



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
PRIMA SEZIONE CIVILE**

in persona del giudice, dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al R.G.N. 9919/2024 promossa da:

Parte_1 **VIA MONFALCONE 128 – VIA BASSANO 34/36 – VIA
MATERA 15A - 15B e VIA MATERA 19**, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentato e difeso dall'avv. Massimo Gotta

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avv. Christian Bau

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: contratto d'appalto

CONCLUSIONI

Parte attrice

“Nel merito:

In via principale: previo accertamento e dichiarazione dell'avvenuta risoluzione di diritto dei
contratti di appalto stipulati tra le parti per inadempimento di *Controparte_1*

[...] accertare e dichiarare che l'entità complessiva del danno patito dal *Parte_1* in
Pt_1 Via Monfalcone 128 – Via Bassano 34/36 – Via Matera 15A – 15B e Via Matera 19 in
conseguenza dell'inadempimento di *Controparte_1* ammonta ad €
144.000,00=, così come risulta dall'espletata CTU, e, per l'effetto, dichiarare tenuta e
condannare la società convenuta al pagamento della somma complessiva di € 144.000,00= a

titolo di risarcimento danni in favore di parte attrice, ovvero di quell'altra veriore somma risultata di giustizia, oltre interessi come per legge.

In via subordinata: previo accertamento e dichiarazione dell'avvenuta risoluzione giudiziale dei contratti di appalto stipulati tra le parti per grave inadempimento di [...]

Controparte_1 x artt. 1453 e 1455 c.c., accertare e dichiarare che l'entità complessiva del danno patito dal Supercondominio in *Pt_1* Via Monfalcone 128 – Via Bassano 34/36 – Via Matera 15A – 15B e Via Matera 19 in conseguenza dell'inadempimento di [...]

Controparte_1 mmonta ad € 144.000,00=, così come risulta dall'espletata CTU, e, per l'effetto, dichiarare tenuta e condannare la società convenuta al pagamento della somma complessiva di € 144.000,00= a titolo di risarcimento danni in favore di parte attrice, ovvero di quell'altra veriore somma risultata di giustizia, oltre interessi come per legge.

In ogni caso: con il favore delle spese di causa, oltre il rimborso spese generali forfettarie nella misura del 15% del compenso totale per la prestazione ex art. 2, co. 2, del D.M. 55/2014, come modificato dal D.M. 147/2022, oltre CPA ed IVA come per legge e successive occorrendo.

Parte convenuta

“Nel merito

- Respingere le domande tutte avanzate da parte attrice “Supercondominio in *Pt_1* via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19”, in persona dell'Amministratore pro tempore, nei confronti della società convenuta “ [...]

CP_1 in quanto infondate in fatto ed in diritto.

- Per i motivi tutti di cui sopra accertarsi e dichiararsi che parte convenuta “ *Controparte_2* [...] nulla deve a parte attrice “ *Parte_1* in *Pt_1* via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19” e/o a chi per essa.

In via subordinata

- Nella denegata ipotesi in cui debbano ritenersi fondate le domande di parte attrice e dovesse essere pronunciata la risoluzione del contratto tra le parti per volontà di parte attrice, dichiararsi che nessun inadempimento è imputabile “ *Controparte_1* e che la stessa nulla deve a parte attrice “ *Parte_1* in *Pt_1* via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19”

In via ulteriormente subordinata

- Nella denegata ipotesi in cui debbano ritenersi fondate le domande di parte attrice con pronuncia della risoluzione del contratto tra le parti, disporre che “ *Controparte_1*

Co provveda allo smontaggio delle impalcature ed alla pulizia dell'area di cantiere, senza ulteriori obblighi risarcitori nei confronti di parte attrice “ Parte_1 in Pt_1 via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19” senza più nulla dovere a parte attrice, ritenendosi compensati i lavori già svolti da Controparte_1 con i presunti danni lamentati da parte attrice.

In ogni caso.

Con vittoria di onorari e spese di lite”

IN FATTO E IN DIRITTO

1.1. La causa ha ad oggetto il contratto d'appalto stipulato tra le parti in data 19.11.2021, in sostituzione del precedente contratto del 09.08.2021.

Parte attrice ha agito in giudizio al fine di ottenere l'accertamento, ovvero la declaratoria, della risoluzione del contratto d'appalto per inadempimento della convenuta e la condanna della medesima al pagamento della somma di € 144.000,00, oltre interessi, a titolo di risarcimento dei danni.

1.2. Si è costituita in giudizio Controparte_1 (di seguito, “NET”), contestando le argomentazioni avversarie e chiedendo il rigetto della domanda.

1.3. All'esito degli accertamenti svolti mediante consulenza tecnica d'ufficio, la causa è stata trattenuta a decisione, previa assegnazione alle parti dei termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

2.1. I rapporti intervenuti tra le parti sono stati disciplinati dapprima dal contratto d'appalto del 09.08.2021, poi sostituito, d'intesa tra le parti, dal contratto del 19.11.2021.

Con PEC del 13.06.2023 parte attrice diffidava la convenuta ad adempiere alle proprie obbligazioni entro e non oltre il termine di 15 giorni (cfr. docc. 24-25 attore); successivamente, atteso l'inadempimento della NET, con lettera del 14.7.2023 il Parte_1 comunicava all'impresa appaltatrice l'avvenuta risoluzione, ex art. 1454 c.c., del contratto di appalto.

I vizi e gli inadempimenti denunziati da parte attrice, e posti a fondamento della relativa domanda di risarcimento, possono essere così riassunti (anche sulla scorta della relazione peritale, cfr. pagg. 14-15):

sospensione dei lavori da parte della ditta subappaltatrice incaricata dalla NET S.r.l. per tutto il mese di febbraio 2022;

assenza di un apposito cronoprogramma dei lavori;

assenza di un antifurto sul ponteggio installato presso l'area cantiere e/o di un servizio notturno di vigilanza;
manovalanza priva di professionalità e conseguente danneggiamento sia di parti comuni sia di parti private dell'intero stabile;
esecuzione di opere non "a regola d'arte e del buon costruire";
omissione delle misure di sicurezza come da normativa presso tutta l'area di cantiere e contestuale presenza di pericoloso materiale giacente nelle parti comuni dell'edificio (pagg. 3-4 atto di citazione);
omessa rimozione del materiale di cantiere e dei rifiuti;
mancato rispetto del termine essenziale di cui all'art. 7 del Contratto (pag. 9 atto di citazione);
lavori a rilento per assenza delle maestranze in cantiere;
inottemperanza della NET alle reiterate richieste dell'Amministratore di tenere una copia di tutta la documentazione tecnica, amministrativa, fiscale e finanziaria dei lavori;
costante disinteresse della general contractor e delle ditte incaricate a conformarsi alla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
installazione sui ponteggi presso l'area del cantiere di sistemi di allarme difettosi;
occupazione con materiale di scarto dell'entrata dell'autorimessa di proprietà della Sig.ra
Parte_2 (pag. 5 atto di citazione).

2.2. Va premesso che il CTU, procedendo alla descrizione dello stato dei luoghi, ha dato atto che *"tutti i fabbricati costituenti l'attoreo supercondominio sono risultati privi di ponteggi e di altri manufatti e/o apprestamenti di cantiere; nessun materiale è stato inoltre rinvenuto all'interno dell'area condominiale"* (pag. 9 CTU), circostanza, confermata in parte anche dallo stesso Supercondominio all'udienza del 28.11.2024, che supera la doglianza di parte attrice inerente alla mancata rimozione del materiale da cantiere.

2.3. Ai fini dell'esatta individuazione dei profili di responsabilità per i vizi sopra indicati, va rilevato come parte convenuta abbia tentato di escludere il proprio coinvolgimento evidenziando come i lavori di cantiere e di ripristino delle facciate dell'immobile del *Parte_1* fossero stati eseguiti primariamente dalla ditta subappaltatrice "Fratelli Uniti S.r.l.s." la quale, per le medesime attività, avrebbe emesso le fatture di cui al doc. 5 prodotto da NET.

A causa dell'abbandono del cantiere da parte di tale impresa, avvenuto nel febbraio 2022, la NET, previo immediato avviso al committente, si sarebbe subito adoperata al fine di reperire

ulteriori società subappaltatrici per la realizzazione e la conclusione dei lavori (pag. 5 comparsa di cost.).

Tali considerazioni, tuttavia, mal si conciliano con le risultanze peritali, dalle quali si evince (cfr. pag. 11) che le fatture emesse dalla “Fratelli Uniti S.r.l.s.” non sono univocamente riconducibili ai fabbricati costituenti il Supercondominio attoreo; peraltro, come sottolineato da parte attrice, non vi è nemmeno prova del loro effettivo saldo da parte della NET.

In relazione alla natura delle prestazioni poste in essere dalle altre ditte subappaltatrici, quali la *Parte_3* e la Deal Service S.r.l., è stato specificato che le stesse si sono sostanziate esclusivamente nelle attività di montaggio e smontaggio dei ponteggi, ultimatesi nel mese di luglio 2024 (pag. 13 CTU).

In ogni caso, occorre osservare come l'art. 2.2. del contratto di appalto oggetto di causa prevedesse espressamente che *l'“Appaltatore resta responsabile verso il Committente della regolarità di quanto oggetto di subappalto. In nessun caso il subappalto potrà essere opposto al Committente come motivo di giustificazione, causa e/o esimente di responsabilità per inadempienza, ritardi o non perfette realizzazioni delle opere subappaltate”*.

Di conseguenza, dei vizi accertati nel corso dell'odierno giudizio deve essere chiamata a rispondere esclusivamente la società convenuta; a ciò si aggiunga come il CTU ha rilevato *“l'esecuzione da parte dell'impresa NET s.r.l. di alcuni interventi riconducibili in particolare a: rattoppi diffusi su porzioni ammalorate, demolizione della pavimentazione dei balconi, asportazione delle copertine, taglio dei piantoni metallici delle ringhiere”* (pagg. 11-13 CTU), oggetto di capitolato generale del contratto d'appalto.

2.4. Come già evidenziato, con PEC del 13.06.2023 parte attrice diffidava la convenuta ad adempiere alle proprie obbligazioni entro e non oltre il termine di 15 giorni e con successiva lettera del 14.7.2023 il *Parte_1*, constatato il perdurare dell'inadempimento, comunicava all'impresa appaltatrice l'avvenuta risoluzione del contratto, ex art. 1454 c.c.

Secondo consolidato orientamento, “in tema di prova dell'adempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento” (Cass. civ. Sez. Unite, 30.10.2001, n. 13533).

Inoltre, “in tema di diffida ad adempiere, l'unico onere che, ai sensi dell'art. 1454 del codice civile, grava sulla parte intimante è quello di fissare un termine entro il quale l'altra parte dovrà adempiere alla propria prestazione, pena la risoluzione ope legis del contratto, poiché la ratio della norma citata è quella di fissare con chiarezza la posizione delle parti rispetto all'esecuzione del negozio, mercè un formale avvertimento alla parte diffidata che l'intimante non è disposto a tollerare un ulteriore ritardo nell'adempimento” (Cass. n. 30804/2023).

Posto che è pacifico che l'intimazione del creditore e il decorso infruttuoso del termine per l'adempimento non escludano, ai fini della risoluzione del contratto, la necessità di una valutazione in ordine alla gravità dell'inadempimento, nella fattispecie in esame deve ritenersi che i reiterati inadempimenti ed i ritardi posti in essere dalla convenuta nell'esecuzione del contratto abbiano giustificato la risoluzione operata dal Parte_1 .

Preliminarmente, va osservato come la stessa convenuta, a seguito della prima diffida trasmessa dalla committenza (doc. 5 attore), abbia riconosciuto l'esistenza delle problematiche denunciate da parte attrice e abbia garantito l'adozione di tutte le contromisure necessarie per *“una normale e tranquilla gestione del cantiere”*, confidando di *“poter recuperare la vostra [del committente] fiducia consegnando i lavori nel minor tempo possibile e a regola d'arte”* (doc. 6).

Esaminando poi le singole inadempienze lamentate da parte attrice, e contestate dalla NET, in merito alla messa in sicurezza delle aree del cantiere, la convenuta ha sostenuto come *“tutte le ditte che hanno operato nel cantiere hanno predisposto adeguati Piani di Sicurezza (doc.8 ^{Contr} Parte_4) e si siano adeguate al Piano di sicurezza redatto proprio dall'arch. Per_1 (doc.9 CP_4)”* (pag. 5 comparsa di cost.); tuttavia, tali allegazioni non sono sufficienti per superare le doglianze di parte attrice e per provare l'effettivo, ed efficace, espletamento dei servizi di sicurezza.

Analoghe considerazioni devono essere svolte anche relativamente all'assenza di sistema di antifurto sul ponteggio, rispetto al quale la convenuta si è limitata ad allegare come *“una volta ultimata l'installazione dei ponteggi, detto antifurto è stato regolarmente installato”* (pag. 5 comparsa di cost.), senza fornire alcuna prova sul punto.

Le inadempienze di parte convenuta sono ravvisabili anche nel mancato rispetto del termine essenziale per la conclusione dei lavori, indicato in contratto nella data del 29.04.2023 (art. 7).

Inoltre, in merito alla sospensione dei lavori per tutto il mese di febbraio 2022 denunciata da parte attrice, non può essere condiviso quanto sostenuto dalla convenuta, secondo cui *“il*

perdurare della sospensione dei lavori non è tanto imputabile a CP_1 ma al Supercondominio che, come emerge dall'atto di citazione, ha manifestato con diverse modalità la propria intenzione di risolvere il contratto di appalto, salvo poi "tornare indietro" (pag. 7 comparsa di cost.), atteso che le numerose diffide inviate alla NET palesavano un interesse del Parte_1 al corretto adempimento delle prestazioni appaltate e non alla risoluzione del contratto, intervenuta solamente in data 14.07.2023.

Rispetto ai vizi strettamente connessi all'esecuzione materiale delle opere commissionate, e dipesi, secondo parte attrice, da una manovalanza priva di professionalità, non solo il CTU ha concluso che *"le opere necessarie ad eliminare i vizi, i difetti e le difformità riscontrati presso il compendio immobiliare di parte attrice sono state dettagliate nel computo metrico estimativo accluso al presente elaborato peritale e conducono ad una quantificazione complessiva pari ad € 144.000,00"*, stima certamente significativa e comprovante l'entità dei danni subiti dall'attore, ma la convenuta non ha fornito alcuna prova utile a dimostrare l'effettiva esecuzione delle opere secondo *"le regole dell'arte"*, né la presenza di elementi tali da impedire l'imputabilità dei vizi e difetti riscontrati alla propria condotta, limitandosi ad allegare come gli interventi edilizi fossero stati più volte rimodulati per intervenute modifiche al progetto operate dalla committente.

Tali allegazioni si scontrano, tuttavia, con il dettato dell'art. 6 comma 2 del contratto di appalto, ai sensi del quale *"Eventuali variazioni rispetto al progetto iniziale dei Lavori, sia di iniziativa dell'Appaltatore sia del Committente, dovranno essere concordate per iscritto tra le Parti..."*; poiché agli atti non vi è prova di alcun accordo scritto in tal senso, le eventuali intese verbali non possono essere opposte alla committente.

A ciò si aggiunga come lo stesso CTU abbia dato atto delle numerose denunce notificate alla convenuta, che *"solo in qualche caso (vd ad esempio l'impianto antifurto e il materiale in deposito sull'area cortilizia), forse tardivo rispetto alle produzioni di causa, hanno poi portato alla risoluzione delle criticità"* (pag. 22 CTU).

Da ultimo, le difese della convenuta, secondo cui gli inadempimenti ad essa rimproverati dalla committente sarebbero in realtà ascrivibili a quest'ultima - data l'inerzia del Supercondominio nella consegna della documentazione tecnica, amministrativa e fiscale, che avrebbe determinato la perdita della possibilità di usufruire dei benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020 - non rilevano nella presente sede, posto che parte attrice ha chiesto il risarcimento dei danni derivanti non dalla perdita delle menzionate agevolazioni fiscali, ma dall'inesatta o incompleta esecuzione delle opere appaltate.

2.5. Considerato l'inadempimento ascrivibile alla società appaltatrice, la cui gravità non può essere attenuata dall'asserita parziale esecuzione di alcune opere (pag. 8 comparsa di cost.), rispetto alle quali non vi è comunque prova effettiva, è da ritenersi accertata la legittima risoluzione del contratto d'appalto operata da parte attrice ai sensi dell'art. 1454 c.c. – ed ex art. 1662 c.c. - con conseguente accoglimento della domanda risarcitoria.

La convenuta deve dunque essere condannata a corrispondere a parte attrice la somma di € 144.000,00 (come quantificata dal CTU, rispetto alla quale le parti non hanno formulato specifiche osservazioni), oltre interessi legali dal giorno della domanda al saldo effettivo.

La pretesa della convenuta di ritenere *“compensati i lavori già svolti da CP_1 [...] con i presunti danni lamentati da parte attrice”* non è fondata, tenuto conto della genericità della domanda - non accompagnata da una indicazione chiara e specifica delle opere effettivamente eseguite dalla convenuta e del relativo valore - dell'entità dell'importo necessario ad eliminare i vizi ed i difetti e del fatto che, come evidenziato dal CTU, con riferimento alle attività poste in essere dalle ditte incaricate dalla convenuta NET s.r.l. *“risulta dagli atti di causa che trattasi essenzialmente dell'attività di montaggio e smontaggio del ponteggio”*, ovvero di attività prodromica (o successiva) all'esecuzione dei lavori appaltati e non di opere effettivamente eseguite.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico della parte convenuta; esse, ritenuta congrua la nota spese depositata da parte attrice, si liquidano come in dispositivo, con applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. n. 147/2022 per le cause di valore ricompreso tra € 52.001,00 ed € 260.000,00, in ragione del *“decisum”* (cfr. Cass. 23875/2025).

Le spese di CTU, già provvisoriamente liquidate in corso di causa, vanno definitivamente poste a carico esclusivo della parte convenuta – nei soli rapporti interni tra le parti - in ragione della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita,

dichiara l'avvenuta risoluzione ex art. 1454 c.c. del contratto d'appalto oggetto di causa, per inadempimento della convenuta;

condanna Controparte_1 a corrispondere al Supercondominio sito in Pt_1 via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19 la somma di € 144.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna *Controparte_1* a rimborsare al *Parte_1* sito in *Pt_1* via Monfalcone 128 - via Bassano 34/36 – via Matera 15a/15b – via Matera 19 le spese di lite, che si liquidano in € 14.103,00 per compenso, oltre anticipazioni per contributo unificato e marca, 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA ai sensi di legge; pone le spese di CTU definitivamente a carico della parte convenuta. Così deciso in Torino, in data 20.02.2026

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO