscale/Partita Iva: *P.IVA_2*, con sede in Milano Via Mercanti n. 12, c.a.p. 20121, pec: *Email_1* al pagamento in favore di [...] *Parte_1* della penale prevista all’art. 12 dell’atto ricognitivo e modificativo nella misura di euro 50.000,00 per ciascun inadempimento come statuito.*

Il tutto oltre interessi di mora o interessi legali.

- *Rigettare, con ogni e più ampia declaratoria e statuizione, le richieste risarcitorie svolte in via riconvenzionale da Controparte_1 nei confronti di [...] Parte_1 in quanto pretestuose e infondate in fatto ed in diritto.*

Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, cpa e spese generali come per legge.

In via istruttoria:

- *In caso di contestazione, si chiede ammettersi prova per interpellò e per testi sulle circostanze di causa di cui ai capitoli dell'antescritta premessa in fatto da n. 1 n. 53 inclusi, avuti quì integralmente ripetuti e trascritti quali altrettanti capitoli di prova preceduti dal prefisso "E' vero che...", indicando quale testimone il geom. Testimone_1, sig. Testimone_2 per Controparte_3 il sig. Testimone_3 Controparte_4 e con riserva di indicare altri testimoni, di ulteriore integrazione e deduzioni istruttorie e nel merito, istanze e produzione ai sensi di e nei termini di legge.*

- *In caso di contestazione, anche CTU tecnica. Con riserva di ulteriori azioni anche nei confronti della Direzione Lavori."*

La Controparte_1 riportandosi alle conclusioni rese nella memoria autorizzata depositata in data 10.12.2025, così concludeva:

"Voglia il Tribunale Illustrissimo, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione

In via pregiudiziale

dichiarare il difetto di competenza del Tribunale di Milano ex art. 38 c.p.c., essendo competente il Collegio arbitrale per le ragioni di cui in narrativa.

In via preliminare

Disporre il mutamento di rito fissando udienza ex art. 183 c.p.c. ed assegnando alle parti i termini per le memorie di cui all'art. 171 ter c.p.c., richiedendo il giudizio per cui è causa una istruzione probatoria completa.

In via Istruttoria

Ammettere la consulenza tecnica d'ufficio richiesta al paragrafo D.1 "Istanza di consulenza tecnica d'ufficio" della comparsa di costituzione e risposta, nonché la prova orale per testi sui capi di prova formulati al paragrafo D.2 di detto atto con i testimoni

ivi indicati, con riserva di ulteriormente dedurre e produrre nelle concedende memorie ex art. 171 ter c.p.c.

Nel merito

Respingere le domande tutte svolte dalla ricorrente in quanto infondate per i motivi svolti in narrativa anche in considerazione della domanda di accertamento dell'inadempimento della Parte_1 formulata da CP_1 in via riconvenzionale.

In via riconvenzionale

-Accertare e dichiarare la sussistenza dei vizi, difetti e difformità delle opere ed impianti eseguiti da Parte_1 non a regola d'arte e, conseguentemente condannare l'appaltatrice a provvedere alla relativa eliminazione con costi a suo esclusivo carico in ragione dell'accertato grave inadempimento della stessa alle obbligazioni di cui al Contratto di Appalto e all'Accordo Ricognitivo per le ragioni esposte in narrativa;

-Condannare Parte_1 al risarcimento dei danni tutti subiti da CP_1 [...] a fronte degli inadempimenti, delle difformità, vizi e difetti delle opere edili e degli impianti realizzati da Parte_1 da quantificare (i) nella somma di euro 4.165,77 per costi sostenuti dalla committente per l'eliminazione dei vizi/difetti/difformità delle opere e degli impianti accertati in forza della formulata domanda riconvenzionale e (ii) nell'ulteriore ammontare di euro 178.424,65 per il mancato incasso del canone di sublocazione dell'Immobile, o diversa somma veriore accertanda in corso di causa o, in subordine, da liquidarsi anche in via equitativa da parte del Giudice nonché al risarcimento dei danni subiti successivamente al deposito del presente atto da accertarsi in corso di causa;

- in subordine, nella denegata ipotesi in cui venisse riconosciuto un diritto di credito della ricorrente, compensare quest'ultimo con l'accertato credito da risarcimento danni oggetto della domanda riconvenzionale di CP_1

Con il favore delle spese ed onorari del giudizio.”

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'atto introduttivo del presente giudizio la Parte_1 deduceva, in sintesi: a) che, con contratto stipulato il 9 giugno 2023, la Controparte_1 le aveva affidato in appalto la ristrutturazione di un edificio di sei piani fuori terra di cui la committente era utilizzatrice in *leasing*; b) che l'esecuzione dell'appalto era stata, tuttavia, caratterizzata, fin dall'inizio, da continue richieste di variazioni e modifiche dell'opera progettata, dalla richiesta della committente di “rallentare il cantiere” per proprie ragioni nonché da ritardi nei pagamenti dei vari stati di avanzamento dei

lavori; c) che, pertanto, le parti, *“al fine di dirimere i contrasti insorti”*, dopo lunghe trattative, in data 17 gennaio 2025, avevano sottoscritto un *“atto ricognitivo e modificativo del contratto di appalto”*; d) che, con il suddetto atto del gennaio 2025, la CP_1 si era impegnata a corrispondere ad essa attrice, a titolo di saldo, l'importo di € 1.107.263,62 oltre IVA, di cui € 220.000,00 oltre IVA a seguito del collaudo finale ed € 143.019,33 oltre IVA, già trattenuti in garanzia, entro 90 giorni dal collaudo finale; e) che la CP_1, tuttavia, *“senza alcuna giusta causa e giustificazione”*, si era rifiutata di procedere al collaudo finale dell'opera ed aveva omesso il pagamento dei predetti importi di € 220.000,00 oltre IVA ed € 143.019,33 oltre IVA; f) che la CP_1, ai sensi dell'art. 12 dell' *“atto ricognitivo e modificativo”* era, inoltre, tenuta alla corresponsione di una penale di € 50.000,00 per ogni ritardo nel pagamento dei predetti importi contrattualmente dovuti.

La Parte_1 instava, quindi, per la condanna della Controparte_1 al pagamento dei predetti importi di € 220,000 oltre IVA ed € 143.019,33 oltre IVA nonché al pagamento delle concordate penali da ritardo. *“Il tutto oltre interessi di mora o legali”*.

La Controparte_1 costituitasi in giudizio, *“in via pregiudiziale”*, eccepiva l'incompetenza del Tribunale adito in ragione della clausola compromissoria contenuta nell'art. 19 del contratto d'appalto sottoscritto il 9 giugno 2023.

Tutto ciò premesso, l'eccezione di arbitrato avanzata dalla resistente è fondata e va, pertanto, accolta.

La decisione deve prendere le mosse dal rilievo che il contratto d'appalto sottoscritto dalle parti in data 9.6.2023 effettivamente contiene, all'art.19, una clausola che devolve la cognizione di *“Qualunque controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione”* del contratto medesimo *“o comunque ad esso attinente”* ad un collegio arbitrale rituale con sede in Milano.

Ciò posto, secondo la prospettazione attorea, tale clausola sarebbe priva di effetti rispetto alla presente controversia, avendo essa attrice fondato le proprie domande sul diverso contratto sottoscritto dalle parti in data 17.1.2025.

Orbene, tale assunto, ad avviso del Tribunale, non può ritenersi fondato.

Deve, infatti, rilevarsi che la scrittura del 17.1.2025, lungi dall'essere finalizzata alla costituzione tra le parti un nuovo rapporto contrattuale, si limita a modificare ed integrare il contenuto del precedente contratto d'appalto del 9.6.2023 e, dunque, a "regolare" il rapporto contrattuale già in essere tra le parti.

Milita, infatti, in tal senso, innanzitutto, il *nomen iuris* che le parti hanno inteso attribuire alla scrittura in commento – non a caso denominata "*atto ricognitivo e modificativo di contratto d'appalto*".

Deve, poi, rilevarsi che oggetto della medesima scrittura del 17.1.2025, la quale – si badi – è espressamente finalizzata ad "*in parte chiarire e integrare il contenuto dell' Parte_3*" (cf. lett. N delle premesse), è, in sostanza, la ridefinizione del residuo corrispettivo dovuto all'appaltatrice in ragione dell'avvenuta introduzione di alcune varianti rispetto all'originario progetto e (conseguentemente) la ridefinizione dei vari termini per la consegna dell'opera, il collaudo della stessa, il rilascio delle relative certificazioni, il pagamento del saldo, ecc..

La medesima scrittura costituisce, pertanto, all'evidenza, dal punto di vista oggettivo, una mera modificazione/integrazione dell'originario contratto.

Lo stesso art. 14 della scrittura in commento, poi, laddove fa riferimento al "*supera[mento] ed annulla[mento]*" di ogni precedente accordo tra le parti, lo fa "*per quanto qui contenuto*", risultando, dunque, evidente che l'effettiva volontà delle parti fosse, appunto, quella di modificare/integrare il precedente contratto, facendo, per converso, salve le pattuizioni in esso contenute non oggetto di modifica.

Né a diverse conclusioni potrebbe giungersi in relazione alla sola circostanza che la più volte citata scrittura del 17.1.2025 vede quale parte anche la CP_5 stante l'autonomia dei rapporti tra le odierne parti processuali e tra la Viit Fin e la predetta CP_5

Va, poi, rilevato, sia pure solo *ad abundantiam*, che la scrittura del 17.1.2025 di cui si discute neppure può qualificarsi in termini di transazione (fosse anche non novativa), atteso che, pur essendo certamente stata determinata dalla volontà di "*dirimere*"... "*contrast*" già "*insorti*" tra le parti, la stessa, per quanto detto, non ha ad oggetto "*reciproche concessioni*" ma la mera determinazione (o rideterminazione) pattizia di taluni aspetti del rapporto in essere segnatamente in relazione alla sopravvenienza costituita all'avvenuta introduzione di varianti (ed in particolare di varianti il cui corrispettivo non era stato previamente concordato tra le parti) nell'originario oggetto dell'appalto.

Per tutto quanto innanzi, dunque, in definitiva, deve ritenersi che la richiamata clausola compromissoria di cui all'art. 19 dell'originario contratto d'appalto del

9.6.2023 sia pienamente efficace in relazione alla presente controversia e conseguentemente deve dichiararsi l'incompetenza del Tribunale adito.

Le spese di lite seguono la soccombenza attorea e si liquidano come in dispositivo avuto riguardo al valore della controversia, alle sole fasi di studio, introduttiva e decisionale nonché all'andamento concreto del giudizio dipanatosi in due sole udienze.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis*, così provvede:

- 1) dichiara l'incompetenza del Tribunale adito per essere la controversia oggetto di convenzione di arbitrato;
- 2) condanna la *Parte_I* al rimborso, in favore della *Controparte_I* delle spese di lite, liquidate in € 5.000,00, oltre accessori per legge dovuti, per compensi professionali di avvocato.

Milano, lì 17.12.2025

Il Giudice monocratico
(Mauro Pacifico)