



**Repubblica Italiana**  
**In nome del popolo italiano**  
**Tribunale Ordinario di Catanzaro**  
**Sezione seconda civile**

Il Tribunale di Catanzaro, seconda sezione civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Chiara Beatrice, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 200/2023 R.G.A.C. vertente

**TRA**

*Parte\_1*

*Parte\_2*

*Parte\_3*

**quest'ultimo in proprio e quale procuratore generale di** *Parte\_4* **E**

*Parte\_5*

rappresentati e difesi giusta procura in calce all'atto di citazione dall'Avv. Alessandro Cecchi e dall'Avv. Aldo Costa ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo sito in Catanzaro, Via Francesco Crispi n. 166;

**ATTORI**

**CONTRO**

*Controparte\_1*

n persona dei l.r.p.t., Sig.

*Controparte\_2* ,

e Sig.ra *Controparte\_3* che agiscono in rappresentanza della società ed in proprio, rappresentati e difesi, giusta procura in calce all'atto di costituzione dall'Avv. Giovanni Russomanno ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Chiaravalle Centrale alla Via A. Martinelli n. 68;

**CONVENUTI**

**NONCHE'**

*Controparte\_4*

*Controparte\_5*

*CP\_6*

*[...]* rappresentati e difesi giusta procura in calce all'atto di costituzione dall'Avv. Vincenzo Caridi e con questo elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Soverato al Corso Umberto I n. 102;

**CONVENUTI**

## NONCHE'

**CP\_7**, rappresentato e difeso giusta procura in calce all'atto di costituzione dall'Avv. Fausto Salerno e con questo elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Catanzaro alla Via L. Pascali n. 30;

## CONVENUTO

**Oggetto: inadempimento contrattuale – vendita – appalto – fideiussione**

**Conclusioni delle parti:** come da comparse conclusionali e memorie di replica depositate ex art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli odierni istanti hanno convenuto in giudizio innanzi all'intestato Tribunale, in qualità di eredi della Sig.ra **Per\_1** gli odierni convenuti per ottenere l'accertamento circa l'inadempimento da parte degli stessi al contratto sottoscritto dalla *de cuius* in data 2.12.2008 nonché della scrittura privata del 2.12.2008 con conseguente condanna degli stessi ad eseguire le opere pattuite e al pagamento del risarcimento del danno subito.

In particolare, gli odierni attori hanno dedotto: 1. Di essere gli unici eredi della Sig.ra **Per\_2** [...] deceduta in data 13.06.2010, proprietaria di un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Satriano e rappresentato al N.C.T. al foglio di mappa 2, dalle particelle n. 1192, di mq. 3.876, e n. 1189, di mq. 654, classificato dallo strumento urbanistico comunale in zona B2/12 di completamento, con indice fondiario pari a 2,5 mc/mq; 2. La Sig.ra **Per\_1** con contratto del 2.12.2008 ha venduto alla società **Controparte\_1** il terreno di cui alla particella n. 1192, pattuendo come corrispettivo in luogo del prezzo la costruzione di due fabbricati di civile abitazione: il primo da realizzare sul terreno rimasto in proprietà della Sig.ra **Per\_1** identificato dalla particella 1189; il secondo da edificare su una porzione di terreno ceduto alla società convenuto (particella n. 1192) di cui la Sig.ra **Per\_1** si è però riservata una porzione proprio per realizzare questo secondo edificio; 3. La Sig.ra **Per\_1** ha ceduto alla società **CP\_1** a quota di 74/100 della piena proprietà del terreno identificato alla particella n. 1192 mentre la società acquirente in corrispettivo del suddetto trasferimento si è obbligata ad eseguire le predette costruzioni a propria cura e spese e con la propria organizzazione sulla particella n. 1189; 4. Le parti dichiaravano e convenivano che il valore della quota del terreno venduto e quello delle opere da realizzare erano identici, pari ad € 244.450,00 senza necessità di

conguagli e che l'importo delle opere da realizzare da parte della società non era rivedibile; 5. Con la seconda parte del contratto stipulato la Sig.ra **Per\_1** riservandosene una parte per la costruzione di un secondo fabbricato, ha ceduto alla società **CP\_1** la restante quota di 26/100 della piena proprietà del terreno identificato alla particella n. 1192 per il prezzo di € 85.550,00; 6. La Società **CP\_1** on ha pagato il prezzo pattuito bensì lo ha trattenuto a titolo di pagamento del corrispettivo per l'appalto dei lavori per la costruzione del secondo fabbricato da realizzare su porzione del terreno ceduto, porzione che la Sig.ra **Per\_1** si è espressamente riservata a tale scopo nel contratto; 7. Nel contratto sottoscritto all'art. 6 si legge che: *"Poiché la società **Controparte\_1** ha acquistato dalla Signora **Parte\_6** diritti pari a 26/100 l'appezzamento di terreno sopra descritto (di cui gli altri diritti pari a 74/100 gli appartengono già in virtù del contratto di scambio che precede) per procedere alla costruzione di sei corpi di fabbrica, in conformità al progetto già presentato al Comune di Satriano, ma da approvare, salvo eventuali variazioni che si rendessero necessarie, la venditrice Signora **Parte\_6** si riserva espressamente l'area per la costruzione di un corpo di fabbrica e dà inoltre appalto alla Società **Controparte\_1** che a mezzo del suo Amministratore Unico, accetta, la costruzione, del predetto corpo di fabbrica, meglio evidenziato nel progetto di colore celeste e identificato come Corpo "F" nella planimetria che firmata dalle parti e da me Notaio si allega sotto la lettera "D", che la stessa costruirà su parte dell'area acquistata con il presente atto"*; 8. Nello stesso contratto è stato previsto il trasferimento alla Sig.ra **Per\_1** di una striscia di terreno, evidenziata in colore lilla nella stessa planimetria, quale pertinenza del corpo di fabbrica "F", nonché la costruzione a cura e spese della società convenuta di una strada di uso comune ai corpi "E" e "F" destinata anche all'accesso della restante proprietà della Sig.ra **Per\_1** catastalmente distinta con la particella n. 1194 con concessione di reciproche servitù di passaggio; 9. La società **CP\_1** si è impegnata a realizzare i due fabbricati a regola d'arte con l'uso dei materiali e con le modalità di esecuzione previsti in un apposito capitolato delle opere (lett. B) e si è obbligata alla realizzazione di tutte le opere necessarie, comprese quelle di urbanizzazione, ed a sostenere tutti gli oneri e le incombenze necessari per realizzare l'intervento dalla progettazione fino all'accatastamento degli immobili e la richiesta di agibilità rimanendo a carico della Sig.ra **Per\_1** solo i contratti personali di fornitura e servizi ed il pagamento dell'IVA al momento della consegna sul corrispettivo pattuito; 10. Quanto ai tempi di esecuzione le parti hanno pattuito all'art. 6: *"- il fabbricato da costruire sul terreno di proprietà della Signora **Parte\_6** sopra meglio evidenziato nel contratto di scambio che precede, dovrà essere realizzato per primo in ordine di tempo di realizzazione dell'intero complesso immobiliare, e/o comunque in contemporanea con eventuali altri corpi di*

fabbrica, entro quattro anni dal ritiro del Permesso di Costruire relativamente alla particella 1189; - mentre l'immobile dato in appalto per la costruzione sul terreno oggetto di compravendita e di cui la signora Pt\_6 [...] si è riservata l'area, potrà essere completato anche eventualmente in contemporanea all'ultimo e finale corpo di fabbrica contraddistinto con il numero 5 (cinque), entro sei anni dal primo permesso di Costruire, con la possibilità di proroga di altri due anni"; 11. La società CP\_1 garanzia degli obblighi assunti, al momento della stipula del contratto, ha consegnato una polizza fideiussoria della Compagnia CP\_8 per l'importo di € 330.000,00 (cfr. art. 7 contratto) e con scrittura privata del 2.12.2008 tutti i soci della società CP\_1 a quel momento e cioè i Sigg.ri Controparte\_3 Controparte\_2 Controparte\_6 Controparte\_4 Controparte\_5 e CP\_7 [...] richiamando il contratto notarile hanno personalmente garantito la realizzazione delle costruzioni spettanti alla Sig.ra Per\_1 costituendosi "fideiussori personali della Controparte\_1 [...] [...] in relazione alle obbligazioni assunte dalla compagine sociale nei confronti della Sig.ra Per\_1 ; 12. La Sig.ra Per\_1 ha quindi, con i predetti contratti, trasferito alla società Controparte\_1 la proprietà di un appezzamento di terreno edificabile (riservandosene una parte) mentre la suddetta società, quale contropartita ed assumendosi ogni onere, si è obbligata a costruire e trasferire alla Sig.ra Per\_1 due fabbricati di cui il primo entro 4 anni dal rilascio del primo permesso di costruire e il secondo entro 6 anni con eventuale proroga di 2; 13. Sull'intera area edificabile è prevista la realizzazione di complessivi sei fabbricati (corpi di fabbrica A, B, C, D, E ed F): il primo e l'ultimo, cioè i corpi di fabbrica A e F, sono quelli di spettanza della sig.ra Per\_1 che la società CP\_1 deve realizzare in luogo del pagamento del prezzo per l'acquisto del terreno, mentre i restanti corpi di fabbrica, cioè i corpi di fabbrica B, C, D ed E, sono di spettanza della società Controparte\_1, inoltre, tutti i soci della società si sono costituiti fideiussori garantendone personalmente ed in proprio l'adempimento; 14. La Sig.ra Per\_1 è deceduta in data 13.06.2010 ed a lei sono succeduti i figli Pt\_1 e Pt\_2 [...] per la quota di 1/3 ciascuno ed i nipoti Pt\_3 Pt\_4 e Parte\_5 ex filia premorta Persona\_3 per la complessiva quota del residuo 1/3; 15. La società [...] CP\_1 non ha adempiuto alle proprie obbligazioni, nonostante le ripetute richieste, anche di risarcimento danni, avanzate dagli attori nel corso degli anni e non ha neppure prodotto una nuova polizza fideiussoria di € 330.000,00, in sostituzione di quella consegnata al momento del rogito venuta meno a seguito del fallimento della società garante; 16. Scaduto il termine per la consegna del primo fabbricato e preso atto che i lavori erano stati interrotti da tempo, con una prima lettera raccomandata del 3 giugno 2015, indirizzata alla società CP\_1 ed a tutti i

fideiussori, l'avv. Cecchi, legale del sig. *Parte\_1* ha contestato l'inadempimento della società per la mancata consegna dei fabbricati nei tempi contrattualmente pattuiti, ha invitato la società a riprendere i lavori per completare il primo fabbricato ed a realizzare l'altro nel più breve tempo possibile e ha chiesto il risarcimento di tutti i danni subiti a causa della ritardata consegna degli immobili; 17. Con lettera del 9 giugno 2015 indirizzata anche agli altri eredi della sig.ra *Per\_1* l'avv. Russomanno, legale della società *CP\_1* di tutti i garanti ad eccezione del sig. *CP\_7* nel contestare la richiesta di risarcimento danni, ha sostenuto che il ritardo era dovuto alla perdurante crisi economica e alle modifiche richieste al progetto dopo il decesso della sig.ra *Per\_1* dando comunque assicurazione che - una volta definite tali modifiche - la società avrebbe proceduto celermente all'ultimazione dei lavori, senza originare disagi; 18. L'avv. Cecchi, legale del sig. *Parte\_1* in data 22.6.2015 replicava al legale della società *Controparte\_1* facendo presente che da tempo erano state fornite dagli eredi tutte le indicazioni necessarie per completare l'intervento. Inoltre, preso atto del fallimento della Compagnia *CP\_8*, che aveva prestato la fideiussione per l'importo di € 330.000,00, richiedeva anche la presentazione di una nuova garanzia di pari importo; 19. Con lettera del 26.6.2015 anche il sig. *Parte\_2* contestava quanto sostenuto dal legale di controparte, facendo presente che dopo la realizzazione della struttura del primo fabbricato, la società [...] *CP\_1* veva interrotto i lavori su quel fabbricato, procedendo invece a realizzare, completare e commercializzare un altro e che a niente erano valsi i ripetuti solleciti verbali alla società e ai suoi soci; 20. All'inizio del 2016, i sig.ri *Pt\_1* e *Parte\_2* hanno iniziato un procedimento di mediazione nei confronti della società *CP\_1* e di tutti i garanti (procedimento 2016-00041 CZ1 – presso l'organismo di mediazione Res Aequae ADR). In tale procedimento sono intervenuti, con atto di intervento adesivo e autonomo, anche i sig.ri *Pt\_3* *Pt\_4* e *Parte\_5* Nel procedimento si sono costituiti, con l'avv. Russomanno, sia la società *Controparte\_1* sia tutti i garanti. Tale procedimento, però, dopo alcuni incontri preliminari ha avuto esito negativo poiché, come risulta dal verbale del 16 maggio 2016, l'avv. Russomanno, con PEC inviata in pari data, aveva dichiarato che i suoi assistiti non intendevano aderire al procedimento di mediazione; 21. L'avv. Cecchi, per conto di tutti gli eredi della sig.ra *Parte\_6* e attuali attori, con lettera-raccomandata del 4 dicembre 2019 ha contestato nuovamente l'inadempimento alla società *Controparte\_1* e ai suoi garanti, invitando la società a completare i lavori relativi al primo fabbricato entro il successivo 31 luglio ed a realizzare l'altro fabbricato nel più breve tempo possibile. Con la stessa lettera è

stata reiterata anche la richiesta di risarcimento danni subiti a causa della mancata consegna dei due fabbricati. La lettera è stata inviata alla società e a tutti i fideiussori. L'avv. Russomanno, legale della società **Controparte\_1** prima, con lettera del 13.2.2020, ammetteva che i lavori erano stati sospesi per una improvvisa carenza di fondi e, poi, con lettera del 25.5.2020, adduceva come motivo di ritardo l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid19 (invero in quel momento appena all'inizio), dando però atto di due circostanze: a) che la società da lui assistita aveva deciso di destinare le rimanenti risorse economiche per costruire e commercializzare un altro fabbricato di sua pertinenza e ciò per generare la liquidità necessaria per completare anche il fabbricato degli attori; b) che i relativi lavori per l'ultimazione sarebbero iniziati entro il 30 settembre; 22. Con lettera del 10 giugno 2020 il legale degli attori ribatteva ritenendo insoddisfacente la risposta poiché non conteneva alcun termine per l'ultimazione e consegna dei fabbricati e quindi chiedeva che i lavori venissero ripresi entro il 1° settembre ed il fabbricato ultimato e consegnato entro il successivo 31 dicembre; 23. All'attualità la società **Controparte\_1** [...] ha realizzato e commercializzato i fabbricati (di propria spettanza) B e C e ha iniziato la costruzione del fabbricato D, mentre non ha ancora completato e consegnato il fabbricato A (che doveva essere realizzato e consegnato per primo e comunque al massimo entro quattro anni dal rilascio del titolo edilizio), mentre non ha neppure iniziato la costruzione del fabbricato F (che doveva essere consegnato al massimo entro otto anni dal rilascio del primo titolo edilizio per i restanti fabbricati); 24. Inoltre, nel 2019 la società **Controparte\_1** arbitrariamente e senza alcuna autorizzazione, ha trasportato e scaricato su un terreno di proprietà degli attori, posto nelle vicinanze, ingenti quantità di materiale di scavo. Pertanto, gli attori, con lettera raccomandata del 20 luglio 2019 ne hanno chiesto l'immediata rimozione, senza però ottenere alcun risultato. All'attualità tale materiale di scavo è ancora ammassato sul terreno degli attori identificato al N.C.T. del Comune di Satriano al foglio di mappa 2, particella n. 1301.

Tanto premesso gli odierni istanti hanno così concluso: *“Piaccia all'Ecc.mo Tribunale, contrariis reiectis, così provvedere: a) accertare e dichiarare che la società **Controparte\_1** si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte nei confronti degli attori, quali eredi della sig.ra **Parte\_6**, con contratto del 2 dicembre 2008, ai rogiti del Notaio avv. Andreacchio, rep. n. 70550, racc. n. 22360; b) condannare la società **Controparte\_1** ed i fideiussori sig.ri **Controparte\_3** **Controparte\_2** **Controparte\_6** **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **CP\_7**, tutti in solido tra di loro, a realizzare, completare e consegnare agli attori i fabbricati di cui è causa, realizzati a perfetta regola d'arte secondo il capitolato delle opere allegato al richiamato contratto, in regola secondo le previsioni edilizie-urbanistiche,*

debitamente accatastati e con richiesta di abitabilità presentata, nonché liberi da ogni vincolo o gravame e, comunque, con tutte le caratteristiche contrattualmente pattuite, unitamente alla striscia di terreno di pertinenza del fabbricato “F”, nonché condannarli a realizzare una strada ad uso comune per i corpi di fabbrica “E” e “F” da servire come accesso anche alla residua proprietà degli attori di cui alla particella n. 1194; c) condannare, ai sensi dell’art. 614-bis c.p.c., la società **Controparte\_1** ed i fideiussori sig.ri **Controparte\_3** **Controparte\_2** **Controparte\_6** **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **CP\_7**, tutti in solido tra di loro, a pagare agli attori la somma di € 375,00 per ogni giorno di ritardo nell’esecuzione della condanna di cui al punto che precede; d) condannare la società **Controparte\_1** ed i fideiussori sig.ri **Controparte\_3** **Controparte\_2** **Controparte\_6** **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **CP\_7**, tutti in solido tra di loro, a pagare agli attori la somma di € 388.050,00 a titolo di risarcimento danni maturato fino alla data del presente atto di citazione, nonché a risarcire il danno morale e tutti i danni che gli attori subiranno fino alla data di effettiva consegna dei fabbricati, oltre rivalutazione monetaria ed interessi, compresi quelli di cui all’art. 1284 cod. civ. 4° comma; e) condannare la società **Controparte\_1** a rimuovere dal terreno di proprietà degli attori il materiale di scavo da essa ivi arbitrariamente trasportato e scaricato; f) condannare, ai sensi dell’art. 614-bis c.p.c., la società **Controparte\_1** a pagare agli attori una somma di danaro da liquidarsi in via equitativa, ai sensi del secondo comma del suddetto articolo, in caso di ritardo nell’esecuzione della condanna di cui al punto che precede, nonché a risarcire tutti i danni causati; g) condannare tutti i convenuti, in solido tra di loro, al pagamento delle spese di lite”.

Si è costituita tardivamente in giudizio l’odierna società convenuta in persona dei legali rappresentanti p.t. Sig.ri **Controparte\_2** e **Controparte\_3** e gli stessi anche in proprio, i quali hanno eccepito in via preliminare l’improcedibilità dell’azione per omesso preliminare ricorso alla procedura di arbitrato; la mancata trascrizione del contratto preliminare di compravendita che ha preceduto il contratto di appalto, inficiando l’atto notarile successivamente occorso nonché la sopravvenuta eccessiva onerosità dell’opera pattuita.

Nel merito, hanno dedotto l’infondatezza della domanda attorea deducendo che i ritardi imputati alla società siano stati causati da caso fortuito e forza maggiore nonché dalle condotte degli attori che in più occasioni hanno richiesto varianti progettuali incidendo in ordine ai lamentati ritardi.

Da ultimo hanno rilevato la nullità della fideiussione prestata dai soci per violazione dell’art. 1957 c.c.

Hanno quindi concluso: “Chiedono che l’On.le Giudice adito voglia accogliere le seguenti conclusioni: -In via preliminare, dichiarare l’improcedibilità dell’azione per violazione dell’Art. 15 della scrittura privata del

*27.04.2007, intitolato clausola compromissoria, si prevedeva il ricorso preliminare alla procedura di arbitrato, nel caso di specie evidentemente violato; -Nel merito, accertare e dichiarare che i ritardi nell'esecuzione del contratto di appalto/ scambio è avvenuto per fatto imprevedibile, caso fortuito e forza maggiore; -Ancora nel merito, accertare e dichiarare in ogni caso la nullità del rapporto di fideiussione personale dei soci; -Ed ancora nel merito accertare e dichiarare l'eccessiva onerosità sopravvenuta a carico dell'appaltatrice del contratto di scambio/ appalto sottoscritto; -In ogni caso con condanna delle controparti alla refezione delle spese e competenze di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario”.*

Si sono costituiti altresì **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **Controparte\_6** i quali hanno dedotto preliminarmente che gli attori non hanno depositato la scrittura privata di fideiussione originaria del 27 aprile 2007 (pur richiamandola a mezzo della scrittura privata del 2008) nella quale era contenuta la clausola compromissoria che rende improcedibile il giudizio e la quale costituiva l'unico atto fideiussorio firmato dalla sola Sig.ra **Per\_1** e dall'amministratrice della società convenuta.

Hanno dedotto che la scrittura del 2008, infatti, era stata redatta soltanto ad integrazione della prima a seguito della modifica dell'assetto societario per effetto dell'ingresso nella compagine societaria del nuovo socio Sig. **CP\_7** e che il contratto preliminare di compravendita con relativa presunta fideiussione è nullo per violazione dell'art. 6 del d.lgs. n. 122/2005 e dell'art. 1351 c.c. non rivestendo la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, forma prescritta per il definitivo. Ancora hanno rilevato che la scrittura privata del 2008 difetta di tutte le caratteristiche di cui all'art. 6 predetto oltre ad essere nulla per violazione della forma comportando quindi il loro difetto di legittimazione passiva.

Hanno altresì eccepito la rinuncia alle ipotetiche garanzie prestate dai convenuti atteso che l'atto notarile (contratto di scambio – compravendita – appalto) risulta essere stato l'ultimo ad essere stato sottoscritto dalle parti e che in ogni caso vi è stata decadenza della fideiussione ex art. 1957 c.c.

Nel merito, hanno dedotto l'esclusiva responsabilità della **CP\_1** dell'amministratrice della società la quale sarebbe stata più volte sollecitata dai convenuti a riprendere i lavori nel rispetto delle obbligazioni assunte.

Hanno quindi concluso chiedendo: “*all'Ecc.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, - in via preliminare, dichiarare nulle le scritture private del 27 aprile 2007 e del 02 dicembre 2008 per i motivi suesposti e, di conseguenza, dichiarare il difetto di legittimazione passiva dei convenuti; - in via*

*preliminare, ad ogni modo, poiché i convenuti eccepiscono formale disconoscimento della scrittura privata ex art. 214 c.p.c. del 2008 deposi-tata da parte attrice, ed in particolare, il sig. Controparte\_5 dichiara formalmente di non aver mai sottoscritto il documento de quo, dichiararla invalida ed inefficace nei loro confronti; - in via subordinata, dichiarare la domanda improcedibile per mancato esperimento della procedura arbitrale; in via ulteriormente subordinata, in caso di mancato accoglimento delle eccezioni suesposte, dichiarare il difetto di legittimazione passiva dei convenuti per rinuncia delle parti alla fideiussione o, in via secondaria, per la sua decadenza ai sensi dell'art. 1957 c.c.; -nel merito rigettare la domanda attorea poiché infondata in fatto ed in diritto, anche per la mancata escussione della polizza fideiussoria da parte della sig.ra Per\_1 - nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda di parte attrice, dichiarare unici responsabili la società convenuta e il proprio amministratore, manlevando gli odierni convenuti da qualsiasi responsabilità ed obbligazione; - nella denegata ipotesi di condanna per obbligazione contrattuale anche degli odierni convenuti, limitare la loro responsabilità nei limiti della fideiussione per come esposto nel presente atto. In ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio”.*

Si è costituito infine in giudizio il convenuto CP\_7 il quale ha dedotto di essere esente da ogni responsabilità non facendo più parte della compagine sociale di Controparte\_1 dal giugno 2010 da quando con verbale di assemblea del 15.06.2010 manifestava la sua intenzione di recedere dalla società e dunque veniva deliberato di procedere al rimborso della partecipazione al socio receduto. Ha dunque dedotto l'esclusiva responsabilità della società per gli inadempimenti al contratto del 2.12.2008 la quale ha gravato la posizione del garante e con riferimento alla domanda di risarcimento del danno ha contestato la quantificazione del risarcimento del danno effettuato dagli odierni attori.

Ha quindi rassegnato le seguenti conclusioni: *“Voglia l'On.le Tribunale adito –contrariis reiectis- rigettare la domanda attorea proposta nei confronti del sig. CP\_7 accertando e dichiarando che l'eventuale inadempimento contrattuale e conseguente danno risarcibile, sia ascrivibile esclusivamente alla società [...] Controparte\_1 in persona del suo legale rappresentante p.-t. ed ai soci fidejussori, per i motivi di cui in premessa e, in particolare, per la mancanza di correttezza e buona fede dimostrate nell'inadempimento del contratto dedotto in giudizio, a discapito del garante CP\_7 che ha visto, suo malgrado, aggravata la sua posizione a seguito dell'illegittimo comportamento posto in essere dalla garantita”.*

Nel corso del giudizio di primo grado gli odierni istanti hanno presentato ricorso cautelare rassegnando le seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale - in via principale, con decreto inaudita altera parte ai sensi dell'art. 669-sexies, comma 2, c.p.c., autorizzare il sequestro conservativo, anche presso terzi, dei*

*beni mobili ed immobili e degli eventuali crediti di pertinenza di: • CP\_9 Controparte\_1 (cod. fisc.: P.IVA\_1 ); • sig.ra Controparte\_3 (cod. fisc.: CodiceFiscale\_1 ); • sig. CP\_2 [...] (cod. fisc.: CodiceFiscale\_2 , tutti rappresentati e difesi nel presente giudizio dall'avv. Giovanni Russomanno, fino alla concorrenza dell'importo di € 1.068.050, ovvero la minor somma ritenuta di giustizia, con contestuale fissazione del termine per la notificazione del ricorso e del decreto di fissazione di udienza; - in via subordinata, ove non siano ritenuti sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto inaudita altera parte sopra richiesto, fissare l'udienza di comparizione delle parti e autorizzare il sequestro conservativo dei beni mobili ed immobili e degli eventuali crediti di pertinenza di: • CP\_9 Controparte\_1 (cod. fisc.: P.IVA\_1 ); • sig.ra Controparte\_3 (cod. fisc.: CodiceFiscale\_1 ); • sig. Controparte\_2 (cod. fisc.: CodiceFiscale\_2 , tutti rappresentati e difesi nel presente giudizio dall'avv. Giovanni Russomanno, fino alla concorrenza dell'importo di € 1.068.050, ovvero la minor somma ritenuta di giustizia. In tutti i casi, con vittoria di spese e competenze di lite". Tale ricorso veniva rigettato dal giudice istruttore con ordinanza del 11.09.2023 per assenza del *periculum in mora*.*

Il ricorso veniva ripresentato e nuovamente il giudice istruttore lo respingeva per assenza di *periculum in mora* con ordinanza del 20.01.2024.

Avverso tale ordinanza era proposto reclamo che si concludeva con provvedimento di conferma dell'ordinanza impugnata.

La causa, istruita documentalmente, a mezzo di interrogatorio formale, prova per testi e CTU tecnica e grafologica, veniva rinviata all'udienza del 6.03.2026 per la precisazione delle conclusioni e a tale udienza trattenuta per la decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

\*\*\*\*\*

## **SULLE ECCEZIONI PRELIMINARI**

Tardive e dunque inammissibili devono considerarsi tutte le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta Controparte\_10 e dai Sigg.ri CP\_2 e Controparte\_3

### **1. Improcedibilità della domanda per sottoscrizione di una clausola compromissoria.**

L'eccezione di improcedibilità della domanda è stata sollevata dalla difesa dei Sigg.ri CP\_4 [...] Controparte\_5 e Controparte\_6 con comparsa di costituzione tempestivamente depositata; dalla società CP\_1 e dai Sigg.ri Controparte\_3 e Controparte\_2 con comparsa di risposta tardivamente depositata; dal convenuto CP\_7 [...] con note di trattazione scritta del 14.06.2023.

L'eccezione mossa dalla società convenuta nonché dai Sig.ri **Controparte\_3** e **Controparte\_2** e, successivamente, dal Sig. **CP\_7** sono tardive e quindi inammissibili. Ai sensi del comma 1 dell'art. 819 ter c.p.c. "l'eccezione di incompetenza del giudice in ragione della convenzione di arbitrato deve essere proposta, a pena di decadenza, nella comparsa di risposta" nel rispetto del termine di cui all'art. 166 c.p.c. (cfr. Corte di cassazione, ordinanza n. 22748/2015; ordinanza n. 15300/2019).

Tanto premesso deve essere vagliata l'eccezione in quanto sollevata tempestivamente dai convenuti **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **Controparte\_6**

Il contratto preliminare di compravendita del 27.04.2007 depositato dai convenuti con comparsa di costituzione e risposta (cfr. doc. 1 allegato alla comparsa di risposta) all'art. 15 prevede una clausola compromissoria (*"nel caso dovessero sorgere controversie sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'adempimento delle singole obbligazioni assunte nella presente scrittura privata, le parti si impegnano, salvo casi inderogabilmente previsti dalla legge, a risolvere ogni controversia con il ricorso ad un arbitrato rituale nelle forme previste dagli artt. 806 ss. c.p.c."*). Tale contratto risulta essere stato sottoscritto dalla *de cuius* **Parte\_6** e dalla amministratrice della **Controparte\_11**

Ebbene come è noto, in base al principio della relatività del contratto, le clausole compromissorie valgono solo tra chi le ha sottoscritte. Le eccezioni a tale principio e dunque estensioni automatiche dell'applicabilità della clausola compromissoria sono previste dalla legge. La clausola, infatti, impegna gli eredi di chi l'ha sottoscritta o i terzi cessionari di un contratto o il creditore che agisce in via surrogatoria. Infine, ove la clausola compromissoria sia oggetto di clausole statutarie, il vincolo si estende automaticamente ai soci, agli amministratori e ai sindaci.

La clausola compromissoria oggetto della presente eccezione si estende dunque sicuramente agli istanti in qualità di eredi della paciscente **Parte\_6** ma non ai Sig.ri **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **Controparte\_6** i quali non l'hanno sottoscritta.

Non risultano agli atti diverse ed ulteriori scritture private contenenti la suddetta clausola compromissoria sottoscritta dai convenuti.

La relativa eccezione deve quindi essere rigettata.

**2. Eccezione di nullità del contratto preliminare e della scrittura privata integrativa del 2.12.2008. Sul difetto di legittimazione passiva dei Sig.ri **Controparte\_6**, **Controparte\_4**, **Controparte\_5**.**

Per gli immobili da costruire il d.lgs. n. 122/2005 impone la stipula del preliminare per atto pubblico o scrittura privata autenticata il che rende obbligatoria la trascrizione nei registri immobiliari. La trascrizione prenota l'acquisto e garantisce all'acquirente il privilegio speciale sull'immobile in caso di inadempimento del costruttore. La mancata trascrizione danneggia solo il promissario acquirente, rendendo il suo acquisto inopponibile a terzi mentre per il venditore non sussiste alcun pregiudizio.

Tanto premesso solo l'acquirente può eccepire il mancato adempimento di quest'obbligo. La relativa eccezione non può essere sollevata come eccezione dai venditori per invalidare il contratto o sottrarsi ai propri impegni. L'obbligo di trascrizione è imposto dalla legge a favore dell'acquirente e pertanto l'accordo rimane perfettamente valido e vincolante tra le parti anche in assenza di trascrizione. Ad ogni buon conto le formalità previste dall'art. 6 del d.lgs. n. 122/2005 sono state introdotte e ratificate solo con il d.lgs. n. 14/2019 a decorrere dal 16 marzo 2019 e quindi inapplicabili al caso di specie.

Ancora, con riferimento alla nullità del contratto preliminare per violazione dei requisiti di forma prescritti dalla legge ex art. 1351 c.c., deve dirsi che a seguito della stipula del contratto definitivo del 2.12.2008 gli eventuali vizi sono stati sanati e hanno perso qualsiasi rilevanza giuridica. La giurisprudenza ha infatti più volte stabilito il principio di assorbimento del contratto preliminare nel definitivo per cui quest'ultimo diventa l'unica fonte dei diritti e degli obblighi delle parti superando e sostituendo a tutti gli effetti gli accordi presi nel preliminare (Cfr. Corte di cassazione, sentenza n. 23307/2020).

Con riguardo invece all'asserita nullità della scrittura privata del 2.12.2008 deve evidenziarsi che la stessa è stata sottoscritta dai convenuti ad integrazione del contratto definitivo del 2.12.2008. Sebbene una scrittura privata integrativa di un contratto definitivo debba rivestire la forma scritta a pena di nullità qualora il contratto richieda tale forma per legge, deve distinguersi tra validità dell'accordo e opponibilità dello stesso ai terzi. Per la validità tra le parti dell'accordo è sufficiente una scrittura privata semplice.

La relativa eccezione deve quindi essere rigettata con conseguente riconoscimento della legittimazione passiva nel presente giudizio degli odierni convenuti.

### **3. Sulla rinuncia alla fideiussione.**

Destituita di fondamento è la circostanza che l'atto definitivo ossia quello notarile del 2.12.2008 non preveda alcuna garanzia personale dei soci, i quali sarebbero potuti intervenire e che la scrittura privata sia di fatto avvenuta antecedentemente al rogito.

La scrittura privata da, infatti, atto dell'intervenuto contratto definitivo di compravendita tra le parti e dunque richiama espressamente quest'ultimo (*“premessi che in data 2.12.2008 è intervenuto tra la Controparte\_1 e la Sig.ra Per\_1 atto pubblico per Notar Andreacchio avente ad oggetto compravendita appalto portante il n. 70550 di rep. E il n. 22360 di racc.”*). Non può dunque dirsi intervenuta alcuna rinuncia da parte degli istanti e dell'allora Parte\_6 alla fideiussione.

#### **4. Sulla decadenza della fideiussione.**

Preliminarmente va precisato che l'eccezione di decadenza ex art. 1957 c.c. è un'eccezione in senso stretto e per tale motivo non può essere rilevata d'ufficio dal giudice e, a pena di inammissibilità, deve essere proposta tempestivamente dal fideiussore nel primo atto difensivo utile.

Tanto premesso anche l'eccezione di decadenza è stata sollevata tempestivamente solo dai convenuti Controparte\_4 Controparte\_5 e Controparte\_6

Tale eccezione è fondata e deve essere accolta.

L'art. 2 della scrittura privata del 2.12.2008 prevede che i fideiussori hanno inteso *“garantire la realizzazione della quota percentuale spettante alla Sig.ra Parte\_6 [...] in relazione alle obbligazioni assunte dalla compagine sociale nei confronti della Sig.ra Per\_1”*. Dalla lettura di tale clausola, a differenza di quanto sostenuto dagli attori, non si evince che la garanzia non è legata alla scadenza dell'obbligazione principale ma al suo integrale adempimento.

La giurisprudenza di legittimità è granitica nel ritenere che la deroga all'onere di escussione tempestiva non si presume (Cassazione civile, Sez. III, ordinanza n. 32795 del 13 dicembre 2019; Cassazione civile, Sez. III, ordinanza n. 840 del 13 gennaio 2025). Affinchè la garanzia sia svincolata dal termine semestrale, la sua subordinazione all'integrale soddisfacimento del debito deve risultare da una pattuizione scritta chiara, univoca e specifica. Le clausole che derogano alle regole ordinarie di decadenza non possono quindi essere desunte per implicito o tramite un'interpretazione estensiva della volontà delle parti. Solo se pattuita chiaramente, la garanzia copre l'intero adempimento e di conseguenza l'azione del creditore contro il garante non è più soggetta al termine di decadenza di 6 mesi previsto dall'art. 1957 c.c.

Nel caso che ci occupa, in relazione al fabbricato “A”, ai fini che ci occupano, la prima data di consegna dell’immobile è da determinarsi in quella dell’11.01.2013 (4 anni dopo il ritiro del permesso di costruire) e la costituzione in mora della società è intervenuta per la prima volta in data 3.06.2015 (cfr. doc. 4 allegato all’atto di citazione).

Per quanto qui di interesse non può essere presa in considerazione il termine fissato dal CTU nella perizia espletata nel corso del giudizio per la consegna del fabbricato “A” individuata nel 5.10.2019. Tale termine è stato determinato dal CTU quale termine ultimo per la consegna del fabbricato a seguito delle varianti richieste dagli attori nel 2014 e oggetto della richiesta di permesso di costruire del 2016. La circostanza che siano state richieste delle variazioni al progetto originario e che per tale ragioni sia stato richiesto un nuovo e diverso titolo edilizio (il quale ha fatto slittare la data di consegna dei lavori) non può ripercuotersi sui fideiussori i quali hanno prestato la garanzia personale sulla base dell’obbligazione originaria pattuita e sulla base dei tempi originari pattuiti per la realizzazione di quest’ultima.

Le medesime considerazioni devono essere svolte con riguardo al fabbricato “F” il cui termine ultimo per la consegna era il 29.08.2016 (entro sei anni dal primo permesso di Costruire, con possibilità di proroga di altri due anni). Anche in questo caso tra la data di concretizzazione dell’inadempimento contrattuale e quella del 4.12.2019 (cfr. doc. 9 allegato all’atto di citazione) con cui gli attori costituivano in mora la società convenuta è decorso il termine di cui all’art. 1957 c.c.

L’eccezione proposta dai convenuti *Controparte\_4* *Controparte\_5* e *CP\_6* [...] è quindi fondata e deve essere accolta. La stessa non può però estendersi agli altri convenuti i quali non l’hanno proposta tempestivamente.

\*\*\*\*

Tanto premesso sulle eccezioni preliminari deve evidenziarsi che tempestivamente il convenuto *CP\_5* ha disconosciuto la propria firma apposta alla scrittura privata del 2.12.2008 (Cfr. doc. 3 allegato all’atto di citazione) e parte attrice ha avanzato istanza di verifica della scrittura disconosciuta nel primo atto successivo al disconoscimento e cioè con le note di trattazione scritta del 31.05.2023.

Con ordinanza del 5.04.2024 il giudice istruttorie ha disposto consulenza tecnica d’ufficio grafologica al fine di valutare se le sottoscrizioni che compaiono sulla scrittura del 2.12.2008

oggetto del disconoscimento siano effettivamente riconducibili alla persona del Sig. [...]

Controparte\_5

La perizia definitiva depositata in data 7.11.2024 a firma del Dott. Persona\_4 dalla quale questo giudice non ha motivi di discostarsi concludeva ritenendo che *“le sottoscrizioni che compaiono sulla scrittura del 2.12.2008 oggetto del disconoscimento sono riconducibili alla persona del Sig. [...]*

Controparte\_5 .

\*\*\*\*\*

Nel corso del giudizio gli attori hanno modificato le proprie domande. In particolare, con la memoria ex art. 183 co. 6 n. 1) c.p.c. depositata in data 20.07.2023 gli istanti hanno chiesto: *“a) accertare e dichiarare che la società Controparte\_1 si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte nei confronti degli attori, quali eredi della sig.ra Parte\_6 , con contratto del 2 dicembre 2008, ai rogiti del Notaio avv. Andreacchio, rep. n. 70550, racc. n. 22360; b) condannare la società Controparte\_1 [...] a consegnare agli attori il primo fabbricato, oggetto del “contratto di scambio” di cui al richiamato contratto notarile del 2.12.2008, nello stato in cui attualmente versa, ovvero, qualora i lavori dovessero riprendere, nello stato in cui si troverà al momento dell’espletamento di apposita CTU, di cui fin da adesso si chiede l’ammissione, nonché a consegnare tutta la documentazione e le certificazioni riguardanti i lavori e gli impianti realizzati; c) condannare la società CP\_12 ed i fideiussori sig.ri Controparte\_3 Controparte\_2 Controparte\_6 Controparte\_4 Controparte\_5 e CP\_7 , tutti in solido tra di loro, a risarcire agli attori i danni causati dall’inadempimento con riferimento al primo fabbricato (oggetto del “contratto di scambio”) pari al costo delle opere non realizzate, nonché al costo dei vari adempimenti mancanti (oneri per pratiche edilizie per completare i lavori, accatastare gli immobili, presentare domanda di abitabilità, ottenere le certificazioni degli impianti, ecc.) necessari per il completo adempimento degli obblighi assunti dalla società CP\_12 , danni che fin d’ora si quantificano in € 280.000,00, salvo il più o il meno che risulterà di giustizia, oltre rivalutazione monetaria ed interessi, compresi quelli di cui all’art. 1284 cod. civ. 4° comma, il tutto con riserva di ogni azione per eventuali vizi alla parte realizzata dalla società CP\_12 che dovessero risultare al momento della consegna del fabbricato; d) condannare la società CP\_12 ed i fideiussori sig.ri Controparte\_3 Controparte\_2 Controparte\_6 Controparte\_4 Controparte\_5 e CP\_7 , tutti in solido tra di loro, a risarcire agli attori i danni causati dal totale inadempimento della società CP\_12 con riferimento al secondo fabbricato, oggetto del contratto “compravendita-appalto” di cui al richiamato contratto notarile del 2.12.2008, danni da quantificarsi in misura pari all’attuale valore commerciale di detto fabbricato e che fin d’ora si quantificano in € 400.000,00 salvo il più o in meno di giustizia, oltre rivalutazione monetaria ed interessi,*

compresi quelli di cui all'art. 1284 cod. civ. 4° comma; e) condannare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., la società **Controparte\_1** ed i fideiussori sig.ri **Controparte\_3** **Controparte\_2** **Controparte\_6** **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **CP\_7**, tutti in solido tra di loro, a pagare agli attori la somma di € 375,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della condanna di cui al punto b) che precede; f) condannare la società **Controparte\_1** ed i fideiussori sig.ri **Controparte\_3** **Controparte\_2** **Controparte\_6** **Controparte\_4** **Controparte\_5** e **CP\_7**, tutti in solido tra di loro, a pagare agli attori la somma di € 388.050,00 a titolo di risarcimento danni maturati fino alla data della notifica dell'atto di citazione, nonché a risarcire tutti i danni che gli attori subiranno fino alla data di effettiva consegna, oltre danni morali, rivalutazione monetaria ed interessi, compresi quelli di cui all'art. 1284 cod. civ. 4° comma; g) condannare la società **Controparte\_1** a rimuovere dal terreno di proprietà degli attori il materiale di scavo da essa ivi arbitrariamente trasportato e scaricato; h) condannare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., la società **Controparte\_1** a pagare agli attori una somma di danaro da liquidarsi in via equitativa, ai sensi del secondo comma del suddetto articolo, in caso di ritardo nell'esecuzione della condanna di cui al punto che precede, nonché a risarcire tutti i danni causati; g) condannare tutti i convenuti, in solido tra di loro, al pagamento delle spese di lite”.

Ebbene tale modifica della domanda deve ritenersi ammissibile.

Nel corpo dell'atto introduttivo del giudizio gli odierni istanti avevano formulato domanda di adempimento mentre, invece, nel corpo della prima memoria istruttoria hanno modificato la domanda chiedendo, in sostanza, la risoluzione del contratto sottoscritto dalle parti con consegna del bene nello stato in cui si trova e risarcimento del danno.

Tale sostituzione è espressamente consentita dall'art. 1453 co. 2 c.c. il quale stabilisce un'eccezione al mutamento della domanda. Il passaggio dalla richiesta di adempimento a quella di risoluzione è sempre possibile sino alla prima memoria istruttoria, è invece il contrario che è precluso (cfr. Corte di cassazione, ordinanza n. 19148/2013; Corte di cassazione, sentenza n. 22203/2025).

Se, invece, non si ritiene che gli stessi abbiano sostanzialmente richiesto la risoluzione del contratto, in ogni caso, in materia di appalto, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la domanda di pagamento di una somma di danaro pari al costo necessario per la riparazione del danno costituisce una mera modificazione e non mutamento della domanda di reintegra in forma specifica con l'atto di citazione (cfr. Corte di cassazione sentenze n. 10624/1996 e n. 5103/1995).

In ogni caso, come statuito dalla giurisprudenza di legittimità (Corte di Cassazione, SS.UU. sentenza n. 12310/2015) la modificazione della domanda ammessa ex art. 183 c.p.c. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa, “*petitum*” e “*causa petendi*”, sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l’allungamento dei tempi processuali.

Nel caso che ci occupa la domanda modificata è sicuramente connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e cioè l’inadempimento della società convenuta e riguarda le stesse parti. La domanda, inoltre, ha sostituito la domanda inizialmente proposta di adempimento in forma specifica e non si è aggiunta alla stessa.

Non può, invece, per gli stessi motivi di cui sopra, ritenersi ammissibile l’ulteriore modifica effettuata al momento della precisazione delle conclusioni, momento nel quale gli attori hanno modificato la domanda riguardante la rimozione del materiale di scavo non chiedendo più la reintegrazione in forma specifica cioè la sua rimozione ma il risarcimento del danno per equivalente ossia la spesa necessaria per rimuoverlo.

\*\*\*\*\*

La società **CP\_1** ed i Sigg.ri **Controparte\_3** e **Controparte\_2** nel costituirsi in giudizio, hanno dedotto l’eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione a carico della società di talché il contratto risulterebbe sbilanciato in favore degli attori e dunque annullabile ed hanno chiesto di “*accertare e dichiarare l’eccessiva onerosità sopravvenuta a carico dell’appaltatore del contratto di scambio/appalto sottoscritto*”.

Ebbene trattasi di domanda riconvenzionale e non di eccezione riconvenzionale come invece sostenuto dai convenuti. L’eccezione riconvenzionale è uno strumento difensivo con cui il convenuto oppone all’attore un proprio diritto autonomo e a differenza della domanda riconvenzionale il suo unico scopo è quello di paralizzare la pretesa avversaria ed ottenere il rigetto della domanda iniziale, senza chiedere una condanna.

Nel caso che ci occupa giurisprudenza consolidata di legittimità ha statuito che l’eccessiva onerosità sopravvenuta ex art. 1467 c.c. può essere fatta valere esclusivamente tramite domanda giudiziale o riconvenzionale e non come eccezione o mera difesa (cfr. *ex multis* Corte di Cassazione, ordinanza n. 26363/2017; Corte di cassazione, sentenza n. 2074472004).

Tanto premesso la domanda proposta dai convenuti **CP\_1** dai Sig.ri **Controparte\_3** e **Controparte\_2** anche in proprio deve essere ritenuta inammissibile in quanto tardiva essendosi gli stessi costituiti tardivamente ex art. 166 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Tanto premesso la domanda è fondata e pertanto va accolta.

Dalla consulenza tecnica a firma dell'Ing. **Persona\_5** dalla quale questo giudice non ha motivo di discostarsi anche alla luce delle risposte alle osservazioni delle parti si evince che: *“allo stato di fatto risultano realizzati i corpi distinti con le lettere “A”, “B”, “C”, “D”, mentre devono essere ancora realizzati i corpi identificati con la lettera “E” ed “F”. In particolare, il corpo “A” non è ancora ultimato, i corpi “B” e “C” sono stati completati ed abitati mentre il corpo “D” è completato ma non risulta abitato”* ed ancora *“la viabilità del complesso residenziale risulta realizzata parzialmente, mentre non risulta realizzata la strada privata a servizio dei corpi “E” e “F””, “il corpo “A” si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui un piano mansardato, oltre seminterrato [...] al suo interno sono dislocate n. 6 unità immobiliari in corso di costruzione nonché n. 3 beni comuni non censibili”*. Il Consulente evidenzia che *“allo stato di fatto il corpo “A” non risulta ultimato, mentre per il corpo “F” non sono stati iniziati i lavori. Sul corpo “A” risultano da completare: la sistemazione interna, le opere di finitura interna ed esterna, gli impianti tecnologici. In conclusione, dalle verifiche eseguite la società **Controparte\_1** risulta inadempiente rispetto all’obbligazione assunta di costruire due immobili indicati nei contratti del 2.12.2008”*.

In particolare, il consulente con riferimento al corpo A ha evidenziato che *“il costo delle opere per il completamento del corpo “A” è stato stimato in complessivi 369.000,00 oltre IVA”* a tale somma secondo il consulente va aggiunta quella di € 33.199,05 oltre iva per costi tecnici professionali e altre spese.

Con riguardo alla circostanza che il ritardo nell’adempimento dei lavori sia imputabili a varianti al progetto richieste dagli attori si deve evidenziare che l’attore **Parte\_1** (cfr. verbale di udienza del 23.04.2024) ha dichiarato che *“nel 2014, appurato che le concessioni edilizie erano scadute, abbiamo concordato con **Controparte\_2** o **CP\_3** non ricordo bene, di inserire eventuali varianti interne ai corpi di fabbrica “A”*”. Sul punto il consulente tecnico ha affermato che *“relativamente al ritardo accumulato dell’Appaltatore nell’esecuzione delle opere pattuite, si ritiene che non sia imputabile alle richieste di varianti formulate dagli attori, per le seguenti ragioni. La prima è legata al fatto che il deposito della Relazione a Strutture Ultimate è avvenuta solo a distanza di 5 anni dalla scadenza del primo titolo edilizio, per cui le opere strutturali non erano state ultimate e l’immobile non poteva essere consegnato alla data del 29.08.2011 (scadenza del Permesso di Costruire n. 39/2008 rilasciato il 29.08.2008). La seconda è legata al fatto che dalla*

*documentazione in atti, non vi sono elementi che comprovino che le eventuali varianti richieste dagli attori siano state formulate nel periodo di validità del primo titolo edilizio. La terza è legata alla natura delle varianti richieste dagli attori che non avrebbero comunque impattato sul completamento di altre opere esterne quali muro di contenimento, recinzione, ringhiere, etc. La quarta è legata alle tempistiche con cui viene formulata la causa, ovvero a distanza di circa 4 anni dalla scadenza del primo titolo edilizio abilitativo, per cui i lavori erano fermi, atteso che non era stata richiesta una proroga dello stesso titolo edilizio. La quinta è legata al fatto che dopo il rilascio del Permesso di Costruire N. 13/2016 del 05.10.2016 in variante al Permesso di Costruire N. 39/2008 del 29.08.2008, vi erano tutti i presupposti per il completamento del corpo "A" [...] in conclusione, sulla base degli atti di causa, il ritardo dell'Appaltatore nell'esecuzione delle opere pattuite non risulta imputabile alle richieste di varianti formulate dagli attori, né tanto meno all'assenza in loco di opere di urbanizzazione neppure note ai proprietari".*

Sebbene dunque l'attore Parte\_1 in sede di interrogatorio abbia dichiarato di aver richiesto delle varianti al progetto iniziale, il consulente ha evidenziato che tali varianti non hanno inciso sul ritardo nell'esecuzione dei lavori.

Sulla presenza del materiale di scavo sul terreno di proprietà degli attori il CTU nominato ha così risposto: *"Riguardo, invece, al materiale edile accatastato si ritiene che risulti ancora riutilizzabile in altri cantieri, per cui lo stesso può essere rimosso dall'Appaltatore, diversamente, ne potrebbe derivare un danno per lo stesso Appaltatore [...] il costo per la rimozione del materiale depositato sul terreno di proprietà degli attori ammonta a 108.100,00 oltre IVA".*

Da ultimo il CTU ha chiarito che *"il canone medio annuo per la locazione delle unità dei corpi "A" ed "F" laddove fossero stati costruiti nei tempi pattuiti nel contratto a partire dalla data indicata nel contratto per la conclusione dei lavori, tenuto conto anche della variante in corso d'opera concordate sul corpo "A" risulta pari a 201.000,00 €".*

Accertato dunque l'inadempimento della società convenuta del contratto sottoscritto in data 2.12.2008, circostanza pacifica anche per gli altri convenuti fideiussori, è necessario analizzare nel dettaglio le domande proposte dagli attori.

Con riferimento al fabbricato "A" gli stessi ne hanno richiesto la consegna allo stato grezzo in cui si trova e il risarcimento del danno pari al costo delle opere mancanti e necessarie per il suo completamento e al danno per il ritardo nella consegna del fabbricato inteso come danno per non aver potuto trarre dal fabbricato le dovute rendite (c.d. mancato guadagno).

Con riguardo al risarcimento del danno pari al costo delle opere mancanti, queste sono state quantificate dal CTU nella somma di **€ 369.000,00 oltre IVA**.

In riferimento invece al danno da mancato guadagno bisogna evidenziare quanto segue.

Il CTU ha eseguito la stima per entrambi i fabbricati ed ha concluso che il canone medio di locazione che sarebbe stato percepito dal termine ultimo per la consegna e sino alla data della perizia, al netto delle imposte, era di € 201.000,00. Tale calcolo è stato effettuato dal CTU applicando un canone mensile medio di 3,80 €/mq riducendo poi il canone di affitto del 22,5% tenuto conto dell'incidenza fiscale media.

Il termine ultimo per la consegna viene identificato nella perizia alla data del 5.10.2019 corrispondente alla data in cui è scaduto anche il secondo permesso di costruire rilasciato nel 2016.

Dalla lettura della documentazione versata in atti per la costruzione del fabbricato "A" la società convenuta a ottenuto il permesso di costruire n. 39/2008 rilasciato in data 29.08.2008, ritirato poi in data 12.01.2009 e dunque, come statuito nel contratto del 2.12.2008, lo stesso doveva essere consegnato entro 4 dal ritiro del titolo edilizio e dunque il 12.1.2013. Gli attori, nel periodo successivo, hanno però concordato delle ulteriori varianti (cfr. interrogatorio formale di cui al verbale del 23.04.2024) nel corso del 2014 (cfr. doc. 6 allegato all'atto di citazione) per le quali il permesso di costruire è stato richiesto nel 2016 e ritirato in data 5.10.2016. Tale circostanza è stata confermata dal teste **Tes\_1** (cfr. verbale d'udienza del 25.06.2024).

Il Giudice concorda con il CTU nominato che quindi ha previsto quale termine ultimo entro il quale i lavori sarebbero dovuti terminare quello di tre anni dal rilascio di tale ultimo titolo edilizio e cioè la data del 5.10.2019 essendo stati comunque concordate delle modifiche al progetto originario.

Il CTU ha stabilito per l'intero fabbricato "A" il canone medio mensile di € 2.732,45 (somma complessiva del canone locativo mensile dei 6 sub facenti parte del fabbricato A) e dunque dal 5.10.2019 e sino alla data della perizia (1.10.2024) è da quantificare in € 163.582,59. Tale importo, ridotto del 22,5% per il carico fiscale, corrisponde ad un reddito non percepito sino alla data della perizia di € 126.776,51. Dal 1.10.2024 sino alla data di emissione del presente provvedimento sono trascorsi ulteriori 20 mesi e dunque il canone medio per questo ulteriore periodo è pari ad € 54.649,00 che ridotto del 22,5% per il carico fiscale corrisponde ad un reddito non percepito

di ulteriori 42.353,00 € che sommati a quelli per il periodo precedente comportano un danno da mancato guadagno pari a complessivi **€ 169.129,51**.

Con riferimento al fabbricato “F” gli atti richiedono il risarcimento del danno per la totale mancata esecuzione dell’opera da quantificarsi nel valore commerciale del bene.

Gli attori ed il CTU in questo caso concordato che la data in cui detto fabbricato doveva essere consegnato è quella del 29.08.2016 (e cioè entro 8 anni dal rilascio del permesso a costruire – 6 anni con proroga di ulteriori 2 anni come contrattualmente stabilito).

Il CTU per tale fabbricato ha stimato un valore locativo mensile di € 1.034,25 e dunque, dalla data di consegna e sino al 1.10.2024 (data della perizia) un canone complessivo di € 95.805,97 che ridotto del 22,5% corrisponde ad un reddito non percepito di € 74.249,63.

Dal 1.10.2024 sino alla data di emissione del presente provvedimento sono trascorsi ulteriori 20 mesi e dunque il canone medio per questo ulteriore periodo è pari ad 20.685,00 che ridotto del 22,5% per il carico fiscale corrisponde ad un reddito non percepito di ulteriori € 16.031,00 che sommati a quelli per il periodo precedente comportano un danno da mancato guadagno pari a complessivi **90.280,63 €**.

Il risarcimento del danno per la ritardata consegna dei due fabbricati è quindi pari alla complessiva somma di **€ 259.410,14**.

Delle predette somme dovranno rispondere la società e i convenuti *Controparte\_3* , *CP\_2* [...] e *CP\_7* in quanto fideiussori. Sul punto si precisa che con riferimento al convenuto *CP\_7* la circostanza che lo stesso abbia receduto e quindi lasciato la compagine sociale nel 2010 non comporta che la garanzia prestata non sia più valida essendo una garanzia personale che ben potrebbe essere prestata anche una volta cessata la carica di socio e rimanere in piedi per lo stesso motivo.

Eventuali responsabilità interne tra debitore principale e garanti sono estranee al presente giudizio e gli odierni convenuti, soci della società convenuta, pur addebitando l’esclusiva responsabilità dell’inadempimento a quest’ultima, non hanno provato di essere estranei a quest’ultima o di non aver condiviso le scelte imprenditoriali adottate volte a favorire la costruzione e poi la vendita, in via prioritaria, dei fabbricati di proprietà della società.

Sul punto, inoltre, per mero scrupolo si evidenzia che la circostanza che la società convenuta sia una s.r.l. non comporta l’impossibilità per i soci di garantire una prestazione per la quale la stessa

si è obbligata in quanto, proprio in virtù del principio della separazione del patrimonio della società da quello dei soci gli stessi possono garantire l'obbligazione di altri e cioè della società.

Da ultimo, infondata è la deduzione circa la responsabilità degli attori per non aver escusso la polizza fideiussoria stipulata dalla società con la compagnia **CP\_8** e altrettanto infondata e l'addebito di responsabilità per non aver gli stessi fatto istanza di ammissione al passivo della predetta società a seguito del dichiarato fallimento.

Alla data del 2013, data del fallimento della **CP\_8**, infatti, come evidenziato in precedenza, non era ancora scaduto il termine per la consegna del secondo fabbricato e gli attori, con riguardo al primo, stavano vagliando le modifiche e le varianti poi concordate nel 2014. È la società convenuta che avrebbe dovuto, successivamente, prestare una nuova polizza fideiussoria.

Per quanto riguarda la circostanza che gli attori non abbiano fatto istanza di ammissione al passivo si ricorda che quest'ultima richiede dei requisiti fondamentali del credito che non potevano dirsi concretizzati: a) esistenza di un valido titolo giudico; b) certezza, liquidità ed esigibilità del credito – il credito, dunque, non deve essere contestato; c) data certa.

Tale difesa risulta quindi infondata.

Da ultimo, con riguardo al fabbricato “F” gli attori hanno chiesto il risarcimento del danno determinato per equivalente nel valore commerciale che avrebbe avuto l'immobile. Il CTU nominato nella propria consulenza (cfr. pagina 83) ha stabilito che il valore di mercato per unità di superficie commerciale per i beni oggetto della perizia può essere stimato in circa 1.040,00 € al mq e ha dato atto che la superficie catastale dell'immobile è di 148 mq.

Il valore commerciale dell'immobile “F” è quindi di **€ 153.920,00**.

\*\*\*\*\*

Tutto quanto premesso la domanda va accolta e la società nonché i convenuti **Controparte\_3** e **Controparte\_2** e **CP\_7** devono essere condannati a risarcire:

- **€ 369.000,00 oltre IVA** quale risarcimento del danno pari al costo delle opere mancanti riferite al fabbricato “A” oltre interessi dalla domanda sino al saldo;
- **€ 259.410,14** quale risarcimento del danno per la ritardata consegna dei due fabbricati “A” e “F” (c.d. mancato guadagno) oltre interessi dalla domanda sino al saldo;
- **€ 153.920,00** quale risarcimento del danno per equivalente per la mancata realizzazione del fabbricato “F” oltre interessi dalla domanda sino al saldo.

La società deve essere condannata ulteriormente alla consegna del fabbricato “A” nello stato grezzo in cui attualmente versa e a rimuovere dal terreno di proprietà degli attori il materiale di scavo ivi trasportato e scaricato.

La società dovrà altresì essere condannata al pagamento della somma di € 375,00 (come pattuita contrattualmente) per ogni giorno di ritardo nella consegna del fabbricato “A” e di € 150,00 per ogni giorno di ritardo nella rimozione dal terreno di proprietà degli attori del materiale di scavo ivi trasportato e scaricato. Sul punto si precisa l’applicabilità delle misure di coercizione indiretta anche ai fideiussori quando riguardino condanne ad obblighi di fare infungibili.

Per quanto riguarda il danno morale, invece, va ricordato che ne è stata confermata l’autonomia, riconoscendolo come un pregiudizio di natura esclusivamente interiore, non legato alla sfera relazionale. Tale danno, pertanto, risulta meritevole di un risarcimento aggiuntivo, indipendente dalla personalizzazione prevista per gli aspetti dinamico-relazionali compromessi (Cass. n. 910/2018, Cass. n. 7513/2018, Cass. n. 28989/2019).

Nel caso di specie, tuttavia, non risulta fornita una prova adeguata delle sofferenze interiori patite, necessaria per giustificare il risarcimento del danno morale in via autonoma. Sebbene tale danno possa essere dimostrato anche attraverso massime di esperienza e non richieda un accertamento medico-legale, permane a carico del danneggiato l’onere di descrivere in modo compiuto le specifiche sofferenze e gli stati d’animo pregiudizievoli di cui si invoca la riparazione.

Non possono riconoscersi altresì gli interessi compensativi, non avendo gli attori dimostrato, anche in base a criteri presuntivi, che la somma rivalutata (o liquidata in moneta attuale) sia inferiore a quella di cui avrebbero disposto, alla stessa data della sentenza, se il pagamento della somma originariamente dovuta fosse stato tempestivo. (cfr. da ultimo Cass. sez. 3 - , Sentenza n. 6351 del 10/03/2025 secondo cui *“Nell’obbligazione risarcitoria da fatto illecito, che costituisce tipico debito di valore, è possibile che la mera rivalutazione monetaria dell’importo liquidato in relazione all’epoca dell’illecito, ovvero la diretta liquidazione in valori monetari attuali, non valgano a reintegrare pienamente il creditore, il quale va posto nella stessa condizione economica nella quale si sarebbe trovato se il pagamento fosse stato tempestivo: in tal caso, è onere del creditore provare, anche in base a criteri presuntivi, che la somma rivalutata (o liquidata in moneta attuale) sia inferiore a quella di cui avrebbe disposto, alla stessa data della sentenza, se il pagamento della somma originariamente dovuta fosse stato tempestivo. Tale effetto dipende prevalentemente, dal rapporto tra remuneratività media del denaro e tasso di svalutazione nel periodo in considerazione, essendo ovvio che in tutti i casi in cui il primo sia inferiore al secondo, un danno da ritardo non è normalmente configurabile; ne consegue, per*

*un verso che gli interessi cosiddetti compensativi costituiscono una mera modalità liquidatoria del danno da ritardo nei debiti di valore; per altro verso che non sia configurabile alcun automatismo nel riconoscimento degli stessi”).*

Non potranno altresì essere riconosciuti gli interessi di cui all’art. 1284 co. 4 il quale non è applicabile alle obbligazioni che non hanno fonte contrattuale (fatto illecito e ripetizione di indebito) ma neppure alle obbligazioni contrattuali risarcitorie (cfr Corte d’Appello di Venezia 13 settembre 2022 n. 1935: *“invero, pur trattandosi di inadempimento contrattuale, ritiene la Corte che il quarto comma dell’art. 1284 c.c. si riferisce alle obbligazioni originarie del contratto e non a quelle risarcitorie sorte a seguito di inadempimento. Infatti, per queste ultime, per loro natura illiquide, è necessaria una previa liquidazione da parte del giudice, secondo i principi propri dei debiti di valore”*; sul punto si veda anche Corte di cassazione, sentenza n. 28036/2025 la quale ha stabilito che presupposto per l’operatività del saggio degli interessi previsti dall’art. 1284 co. 4 c.c. è il carattere liquido o, comunque, agevolmente liquidabile dell’obbligazione dedotta in giudizio, sicché tale revisione non trova applicazione nell’ipotesi di un credito risarcitorio derivante dall’inadempimento di un’obbligazione diversa da quella pecuniaria).

Deve infine dichiararsi la liberazione dei fideiussori **Controparte\_6** , **Controparte\_4** e **Controparte\_5** per intervenuta decadenza ex art. 1957 c.c.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo giusta D.M. 147/2022 in base alle questioni giuridiche trattate e al valore della controversia determinato dal valore dello scaglione di riferimento in relazione alla condanna di importo più elevato, con aumento per difesa di più parti (Cfr. Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 10367 del 17/04/2024, secondo cui *“in caso di litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c., il valore della causa non si determina sommando il valore delle singole domande proposte da un solo attore contro più convenuti o da più attori contro un solo convenuto, posto che queste, essendo cumulate soltanto dal lato soggettivo, vanno ritenute fra loro distinte ed autonome, e si deve, invece, fare riferimento al criterio della domanda dal valore più elevato, con la conseguenza che, anche ai fini della liquidazione degli onorari spettanti all’avvocato che ha assistito più parti, la misura del compenso standard (sul quale applicare le variazioni in aumento e in diminuzione previste dall’art. 4, commi 2 e 4, d.m. n. 55 del 2014) va determinata nell’ambito dello scaglione di riferimento in relazione alla domanda (o alla condanna) di importo più elevato”*).

Le spese della CTU tecnica espletata nel corso del giudizio seguono la soccombenza e vanno poste a carico dei convenuti soccombenti.

Le spese della CTU grafologica espletate nel corso del giudizio vanno poste in solido a carico degli attori e del convenuto **Controparte\_5** .

Spese compensate per i giudizi cautelari in corso di causa e il reclamo proposto attesa l'assenza di *periculum in mora* al momento dell'emissione delle relative ordinanze cautelari.

### PQM

Il Tribunale di Catanzaro, II sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa come in narrativa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) accerta e dichiara che la società **Controparte\_1** si è resa inadempiente alle obbligazioni assunte nei confronti degli attori, quali eredi della Sig.ra **Persona\_2** con contratto del 2 dicembre 2008 ai rogiti del Notaio Avv. Andreacchio, rep. N. 70550, racc. 22360;
- b) condanna la società **Controparte\_1** a consegnare agli attori il fabbricato "A", primo fabbricato oggetto del contratto di scambio di cui al richiamato contratto notarile del 2.12.2008, nello stato in cui attualmente versa;
- c) condanna la società **Controparte\_1** ed i fideiussori **Controparte\_3** **CP\_2** [...] e **CP\_7** tutti in solido tra loro a risarcire agli attori i danni causati dall'inadempimento con riferimento al primo fabbricato ("A") oggetto del contratto di scambio del 2.12.2008 pari al costo delle opere non realizzate nonché al costo dei vari adempimenti mancanti (oneri per pratiche edilizie per completare i lavori, accatastare gli immobili, presentare domanda di abitabilità, ottenere le certificazioni degli impianti, ecc.) necessari per il completo adempimento degli obblighi assunti dalla società **Controparte\_1** per la complessiva somma di **€ 369.000,00** oltre interessi dalla domanda sino al saldo;
- d) condanna la società **Controparte\_1** ed i fideiussori **Controparte\_3** **CP\_2** [...] **CP\_7** tutti in solido tra loro a risarcire agli attori i danni causati dal totale inadempimento da parte della società convenuta con riferimento al secondo fabbricato oggetto del contratto di "compravendita – appalto" del 2.12.2008 quantificati in misura pari all'attuale valore commerciale dello stesso e quindi in **€ 153.920,00** oltre interessi dalla domanda sino al saldo;
- e) condanna ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la società **Controparte\_1** ed i fideiussori **Controparte\_3** **Controparte\_2** e **CP\_7** tutti in solido tra loro, a pagare agli attori la somma di € 375,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della condanna di cui al punto b) che precede;

- f) condanna la società *Controparte\_1* ed i fideiussori *Controparte\_3* *CP\_2* [...] e *CP\_7* tutti in solido tra di loro, a pagare agli attori a titolo di risarcimento danni subiti per la ritardata consegna dei due fabbricati “A” e “F” (c.d. mancato guadagno) quantificati nella somma di **€ 259.410,14 quale** oltre interessi dalla domanda sino al saldo;
- g) condanna la società *Controparte\_1* a rimuovere dal terreno di proprietà degli attori il materiale di scavo da essa ivi trasportato e scaricato;
- h) condanna ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c. la società *Controparte\_1* a pagare agli attori la somma di € 150,00 in caso di ritardo nell’esecuzione della condanna di cui al punto che precede;
- i) dichiara l’intervenuta decadenza degli attori dal diritto di pretendere l’adempimento delle obbligazioni fideiussorie con conseguente estinzione delle obbligazioni e liberazione dei fideiussori convenuti *Controparte\_6* *Controparte\_4* e *Controparte\_5* ex art. 1957 c.c.;
- j) Condanna la società *Controparte\_1* *Controparte\_3* *Controparte\_2* e *CP\_7* al pagamento in favore degli attori delle spese di lite che liquida in € 1.241,00 per esborsi ed € 42.668,30 per compensi oltre rimborso forfettario spese 15%, IVA e cpa come per legge se dovute;
- k) Compensate le spese di lite tra gli attori e i convenuti *Controparte\_6* *Controparte\_4* e *Controparte\_5*
- l) compensa le spese di lite dei procedimenti cautelari e del giudizio di reclamo proposti in corso di causa;
- m) pone definitivamente a carico dei soccombenti società *Controparte\_1* *CP\_3* [...] *Controparte\_2* e *CP\_7* le spese della CTU tecnica espletata nel corso del giudizio e liquidate come da separato decreto;
- n) pone a carico degli attori e del convenuto *Controparte\_5* in solido le spese della CTU grafologica espletata nel corso del giudizio e liquidate come da separato decreto.

Catanzaro, 09.06.2026

Il Giudice

Dott.ssa Chiara Beatrice