



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di GROSSETO**

Contenzioso CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Mario Venditti ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

**(art. 281-sexies c.p.c.)**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1895/2022**, avente a oggetto "*appalto*" e vertente tra

*Parte\_1* (C.F.: *C.F.\_1*), elettivamente domiciliato in Grosseto, via Tripoli n. 44, presso lo studio dell'avv. Claudio Fiori, che lo rappresenta e difende in giudizio in virtù di procura allegata alla citazione;

ATTORE

contro:

*Controparte\_1* (C.F.: *C.F.\_2*), elettivamente domiciliato in Grosseto, via Ticino n. 9, presso lo studio dell'avv. Alberto Solari, che lo rappresenta e difende in giudizio in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

**CONCLUSIONI:** come da note scritte depositate in luogo dell'udienza del 24.2.2026.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte\_1* ha convenuto in giudizio [...] *CP\_1* esponendo all'intestato Tribunale che:

- verso la fine del mese di aprile 2022 sarebbe stato contattato dal convenuto per eseguire alcuni interventi di riqualificazione energetica (cd. superbonus 110%) nella sua villetta ubicata in Castiglione della Pescaia, via Roma n. 42;

- i lavori sarebbero iniziati a fine maggio per espressa richiesta del committente, malgrado non fosse stata ancora presentata la CILAS né stipulato il contratto d'appalto né redatto il computo metrico;
- il 13 giugno, quando sarebbero state realizzate circa il 30% delle opere, avrebbe comunicato al *CP\_1* la volontà di non proseguire i lavori senza la formalizzazione del rapporto e il pagamento di quanto compiuto, mentre il 17 giugno, ricevuta la CILAS presentata al Comune, avrebbe chiesto invano un acconto di € 20.000,00;
- inaccettabile sarebbe stato il prospetto schematico con i prezzi delle lavorazioni inviato dal committente a fine giugno nonché il SAL trasmessogli dal direttore dei lavori a fine luglio, dopo una situazione di stallo;
- i rapporti fra le parti si sarebbero allora definitivamente incrinati, perché a fronte delle rimostranze espresse dal *Pt\_1* il committente avrebbe contestato la risoluzione del rapporto addebitando all'impresa la responsabilità d'aver abbandonato il cantiere per oltre 45 giorni, incaricando successivamente un'altra ditta per proseguire i lavori.

Tanto premesso, l'attore ha chiesto al Tribunale di Grosseto di condannare il *CP\_1* a corrispondergli la somma di € 39.915,11, oltre IVA, a saldo dei lavori eseguiti nonché l'importo di € 15.000,00 a titolo di indennizzo per mancato guadagno ex art. 1671 c.c..

S'è costituito in giudizio *Controparte\_1* da un canto ascrivendo all'iniziativa dell'impresa l'avvio dei lavori prima della presentazione della CILAS, della stipula del contratto d'appalto e della redazione del computo metrico, dall'altro lamentando la incompletezza e caoticità dei documenti successivamente trasmessi dall'attore; ha invocato, pertanto, la legittimità della risoluzione negoziale di cui s'era avvalso ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c. in ragione dei ripetuti inadempimenti dell'appaltatore e, in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna di quest'ultimo a risarcirgli tutti i danni arrecatigli, quantificati in € 80.601,00 - di cui € 77.000,00 quale canone di locazione perso per l'affitto della villa nel trimestre agosto-ottobre 2022, e il residuo a titolo di costi necessari per ovviare ai lavori eseguiti dal *Pt\_1* -, oltre al danno eventualmente patito per l'impossibilità di beneficiare del credito d'imposta sull'ipotetico credito riconoscendo all'impresa.

Depositare le memorie di cui all'art. 183, co. 6 c.p.c., la causa veniva istruita con l'assunzione della prova testimoniale ammessa e l'espletamento di CTU, per essere decisa ex art. 281-sexies c.p.c. all'esito dell'udienza cartolare del 24.2.2026, dopo il deposito di note conclusive.

\*\*\*\*\*

Tanto premesso in fatto, deve ritenersi in diritto che la domanda attorea è parzialmente fondata, mentre le domande riconvenzionali avanzate dal convenuto sono da respingere, per i motivi di cui appresso.

L'oggetto del contendere verte sulle sorti del contratto d'appalto stipulato verbalmente dalle odierne parti nel mese di aprile 2022 per la realizzazione di opere edili - volte alla fruizione delle agevolazioni fiscali previste dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 (cd. Decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla L. 77/2020 - nella villetta fronte mare di *Controparte\_1* ubicata a Castiglione della Pescaia, via Roma n. 42.

Dalla documentazione versata in atti e dalle allegazioni difensive emerge come dato pacifico che i lavori iniziarono il 23.5.2022 e s'interruppero il 17.6.2022, giorno in cui fu presentata in Comune la pratica CILA (all.ti 2 e 3 della citazione), e quindi che le opere effettivamente realizzate non vennero precedute dal titolo edilizio né tantomeno dalla stesura di un contratto e di un computo metrico.

È altresì incontrovertibile l'incrinatura dei rapporti fra i contraenti insorta nella seconda metà di giugno, poi trascinatasi fino agli inizi di agosto del 2022 e sfociata nel fattuale scioglimento del contratto a seguito della formale contestazione della risoluzione mossa dalla committenza (all. 11 della citazione) e dell'impossibilità di trovare un'intesa (all.ti 13, 14, 16-19 della citazione).

Per converso, sia nello scambio di corrispondenza precedente all'odierno contenzioso sia nel presente giudizio, le parti si sono reciprocamente accusate d'aver preteso da un lato l'avvio dei lavori edili in assenza delle rispettive formalità e dall'altro l'applicazione di corrispettivi inappropriati per le lavorazioni frattanto compiute dall'impresa: il *Pt\_1* incolpa il *CP\_1* di non avergli pagato neppure un acconto sul valore delle opere eseguite, pari ad € 39.915,11 oltre IVA (all.ti 4 e 5 della citazione), e d'avergli infine trasmesso a fine luglio un SAL inaccettabile (all.ti 8-10 e 12 della citazione); il *CP\_1* viceversa, addebita al *Pt\_1* d'aver ritardato i lavori rispetto agli accordi, d'avergli inviato a più riprese documentazione lacunosa e confusionaria, riportante lavorazioni non previste, misurazioni inesatte, duplicazioni di voci e continue variazioni del corrispettivo dell'appalto, come diffusamente contestatogli (all.ti 6-9 e 12-15 della comparsa).

Il Tribunale ravvisa la difficoltà oggettiva nell'accertare molte delle circostanze allegate, sia perché non fu mai siglato un contratto scritto che consentisse la concreta

individuazione delle opere appaltate, del termine per il loro completamento, del corrispettivo negoziale e delle sue modalità di corresponsione, sia perché lo stato dei luoghi è mutato prima dell'espletamento della CTU, stante l'affidamento a terzi da parte della committenza dell'incarico di ultimare i lavori, e quindi è mancata la cristallizzazione dello stato del cantiere abbandonato dalla ditta attrice nell'estate 2022.

L'unico dato suscettibile di una verifica orientativa afferisce all'entità delle opere realizzate dall'impresa fino al 17 giugno 2022, stimata dal CTU in un valore compreso tra € 22.593,00 ed € 26.540,75 (oltre IVA), a seconda del Prezzario Regionale ritenuto *pro tempore* applicabile e della superficie di cappotto effettivamente realizzata dall'appaltatrice (21,6m<sup>2</sup> o 51m<sup>2</sup>).

Valore che il Giudicante ritiene di ricondurre più propriamente nella cifra di € 22.593,00, in quanto l'estensione della superficie lavorata in 21,6m<sup>2</sup> fu indicata dallo stesso Pt\_1 nel verbale di operazioni peritali del 18.5.2024 [da qui l'inconducenza del suo tentativo di rintracciarne una diversa misura in una fattura avversaria postuma (all. 31 del convenuto)], mentre il Prezzario della Regione Toscana valido a partire dal 18 luglio 2022 non è applicabile in via retroattiva - a patti raggiunti e opere eseguite prima della sua entrata in vigore - tant'è che lo stesso tecnico dell'attore, nel redigere il computo metrico su incarico della parte (all. 20 dell'attore), pareva riferirsi al Prezzario antecedente.

Vanno ignorate, invece, le residue obiezioni mosse contro la perizia dalla difesa del convenuto, dovendo al riguardo rimarcarsi che, sebbene la CTU non costituisca in linea di massima mezzo di prova bensì strumento di valutazione della prova acquisita, essa può tuttavia assurgere al rango di fonte oggettiva di prova dei fatti accertati dal consulente e riferiti nella sua relazione quando si risolve nell'accertamento di circostanze rilevabili unicamente con l'ausilio di specifiche cognizioni o strumentazioni tecniche (cfr. *ex ceteris* Cass. n. 1020/2006): nel caso di specie, il tipo di verifiche demandate al tecnico - ossia l'accertamento e la quantificazione delle opere eseguite dalla ditta Pt\_1 nell'immobile del CP\_1 e l'eventuale verifica e stima dei rispettivi vizi - si risolvono in valutazioni e ricostruzioni tecniche che non possono essere rimesse, per la loro necessaria e specifica preparazione e qualificazione, alle nozioni che il comune giudice può avere, anche alla luce dell'esauritiva indicazione dei criteri utilizzati dal tecnico per la redazione dell'elaborato. Stando così le cose, il contenuto e le conclusioni della CTU sono integralmente condivise e richiamate dal Tribunale, atteso che quando il giudice aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto,

replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte - come avvenuto nel caso di specie -, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento sicché non è necessario soffermarsi anche sulle contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte che, seppur non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perché incompatibili con le conclusioni tratte (cfr. *ex multis* Cass. n. 5229/2011). Non colgono, poi, nel segno le critiche rivolte all'elaborato a vario titolo dal difensore le quali, peraltro, appaiono orientate a sostenere una tesi di parte più che a evidenziare profili negativi discordanza da dati fattuali - anche, si ribadisce, all'esito delle repliche formulate dal CTU alle osservazioni dei periti di parte - e dovendo rilevarsi che le critiche redatte dal difensore della parte sono irrilevanti perché redatte non da un organo tecnico in grado di muovere censure con crisma di attendibilità (cfr. Cass. n. 8297/2005).

Ciò posto, deve allora ritenersi comprovato che al 17 giugno 2022 la ditta esecutrice avesse realizzato opere per l'importo di € 22.593,00 senza ricevere alcun compenso.

Non è plausibile ascrivere all'impresa la decisione di avviare i lavori prima del titolo edilizio e della stipula del contratto, in quanto: i) il preventivo viene di regola presentato dalla ditta sulla base del computo metrico predisposto dal tecnico della committenza elencante le lavorazioni richieste, come evincibile nella specie dalla documentazione prodotta dalle parti (all.ti 4, 5 e 29 dell'attore e all.ti 3 e 4 del convenuto); ii) è ragionevole ritenere che sia stato il committente a voler accelerare i lavori, avendo in questa sede ripetutamente invocato l'esigenza di godere della villa durante l'estate; iii) il 23 giugno il CP\_1 inoltrò al proprio tecnico un messaggio per lamentarsi della perdurante assenza degli operai in cantiere, argomento che contrasta con la tesi di avere premura di siglare il contratto prima dell'avvio delle opere (all. 34 del convenuto).

Dallo scarso carteggio intercorso nell'estate del 2022 - peraltro in larga parte successivo all'interruzione dei lavori avvenuta il 17 giugno -, sembra comunque affiorare che la compromissione del rapporto negoziale abbia avuto la sua genesi nel mancato pagamento di acconti in favore dell'impresa e sia stata poi alimentata dalle vicendevoli proteste sollevate dai contraenti sulla consistenza e quotazione delle opere eseguite ed eseguite.

Vi sia stata o meno una ragione scatenante, è tuttavia chiaro che le parti abbiano definitivamente abbandonato l'idea di perseguire l'utilità economica sottesa all'appalto stipulato nell'aprile 2022, tanto che in questo giudizio hanno entrambe avanzato pretese

supponenti l'intervenuto scioglimento del contratto, reciprocamente imputandosi il fallimento dell'affare.

Ora, nel caso di contrapposte domande di risoluzione di un contratto per inadempimento ovvero nel caso in cui entrambi i contraenti deducano il reciproco inadempimento, il giudice deve svolgere una valutazione comparativa e unitaria degli inadempimenti che le parti si sono addebitati, per stabilire se sussista l'inadempimento che legittima la risoluzione. A tal fine, deve tener conto non solo dell'elemento cronologico, ma anche e soprattutto dei rapporti di causalità e proporzionalità esistenti tra le prestazioni inadempite e dell'incidenza delle stesse sulla causa del contratto (cfr. *ex pluribus* Cass. n. 987/2010).

All'esito del giudizio comparativo, uno degli inadempimenti di regola risulterà prevalente sull'altro e, dunque, determinerà la risoluzione del contratto per colpa di chi lo ha posto in essere (ovvero, l'accoglimento dell'eccezione di inadempimento della controparte). Ma può anche verificarsi il caso che si pervenga a un giudizio di equivalenza degli inadempimenti o, ancora, che si accerti che nessuno dei due inadempimenti sussiste. In entrambi i casi si è costantemente ritenuto che il giudice, in presenza di reciproche domande di risoluzione fondate da ciascuna parte sugli inadempimenti dell'altra, laddove accerti l'inesistenza di singoli specifici addebiti, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto dell'impossibilità dell'esecuzione del contratto per effetto della scelta, *ex art. 1453, co. 2 c.c.*, di entrambi i contraenti, essendo le due contrapposte manifestazioni di volontà dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale, e decidere di conseguenza quanto agli effetti risolutori di cui all'*art. 1458 c.c.* (cfr. *ex multis* Cass. n. 6480/2020).

Ciò comporta che, tanto nel caso in cui il giudicante dovesse dichiarare risolto il vincolo negoziale imputando l'inadempimento a una delle due parti, tanto nel caso in cui dovesse ritenere sciolto il medesimo per volontà convergente dei contraenti, questi sarebbero tenuti a restituirsi le prestazioni nel frattempo eseguite, giusta il disposto normativo di cui all'*art. 1458 c.c.*.

Invero, gli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento sono unitariamente disciplinati dall'*art. 1458 c.c.* (effetti restitutori) e dall'*art. 1453, co. 1 c.c.* (effetti risarcitori).

Ai sensi di tale disposizione, la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, con la conseguenza che il venir meno del sinallagma contrattuale

e, dunque, della giustificazione delle reciproche attribuzione impone che venga ristabilito lo *status quo ante*.

L'obbligo di restituzione anche in capo al contraente adempiente non rappresenta per l'inadempiente una soluzione premiale, ma il necessario effetto dello scioglimento del rapporto contrattuale.

La posizione dell'adempiente è tutelata dall'art. 1453, co. 1 c.c., che assicura a quest'ultimo il risarcimento del danno, che però deve essere dimostrato.

Tanto chiarito al livello normativo, nella fattispecie il Giudicante non può che prendere comunque atto dell'intervenuta risoluzione contrattuale e, per l'effetto, condannare la committenza a versare al *Pt\_1* la somma di € 24.853,30 (compresa IVA al 10%), quale corollario del principio secondo cui l'appaltatore, anche laddove la risoluzione del contratto derivi da sua per colpa, ha diritto, in detrazione alle ragioni di danno spettanti al committente, al riconoscimento del compenso per le opere effettuate e delle quali, comunque, il committente stesso si sia giovato (cfr. *ex ceteris* Cass. n. 735/2023).

Tanto stabilito, assume invece scarso rilievo qualificare giuridicamente l'iniziativa della committenza di liberarsi dal contratto, stante l'infondatezza dell'ulteriore domanda avanzata processualmente dall'attore.

Benvero, il *Pt\_1* non ha chiesto una pronuncia risolutoria per inadempimento del convenuto, ma soltanto la condanna di quest'ultimo a pagargli il valore delle prestazioni rese e riconoscerli il mancato guadagno ex art. 1671 c.c., interpretando la decisione avversaria di liberarsi dal contratto a titolo di recesso unilaterale (che tra l'altro può trovare la sua giustificazione anche dalla sfiducia verso l'appaltatore per fatti d'inadempimento).

Tuttavia, a sostegno di siffatta pretesa economica, s'è limitato a stimare l'indennizzo nella misura del 30% dell'ipotizzato corrispettivo dell'appalto - criterio peraltro fatto proprio dal CTU (anche se nella misura del 10%), le cui deduzioni non avrebbero comunque potuto colmare le lacune assertive e probatorie delle parti -, quando è però noto che in ipotesi di recesso unilaterale del committente dal contratto d'appalto grava sull'appaltatore, che chieda di essere indennizzato del mancato guadagno, l'onere di dimostrare quale sarebbe stato l'utile netto da lui conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate, costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell'appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione delle opere (cfr. *ex pluribus* Cass. n. 15335/2024).

Per converso, non essendo stata fornita adeguata prova, da parte del **CP\_1** circa la gravità dell'inadempimento dell'appaltatore tale da giustificare l'invocata risoluzione del contratto ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c., vanno integralmente respinte le domande riconvenzionali declinate in comparsa di costituzione e risposta.

Deve peraltro aggiungersi che non è stata dimostrata l'esistenza di difetti nelle opere eseguite dal **Pt\_1** né la pattuizione del termine perentorio del 31 luglio 2022 per l'ultimazione delle stesse funzionale a consentire al proprietario di locare o utilizzare direttamente l'immobile ristrutturato nel trimestre agosto-ottobre 2022, circostanza quest'ultima apparentemente smentita dalle bozze di contratto scambiate fra la committenza e la direzione dei lavori tra il 21 e il 23 luglio, nelle quali la fine lavori veniva prospettata per la seconda metà del mese di ottobre (cfr. artt. 2 degli all.ti 13 e 14 del convenuto), e dalla deposizione resa all'udienza del 13.10.2023 dal teste [...] **Tes\_1** il quale ha dichiarato l'interesse del **CP\_1** affinché al 30 settembre 2022 fosse realizzata almeno la quota del 30% delle opere per fruire del Superbonus (in armonia con quanto prescritto dal previgente art. 119, co. 8-bis del D.L. 34/2020, secondo cui: *«Per gli interventi effettuati su unità immobiliari...la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo...»*).

Alla luce di tutto quanto osservato, pertanto, va accertata l'intervenuta risoluzione del contratto d'appalto siglato verbalmente da **Parte\_1** e **Controparte\_1** e condannato quest'ultimo a pagare al primo la somma di € 24.853,30, oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano ai sensi del DM 55/2014, tenuto conto del credito riconosciuto (criterio del "*decisum*") e applicando i valori minimi per la fase istruttoria e decisionale, in ragione dell'attività svolta.

Per converso, le spese di CTU, già liquidate in atti, vengono definitivamente poste a carico solidale delle parti, in egual misura, visti gli esiti.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:



- 1)** dichiara la risoluzione del contratto d'appalto stipulato ad aprile 2022 fra *Pt\_1* [...] e *Controparte\_1* ;
- 2)** condanna il convenuto a pagare all'attore l'importo di € 24.853,30, oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo;
- 3)** rigetta la domanda attorea avente a oggetto il riconoscimento del mancato guadagno ex art. 1671 c.c.;
- 4)** rigetta le domande riconvenzionali del convenuto, per come formulate;
- 5)** condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese di lite, che liquida in € 264,00 per esborsi ed € 3.387,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e spese generali (15%) come per legge;
- 6)** pone definitivamente le spese di CTU, liquidate in atti, in misura uguale e a carico solidale delle parti.

Grosseto 24.2.2026

Il Giudice  
Mario Venditti