



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del popolo italiano
TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Terza Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott.ssa Federica Samà, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 11681/2023 del ruolo generale degli affari contenziosi vertente tra

Parte_1, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Gherardo Soresina

ATTRICE

E

Controparte_1 in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Stefano Artini

CONVENUTA

Conclusioni di parte attrice.

Nel merito.

“Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Firenze, respinta e disattesa ogni diversa domanda, eccezione e conclusione:

*1) in primo luogo: a) accertare che l'importo di Euro 1.921.000,00, oltre IVA, che la *Parte_1**

*[...] ha effettivamente pagato alla *Controparte_1* a titolo di corrispettivo per le opere eseguite da quest'ultima in forza del contratto di appalto concluso nel giugno 2016 è superiore al corrispettivo effettivamente dovuto di Euro 1.753.527,00, oltre IVA, così come accertato, ai sensi dell'art. 1657 c.c., in sede di Accertamento Tecnico Preventivo (Trib. Firenze R.G. 9439/2022) concluso il 26 maggio 2023; b) e, conseguentemente, dichiarare come non dovuto, ai sensi dell'art. 2033 c.c., l'importo di Euro 167.473,00 che la *Parte_1* ha corrisposto *Controparte_1* in eccesso e condannare quest'ultima a restituire all'attrice l'importo di Euro 167.473,00, ovvero quella diversa somma, maggiore*

o minore, che sarà accertata in corso di causa, oltre interessi al saggio legale (anche ai sensi del quarto comma dell'art. 1284 c.c.) dalla data del 26 maggio 2023 (ovvero, in ipotesi subordinata, dal dì della domanda giudiziale) fino al saldo; 2) in secondo luogo: a) (in via principale) accertare che il contratto di appalto per cui è causa si è risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1454 c.c. e dell'art. 1662 c.c., per grave inadempimento dell'appaltatrice **Controparte_1** a far data dal 7 luglio 2022 o, comunque, dal 7 febbraio 2023; b) (in via subordinata) accertare tutti i gravi inadempimenti indicati nel presente atto da parte dell'appaltatrice **Controparte_1** rispetto agli obblighi che la stessa si era assunta nei confronti della **Parte_1** con il contratto di appalto del giugno 2016 e, conseguentemente, pronunciare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.; c) (in via ulteriormente subordinata) accertare che la **Parte_1** ha esercitato il recesso dal contratto di appalto previsto dall'art. 1671 c.c. 3) (in terzo luogo) per effetto dell'accoglimento della domanda sub 2), lettere a), b) o c): a) accertare che [...] **Controparte_1** sta occupando senza alcun titolo alcune porzioni del fabbricato di Via Magolo n. 7 (Empoli – FI) precedentemente detenute in esecuzione del contratto di appalto del giugno 2016 (in particolare, ad oggi, tre appartamenti e cinque locali ad uso autorimesse posti ai piani seminterrati di detto fabbricato rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio di mappa n. 6, particella 1949, subalterni nn. 504, 506, 511, 516, 519, 524, 525 e 526 e, conseguentemente, condannare la stessa a riconsegnare ad **Parte_1** tutte le porzioni di detto fabbricato, ordinandone l'immediato rilascio in favore dell'attrice e la definitiva liberazione da persone o cose di sua proprietà; 4) (in quarto luogo) condannare **Controparte_1** a risarcire ad **Parte_1** tutti i danni che la stessa ha subito per effetto della condotta inadempiente della convenuta, anche ai sensi dell'art. 1668 c.c., che si quantificano in complessivi Euro 224.951,00, ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che verrà accertata in corso di causa o ritenuta di giustizia, anche occorrendo previa valutazione equitativa, ed oltre interessi legali, anche al saggio indicato dal quarto comma dell'art. 1284 c.c. e maggior danno da svalutazione monetaria, di cui: ➤ Euro 178.351,00, per il ripristino di tutti i vizi riscontrati nell'esecuzione dell'opera da parte dell'appaltatrice; ➤ Euro 46.600,00, per i danni che **Parte_1** [...] ha già subito per effetto dell'occupazione senza titolo dei locali del fabbricato di Via Magolo n. 7 (Empoli – FI) già trasferiti a terzi. Con vittoria di spese e compensi professionali relativi al presente procedimento”.

In via istruttoria.

Come da memorie ex art. 171 ter n. 2 e 3 c.p.c.

Conclusioni di parte convenuta.

Nel merito.

“Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Firenze 1) Rigettare tutte le domande avanzate da parte attrice in quanto infondate e comunque per tutte le ragioni ed eccezioni di cui in narrativa. 2) In via riconvenzionale, previo accertamento e quantificazione dei lavori e delle opere anche extracontratto di appalto, eseguite da [...] Controparte_2 nel fabbricato posto in Empoli, Via Magolo 7, condannare la Parte_1 in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore di Controparte_1 della somma di € 896.281,00 comprensiva di Iva oltre interessi legali dal 1.8.2022 e dal deposito del presente atto al tasso di cui all'art. 1284, IV comma, c.c. o della maggior o minore somma che risulterà in corso di causa, a titolo di pagamento di detti lavori ed opere al netto degli acconti ricevuti; 3) In via riconvenzionale subordinata nella denegata ipotesi in cui venga accolta la domanda di cui al punto 2) in secondo luogo, lettera c) delle conclusioni avversarie, di accertamento del recesso, accertare la somma dovuta da Parte_1 a Controparte_1 quale indennizzo per le spese ed il mancato guadagno per le opere non eseguite ex art. 1671 c.c. e condannare la Parte_1 in persona del suo legale rappresentante, al pagamento di detta somma, oltre interessi legali, ad Controparte_1 4) Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio”.

In via istruttoria

Come da memoria ex art. 171 ter n. 2 c.p.c.

RAGIONI in FATTO e in DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Parte_1 (di seguito, per brevità, Parte_1 parte attrice o committente) ha evocato in giudizio, innanzi al Tribunale di Firenze, la Controparte_1 (di seguito, per brevità, [...] CP_1 parte convenuta o appaltatore), chiedendo, in tesi, che venisse dichiarata la risoluzione del contratto di appalto, stipulato *inter partes* in data 1.06.2016, già avvenuta di diritto, ai sensi degli artt.1454 e 1662 comma 2 c.c. e, in ipotesi, che venisse risolto il contratto suddetto, ai sensi dell'art. 1453 c.c., ricorrendo un inadempimento di non scarsa importanza da parte dell'appaltatore.

Parte attrice, inoltre, ha formulato domanda di restituzione, ai sensi dell'art. 2033 c.c. della somma di euro 167.473,00, oltre interessi, corrispondente alla differenza tra l'importo

corrisposto all'appaltatrice, pari a euro 1.921.000,00 oltre IVA e il valore delle opere effettivamente realizzate, per euro 1.753.527,00, come risultante dalla consulenza tecnica d'ufficio depositata nell'ambito del procedimento tecnico preventivo svoltosi prima dell'introduzione del presente giudizio.

Parte attrice ha insistito anche affinché l'appaltatrice venisse condannata a liberare le unità immobiliari e i posti auto, già trasferiti a terzi, ove, *sine titulo*, continuava a conservare materiali edili.

La committente ha formulato, infine, domanda di risarcimento del danno subito, in relazione a due distinte poste: da un lato, la somma corrispondente ai costi l'eliminazione dei vizi e difetti costruttivi presenti nelle opere realizzate dall'appaltatrice, pari ad Euro 178.351,00, come quantificata dalla relazione di parte a firma dell'Arch. CP_3 già direttore dei lavori e, dall'altro lato, l'importo di Euro 46.600,00, quale danno conseguente all'occupazione di alcune unità abitative realizzate presso il cantiere di Via Magolo n. 7 e già trasferite a terzi.

A fondamento della propria domanda, parte attrice ha premesso, in fatto, che:

-in data 1.6.2016, Parte_1 e Controparte_1 hanno stipulato un contratto di appalto (doc. 9 allegato all'atto di citazione) avente ad oggetto la realizzazione di uno stabile destinato a civile abitazione, presso il cantiere posto in Empoli (FI), via Magolo n. 7, ove si trovava il manufatto "grezzo" già acquistato dalla committente il 20 maggio 2016; con la costruzione di 15 appartamenti, 16 garage e posti auto esterni;

- il rapporto contrattuale si era protratto dal 2016 al 2019, con la corresponsione da parte di Parte_1 a favore di CP_1 dell'importo di euro 2.002.500,00, comprensivo di IVA, (euro 1.921.000,00 di imponibile), senza, tuttavia, che la committente ricevesse dall'appaltatrice alcun resoconto in merito alle opere, nel frattempo realizzate o in corso di realizzazione e senza l'emissione di alcuno stato di avanzamento dei lavori (SAL);

- già a partire dal 2019, a seguito di alcuni sopralluoghi compiuti dalla direzione lavori per conto di Parte_1 erano, tuttavia, emersi alcuni inadempimenti, imputabili all'appaltatrice, la quale disattendeva, sistematicamente, le direttive impartite dalla committente, attraverso il direttore lavori e stravolgeva i progetti iniziali. Tanto veniva

compendiato nella comunicazione trasmessa dal direttore dei lavori, Arch. **CP_4** all'appaltatrice in data 10.06.2019 (doc. 16 allegato all'atto di citazione);

- in questo quadro, rimanevano inesitate anche molteplici richieste scritte del legale di parte attrice, in data 13.06.2022 (doc. 17 allegato all'atto di citazione), in data 7.6.2022 (doc.18 allegato all'atto di citazione) e in data 4.08.2022 (doc. 20 allegato all'atto di citazione), con cui l'appaltatrice veniva diffidata sia a trasmettere un resoconto dei lavori svolti, sia a consentire la verifica, in contraddittorio tra le parti, dello stato di avanzamento dei lavori;

- a fronte dell'interruzione dei lavori, all'appaltatrice veniva, altresì, intimato il rilascio del cantiere (doc. 18 allegato all'atto di citazione);

- in data 31 agosto 2022 la committente si vedeva costretta a depositare un ricorso per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale di Firenze (RG. n. 9439/2022) affinché il CTU nominato accertasse lo stato del cantiere, determinasse il valore delle opere realizzate e stabilisse i costi necessari per il completamento delle opere stesse;

- a seguito dell'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio emergeva che il valore delle opere effettivamente realizzate era pari ad euro 1.753.527,00, oltre IVA;

- oltre al mancato completamento delle opere, presso il cantiere di Via Magolo n. 7, con riferimento alle opere realizzate, venivano riscontrati molteplici vizi, frutto di una realizzazione non a regola d'arte del progetto di costruzione dello stabile condominiale, destinato a civili abitazioni, come ricostruito nella relazione dell'Arch. **CP_3** (doc. 23 allegato all'atto di citazione);

- a seguito delle verifiche effettuate dal Direttore dei Lavori, arch. **CP_3** il 22 novembre 2022, per conto della **Parte_1** erano, infatti, emerse una serie veri e propri vizi dell'opera realizzata, che venivano trasfusi in una formale contestazione scritta trasmessa all'appaltatrice, in data 19.12.2022, che rimaneva, tuttavia, inevasa (doc. 24 allegato all'atto di citazione);

- nonostante la risoluzione del contratto di appalto intimata prima il 7 luglio 2022 (doc. 18) e, successivamente, anche il 7 febbraio 2023 (doc.27), l'appaltatrice aveva continuato ad occupare alcuni spazi del fabbricato di via Magolo n. 7, nonostante l'intimazione di

riconsegna immediata già a far data dal luglio 2022, reiterata in data 5 aprile 2023 (doc. 33) e in data 5 ottobre 2023 (doc. 34).

In punto di diritto, parte attrice, alla luce dei fatti come sopra esposti:

- ha rimarcato la sussistenza dei presupposti per l'applicazione, ai fini della risoluzione di diritto del contratto, del meccanismo di cui all'art. 1454 c.c., a seguito dell'invio della comunicazione in data 7 luglio 2022 (doc. 18) o, comunque, di quella successiva, datata 7 febbraio 2023 (doc. 27), invocando, altresì, il disposto dell'art. 1662 c.c., con riferimento alla missiva del 19.12.2022 (doc. 24), inviata dal direttore dei lavori;

-in subordine, ha dedotto la ricorrenza dei presupposti per dare corso ad un accertamento giudiziale dell'inadempimento contrattuale di non scarsa importanza, tenuto conto del convergere di varie circostanze: per un verso il mancato completamento dei lavori, già a partire dal 2019; per altro verso la presenza di vizi anche nelle opere completate; da ultimo, il discostamento dalle direttive impartite dal Direttore dei Lavori.

Si è costituita la Controparte_1 a quale ha contestato in fatto e in diritto la fondatezza della domanda formulata da parte attrice, deducendo che:

-il fermo delle attività di cantiere doveva essere imputato non ad un inadempimento dell'appaltatrice, invero, insussistente, bensì ad altra e diversa circostanza, rappresentata dal fatto che la costruzione del fabbricato oggetto del contratto di appalto di cui trattasi, originariamente di proprietà di Sadar Costruzioni, si era interrotta per ragioni legate alla necessità che i soci della committente fornissero garanzie personali all'istituto di credito che erogava il mutuo;

-quanto all'importo che la committente affermava di aver corrisposto in esecuzione del contratto di appalto tra il 2016 ed il 2019 per complessivi euro 2.002.500,00 (già comprensivi di Iva, la stessa non doveva essere integralmente imputata al contratto di appalto, per cui è causa, precisandosi che euro 1.904.300,00 erano da imputarsi all'esecuzione delle opere affidate in appalto (Doc. n. 2), mentre la restante somma di euro 88.600,00 (oc. n. 3) era relativa a lavori extra appalto, eseguiti per singoli appartamenti, in seguito a specifiche richieste avanzate dagli acquirenti degli immobili e affidati alla Controparte_1 di contro, la somma di euro 9.600,00 riguardava un pagamento di un debito della Controparte_1

- la somma versata per l'appalto, in conseguenza di quanto sopra, non era pari ad euro 2.002.500,00, bensì ad euro 1.904.300,00;

- l'appaltatrice, ottemperando alle richieste della committente, aveva trasmesso alla stessa il resoconto delle opere realizzate, con missiva del 1.08.2022 (doc. 19 dell'atto di citazione), rilevando, proprio in detta sede, che l'ammontare dei lavori eseguiti era maggiore degli acconti ricevuti, così quantificando un maggior importo dovuto in euro 709.604,60 oltre IVA, in relazione al quale veniva spiegata domanda riconvenzionale;

-nessun rimprovero poteva essere, pertanto, mosso ad *Controparte_1* per la mancata emissione dei SAL, in ragione di quanto appena sopra detto, tenuto, peraltro, conto che doveva provvedere a tale adempimento il Direttore dei Lavori, su impulso della [...]

Parte_1 ;

-l'appaltatrice non aveva interrotto i lavori presso il cantiere di Via Magolo n. 7, atteso che, a ben vedere, i lavori erano continuati nelle more della vendita delle singole unità immobiliari e si erano interrotti, solo a fronte del mancato pagamento da parte della committente della somma dovuta per le maggiori opere realizzate;

- nessuna pretesa risarcitoria, in definitiva, poteva essere avanzata in relazione ai lamentati vizi delle opere eseguite, in quanto, da un lato, doveva ritenersi tardiva la denuncia degli stessi e maturata la relativa decadenza; dall'altro lato, i lamentati vizi dovevano ritenersi insussistenti e comunque erroneamente quantificati i costi per l'eliminazione degli stessi;

-ad analoghe conclusioni doveva pervenirsi quanto ai lamentati danni conseguenti all'occupazione di alcuni degli appartamenti e posti auto realizzati nell'ambito del cantiere per cui è causa, in considerazione della natura solo simulata delle vendite che erano state poste in essere;

-a tal proposito, venivano valorizzate molteplici circostanze e precisamente, quanto alla vendita in blocco degli appartamenti alla *Parte_2* (doc. 35 allegato all'atto di citazione), la contiguità tra parte venditrice e parte acquirente, dal punto di vista degli assetti societari, nonché il prezzo di vendita inferiore al prezzo di mercato; quanto all'ulteriore vendita effettuata a favore di *Per_1* (doc. 34 allegato all'atto di citazione) la circostanza che

nessun effetto poteva produrre una clausola penale prevista nel relativo contratto di vendita, trattandosi di *“res inter alios acta”*.

In punto di diritto, parte convenuta eccepiva, altresì, la inutilizzabilità della relazione rimessa dal CTU nell'ambito della ATP svoltosi prima dell'introduzione del giudizio di merito, per affermata violazione del disposto dell'art. 698 c.p.c., atteso che parte attrice non aveva formulato istanza di acquisizione in causa dell'elaborato peritale.

Quanto alle reiterate istanze istruttorie, si richiamano le ordinanze adottate in dat 18 dicembre 2024 e 17 marzo 2026.

La causa veniva istruita documentalmente e mediante la consulenza tecnica d'ufficio disposta sul seguente quesito: *“Il C.T.U. verifichi la sussistenza di tutti i vizi e delle difformità dell'opera contestati nel presente giudizio, indicando i lavori ed i relativi costi necessari per eliminarli e rendere l'opera conforme alle regole dell'arte”*.

Nel materiale probatorio era ricompreso anche l'elaborato peritale redatto dal CTU nominato nel procedimento sommario iscritto al n. R.G. 9439/2022), al quale era stato demandato il seguente quesito: *“descritti i luoghi di causa (anche tramite fascicolo fotografico) accerti e descriva in modo analitico i lavori eseguiti da CP_1 e ne quantifichi il corrispettivo ai termini di contratto, o in mancanza, sulla base del prezzario riferito al tempo di esecuzione dei lavori; tenti in ogni caso la conciliazione della lite”*.

La causa matura per la decisione, sulle conclusioni delle parti così come rassegnate in udienza, veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., all'udienza dell'8 aprile 2026.

§§§

La domanda di parte attrice merita accoglimento nei limiti che si seguito vengono esposti.

1. Sulla domanda di restituzione dell'importo di euro 167.473,00 ai sensi dell'art. 2033 c.c. formulata da Controparte_1 nei confronti di Parte_1

1.1. Nel caso di specie, costituisce circostanza documentalmente provata che parte attrice e parte convenuta abbiano stipulato per iscritto, in data 1.06.2016, un contratto di appalto (doc.9) avente ad oggetto la realizzazione di una serie di interventi edilizi,

compendiati nel relativo capitolato (doc.8) e finalizzati a trasformare l'edificio già acquistato da *Controparte_1* e ubicato in Via Magolo n. 7 ad Empoli, in un complesso condominiale, di natura residenziale e a destinazione abitativa, comprensivo sia di unità immobiliari, sia di garage, che di posti auto scoperti.

Risulta, peraltro, documentalmente e comunque sul punto non vi è contestazione in causa, che nel contratto *de quo* le parti non abbiano stabilito e previsto alcun corrispettivo.

Dalle allegazioni e produzioni fatte in causa, risulta, altresì, che al contratto succitato sia stata data esecuzione, con l'avvio delle attività di cantiere e che il rapporto contrattuale si sia svolto, senza che emergessero criticità o contestazioni almeno sino al 2019, tenuto conto che la prima lettera di contestazioni a firma dell'allora direttore dei lavori, Arch. *CP_4* risale al 10.06.2019 (doc. 16).

Emerge, nondimeno, dalle allegazioni di parte attrice e comunque la circostanza è ammessa da parte convenuta in comparsa che, nel corso di detto arco temporale, l'appaltatrice, pur a fronte di altrettante fatture emesse (doc. 13 allegato all'atto di citazione) non abbia, di contro, emesso alcuno stato di avanzamento dei lavori (cd. SAL).

È quindi documentalmente provato (doc. 14) che la committente, nel periodo compreso tra il 2016 (stipula del contratto) e il 2019 (anno in cui vengono formulate le prime contestazioni) abbia corrisposto all'appaltatrice l'importo di euro 1.921.000,00, oltre IVA e, così, per complessivi euro 2.002.500,00. La ricezione di detta somma è circostanza non contestata ed anzi ammessa dall'appaltatrice.

1.2. Parte attrice, a fronte dei pagamenti effettuati e non contestati da parte convenuta, ha dedotto di aver pagato una somma maggiore rispetto a quella corrispondente al valore delle opere realizzate, allegando la circostanza che, già a far data dal 2019, svoltisi i primi sopralluoghi presso il cantiere di cui trattasi ad opera del direttore dei lavori, tra le varie criticità constatate, emergeva anche il parziale completamento del manufatto oggetto dell'intervento edilizio.

Tanto rendeva necessario richiedere, in difetto della regolare emissione dei SAL, i resoconti dei lavori svolti, con formali missive del legale della società in data 13.6.2022 e 7.7.2022 (docc. 17 e 18).

1.3. La prova del parziale completamento delle opere oggetto del capitolato relativo all'appalto di specie emerge, per vero, dalla relazione tecnica in data 27.05.2023, a firma dell' Ing. Per_2 depositata nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo RG 9439/2022 (doc.23 allegato all'atto di citazione).

Preliminarmente, quanto all'eccezione di inutilizzabilità della relazione tecnica depositata nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo, formulata da parte convenuta, ai sensi dell'art. 698 c.p.c., giova richiamare quanto deciso nell'ordinanza in data 18.12.2024 da aversi qui integralmente richiamata. Precipitato di quanto sopra è la piena utilizzabilità dell'elaborato peritale di cui trattasi, non richiedendo la disposizione invocata un apposito provvedimento di acquisizione del documento

Posto quanto sopra, il CTU, con indagine puntuale e analitica, nonché con argomentazione coerente e logica e tenendo conto delle osservazioni dei CC.TT.PP., è pervenuto alla quantificazione dell'esatto valore delle opere realizzate dall'appaltatrice presso il cantiere per cui è causa.

Dopo aver, infatti, accertato, quanto allo stato dei luoghi, le opere da completare in relazione alla data di svolgimento dei sopralluoghi, avvenuti il 28.11.2022 ed il 22.12.2022 (le finiture interne di 4 appartamenti -contraddistinti dalle lettere "G", "H", "I" ed "M"; la continuità nell'impermeabilizzazione della copertura ed il relativo corretto convogliamento delle acque meteoriche ai terminali di scarico; nonché il sistema anticaduta, posto in opera parzialmente e senza le prescritte certificazioni), il CTU, difettando la previsione in contratto di un corrispettivo, ha elaborato ex novo il computo metrico delle opere eseguite, sulla base del Prezziario Regionale della Toscana 2017.

Sulla scorta di tale articolato percorso e tenendo specificatamente conto delle osservazioni dei CC.TT.PP. (vedasi, in particolare, pagina 10 dell'elaborato peritale, quanto alla stima finale) ha quantificato il valore delle opere eseguite in un importo pari ad euro 1.753.527,00.

1.4. A fronte delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, non possono, per converso, trovare accoglimento le generiche difese che parte convenuta ha solo genericamente svolto sul punto (vedasi, in particolare, pagine 5 e 6 della comparsa di costituzione e risposta).

Parte convenuta, infatti, pur non contestando l'importo corrisposto ha, nondimeno, allegato una diversa imputazione di una parte della cifra di cui trattasi, da riferirsi ad altre causali, diverse dal contratto di appalto di cui si discute.

Ha sostenuto, quanto ad euro 88.600,00, che trattasi di somme ricevute per l'esecuzione di lavori relativi ad alcuni appartamenti e richiesti dai singoli acquirenti; come tali da ritenersi extra appalto.

L'asserto non trova riscontro in atti, in quanto, trattandosi di contratto di appalto privo di corrispettivo, deve ritenersi che trattasi comunque di lavori riconducibili all'unico titolo contrattuale operante tra `Controparte_1` e `Parte_1`

Quanto alla somma di euro 9.600,00 ha, di contro, dedotto, genericamente, che trattavasi di importo corrisposto per saldare un debito dell'appaltatrice verso terzi.

A fronte di tale deduzione, tuttavia, parte convenuta non ha né allegato, né provato la fonte del debito verso terzi cui riferire il pagamento.

In difetto di prova di altre e distinte imputazioni dei pagamenti ricevuti da [...] `CP_1` in esecuzione del rapporto contrattuale, gli stessi devono integralmente riferirsi all'unico titolo contrattuale di cui vi è prova documentale in atti (doc.9 cit.)

Poiché è circostanza documentalmente risultante e comunque non contestata che la committente ha corrisposto somme per euro 1.921.000,00, oltre IVA si deve ritenere fondata la domanda di restituzione del maggiore importo corrisposto, pari ad euro 167.473,00 in linea capitale.

1.5. Trattasi di debito di valuta che trova la sua *causa debendi* nel pagamento di una somma oggettivamente non dovuta; consegue che, alla luce del combinato disposto degli art. 1282 comma 1 e 2033 c.c., vanno calcolati gli interessi al saggio legale dalla domanda giudiziale, intesa in senso tecnico giuridico, ossia della notifica dell'atto di citazione, avvenuta in data 16.10.2023 al saldo.

Ritiene questo giudice di dover dare continuità a quella consolidata giurisprudenza della Cassazione secondo cui: “ *Nella ipotesi di azione di ripetizione di indebito ex art. 2033 cod. civ., gli interessi e quanto dovuto per maggior danno decorrono dalla domanda giudiziale (domanda in senso tecnico - giuridico) e non già dalla data del pagamento della somma indebita, dovendosi avere riguardo*

all'elemento psicologico esistente alla data di riscossione della somma, a meno che il creditore non provi la mala fede dell'accipiens" (ex multis: Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 21113 del 31/10/2005).

Nel caso concreto la committente non ha né allegato né provato in capo a CP_1 un elemento psicologico, in termini di mala fede soggettiva, idoneo a giustificare una diversa decorrenza del computo degli interessi a far data dal pagamento in luogo della domanda, da intendersi in termini tecnico- giuridici come domanda giudiziale.

Analogamente, non può che trovare applicazione il computo degli interessi al saggio legale, ex art. 1284 comma 1 c.p.c..

2. Sulla risoluzione del contratto di appalto stipulato il 1 giugno 2016.

2.1. Sulla risoluzione di diritto ex artt. 1454 e 1662 c.c.

La domanda di accertamento della risoluzione di diritto del contratto di appalto stipulato *inter partes* in data 01.06.2016 formulata ex art. 1454 c.c. è infondata e non merita accoglimento.

2.1.1. Invero, in tema di risoluzione di diritto conseguente all'invio di diffida ad adempiere e assegnazione del relativo termine, ai sensi dell'art. 1454 c.c., la Cassazione, con orientamento consolidato, anche recentemente confermato, ha precisato che: *“La diffida ad adempiere di cui all'art. 1454 c.c. esige la manifestazione univoca della volontà dell'intimante, non solo di fissare un termine entro cui l'altra dovrà adempiere alla propria prestazione, avvertendo la parte diffidata che l'intimante non è disposto a tollerare un ulteriore ritardo, ma anche di ritenere risolto ope legis il contratto in caso di mancato adempimento entro tale termine, non potendo tale manifestazione sopraggiungere in un momento successivo alla diffida”* (cfr. ex multis: Ordinanza n. 32821, Sez. 2 del 27/11/2023; nonché, in senso conforme: Sentenza n. 3742, Sez. 2 del 21/02/2006).

Perché operi il meccanismo di caducazione automatica del rapporto contrattuale, previsto dall'art. 1454 c.c., è necessario che alla diffida ad adempiere entro un preciso termine si accompagni non una generica manifestazione dell'intenzione di agire in sede giudiziale, bensì la chiara ed espressa volontà di vedere risolto il contratto e caducato il rapporto, in difetto di adempimento. Deve, in definitiva, essere chiara all'altro contraente la sopravvenuta carenza di interesse alla prosecuzione del rapporto contrattuale, le quante volte difetti l'adempimento entro il termine assegnato.

Nel caso concreto, dalle produzioni di parte attrice non risulta l'integrazione dei presupposti del meccanismo caducatorio di cui all'art. 1454 c.c., per come ricostruito dalla consolidata giurisprudenza della Cassazione, cui questo giudice ritiene di doversi uniformare.

Quanto, infatti, alla diffida ad adempiere trasmessa dal legale di Parte_1 d [...] CP_1 in data 7.07.2022 (doc.18 allegato all'atto di citazione), difetta la manifestazione della volontà di vedere risolto il rapporto contrattuale.

In detta comunicazione, segnatamente, il legale della committente, contestando il mancato invio di un resoconto delle lavorazioni svolte da parte dell'appaltatrice -che, in effetti, vi provvedeva solo il successivo 1.08.2022 (doc. 19 in allegato all'atto di citazione)- e la persistente presenza nel cantiere, la diffida a liberare lo stesso, minacciando di agire giudizialmente in difetto; quanto sopra sul presupposto che il contratto sia già risolto.

A conclusioni non dissimili deve pervenirsi anche con riferimento all'ulteriore diffida (doc. 27) in data 7.02.2023 che parte attrice pone a fondamento della propria domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, per il tramite del meccanismo di cui all'art. 1454 c.c. Anche rispetto a detta comunicazione, parte attrice, dando per presupposta la già intervenuta caducazione del rapporto, diffida [...] CP_1 a lasciare il cantiere di Via Magolo n. 7.

Le due diffide prodotte da parte attrice (docc. 18 e 27 cit.) presuppongono come già risolto il contratto, benché non fosse, invero, intervenuta alcuna sentenza, né avesse operato un meccanismo di risoluzione *ope legis*.

2.1.2. Quanto al meccanismo di risoluzione contrattuale ex art. 1662 c.c., invocato da parte attrice, non valgono a integrarne i presupposti le missive inviate dal direttore dei lavori, Arch. Per_3 in data 10.6.2019 (doc. 16: mail ordinaria allegata all'atto di citazione) e in data 19.12.2022 (doc. 24: pec allegata all'atto di citazione).

Invero, la Cassazione ha precisato che il rimedio caducatorio speciale di cui all'art. 1662 comma 2 c.c. che si aggiunge e non si sostituisce al corredo degli strumenti di autotutela contrattuale previsti dagli artt. 1454 e ss. c.c., presuppone l'assegnazione di un termine congruo all'appaltatore da parte del committente, decorso il quale, in difetto di eliminazione dei vizi contestati, il rapporto si risolve automaticamente.

Elemento centrale del meccanismo *de quo*, avente finalità conservativa del rapporto contrattuale, è l'assegnazione di un termine qualificato dal legislatore in termini di congruità rispetto all'intervento correttivo che l'appaltatore è chiamato a svolgere.

Tali elementi mancano in ambedue le comunicazioni sopra citate che si concretano in contestazioni dettagliate da parte del direttore dei lavori dei vizi e delle difformità dell'opera, senza assegnare un termine espresso per l'eliminazione degli stessi, ma, piuttosto, invitando l'appaltatore, in chiave collaborativa, ad un incontro chiarificatore dei problemi emersi nel cantiere. Il tenore delle missive, in definitiva, è inidoneo a integrare i presupposti del meccanismo caducatorio speciale di cui all'art. 1662 c.c., risolvendosi, di contro, in un invito rivolto all'appaltatore, al fine di individuare, anche attraverso incontri tra le parti, una soluzione condivisa.

1.2. Sulla risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c.

Ritenuta l'insussistenza dei presupposti per dichiarare risolto il contratto ai sensi degli artt. 1453 e 1662 c.c., deve essere, invece, pronunciata la risoluzione del contratto di appalto stipulato *inter partes* in data 1.6.2016, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c.

Giova, in primo luogo, tener presente che, trattandosi di azione di risoluzione contrattuale, nel caso concreto, deve essere data continuità alla giurisprudenza granitica in tema di riparto di onere della prova tra attore e convenuto, secondo cui sul primo grava l'onere di provare il titolo contrattuale per cui agisce, ben potendo limitarsi ad allegare l'inadempimento che pone a fondamento della domanda di caducazione del contratto; mentre sul secondo incombe l'onere di provare o l'esatto adempimento o la non imputabilità dell'adempimento (cfr. *ex multis*: Cassazione Sezioni Unite n. 13533/2021).

1.2.1. Tenuto conto che detti principi sono stati estesi dalla Cassazione anche ai casi di non esatto adempimento (cfr. Cassazione Civile Sezione Lavoro n. 9327 del 09.02.2004), quanto a parte attrice, si osserva quanto segue.

Parte_1 ha provato documentalmente il contratto di appalto stipulato con la convenuta (cfr. doc. 9), allegando puntualmente, anche attraverso la produzione delle missive inviate sia dal direttore lavori che dal proprio legale all'appaltatrice (cfr. docc. 16, 18, 24 e 27 allegati all'atto di citazione) il non esatto adempimento della **Controparte_1** concretatosi sia nel non completamento dei lavori di trasformazione del manufatto di Via

Magolo n. 7 in Empoli in uno stabile ad uso residenziale, sia nella non esecuzione a regola d'arte degli stessi interventi realizzati.

Detto parziale e inesatto adempimento da parte della Controparte_1 è stato puntualmente allegato da parte attrice anche attraverso la produzione della diffida ricevuta dal legale dell'amministratore del condominio di Via Magolo n. 7 in data 28.07.2023 (doc. 38 allegato alla memoria ex art. 171 ter n. 1 c.p.c.), nonché attraverso la produzione del verbale del medesimo condominio in data 10.6.2024 (doc. 39 allegato alla memoria ex art. 171 ter n. 1 c.p.c.) cui seguivano ulteriori scambi tra la committente stessa e il CP_5 finalizzati ad individuare una soluzione transattiva ai fini dell'esecuzione dei lavori mancanti (vedasi docc. 40 e 41 allegati alla memoria ex art. 171 ter n. 1 c.p.c.)

2.1.2. Le allegazioni di parte attrice hanno trovato pieno riscontro nelle risultanze delle due consulenze tecniche svolte in relazione ai fatti di causa, la prima rimessa nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo (doc. 23 allegato all'atto di citazione) e la seconda svolta nel corso del giudizio sul quesito indicato sopra.

In ordine al profilo quantitativo, ovverossia la non completa esecuzione dei lavori, il consulente tecnico d'ufficio, Ing. Per_2 nella succitata relazione tecnica in data 27.05.2023, rimessa in seno al procedimento di accertamento tecnico preventivo svoltosi tra le parti in causa, con argomentazione esaustiva e coerente cui si ritiene di aderire, ha accertato che:

“ Si tratta di un intervento di nuova edificazione, a destinazione residenziale, iniziato nel 2011 e terminato, parzialmente, nel 2019: su un totale di 15 unità disposte su un unico corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra (oltre interrato destinato a box auto), alla data dei sopralluoghi, avvenuti il 28-11-2022 ed il 22-12-2022 (cfr. foto in Allegato 11), restavano da completare le seguenti opere: - le finiture interne di 4 appartamenti (contraddistinti dalle lettere “G”, “H”, “I” ed “M”); - la continuità nell'impermeabilizzazione della copertura ed il relativo corretto convogliamento delle acque meteoriche ai terminali di scarico; - il sistema anticaduta, posto in opera parzialmente e senza le prescritte certificazioni” (cfr. pagina 3 della relazione).

A fronte di detto stato di parziale completamento del cantiere alla data dei sopralluoghi effettuati, il consulente tecnico d'ufficio, Ing. Per_2 redigendo un nuovo computo metrico sulla base del prezziario per la regione Toscana 2017 ha ravvisato un costo dei lavori oggetto dell'appalto, ove fosse stato completato, pari ad euro 2.182.102,31 a fronte di un

valore delle opere effettivamente completate di euro 1.753.527,00. Consegue che dall'accertamento di cui sopra è emersa una consistente differenza quantitativa tra il valore che le opere avrebbero avuto ove completate e il valore delle opere effettivamente realizzate.

In merito al profilo qualitativo, ovvero sia l'eventuale presenza dei vizi nelle opere realizzate, il consulente tecnico d'ufficio, Ing. Per_4 nell'ambito della consulenza tecnica, svolta in corso di causa, ha accertato la sussistenza di gravi difetti costruttivi rispetto ai manufatti presso il cantiere di cui si tratta.

Il CTU, Ing. Per_4, infatti, all'esito di un accertamento tecnico esaustivo e svoltosi nel contraddittorio con i consulenti tecnici di parte, nella propria relazione in data 14.10.2025 ha, in primo luogo, constatato, presso il cantiere di Via Magolo n. 7 in Empoli : *“un quadro complessivo che denota la presenza di vizi costruttivi rilevanti e diffusi, riconducibili a difetti di esecuzione piuttosto che a fenomeni di mancata manutenzione”* (pagina 26) individuando, altresì, gli ambiti maggiormente interessati dalla necessità di interventi ripristinatori (pagina 38), con riferimento a: *“...difettosa impermeabilizzazione della copertura e delle terrazze, con conseguenti infiltrazioni nei box e negli appartamenti; ristagni e inefficienza del sistema di drenaggio negli scannafossi perimetrali; • ammaloramenti dei controsoffitti e degli impianti nei locali interrati; • finiture esterne realizzate in modo sommario, con tinteggiature parziali e deperibili; • interventi interni di ripristino eseguiti in maniera puntuale e non risolutiva”*.

Il Consulente tecnico è, dunque, giunto alla conclusione che : *“L'immobile presenta gravi difetti costruttivi riconducibili a carenze esecutive originarie, e non a mera assenza di manutenzione...Queste criticità compromettono la funzionalità e la durabilità del fabbricato e rientrano nella fattispecie dei gravi difetti ex art. 1669 c.c.”* (pagina 39).

Compendiate come sopra le risultanze tecniche, giova rimarcare che la risoluzione giudiziale sottende una necessaria valutazione in ordine al tipo di inadempimento allegato che deve presentare i caratteri della non scarsa importanza. Sul punto la Giurisprudenza tende a implementare, in chiave sintetica, sia un criterio di tipo oggettivo che un parametro di natura soggettiva, rappresentato, il primo, dall'entità dell'inadempimento e il secondo, dall'interesse alla prestazione mancata (cfr. *ex multis*: Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 20/02/2018, n. 4022).

Quando si tratta di inadempimento parziale, come nel caso di specie, la Cassazione precisa che la valutazione giudiziale si atteggia in maniera diversa dovendo valutarsi non solo l'entità del parziale inadempimento in sé considerato, ma anche la sua rilevanza rispetto all'intero equilibrio contrattuale.

Nel caso concreto, la consulenza tecnica d'ufficio, depositata nell'ambito dell'ATP, ha accertato la realizzazione presso il cantiere oggetto di causa di opere per un valore di euro 1.753.527,00, nonostante il ben maggiore esborso effettuato dalla committente per euro 1.921.000,00 ; mentre il consulente tecnico d'ufficio, nell'ambito della consulenza svoltasi in corso di causa, ha quantificato i costi necessari per l'eliminazione dei vizi costruttivi riscontrati in una cifra compresa tra euro 185.000,00 ed euro 190.000,00, in linea capitale, sulla base del Prezzario Ufficiale delle Opere Edili e Impiantistiche – Regione Toscana 2025 e delle quantità rilevate nel sito, includendo le spese tecniche (15%) per direzione lavori, coordinamento sicurezza e pratiche edilizie.

Alla luce dei valori emersi da ambedue gli accertamenti tecnici, complessivamente considerati, deve ritenersi che l'inadempimento parziale e inesatto della appaltatrice abbia carattere di non scarsa importanza dal punto di vista quantitativo e qualitativo ed abbia inciso, squilibrandolo, sul sinallagma contrattuale.

A fronte di quanto sopra, **Controparte_1** non ha né provato né offerto di provare l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte con la stipula del contratto di appalto in data 1.6.2016.

Quanto al mancato completamento dei lavori da eseguirsi presso il cantiere per cui è causa, circostanza puntualmente allegata da **Parte_1** in causa ed emersa dalla relazione depositata dal CTU Ing. **Per_2** nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo svoltosi, **Controparte_1** si è genericamente difesa, in fatto, sostenendo di non avere completato i lavori, in attesa del pagamento dei maggiori interventi asseritamente eseguiti e non pagati (doc. 19 allegato all'atto di citazione: pec in data 1.8.2022 a firma del legale della **Controparte_1** e inviata a **Parte_1**).

L'asserto è, tuttavia, sguarnito di prova ed anzi smentito dalle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio depositata dall' Ing. **Per_2** nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo (doc. 23 allegato all'atto di citazione), in cui viene constatato il mancato

completamento delle opere da svolgere presso il cantiere di Via Magolo (vedasi in particolare pagine 8,9,10), con una precisa comparazione tra il costo delle stesse, a lavori completati (Euro 2.182.102,31) e il valore delle opere, invece, completate (Euro 1.753.527,00).

Con riguardo ai vizi e difetti costruttivi, la cui presenza è stata accertata dalla consulenza tecnica svoltasi in corso di causa, a firma dell' Ing. **Per_4** , parte convenuta, parimenti, non ha provato né offerto di provare che gli interventi eseguiti nel cantiere per cui è causa siano stati realizzati a regola d'arte: ha solo genericamente eccepito, senza alcuna prova, la tardività della denuncia e la decadenza dalla relativa tutela. In modo, altrettanto generico, ha contestato la insussistenza dei vizi e contestato la quantificazione dei costi di cui alla relazione di parte attrice redatta in sede stragiudiziale e prodotta come doc. 23 in allegato all'atto di citazione.

In difetto di prova dell'esatto adempimento, ricorrono, pertanto, i presupposti per dichiarare giudizialmente risolto il contratto di appalto stipulato inter partes ai sensi dell'art. 1453 c.c. , ricorrendo un inadempimento di non scarsa importanza.

3. Sulla condanna di **Controparte_1 al rilascio dei cespiti occupati presso il cantiere di Via Magolo n. 7 ad Empoli.**

Parte_1 ha formulato domanda di condanna della **Controparte_1** al rilascio dei cespiti che afferma essere ancora occupati dall'appaltatrice con propri materiali edili.

Ha precisamente formulato domanda di condanna al rilascio di tre appartamenti e cinque locali ad uso autorimesse, ubicati ai piani seminterrati del fabbricato di cui trattasi, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio di mappa n. 6, particella 1949, subalterni nn. 504, 506, 511, 516, 519, 524, 525 e 526.

A supporto della propria domanda, la committente ha dedotto la circostanza che [...] **CP_1** ha interrotto i lavori già a far data dal 2019, come constatato dal Direttore dei Lavori (doc. 16 allegato all'atto di citazione) e che, comunque, essendosi risolto il rapporto contrattuale o per effetto del meccanismo ex lege previsto dagli artt. 1454 e 1662 comma 2 c.c. o a seguito della richiesta pronuncia caducatoria, non sussiste alcun titolo che giustifichi la permanenza di beni riconducibili alla convenuta.

Ha, altresì, prodotto corrispondenza intercorsa con la [redacted] società che ha acquistato alcuni dei quartieri presenti presso l'immobile (cfr. doc. 35: rogito di compravendita in data 9.11.2022) per cui è causa da cui risulta come la stessa chieda la liberazione sia di alcuni appartamenti che di posti auto in cui si afferma essere presente vario materiale edile (cfr. in particolare docc. 47 e 49 di parte attrice, allegati alla memoria ex art. 171 ter n. 3 c.p.c.).

Quanto alla compravendita stipulata con la *Per_1* (docc. 36 e 37) e avente ad oggetto un compendio costituito da un quartiere per civile abitazione, da un posto auto scoperto e un locale rimessa, ha dedotto che risulta occupato il locale autorimessa, come in effetti emerge dalla scrittura firmata in data 28.4.2023, a latere del contratto di compravendita (doc. 37).

Parte convenuta non contesta la circostanza dell'occupazione di cespiti, anzi deduce che la presenza di materiali edili è fatto necessario per il completamento delle opere edilizie.

La difesa di parte convenuta sul punto è inconferente.

Dalle allegazioni e produzioni di parte è, infatti, emerso che, a prescindere dalla risoluzione del titolo contrattuale:

- dal 2019 le attività di cantiere erano rimaste ferme: tanto emerge dalla corrispondenza intercorsa tra il direttore dei lavori e la società appaltatrice, nonché tra il legale della committente e l'appaltatrice, oltre che dalla stessa relazione depositata in sede di ATP dal CTU Ing. *Per_2* (cfr. docc. 16,18,24 e 24; doc. 33: tutti allegati alla citazione);
- dal 2022 risultano scaduti i titoli edilizi sulla cui base erano stati avviati e svolti gli interventi edilizi in Via Magolo; la circostanza è allegata da parte attrice e non contestata da parte convenuta, potendo quindi la stessa rientrare tra i fatti alla base della decisione (art. 115 comma 1 seconda parte c.p.c.);
- alcuni immobili sono stati, nel frattempo, venduti da *Parte_1* ad altri soggetti: risultano in atti le compravendite intervenute con la *Parte_2* e *Per_1* (docc. 35,36,37)

Precipitato di quanto sopra è che nessuna attività edilizia poteva e può essere proseguita nei luoghi, non essendo più presente un cantiere.

Dalle allegazioni e produzioni attoree, peraltro, risulta che effettivamente la committente si è obbligata a far liberare i cespiti occupati dalla **Controparte_1**

Tanto emerge, per la **Parte_2** dall'art. 2 del contratto di compravendita e dalla corrispondenza successivamente intercorsa con la società (cfr. docc. 35 e 46); quanto alla **Per_1** dalla succitata scrittura in data 28.4.2023, in cui si differisce la immissione in possesso dell'acquirente, in relazione al solo locale autorimessa, sul presupposto della presenza di materiali edili di proprietà della **CP_1**

Dal compendio di risultanze documentali di cui sopra emerge che in effetti la committente si è obbligata per il fatto del terzo, con una pattuizione che può ricondursi al disposto dell'art. 1381 c.c.

Per le superiori considerazioni la domanda di parte attrice può essere accolta.

Non trova, invece, accoglimento in quanto tardivamente formulata la domanda di condanna, formulata ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c.

4. Sulla domanda di risarcimento dei danni sofferti da parte attrice

4.1. Sulla somma corrispondente alla spesa da sostenere per l'eliminazione dei vizi presenti nelle opere già realizzate.

Parte attrice ha chiesto la condanna dell'appaltatrice al pagamento della somma di euro 178.351,00, per il ripristino di tutti i vizi riscontrati nell'esecuzione dell'opera, pervenendo a tale quantificazione sulla base della stima effettuata dall'Arch. **CP_3** già direttore dei lavori, presso il cantiere di cui trattasi nella relazione di parte in data 15.06.2023 e versata in atti (doc. 28 allegato all'atto di citazione).

Quanto all' an della domanda risarcitoria di specie, lo stesso può ritenersi provato, tenuto conto sia della puntuale allegazione che parte attrice ha effettuato in ordine agli stessi vizi sia delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, in corso di causa.

Trattasi, per vero di condanna ad un costo non ancora sostenuto, ma da sostenersi e come tale di condanna al risarcimento di un danno futuro.

Al riguardo, secondo la Cassazione: “... È configurabile come danno futuro immediatamente risarcibile il pericolo che un pregiudizio economico si verifichi con rilevante probabilità, ogniquale volta l'effettiva diminuzione patrimoniale appaia come il naturale sviluppo di fatti concretamente accertati ed inequivocamente sintomatici di quella probabilità, secondo un criterio di normalità e di regolarità dello

sviluppo causale, fondato sulle circostanze del caso concreto...” (cfr. Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 27/04/2010, n. 10072; conforme, più recentemente: Ordinanza, Sez. III, n. 31986 del 09/12/2025).

Nel caso concreto, deve ritenersi integrato il parametro della rilevante probabilità di verifica della diminuzione patrimoniale di cui si chiede il ristoro, tenuto conto delle allegazioni e produzioni di parte attrice.

La **Parte_1** infatti, ha dedotto di aver ricevuto dal legale condominio di Via Magolo n. 7, in persona dell'amministratore pro-tempore, in data 28.07.2023, una lettera di contestazione dei vizi e difetti del fabbricato, relativamente alle parti comuni e ad alcune unità abitative di proprietà esclusiva (vedasi infiltrazioni in alcuni quartieri per civile abitazione). Ivi si fa riferimento, per esempio, agli interventi di impermeabilizzazione di tutto l'edificio, di cui si occupa anche il CTU, Ing. **Per_4** nella propria relazione peritale (cfr. doc. 38 allegato alla memoria ex art. 171 ter n. 2 c.p.c.).

Peraltro, parte attrice ha documentato che nell'assemblea di condominio svoltasi in data 10.6.2024 (cfr. doc. 39, ibidem) sono stati discussi i vari interventi da effettuare, per il completamento delle opere e l'eliminazione dei vizi.

Ha, inoltre, documentato che, nonostante il successivo scambio di bozze tra il **Parte_3** e la **Controparte_1** (docc. 40 e 41, allegati alla memoria ex art. 171 ter n. 2 c.p.c.) l'accordo che prevedeva l'esecuzione di interventi “correttivi” a cura e spese dell'appaltatrice, attuale convenuta, non è stato sottoscritto.

Consegue che, a fronte della contestazione formale dei vizi presenti in varie parti dello stabile di cui alla diffida del legale del **CP_5** in data 28.07.2023 e, nel contempo, del mancato raggiungimento, allo stato di un accordo che coinvolga la **Controparte_1** è altamente probabile la committente sia tenuta a sostenere, direttamente, i costi degli interventi correttivi richiesti.

A quanto sopra, si aggiunga che il CTU ,Ing. **Per_4** ha riscontrato gravi vizi strutturali e difetti di costruzioni che non riguardano aspetti estetici e voluttuari , ma incidono sulla funzionalità del complesso residenziale stesso, oltre al decoro e al valore patrimoniale. (vedasi pagina 9)

Per le considerazioni sopra svolte, può ritenersi integrata l'elevata probabilità di verifica del danno futuro richiesto dalla Cassazione.

In ordine al *quantum*, tenuto conto della quantificazione effettuata dal CTU nella relazione peritale con l'individuazione di un intervallo compreso tra la somma di euro 185.000,00 e di euro 190.000,00 oltre IVA per l'eliminazione dei vizi e il ripristino delle opere, deve ritenersi accoglibile la pretesa risarcitoria di parte attrice, di cui alla quantificazione contenuta nella relazione dell'Arch. CP_3 per il minore importo di euro 178.351,00 (doc. 23 in allegato all'atto di citazione), come da domanda confermata coltivata in citazione e confermata in sede di precisazione delle conclusioni e discussione in data 8.4.2026.

4.2. Sul danno sofferto per l'asserita occupazione di alcuni cespiti presenti nel cantiere da parte di Pt_1

Parte attrice chiede la condanna dell'appaltatrice alla corresponsione della somma di Euro 46.000,00 corrispondente ai danni che Parte_1 ha subito per effetto dell'occupazione senza titolo dei locali del fabbricato di Via Magolo n. 7 già trasferiti a terzi.

Trattasi, segnatamente, degli immobili che sono stati trasferiti alla società Parte_2 con contratto di compravendita rogato in data 9.11.2022 e a Per_1 con compravendita rogata in data 28.04.2023 (rispettivamente doc.35 e 36 prodotti in allegato alla citazione).

Parte attrice affida la prova del danno di cui chiede il ristoro nella misura sopra indicata, da un lato, alla clausola di cui all'art. 2 del rogito in data 1.12.2022 e, dall'altro lato, alla scrittura privata in data 28.04.2023 (doc.37), quanto alla compravendita Per_1

Per vero, dalle produzioni di cui sopra, emerge la previsione *inter partes* dell'obbligo di corresponsione di un importo giornaliero a favore delle parti acquirenti per ciascun giorno di ritardo rispetto alla liberazione dei cespiti compravenduti.

Cionondimeno, trattandosi di domanda di risarcimento futuro, le produzioni attoree, sopra compendiate, non sono idonee a fondare la relativa pretesa, sia con riguardo all'an che con riferimento al quantum.

Se per la compravendita Di Nauta, infatti, manca la produzione di diffide che dimostrino l'attivazione del meccanismo sanzionatorio contrattualmente previsto, anche

ai fini della quantificazione della somma eventualmente dovuta, a conclusione analoga deve pervenirsi anche con riferimento alla compravendita [redacted] .

A tale ultimo proposito, le diffide prodotte da parte attrice, come documento 35, anche in ragione della risalenza delle stesse senza che sia seguito una effettiva attivazione della clausola penale (cfr. doc. 35 succitato: comunicazioni via mail in data 1.12.2022, con successiva proroga della scadenza al 30.12.2022) non sono idonee a giustificare una pretesa risarcitoria per un danno futuro non ancora concretatosi.

La domanda risarcitoria deve, pertanto, ritenersi sguarnita di prova e come tale va rigettata.

5.Sulla domanda riconvenzionale.

Parte convenuta nel costituirsi in giudizio ha formulato, in via riconvenzionale, domanda di accertamento del proprio credito nei confronti della committente, per euro, 896.281,00 comprensiva di Iva oltre interessi legali dal 1.8.2022 e dal deposito del presente atto al tasso di cui all'art. 1284, IV comma, c.c., chiedendo, per l'effetto, la condanna al pagamento della suddetta somma.

A supporto della propria domanda, la A.G. Costruzione deduce di avere eseguito in Via Magolo n.7 una serie di interventi e lavori non remunerati dalla committente, con la corresponsione della somma di euro 1.921.000,00, documentalmente e di cui, pure, pacificamente ammette la ricezione.

La convenuta, infatti, sostiene che trattavasi di lavori estranei al titolo contrattuale rappresentato dal contratto di appalto in data 1.6.2016; talché non potevano ricondursi ai pagamenti effettuati in forza di esso.

Parte convenuta affida la quantificazione di tale posta economica al computo metrico redatto dal proprio consulente di parte, Ing. [redacted] Per_5 e prodotto come allegato 5 alla comparsa , nonché ad una serie di fatture relative ad opere che vengono definite extra – appalto (doc. 2 allegato alla comparsa).

La domanda non può trovare accoglimento.

Invero dalle allegazioni e produzioni versate in atti è emerso che l'unico titolo contrattuale sulla cui base si è instaurato e svolto il rapporto contrattuale per cui è causa è stato il contratto in data 1.6.2016 e che detto contratto non prevedeva un corrispettivo.

E' da ritenersi provato in causa che la **Controparte_1** ha interrotto i lavori nel 2019 e che le attività di cantiere sono terminate nel 2020, essendo venuti a scadere anche i titoli edilizi: tanto è, peraltro, emerso sia dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo che dalla consulenza tecnica resa in corso di causa (pagina 8 della relazione a firma Ing. **Per_4**).

In questo quadro, instauratosi il procedimento di accertamento tecnico preventivo, su ricorso della committente, il CTU, Ing. **Per_2** mediante un' indagine tecnica adeguata e completa, constatato lo stato dei luoghi, ha redatto, *ex novo*, il computo metrico di tutte le opere realizzate alla data dei sopralluoghi effettuati (novembre 2022), pervenendo alla quantificazione di un valore pari ad Euro 1.753.527,00.

Nell'approdare a questa quantificazione sono state considerate tutte le opere realizzate alla data di effettuazione dell'accertamento; talché il valore come sopra quantificato è da ritenersi comprensivo di tutte le lavorazioni svolte presso il cantiere, ivi comprese le lavorazioni che parte convenuta sostiene avere svolto come opere extracapitolato.

Inoltre, come emerge dalla relazione, al computo metrico, il CTU è pervenuto, dopo ampio confronto, con i consulenti tecnici di parte, formulando puntuali osservazioni anche al computo metrico (doc. 24 allegato alla relazione) del CTP della appaltatrice, Ing. **Per_5** le cui differenti stime e quantificazioni non sono state ritenute idonee ad alterare i valori accertati e confermati.

In definitiva, la domanda riconvenzionale viene basata su un computo metrico (doc. 3 di parte convenuta e doc. 24 allegato alla relazione peritale) su cui il CTU ha già formulato adeguate osservazioni, ritenendo, con argomentazione esaustiva, di confermare la stima complessiva dei lavori svolti per Euro 1.753.527,00.

Per le superiori considerazioni, la domanda riconvenzionale di **Controparte_1** deve essere rigettata.

6. Sulle spese di lite.

Le spese di lite, in virtù del principio di soccombenza, sono poste a carico di parte convenuta in ragione della soccombenza prevalente e si liquidano come in dispositivo, ai sensi del DM n. 147/2022, assunto quale scaglione di riferimento quello compreso tra

euro 260.000,01 a euro 520.000 (corrispondente al *decisum*: vedasi Cassazione Sezione III, n. 9237 del 22.3.2022), nei suoi valori medi.

Quanto alle spese dell'ATP, preso atto del contrasto esistente nella giurisprudenza della Cassazione, questo giudice ritiene di dovere dare continuità all'orientamento che considera le medesime come spese giudiziali da porre a carico della parte soccombente, salva l'ipotesi di compensazione parziale o totale (cfr. Cassazione ordinanza n. 29850 del 27.10.2023).

Parte attrice, pur non formulando richiesta di rimborso di dette spese, ha, comunque, provato di averle sostenute, corrispondendo il compenso al consulente tecnico d'ufficio (doc. 43).

Ritenuto, pertanto, di aderire all'orientamento, già operante in punto di spese di lite, per cui le stesse possono essere liquidate anche in difetto di domanda e di poter estendere lo stesso alle spese di ATP, siccome equiparate al spese giudiziali, si devono porre a carico di parte convenuta soccombente.

Le spese di CTU, tanto del procedimento per atp quanto del presente giudizio e liquidate come da separato decreto, sono definitivamente poste a carico di parte convenuta. Quanto alle spese di CTP, le spese che la parte ha sostenuto - o dovrà sostenere - per remunerare il proprio consulente tecnico di parte rientrano pacificamente tra le spese processuali di cui all'art. 91, primo comma, c.p.c. e debbono essere liquidate d'ufficio (Cass. civ., Sez. III, Ord., 23/03/2026, n. 6949).

Nel presente caso, ove la parte attrice, pur avendo assunto la relativa obbligazione, non ha documentato il costo sostenuto per remunerare il consulente di parte, la liquidazione potrà essere compiuta dal giudice d'ufficio.

Si ritiene di applicare in via analogica le tariffe previste dal D.M. 30.5.2002 in tema di compensi dovuti ai consulenti d'ufficio, andando a liquidare in favore di parte vittoriosa una somma pari al compenso dell'Ausiliario di Giustizia, tenuto conto della circostanza che il ctp di parte attrice, ing. Per_6 ha svolto tale opera anche in seno al procedimento per atp.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e difesa disattese,

ACCOGLIE per quanto in parte motiva la domanda attorea e per l'effetto: i) dichiara risolto il contratto di appalto stipulato in data 1.6.2016 tra *Parte_1* e [...] *Controparte_1* per le ragioni di cui in parte motiva; ii) condanna parte convenuta a restituire a parte attrice l'importo di euro 167.473,00, oltre interessi al saggio legale dalla domanda giudiziale (notifica dell'atto di citazione in data 16.10.2023) al saldo; iii) condanna parte convenuta a liberare le porzioni del fabbricato di via magolo n. 7 (Empoli – Fi) e precisamente i tre appartamenti e cinque locali ad uso autorimesse posti ai piani seminterrati di detto fabbricato rappresentati al catasto fabbricati del comune di Empoli al foglio di mappa n. 6, particella 1949, subalterni nn. 504, 506, 511, 516, 519, 524, 525 e 526 da cose e beni di sua proprietà ivi presenti, per le ragioni di cui in parte motiva; iv) condanna parte convenuta a corrispondere a parte attrice la somma di euro 178.351,00, oltre interessi dalla domanda al saldo, per le causali di cui in parte motiva;

RESPINGE ogni ulteriore domanda formulata da parte attrice nei confronti di parte convenuta per le ragioni di cui in parte motiva;

RESPINGE la domanda riconvenzionale formulata da parte convenuta nei confronti di parte attrice per le ragioni di cui in parte motiva;

CONDANNA parte convenuta in favore di parte attrice alla rifusione delle spese di lite: i) del procedimento per atp RG. 9439/2022 che si liquidano complessivamente in euro 5.916,00, oltre esborsi documentati per euro 286,00, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA, CPA come per legge; ii) del presente giudizio che si liquidano complessivamente in euro 22.457,00, oltre esborsi documentati per euro 1241,00, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA, CPA come per legge; iii) a corrispondere le spese sostenute per la CTP, pari ad euro 6.300;

PONE definitivamente a carico di parte convenuta le spese e i compensi del CTU, liquidati come da separato decreto nel procedimento RG 9439/2022 e nel presente giudizio, condannando la stessa alla refusione a favore di parte attrice di quanto da essa già eventualmente corrisposto;

Si comunichi

Firenze, 7 maggio 2026

La Giudice

dott.ssa Federica Samà

Provvedimento redatto con la collaborazione della dott.ssa Luisa Todisco mot