



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione XVI civile

Il Tribunale di Roma, in composizione monocratica, ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 18855 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2024, e vertente

tra

Parte_1 (P.I. **P.IVA_1** e **Controparte_1** (P.I. **P.IVA_2** ,
elettivamente domiciliata in Perugia, via Bartolo n. 10, presso lo studio dell'avv. Giuseppe Caforio, che le rappresenta e difende giusta procura allegata all'atto di citazione;

- Attrici

e

Controparte_2 (P.I. **P.IVA_3** , elettivamente domiciliata in Roma, Piazza di Spagna n. 15, presso lo studio degli avv.ti Andrea Zoppini, Vincenzo Di Vilio e Francesco Morlando, che la rappresentano e difendono giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta;

Conclusioni delle parti

Per le attrici: *"In via preliminare: - Rigettare integralmente le domande preliminari proposte da **Controparte_2** in quanto totalmente infondate, per quanto espresso in narrativa; Nel merito, in via principale: - Accertare e dichiarare, per quanto espresso in narrativa, gli illeciti contrattuali posti in essere dalla **Controparte_2** nei confronti della **Parte_1** e della [...] **Controparte_1** e, per l'effetto, condannare la convenuta al risarcimento di tuttii danni, subiti e subendi, in favore delle attrici, pari alla complessiva somma di Euro 2.100.000,00, ovvero nel diverso importo che risulterà in corso di causa, anche all'esito dell'istruttoria, o che sarà ritenuto di giustizia, anche con valutazione equitativa del Giudice, oltre interessi e rivalutazione; - Accertare e dichiarare, per quanto espresso in narrativa, l'indebita trattenuta delle ritenute a garanzia dell'appalto e, per l'effetto, condannare la convenuta al pagamento, in favore della **Parte_1** della somma di Euro 60.000,00, ovvero nel diverso importo che risulterà in corso di*

causa, anche all'esito dell'istruttoria, o che sarà ritenuto di giustizia, anche con valutazione equitativa del Giudice, oltre interessi e rivalutazione; In via riconvenzionale principale - Rigettare integralmente le domande riconvenzionali proposte da Controparte_2 in quanto totalmente infondate, per quanto espresso in narrativa; - Rigettare la domanda di emissione di ordinanza ai sensi degli artt. 186-bis o 186-ter c.p.c., non ricorrendo i presupposti per l'ordine di pagamento di somme non contestate, né per l'ingiunzione di pagamento, per quanto espresso in narrativa; In via riconvenzionale subordinata - Nella denegata ipotesi di ritenuta fondatezza, anche parziale, delle domande riconvenzionali proposte da Controparte_2 compensare, in tutto o in parte, quanto preteso dalla convenuta con quanto dovuto alle attrici a titolo di risarcimento danni e di pagamento delle ritenute a garanzia; - Con vittoria di spese e compensi professionali di giudizio, maggiorati di rimborso forfetario nella misura del 15%, Cap e Iva come per legge".

Per la convenuta: "Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Roma, respinta ogni contraria e diversa istanza, domanda, eccezione e deduzione (anche istruttoria), per tutte le ragioni esposte in narrativa:

1) in via pregiudiziale di rito,

(A) accertare e dichiarare

- l'incompetenza territoriale del Tribunale di Roma a favore del Tribunale di Milano in relazione alla domanda formulata da Parte_1 e da Controparte_1 al primo trattino delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione;

- l'incompetenza del Tribunale di Roma in relazione alla domanda formulata da Parte_1 al secondo trattino delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione, in ragione della clausola compromissoria contenuta nell'art. 33 del Contratto di Appalto;

(B) accertare e dichiarare ex art. 164, comma 4, c.p.c. la nullità dell'atto di citazione e, per l'effetto, disporre l'integrazione ex art. 164, comma 5, c.p.c.;

(C) dichiarare il difetto di legittimazione attiva di Controparte_1

2) nel merito, previa, in ogni caso, dichiarazione del difetto di titolarità, dal lato attivo, del diritto sostanziale dedotto in giudizio in capo a Controparte_1 e previa, in ogni caso, dichiarazione del difetto di titolarità, dal lato passivo, in capo a Controparte_2 in proprio del diritto sostanziale dedotto in giudizio,

(A) in via preliminare, accertare e dichiarare la prescrizione della domanda formulata da Parte_1 e da Controparte_1 al primo trattino delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione e, per l'effetto, rigettare la medesima domanda;

(B) in via principale, rigettare tutte le domande formulate da Parte_1 e da [...]

Controparte_1 in quanto infondate in fatto e in diritto;

3) in via riconvenzionale,

(A) in subordine rispetto all'eccezione di compromesso di cui al precedente n. 1), lettera (A), secondo trattino, accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale di Parte_1 e, per l'effetto, condannare la medesima Parte_1 al pagamento dell'importo di Euro 5.015.000,00, oltre interessi ex D.lgs. n. 231/2002 o, comunque, ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo e rivalutazione monetaria, o del maggiore o minore importo che verrà accertato in corso di causa, in favore di Controparte_2 in qualità di società di gestione del FIA italiano riservato denominato " CP_3 Parte_2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare con Finalità Sociali di Tipo Chiuso", a titolo di penali irrogate da quest'ultima ai sensi dell'art. 15.2 del Contratto di Appalto;

(B) in subordine rispetto all'eccezione di incompetenza territoriale di cui al precedente n. 1), lettera (A), primo trattino, accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale di Parte_1 e, per l'effetto, condannare la medesima Parte_1 al pagamento dell'importo di Euro 100.000,00, oltre interessi ex D.lgs. n. 231/2002 o, comunque, ex art. 1284, comma 4, c.c. dalla domanda al saldo e rivalutazione monetaria, o del maggiore o minore importo che verrà accertato in corso di causa, in favore di Controparte_2 in qualità di società di gestione del FIA italiano riservato denominato " CP_4 Parte_2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare con Finalità Sociali di Tipo Chiuso", a fronte del richiamo agli impegni comunicato da quest'ultima ai sensi dell'art. 15.1 del regolamento di gestione del medesimo fondo.

In relazione a tale domanda, si chiede l'emissione di una ordinanza ai sensi dell'art. 186-bis c.p.c. o, in via graduata, ai sensi dell'art. 186-ter c.p.c. per il pagamento della suddetta somma.

Il tutto con vittoria di spese, competenze e onorari".

Svolgimento del processo e motivi della decisione

La Parte_1 e la Controparte_1 hanno convenuto dinanzi a questo Tribunale la Controparte_5 per vedere accolte le seguenti conclusioni:

"accertare e dichiarare, per quanto espresso in narrativa, gli illeciti contrattuali posti in essere dalla Controparte_2 nei confronti della Parte_1 e della Controparte_1 e, per l'effetto, condannare la convenuta al risarcimento di tutti i danni, subiti e subendi, in favore delle attrici, pari alla complessiva somma di Euro 2.100.000,00, ovvero nel diverso importo che

risulterà in corso di causa, anche all'esito dell'istruttoria, o che sarà ritenuto di giustizia, anche con valutazione equitativa del Giudice, oltre interessi e rivalutazione;

*- accertare e dichiarare, per quanto espresso in narrativa, l'indebita trattenuta delle ritenute a garanzia dell'appalto e, per l'effetto, condannare la convenuta al pagamento, in favore della **Parte_1** della somma di Euro 60.000,00, ovvero nel diverso importo che risulterà in corso di causa, anche all'esito dell'istruttoria, o che sarà ritenuto di giustizia, anche con valutazione equitativa del Giudice, oltre interessi e rivalutazione;*

- Con vittoria di spese e compensi professionali di giudizio, maggiorati di rimborso forfetario nella misura del 15%, Cap e Iva come per legge."

A sostegno delle domande hanno dedotto che la **CP_2** -che è una società di gestione collettiva del risparmio, e gestisce un fondo comune d'investimento immobiliare denominato ASCI Abitare Sostenibile Centro Italia- in data 4\7\2015 aveva proposto alla **Pt_1** (che è una delle maggiori società di edilizia e d'impiantistica del centro Italia) un progetto di valorizzazione di un immobile di proprietà della stessa **Pt_1**, sito in Foligno, all'epoca ancora in fase di realizzazione (all. 1 alla citazione).

La proposta, nei fatti, aveva ad oggetto la vendita, da parte della **Per_1** al fondo **CP_3** del terreno e del manufatto fin lì realizzato, e la conclusione di un parallelo contratto di appalto, avente ad oggetto il completamento delle opere edilizie a cura della stessa **Per_1** con la previsione che la consegna del manufatto (un fabbricato polifunzionale, destinato ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata) sarebbe avvenuta entro il termine di 18 mesi.

La **CP_2**, dal canto suo, in pagamento della complessiva operazione avrebbe consegnato alla **Per_1** quote del fondo **CP_3** da lei gestito, del valore di € 2.200.000; e le avrebbe inoltre rimborsato le spese già sostenute, di progettazione, e per gli oneri concessori (per un totale di circa 150.000 euro).

Di seguito, quindi, esse parti avevano concluso dapprima (l'11\12\2015) un accordo quadro (all. 7 alla citazione); e poi (il 31\1\2017) il contratto di vendita dell'immobile (contratto che non è stato allegato, ma se ne fa menzione in una scrittura collegata, in pari data, depositata come all. 12 alla citazione), ed il contratto di appalto (il 27\2\2017, all. 13 alla citazione).

Negli anni successivi, tuttavia, era accaduto che il valore delle quote del fondo **CP_3** -per quanto detto consegnate alla **Per_1** in pagamento della complessiva operazione- s'erano gravemente deprezzate; mentre era cresciuto il costo dei lavori di completamento del fabbricato, a causa di alcune varianti chieste dalla **CP_2**: per cui le parti, in data 26\7\2019, avevano sottoscritto un accordo integrativo del contratto di appalto, riconoscendo alla **Per_1**

l'ulteriore somma di € 400.000 (fascicolo CP_1 all. 17 alla citazione); dopo di che i lavori erano stati portati a termine, ed alla data del 30\6\2023 l'opera poteva dirsi finita.

In relazione alla posizione della CP_1 gli attori hanno spiegato che la stessa (con contratto in data 19\6\2020) aveva ricevuto dalla Per_1 alcuni lavori in subappalto: ed aveva ricevuto in pagamento una parte delle quote del fondo CP_3 di cui la Per_1 disponeva, del valore di € 500.000 (fascicolo Tofi, all. 24 alla citazione): per cui anche la CP_1 aveva subito il danno derivante dal deprezzamento del valore delle quote del fondo: tant'è che ciascuna quota, nel 2023, aveva un valore di € 1.840,684, mentre nel 2017 (anno in cui erano stati conclusi i contratti originari) quel valore era pari ad € 10.642,96.

Le attrici, quindi, hanno chiesto il ristoro del danno derivante dall'anzidetto deprezzamento; ed hanno inoltre preteso il rimborso delle somme che la CP_2 aveva trattenuto in garanzia per l'appalto.

Più in particolare, hanno fondato la domanda risarcitoria sulla responsabilità precontrattuale della CP_2, che in sede di trattative aveva violato gli obblighi informativi nei confronti di essi investitori (art. 21 del d. lgs. 58\1998, cd. TUF, e della normativa secondaria, costituita dal Regolamento CP_6 n. 11522/98, dal Regolamento Intermediari adottato con delibera n. 16190 del 29.10.2007 e dalla Comunicazione CP_6 n. 97996 del 22.12.2014).

E da tale violazione hanno fatto derivare (senza, tuttavia, chiederne l'accertamento da parte di questo Tribunale) l'ulteriore conseguenza dell'annullabilità, per dolo della CP_2 (art. 1439 c.c.), dei contratti (di vendita e di appalto) poi sottoscritti dalle parti.

Mentre il rimborso delle ritenute risultava dovuto, in considerazione del completamento delle opere che erano state commesse in appalto.

Co CP_2, nel costituirsi in giudizio, ha chiesto il rigetto delle domande proposte dalle attrici, che ha contestato partitamente; ha proposto una domanda riconvenzionale subordinata; ma prim'ancora, ha eccepito l'incompetenza di questo Tribunale, sul rilievo che il Giudice competente ad esaminare la domanda di ristoro del danno derivante dal deprezzamento del valore delle quote del fondo CP_3 doveva essere individuato nel Tribunale di Milano, sulla base dell'art. 32 del Regolamento di quel fondo (all. 9 alla comparsa di risposta), che le attrici avevano accettato sottoscrivendo le quote: Regolamento che stabilisce che *"[p]er la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Milano"*.

Mentre, in relazione alla domanda di pagamento delle ritenute, la convenuta ha fatto presente che il contratto di appalto (all. 13 alla citazione) conteneva (all'art. 33) una clausola

compromissoria, in virtù della quale *“qualsiasi controversia derivante dal contratto o ad esso relativa verrà risolta mediante arbitrato secondo il regolamento della Camera Arbitrale di Milano da tre arbitri nominati in conformità a tale regolamento”*.

Ha aggiunto che le attrici avevano radicato la competenza del Tribunale di Roma sulla scorta di una clausola che era contenuta nell'accordo quadro, per quanto detto sottoscritto dalla CP_2 e dalla Per_1 prima degli anzidetti contratti attuativi, di vendita dell'immobile e di appalto: contratto quadro che, peraltro, non era stato sottoscritto dalla CP_1 la quale, di conseguenza, non poteva invocare, a sua volta, l'esistenza di quel foro convenzionale.

Ed inoltre, quella previsione era stata poi superata dal contratto di cessione, dalla CP_2 alla Pt_1, delle quote del fondo CP_3 contratto il cui Regolamento individua in Milano il foro dotato di competenza esclusiva.

La convenuta ha aggiunto che la competenza del Tribunale di Roma restava esclusa anche se si fosse fatto riferimento ai fori ordinari, generale ed in materia di obbligazioni (art. 19 e 20 c.p.c.), dovendo considerarsi che le attrici hanno sede in Foligno, mentre essa CP_2 ha la sede a Milano; e che in quest'ultima città erano stati conclusi sia il contratto di vendita che quello di appalto.

Per cui le obbligazioni nascenti dai negozi erano sorte a Milano; mentre l'obbligazione di pagamento del prezzo dell'appalto avrebbe dovuto essere adempiuta in Foligno, presso la sede del creditore.

Da ultimo, in relazione alla domanda risarcitoria per responsabilità precontrattuale (che, quanto al foro, segue le regole di quella extracontrattuale) doveva invece considerarsi che l'obbligazione (di ristoro del danno) sarebbe sorta, eventualmente, nel luogo in cui la CP_2 avrebbe tenuto la dedotta condotta omissiva (fornendo informazioni non esaustive), e quindi in Milano; e Milano, in quanto sede del debitore, era anche il luogo di adempimento di quell'obbligazione, che integra un debito di valuta, avendo ad oggetto non una somma di denaro predeterminata, ma una somma idonea a ristorare il danno, il cui ammontare avrebbe dovuto essere quantificato dal Giudice.

La causa è stata trattenuta in decisione sulla scorta di tali domande e difese, e della sola prova documentale.

Ciò premesso, è opportuno ricordare che le attrici hanno proposto due diverse domande, avendo chiesto, da un canto, il ristoro del danno che assumono d'avere subito a causa del deprezzamento del valore delle quote del fondo CP_3 e dall'altro, il rimborso delle somme che la CP_2 avrebbe trattenuto a garanzia dell'esatta esecuzione del contratto di appalto.

Occorre ulteriormente rilevare che le attrici, per quanto detto, hanno fondato la competenza di questo Tribunale sulla clausola 8.9 del contratto quadro, sottoscritto dalla CP_2 e dalla Per_1 prima dei negozi attuativi (di vendita e di appalto): e tale contratto quadro effettivamente individuava, in via esclusiva, il Tribunale di Roma, quale foro competente a dirimere *“qualsiasi controversia fra le parti derivante dal -o relativa al- presente contratto”*.

E' tuttavia agevole replicare che quel contratto non è stato sottoscritto dalla CP_1 che, di conseguenza, non potrebbe comunque avvalersi di quel foro convenzionale.

Ma ciò che più rileva, ai fini dello scrutinio dell'eccezione d'incompetenza territoriale, è il fatto che l'obbligazione risarcitoria ha ad oggetto il danno che le attrici assumono d'avere subito per il deprezzamento del valore delle quote del fondo CP_3 per quanto detto cedute dalla CP_2 alla Per_1 in pagamento sia del prezzo di vendita dell'immobile, che di esecuzione dei lavori di completamento del fabbricato, commessile in appalto; quote, una parte delle quali la Pt_1 ha poi ceduto alla CP_1 in pagamento delle opere che le aveva commesso in subappalto.

Di conseguenza, il danno di cui si discute (deprezzamento del valore di quelle quote) non deriva dall'originario contratto quadro, ma dai successivi contratti attuativi (di vendita, di appalto e di subappalto): contratti che stabilivano che il relativo prezzo sarebbe stato pagato da CP_2 con una *“datio in solutum”*, e quindi con la cessione di quote del fondo CP_3 e quei contratti di cessione richiama il relativo Regolamento, che (all'art. 32) individua la competenza esclusiva del foro di Milano a dirimere *“qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente regolamento”*.

In conclusione, quindi, in relazione all'obbligazione risarcitoria va esclusa la competenza di questo Tribunale, in favore del foro di Milano.

Quanto alla seconda domanda, di pagamento delle ritenute, deve del pari considerarsi che il contratto di appalto conteneva (all'art. 33) una clausola compromissoria, secondo cui *“qualsiasi controversia derivante dal contratto o ad esso relativa”* sarebbe stata risolta *“mediante arbitrato secondo il regolamento della Camera Arbitrale di Milano da tre arbitri nominati in conformità a tale regolamento”*.

Per cui anche in relazione a quella domanda va esclusa la competenza di questo Tribunale, posto che avrebbe dovuto essere rivolta al collegio arbitrale.

In conclusione, quindi, va accolta l'eccezione d'incompetenza di questo Tribunale, ma pare opportuno compensare le spese, sia in considerazione della natura solo processuale della presente decisione, sia per l'oggettiva controvertibilità delle questioni sottese, dovuta alla

previsione di due diversi fori convenzionali, inserita nel contratto quadro ed in quello di cessione delle quote.

P.Q.M.

il Tribunale di Roma, pronunciando sulla domanda proposta dalla *Parte_1* e dalla *...*
Controparte_1 nei confronti della *Controparte_5*, oltre che sulla domanda riconvenzionale subordinata proposta dalla *CP_2*, così provvede:

- dichiara l'incompetenza di questo Tribunale, per essere competente quello di Milano in relazione alla domanda risarcitoria, ed il collegio arbitrale in relazione alla domanda di pagamento delle ritenute;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 07/06/2026

il Giudice
dott. Stefano Iannaccone