



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**SETTIMA SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona del giudice designato dr. Gian Piero Vitale, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 34221 del Registro Affari Contenziosi dell'anno 2018 vertente

**TRA**

**COSTRUZIONI GENERALI GILARDI S.P.A.** (C.F./P.IVA 03743350013), in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Torino, Via Vincenzo Vela n. 42, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Paolo Bianco e Francesca Gandelli, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, Via San Pietro all'Orto n. 10, giusta procura allegata all'atto di citazione in riassunzione;

**ATTRICE**

**E**

**TLV S.R.L.** (C.F. e P.I. 07387000966), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano, Viale Bianca Maria n.24, rappresentata e difesa dall'Avv. Carlotta Nannini, come da procura alle liti posta in calce all'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Bastioni di Porta Volta, 10.



**CONVENUTA**

**OGGETTO:** pagamento corrispettivo appalto.

**CONCLUSIONI:** come da fogli di precisazione conclusioni allegati telematicamente, da intendersi in questa sede integralmente richiamati e trascritti.

**FATTO E DIRITTO**

La motivazione della presente sentenza sarà redatta sulla base della sintetica e concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, con breve riferimento allo svolgimento del processo, ai sensi degli [artt. 132 c.p.c.](#) e 118 disp. att. c.p.c..

Occorre premettere che il presente giudizio consegue alla riassunzione di un precedente procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo pendente dinanzi il Tribunale di Torino da parte di Costruzioni Generali Gilardi s.p.a. (di seguito CGG) a seguito della dichiarazione di incompetenza territoriale resa dal Tribunale di Torino.

In particolare, su ricorso depositato da CGG, il Tribunale di Torino aveva emesso decreto ingiuntivo n. 9751/2017 del 25.10.2017 con cui ingiungeva a TLV s.r.l. di pagare alla parte ricorrente la somma di € 114.699,31, oltre interessi e spese della procedura, a titolo di corrispettivo delle opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo eseguite presso l'unità immobiliare di TLV sita Milano, alla Via Ripa di Porta Ticinese n. 79.

Il decreto ingiuntivo veniva opposto da TLV s.r.l., la quale eccepiva in via preliminare, tra l'altro, l'incompetenza territoriale dell'adito Tribunale di Torino.

Tale eccezione veniva accolta dal Tribunale di Torino, con sentenza con cui veniva dichiarata l'incompetenza territoriale del Tribunale adito in via monitoria e, per l'effetto, dichiarato nullo il decreto ingiuntivo n. 9751/2017 emesso in favore di CGG con rimessione delle parti avanti il Tribunale di Milano per la riassunzione della causa e condanna di CGG al pagamento in favore di TLV srl delle spese processuali.

CGG ha quindi riassunto il sopra descritto giudizio dinanzi il Tribunale di Milano, insistendo per l'accoglimento delle seguenti conclusioni già formulate dinanzi al Tribunale di Torino: *“In via pregiudiziale, respingere con qualsivoglia motivazione l'eccezione di difetto di giurisdizione; dare atto dell'adesione da parte di CGG alla individuazione del Tribunale di Milano quale giudice competente per il merito e della contestuale rinuncia al decreto ingiuntivo emesso. Per l'effetto*



*disporre la cancellazione della causa dal ruolo, ferma la facoltà di riassunzione ai sensi di legge. Nel merito, in via principale, condannare in ogni caso TLV S.r.l. al pagamento in favore di Costruzione Generali Gilardi S.p.A. della somma di euro 114.699,31, o quella veriore accertanda in corso di causa, a titolo di saldo del corrispettivo dei lavori eseguiti da Costruzioni Generali Gilardi presso l'immobile di proprietà di TLV S.r.l. medesima sito in Milano, Via Ripa di Porta Ticinese. In ogni caso, respingere le avverse domande tutte formulate da TLV S.r.l. in via riconvenzionale di risoluzione del contratto, di risarcimento dei danni e di pagamento delle penali per le causali addotte in narrativa. Con vittoria di compensi e spese, oltre accessori di legge”.*

Riassunto così il giudizio, si costituiva la convenuta TLV s.r.l. formulando le seguenti conclusioni:

*“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: in via preliminare: dichiarare il difetto di giurisdizione del tribunale adito, stante la competenza del Collegio Arbitrale di cui all’art. 35 del contratto di appalto; nel merito: accertare e dichiarare che l’odierna opponente, TLV S.r.l., nulla deve a Costruzioni Generali Gilardi S.p.A.; accertare e dichiarare l’inadempimento di Costruzioni Generali Gilardi S.p.A. nell’esecuzione dell’appalto per cui è causa e, per l’effetto, l’intervenuta risoluzione per fatto e colpa di Costruzioni Generali Gilardi S.p.A. del contratto di appalto con conseguente condanna di quest’ultima al risarcimento del danno patito e patendo da TLV srl da quantificare all’esito della Consulenza Tecnica d’Ufficio, ovvero alla luce di quanto accertato dal CTU nell’Accertamento Tecnico Preventivo (Tribunale di Milano - R.G. 17351/2016, il G.D. Dott. Claudio Marangoni) e che si indica prudenzialmente nell’importo di Euro 200.000,00 o nella diversa somma che sarà accertata in corso di causa anche in via equitativa, oltre all’importo della penale contrattuale per il ritardo, come verrà ritenuta applicabile in corso di causa, nonché oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo; condannare la convenuta opposta al risarcimento del danno per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.”.*

Espletata la trattazione e concessi i termini ex art. 183 VI comma c.p.c., il Giudice disponeva l’acquisizione del fascicolo relativo al procedimento di ATP RG n. 17351/2016 precedentemente svoltosi fra le parti su ricorso ex art. 696 c.p.c di CGG s.r.l., e nel contempo, con ordinanza del 12.09.2019, rigettava la richiesta di prova orale articolata da TLV ritenendola inammissibile, così come l’avversa richiesta di CTU, in quanto superflua; quindi, sulle conclusioni rassegnate all’udienza del 19 novembre 2020, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 c.p.c.



Ciò premesso, in via preliminare, va disattesa l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata da TLV in ragione della clausola compromissoria contenuta nell'art. 35 del contratto di appalto prodotto da CGG.

Al riguardo, è appena il caso di rilevare che la scrittura allegata al messaggio 30 giugno 2013 cui si riferisce TLV (cfr. doc. n. 1 fascicolo monitorio) è una semplice bozza contrattuale, documento che non risulta sottoscritto da nessuna delle parti.

Non sussiste, pertanto, la necessaria forma scritta *ad substantiam* richiesta dal combinato disposto degli articoli 807 e 808 c.p.c. per la clausola compromissoria con cui le parti derogano alla giurisdizione ordinaria in favore di una giurisdizione arbitrale.

Quanto al merito, come premesso in narrativa, CGG ha agito nei confronti di TLV per il pagamento della somma di euro 114.699,31 (IVA inclusa), o quella diversa da accertare in corso di causa, a titolo di saldo del corrispettivo dei lavori eseguiti presso l'immobile di proprietà di TLV S.r.l. sito in Milano, alla Via Ripa di Porta Ticinese n.79.

Non è contestato che tra le parti è intervenuto un contratto di appalto avente per oggetto un intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo per trasformazione laboratorio in residenza destinata alla famiglia dell'avv. Lo Giudice (socio di TLV) in Via Ripa di Porta Ticinese n. 79 per il corrispettivo di € 355.000,00 e che nel corso dei lavori le parti formalizzavano un accordo per varianti integrative per l'importo di € 3.000,00 (v. anche doc. 2 fascicolo monitorio, riepilogo economico delle opere in variante) che portava l'importo complessivo dell'appalto ad € 358.000,00.

Il CTU ing. Dario Previ, nominato nel procedimento di ATP n. 17351/2016, ha accertato che il valore dei lavori eseguiti da CGG nell'immobile di proprietà di TLV, in considerazione delle opere non realizzate per volontà – per come si vedrà - della stessa TLV (opere che il CTU ha quantificato in euro 37.565,24), è pari ad euro 320.434,76 oltre IVA, ossia euro 317.434,76 cui vanno aggiunti euro 3.000,00 per le varianti non contestate (cfr. pagg. 42 e 86 della relazione del c.t.u.).

Le valutazioni e le stime svolte dal CTU si ritengono condivisibili, in quanto frutto dell'attento esame dei luoghi e della documentazione ritualmente prodotta, fondati su criteri tecnici esenti da censure e congruamente motivata, con indicazione specifica dei motivi per cui vengono disattese le diverse valutazioni fatte dai consulenti di parte.

Ne consegue che, tenuto conto dei pacifici pagamenti eseguiti da TLV per un importo di euro 238.914,37 oltre IVA, il saldo del corrispettivo in favore di CGG ammonterebbe ad euro 81.520,39 oltre IVA al 21%.



TLV sostiene che la pretesa di pagamento vantata da CGG sarebbe infondata, essendo questa, a suo dire, inadempiente; in particolare, la convenuta opponente sostiene che l'appaltatrice si sarebbe resa inadempiente ai tempi di consegna, all'integrale esecuzione dell'opera e alla realizzazione dell'opera a regola d'arte.

TLV quindi ha chiesto, in via riconvenzionale, che venisse dichiarata la risoluzione del contratto oltre alla condanna di CGG al pagamento delle penali per il ritardo e al risarcimento dei danni consistenti: i) "nei disagi per aver dovuto reperire una casa di abitazione della famiglia Lo Giudice nel periodo 1.09.2013-1.11.2013"; ii) "nei disagi per aver abitato in un cantiere nel periodo intercorrente tra il 1.11.2013 e la data che verrà accertata essere quella della consegna parziale delle opere"; iii) "nel valore della perdita di chance per il avere perduto il diritto di condonare e rendere abitabile il sotto tetto senza la presenza di persone nei tre anni dalla fine lavori"; iv) "la perdita del vantaggio economico nel non aver potuto beneficiare di un mutuo fondiario, stante la natura di cantiere dell'immobile".

Ciò premesso, occorre chiarire che le disposizioni speciali in tema d'inadempimento del contratto d'appalto integrano, ma non escludono, i principi generali in tema d'inadempimento contrattuale, che sono applicabili quando non ricorrano i presupposti delle norme speciali, nel senso che la comune responsabilità dell'appaltatore *ex artt.* 1453 e 1455 c.c. sorge allorché egli non esegue integralmente l'opera o, se l'ha eseguita, si rifiuta di consegnarla o vi procede con ritardo rispetto al termine di esecuzione pattuito, mentre la differente responsabilità dell'appaltatore inerente alla garanzia per i vizi o difformità dell'opera, prevista dagli artt. 1667 e 1668 c.c., ricorre quando il suddetto ha violato le prescrizioni pattuite per l'esecuzione dell'opera o le regole imposte dalla tecnica. Pertanto, in caso di omesso completamento dell'opera (anche se questa, per la parte eseguita, risulti difettosa o difforme), non è consentito, al fine di accertare la responsabilità dell'appaltatore per inesatto adempimento, far ricorso alla disciplina della suindicata garanzia, che richiede necessariamente il totale compimento dell'opera (v. Cass.2006, n. 3302; Cass. 1988 n. 49).

Nell'ambito della richiamata garanzia la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto d'appalto è ammessa, ai sensi dell'art. 1668, 2° co., c.c., nella sola ipotesi in cui l'opera, considerata nella sua unicità e complessità, sia assolutamente inadatta alla sua destinazione, mentre, invece, se i vizi e le difformità sono facilmente e sicuramente eliminabili, il committente può solo richiedere, a sua scelta, uno dei provvedimenti previsti dal 1° co. della norma predetta, salvo il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore (v. Cass. 2011; n. 26965; Cass. 1986/1023).



Ciò chiarito, deve escludersi, innanzitutto che l'opera non sia stata completata o sia stata consegnata con ritardo da CGG, per cui non sussiste alcun inadempimento dell'appaltatrice tale da legittimare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c..

L'integrale esecuzione dell'opera è stata accertata nel corso dell'ATP dal c.t.u. ing. Previ, il quale ha affermato inequivocabilmente che i lavori nell'abitazione e nella dependance sono stati completati (cfr. pag. 87 relazione peritale). In relazione ai lavori al sottotetto, quanto dedotto da CGG circa l'intervenuta rinuncia da parte TLV all'esecuzione di tali lavori, appare confermato dalla mail del 2.06.2015 (doc. 6 CGG), con la quale l'avv. Lo Giudice dichiarava di rinunciare agli stessi con richiesta di scomputo del relativo costo. Anche il CTU, peraltro, ha avuto modo di verificare che dal Capitolato in atti (doc. 14 CGG) non risulta che l'incarico all'appaltatrice avesse ad oggetto anche le opere nel sottotetto, facendo riferimento al solo piano abitabile

Ma vi è di più; come sottolineato sempre dal CTU ing. Previ *“il piano sottotetto non ha le caratteristiche di abitabilità e non potrebbero pertanto essere ufficialmente eseguiti interventi che ne prevedano l'abitabilità”* (cfr. pag. 88 relazione CTU). In ogni caso, dunque, i lavori in questione non si sarebbero potuti eseguire perché non vi erano i permessi dell'amministrazione comunale.

Può ritenersi, pertanto, che i lavori oggetto di appalto sono stati ultimati.

Sulla base degli elementi acquisiti in giudizio deve escludersi, poi, che vi sia stato un grave inadempimento per ritardo nei tempi di consegna dell'opera, il cui termine di ultimazione, come risulta dall'ultimo cronoprogramma sottoscritto dalle parti (cfr. doc. n. 3 CGG), era stato fissato al 2 ottobre 2013. Invero, dalla documentazione in atti emergono elementi sufficienti per poter ritenere che detto termine sia stato rispettato in linea di massima dall'appaltatrice. In particolare, risulta che già in data 26 settembre 2013 TLV avesse sottoscritto il contratto relativo all'erogazione di energia elettrica, con successiva registrazione dei consumi dalla data del 15 ottobre 2013 (doc. n. 36 fascicolo TLV), e che in data 11 ottobre 2013 era stato richiesto l'allacciamento del gas (cfr. mail dell'11.10.2013 doc.12 fascicolo CGG). Al pari, è documentale che la famiglia Lo Giudice avesse programmato il trasloco nell'appartamento oggetto dei lavori da parte di CGG alla data del 22 ottobre 2013 (cfr. sempre doc. n.12) e la stessa TLV ha riconosciuto in atti che l'immobile è stato abitato dalla fine di ottobre 2013.

Tali emergenze documentali appaiono sufficienti per ritenere che non vi siano stati significativi ritardi nell'ultimazione dei lavori da parte dell'appaltatrice né, peraltro, alcun ritardo è stato specificamente riscontrato dal CTU (v. pag. 87 della relazione).



Per quanto riguarda il ritardo nella consegna della documentazione relativa alle opere realizzate, è appena il caso di rilevare che la mancata consegna di tali documenti da parte di CGG (intervenuta pacificamente in un secondo momento) può ritenersi certamente giustificata e proporzionata - come dedotto da parte appaltatrice – sulla base dell’eccezione di inadempimento, ai sensi dell’art. 1460 c.c., a fronte del mancato pagamento del saldo contrattuale da parte della committente.

Non essendovi prova di ritardi nella consegna delle opere da parte dell’appaltatrice non può accogliersi la domanda di risoluzione per grave inadempimento svolta da TLV, così come non possono trovare accoglimento le conseguenziali domande di risarcimento danni, peraltro riferite a presunti disagi subiti da soggetti diversi (“la famiglia Lo Giudice”) dall’odierna opponente TLV S.r.l. e ad una presunta perdita di chance per il mancato sfruttamento del sottotetto che, come sopra evidenziato, non era oggetto dei lavori appaltati.

In ogni caso è del tutto infondata la richiesta di TLV di condanna di CGG al pagamento di penali contrattuali per il ritardo, dal momento che - come già evidenziato - il contratto non è stato sottoscritto fra le parti, e quindi non vi è prova di alcun accordo circa la predeterminazione di somme di danaro per la eventuale ritardata esecuzione dell’opera da parte dell’appaltatrice.

Riguardo invece ai vizi dei lavori, deve rilevarsi che il CTU ha avuto modo di accertare l’esistenza di difetti e vizi delle opere eseguite, per il cui ripristino ha ritenuto necessari lavori per un valore pari ad euro 53.209,22, oltre le spese relative alla direzione lavori, alla revisione e al completamento della documentazione pari a complessivi euro 3.000,00 (v. pagg. 43-86 della relazione).

Al riguardo, va osservato, tuttavia, che TLV non ha formulato alcuna domanda per ottenere in danno di CGG l’eliminazione dei vizi e dei difetti né ha chiesto specificamente il risarcimento del danno nella misura corrispondente alla spesa necessaria alla eliminazione dei vizi o la riduzione del prezzo a causa di tali difetti (come sopra evidenziato è stato richiesto espressamente il risarcimento dei danni solo in relazione ad assunti disagi subiti dalla famiglia Lo Giudice e alla perdita di vantaggi di natura patrimoniale in conseguenza dell’asserito mancato completamento e/o ritardo nei lavori)

Non essendovi specifica domanda da parte di TLV non vi può essere, con riferimento ai vizi riscontrati, alcuna pronuncia di condanna di CGG al risarcimento del danno; così come non è possibile una dichiarazione di risoluzione contrattuale.

Invero, come già detto, con riferimento alle difformità e i vizi dell’opera, la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto d’appalto è ammessa, ai sensi dell’art. 1668, 2° co., c.c., nella sola



ipotesi in cui l'opera, considerata nella sua unicità e complessità, sia assolutamente inadatta alla sua destinazione, mentre, invece, se i vizi e le difformità sono facilmente e sicuramente eliminabili, il committente può solo richiedere, a sua scelta, uno dei provvedimenti previsti dal 1° co. della norma predetta, salvo il risarcimento del danno in caso di colpa dell'appaltatore.

Nel caso di specie deve rilevarsi che i difetti accertati dal CTU ing. Previ sono certamente emendabili, come riconosciuto dallo stesso ausiliario, e non possono comunque ritenersi tali da rendere inutilizzabile l'opera e quindi aventi una gravità tale da legittimare la risoluzione del contratto di appalto; peraltro TLV ha espressamente riconosciuto che la famiglia Lo Giudice si è trasferita e abita nell'immobile ristrutturato dalla fine di ottobre 2013.

In ogni caso, risulta documentato che, con email del 20 febbraio 2014 (cfr. doc. n. 5, fascicolo monitorio), TLV accettava espressamente senza riserve le ultime fatture n. 245/2013, n. 270/13 e n. 309/2013 emesse da CGG a seguito dei SAL corrispondenti, proponendo un piano di rientro per l'importo ancora dovuto, e soltanto con mail del D.L. del 2 marzo 2014 (doc. 21 TLV) venivano contestati asseriti vizi e difetti.

Sulla base di tale condotta, deve ritenersi, pertanto, che TLV abbia accettato tacitamente l'opera e abbia fatto così maturare il diritto di CGG al pagamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 1665, ult. co. c.c. anche se non si sia proceduto alla verifica (v. cfr. Cass. 2013 n. 15711).

L'accettazione, infatti, consegue anche a comportamento concludente della committente che, come nel caso di specie, dopo la consegna dell'opera, ha accettato l'opera "senza riserve", ovvero senza muovere alcun tipo di contestazione, se non dopo diversi mesi dall'immissione nel possesso, peraltro, successivamente alla proposta di un piano di rientro per il pagamento dell'importo richiesto.

Infine, deve tenersi conto anche del comportamento di CGG assolutamente rispettoso dei canoni di buona fede e correttezza contrattuale, essendo stato documentato che, successivamente al deposito della relazione peritale dell'ing. Previ, con comunicazione del 5 maggio 2017 (doc. n. 10 CGG), l'appaltatrice - al fine di definire la vicenda e senza riconoscimento della fondatezza delle avverse pretese - ha comunque offerto con proposta transattiva il proprio adempimento ai sensi dell'art. 1206 c.c., dichiarandosi disponibile ad eseguire tutti gli interventi diretti all'eliminazione dei vizi individuati dal CTU alle pagine da 75 a 85 della relazione, senza che tale offerta - assolutamente congrua e tempestiva - venisse riscontrata o accettata da TLV.





In conclusione, devono rigettarsi le domande avanzate da TLV e merita accoglimento, per quanto di ragione, la domanda formulata da CGG s.p.a. per il pagamento del saldo del prezzo dell'appalto.

Conseguentemente, TLV s.r.l. deve essere condannata al pagamento, in favore di CGG s.p.a., della somma di euro 81.520,39 oltre IVA al 21%, ossia della somma di euro 98.639,67 (IVA compresa), e gli interessi al tasso legale dalla domanda giudiziale al soddisfo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano ex d.m. n. 55/14 come da nota spese allegata nel risetto dei valori medi in relazione allo scaglione corrispondente al decimum.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti a norma dell'art. 282 c.p.c..

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

Il Tribunale di Milano – Settima Sezione Civile – in composizione monocratica, nella persona del dr. Gian Piero Vitale, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) ACCOGLIE la domanda avanzata da Costruzioni Generali Gilardi s.p.a. e, per l'effetto, condanna TLV s.r.l. a pagare alla parte attrice, a titolo di saldo per i lavori eseguiti, la somma di euro 98.639,67 oltre gli interessi al tasso legale dalla domanda giudiziale al soddisfo;
- 2) RIGETTA quanto domandato in via riconvenzionale da TLV s.r.l.;
- 3) CONDANNA TLV s.r.l. al pagamento, in favore di Costruzioni Generali Gilardi s.p.a., delle spese del presente giudizio, che liquida in euro 13.500,00 per competenze, oltre contributo forfettario del 15%, iva e cpa come per legge;
- 4) Dà atto della provvisoria esecutività della presente sentenza come per legge.

Milano, 25 marzo 2021

Il Giudice  
Dr. Gian Piero Vitale



