



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Martina Marini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2609/2015** trattenuta in decisione all'udienza del 28.09.2023 svoltasi con trattazione scritta ex art. 127 *ter* cpc e previa concessione alle parti dei termini ex art. 190 cpc, vertente

tra

SO.CO.RE SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. **VITALE DOMENICO** e **PARISI BRUNO**;

- ATTORE -

e

COMUNE DI FOLIGNO, in persona del sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. **CECCONI ALESSANDRA** e **PRESTIPINO SALVATORE**;

- CONVENUTO-

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note dattiloscritte trasmesse ex art. 127 *ter* cpc per l'udienza di precisazione delle conclusioni del 26.09.2023, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

SO.CO.RE SRL, con atto di citazione ritualmente notificato, ha convenuto in giudizio il **COMUNE DI FOLIGNO**, allegando che:

- per l'esecuzione di lavori di riqualificazione e miglioramento funzionale del parcheggio "il Plateatico" e del ponte ciclo-pedonale di collegamento sul fiume Topino tra "il Plateatico" e gli impianti sportivi, il **COMUNE DI FOLIGNO** con determina dirigenziale del 18.06.2021 aveva indetto "procedura aperta" prevedendo ai sensi dell'art. 53, comma 6 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 Codice dei Contratti Pubblici, " *la sostituzione parziale del corrispettivo con il trasferimento in proprietà delle aree comunali, individuate nel Piano di Riordino, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di C.C. 11 marzo 2009 n.12*";

- con contratto del 28.02.2011 (rep. n. 24100) i lavori sono stati affidati alla **SO.CO.RE** ed è stato previsto che il pagamento del prezzo delle opere da realizzare, pari ad Euro 606.676,38 oltre IVA, venisse corrisposto quanto ad Euro 218.956,38 oltre IVA con risorse comunali costituite da fondi regionali e quanto alla residua somma di Euro 387.720,00 con il trasferimento di beni immobili di proprietà del Comune costituiti da un'area destinata ad insediamento di attrezzature scolastiche e servizi pubblici e privati (individuata come area 3 nel "*Piano di riordino, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare*") e da un'area destinata ad insediamento residenziale (individuata come area 1 nel "*Piano di riordino, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare*");

- la capacità edificatoria ed il prezzo di mercato delle suddette aree è stato dichiarato dal **COMUNE DI FOLIGNO** e quindi fissato, quanto all'area 3 in mc.3.200 con valore di mercato pari ad Euro 160.000,00 e quanto all'area 1 in mc.2.590 con valore di mercato pari ad Euro 310.800,00;

- tuttavia, in sede di offerta, la **SO.CO.RE SRL** per stabilire il valore di mercato delle suddette aree, aveva utilizzato i parametri forniti dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – che stimavano in Euro 90.000,00 l'area 3 ed in Euro 233.100,00 l'area 1;

- quindi le parti avevano proceduto alla stipula del contratto di appalto convenendo in Euro 387.720,00 il valore degli immobili comunali da trasferire a conclusione dei lavori appaltati;

- detti lavori erano stati eseguiti a regola d'arte e consegnati al Committente senza alcuna contestazione, stante altresì l'esito positivo del collaudo;

- tuttavia, il **COMUNE**, successivamente alla stipula del contratto ed in violazione degli accordi contrattualizzati, nel mese di luglio 2012, aveva approvato una variante urbanistica che aveva introdotto vincoli sugli immobili da trasferire, modificando la normativa urbanistica vigente al momento della

presentazione dell'offerta e sottoscrizione del contratto e stravolgendo l'assetto degli interessi negoziali convenuti in danno della SO.CO.RE avendo causato l'oggettivo deprezzamento del valore del corrispettivo immobiliare contrattualmente pattuito. Invero, le norme tecnico-urbanistiche successivamente introdotte avevano limitato l'edificabilità a differenza del precedente strumento urbanistico utilizzato dal Convenuto per ottenere la sottoscrizione del contratto del 28/2/2011, che non fissava vincoli di sorta;

- quindi la SO.CO.RE. era stata costretta a rinunciare ad una superficie utile vendibile in quanto non più eseguibile oltre ad avere dovuto affrontare un notevole incremento dei costi di costruzione rappresentati dai vincoli e limiti imposti dalla nuova normativa;

- pertanto la SO.CO.RE. s.r.l. aveva contestato al COMUNE tale grave inadempimento chiedendo l'equivalente in denaro, o il riconoscimento di un equo conguaglio unitamente al trasferimento delle due unità immobiliari senza ottenere alcunché trovandosi costretta ad introdurre il presente giudizio.

Di qui, le conclusioni rassegnate nell'atto di citazione e precisate in sede di prima memoria istruttoria:

- accertare e dichiarare l'inadempimento del Comune di Foligno agli obblighi assunti con il contratto di appalto del 28 febbraio 2011, rep. n. 24100 , ed inerenti la parte del corrispettivo costituito dal trasferimento di immobili con il contratto di appalto del 28 febbraio 2011, rep. n.24100 all'attualità non adeguato al valore economico originariamente pattuito e per l'effetto dichiarare la risoluzione parziale e/o annullare la parte in cui trasferisce gli immobili quale corrispettivo del prezzo oggetto del contratto di appalto de qua;

- condannare il Comune di Foligno, in persona del Sindaco e comunque suo legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore dell'attrice dell'importo di euro €.387.720,00 pari al valore degli immobili determinato nel contratto di appalto con rivalutazione monetaria delle somme a liquidarsi e interessi legali calcolati sulla somma gradualmente rivalutata, dalla maturazione del credito al soddisfo;

- in via gradata , gravame riservato, condannare il Comune di Foligno, in persona del Sindaco e comunque suo legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore dell'attrice , per le causali indicate , della somma di euro 193.860,00 quale differenza monetaria tra valore economico riconosciuto agli immobili in sede di stipula dell'appalto e quello attualmente vigente per effetto dei vincoli introdotti dalle norme di attuazione che ne hanno diminuito in maniera rilevante le potenzialità edificatorie o comunque della maggiore o minore somma che dovesse risultare in corso di causa a mezzo di ctu che sin d'ora si chiede , con rivalutazione monetaria

delle somme a liquidarsi e interessi legali calcolati sulla somma gradualmente rivalutata, dalla maturazione del credito al soddisfo oltre al trasferimento dei suddetti immobili così come individuati nel contratto di appalto 28 febbraio 2011, rep. n.24100;

- in ulteriore via gradata, dovessero ravvisarsi i presupposti intendendo l'attore proporre con questo atto , nei confronti dell'ente convenuto, ed ai sensi dell'art.2041 c.c. anche l'azione generale di arricchimento , condannarsi il Comune di Foligno in persona del Sindaco e comunque del suo legale rappresentante pro tempore al pagamento in favore di essa SO.CO.RE. srl in persona del legale rappresentante p.t., della somma di €.387.720,00 ovvero diversa , da determinarsi nei limiti del profitto realizzato dall'arricchito e del correlativo corrispondente pregiudizio subito dall'attore con rivalutazione ed interessi

- condannare la convenuta al pagamento delle spese di giudizio, da attribuirsi ai sottoscritti avvocati, anticipatari”.

COMUNE DI FOLIGNO si è costituito in giudizio con comparsa depositata in data 18.07.2016 svolgendo talune eccezioni preliminari (di incompetenza territoriale del Tribunale di Spoleto adito, di improcedibilità della domanda per mancato svolgimento della mediazione obbligatoria, di decadenza dall'azione ex art. 33 comma 1 DM 145/2000 e di nullità dell'atto di citazione ex art. 164 cpc) e chiesto nel merito il rigetto della domanda attorea perché infondata non sussistendo il dedotto inadempimento contrattuale imputabile all'Ente.

Ha quindi rassegnato le seguenti conclusioni:

“Voglia l'Ecc.mo Tribunale civile di Spoleto, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e domanda disattese, In via preliminare, dichiarare il proprio difetto di competenza territoriale per violazione della clausola contenuta nell'art. 16 del contratto rep. 24100 del 28 febbraio 2011 a favore dell'Autorità Giudiziaria di Perugia. In via pregiudiziale, dichiarare la nullità dell'atto di citazione proposto dalla SO.CO.RE. srl, per le ragioni esposte nella presente comparsa di costituzione e risposta comunale. In via ancora pregiudiziale, dichiarare l'improcedibilità dell'atto di citazione per mancato esperimento della procedura di mediazione. Sempre in via pregiudiziale, dichiarare l'improcedibilità dell'azione ex art. 33, 1° comma, DM 145/2000.

In via principale, rigettare le domande introdotte dall'impresa SO.CO.RE. s.r.l., in quanto infondate in fatto ed in diritto.” Il COMUNE ha integrato le sopra riportate conclusioni con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c. chiedendo ulteriormente: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale civile di Spoleto, ogni*

contraria istanza, eccezione, deduzione e domanda disattese, Dichiarare inammissibile la domanda nuova formulata per la prima volta nella memoria ex art. 183, 6° comma, n. 1, c.p.c., prodotta dall'attrice, ovvero, ove non ritenuta inammissibile, rigettarla in quanto comunque infondata in fatto e diritto”.

Il Giudice, all'esito della prima udienza del 19.07.2016, ha concesso alle parti i termini perentori ex art. 183 comma 6 cpc.

La causa è stata istruita tramite escussione testimoniale giusta ordinanza del 7.02.2026 (udienze istruttorie del 28.11.2017, 10.04.2018, 23.10.2018) pure rinviate per pendenza di trattative e all'esito a mezzo CTU a firma dell'Ing. TIRIACA (udienza di giuramento dell'8.04.2019, con Relazione depositata in data 12.05.2020).

All'esito dei predetti incumbenti istruttori, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 23.03.2021.

Mutato l'Istruttore (diversa persona fisica) nel mese di febbraio 2021, l'udienza di pc come sopra fissata è stata differita d'ufficio per ragioni organizzative del ruolo sino al 2.03.2022 ove è stata trattenuta in decisione.

Con ordinanza di rimessione sul ruolo, attesa la eccezione di improcedibilità della domanda per mancato svolgimento della mediazione obbligatoria, è stato assegnato termine per l'introduzione del procedimento; verificatone lo svolgimento e la tempestiva introduzione (udienze del 15.12.2022 e 9.03.2023), la causa è stata nuovamente rinviata per pc all'udienza del 27.09.2023 svoltasi secondo le modalità di cui all'art. 127 ter cpc ove è stata nuovamente trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Per ragioni di ordine logico, si indagheranno previamente le eccezioni preliminari sollevate dal COMUNE DI FOLIGNO, già implicitamente superate dal precedente Istruttore e di cui si conferma il rigetto anche nella presente sede decisoria.

1.1. Occorre anzitutto vagliare l'eccezione di incompetenza territoriale, proposta dalla parte Convenuta con riferimento al foro di Spoleto e l'indicazione del Tribunale di Perugia quale foro stabilito per accordo della parti in via esclusiva.

Detta eccezione è infondata per le seguenti ragioni.

Va premesso in diritto che gli artt. 28 e 29 cpc prevedono un'eccezione di carattere generale al principio della inderogabilità della competenza sancito all'art. 6 cpc, stabilendo che la competenza per territorio possa essere derogata per accordo delle parti, tranne nei casi di inderogabilità espressamente indicati dalla legge.

Pertanto le parti, con accordo stipulato prima del processo, possono stabilire che, nel caso in cui sorgano delle controversie in ordine ad un determinato rapporto, la lite sia decisa da un Giudice diverso da quello territorialmente competente secondo le regola ordinarie.

Il comma 2 dell'art. 29 cpc precisa poi che l'accordo sulla competenza territoriale non attribuisce al Giudice designato competenza esclusiva, laddove ciò non sia espressamente stabilito; come a dire che la volontà delle parti in questo senso debba emergere inequivocabilmente dalla clausola contrattuale.

Sul punto, la Cassazione ha in più occasioni chiarito come l'espressione inserita in una clausola contrattuale recante la formula *“per qualsiasi controversia”* sia inidonea ad identificare un foro esclusivo, perché diretta soltanto ad individuare l'ambito oggettivo di applicabilità del foro convenzionale e ritenendo, invece, necessario che l'esclusività del foro competente risulti espressamente dalla clausola convenzionale (Con le sentenze Sez. 3, ord. 5 giugno 2009 n. 13033 e Cass. Sez. 3, ord. 9 agosto 2007 n. 17449).

E invero, secondo la dominante giurisprudenza di legittimità *“la designazione convenzionale di un foro territoriale, anche se coincidente con uno di quelli previsti dalla legge, non attribuisce a tale foro carattere di esclusività in difetto di pattuizione espressa in tal senso, pattuizione che, pur non dovendo rivestire formule sacramentali, non può essere desunta in via di argomentazione logica da elementi presuntivi, dovendo per converso scaturire da una non equivoca e concorde manifestazione di volontà delle parti ad escludere la competenza degli altri fori previsti dalla legge”* (Cass. Sez. 3, 18 maggio 2005 n. 10376 che si esprime sulla linea di Cass. Sez. 1, 15 febbraio 2001 n. 2214, Cass. Sez. 2, 15 maggio 1998 n. 4907 e Cass. Sez. 1, 27 marzo 1997 n. 2723; Cass. Sez. 6-2, ord. 4 settembre 2014 n. 18707).

Nel caso di specie, dalla documentazione versata in atti e segnatamente dal contratto per cui è causa, offerto in comunicazione, emerge come le stesse abbiano inserito la clausola n. 16 per individuare un Giudice diverso da quello territorialmente competente ed abbiano indicato preventivamente il Tribunale di Perugia per ogni controversia inerente la esecuzione del predetto contratto.

Dal tenore della suddetta clausola mancando espressioni quali *“esclusivamente”* o *“in via esclusiva”* (cfr., Cass. civ. 37159/2021; Cass. civ. 21362/2020; Cass.civ. 1838/2018) non è possibile evincere la

comune intenzione delle parti di escludere la competenza dei fori ordinari; il foro convenzionale va quindi ritenuto meramente alternativo rispetto ai fori generali.

Detto altrimenti, in mancanza di una pattuizione di esclusività della competenza territoriale convenzionale nell' art. 16 del contratto di appalto de qua, si avrà la situazione per cui si aggiunge, senza sostituirli, un altro foro aggiuntivo e facoltativo rispetto a quelli già previsti dalla legge.

Ciò consente di ritenere corretto l'incardinamento della causa innanzi il Tribunale di Spoleto ex artt. 19 e 20 cpc.

1.2. Devesi poi ritenersi superata l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato svolgimento della mediazione obbligatoria, pure sollevata in comparsa dal COMUNE DI FOLIGNO e ciò per le motivazioni esposte nell'ordinanza del 4.07.2022 che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte – oltre che per quanto verificato alle successive udienze del 15.12.2022 e del 9.03.2023.

1.3. Quanto poi alla ulteriore eccezione preliminare svolta dal Convenuto, di decadenza dall'azione per violazione dei termini previsti dall'art. 33 comma 1 DM 145/2000, deve parimenti ritenersi superata trattandosi di eccezione in senso stretto che il Convenuto avrebbe dovuto proporre nella comparsa di costituzione tempestivamente depositata.

Considerato invece che nella vicenda processuale che ci occupa, dallo storico del fascicolo risulta che il COMUNE DI FOLIGNO si è costituito in giudizio un giorno prima dell'udienza fissata per la prima comparizione delle parti e neppure ha espressamente reiterato l'eccezione in detta udienza, la stessa è da ritenersi tardiva.

1.4. Venendo ora alla eccezione di nullità dell'atto di citazione, la stessa è ancora priva di pregio.

Parte Convenuta, invero, ha eccepito la nullità dell'atto di citazione per due ordini: - 1) l'atto di citazione riporterebbe l'intestazione "Tribunale di Spoleto" ma, nel corpo dell'atto introduttivo, l'Ente sarebbe stato citato a comparire innanzi al Tribunale di Perugia configurando quella situazione di incertezza che la legge colpisce con la nullità; - 2) l'atto di citazione sarebbe pure nullo per la genericità ed indeterminatezza della domanda.

Con riguardo al profilo *sub* 1, va evidenziato che l'art. 164 dispone che "*La citazione è nulla se è omesso o risulta assolutamente incerto alcuno dei requisiti stabiliti dai numeri 1) e 2) dell'art. 163..*".

Effettivamente, nell'atto di citazione di SO.CO.RE SRL risulta questa discrasia tra il Tribunale indicato nella intestazione e quello poi di fronte al quale il Convenuto viene citato a comparire nelle conclusioni.

Tuttavia, va pure evidenziato che la costituzione spontanea del Comune Convenuto abbia sanato i vizi relativi alla *vocatio in ius* e con efficacia retroattiva.

Tale sanatoria, peraltro, opera con effetto *ex tunc* e fa salvi gli effetti sostanziali e processuali della domanda giudiziale, ciò in quanto l'atto ha comunque raggiunto il suo scopo e non risulta violato il principio del contraddittorio.

Con riguardo invece al profilo *sub b)* parte Convenuta ha sostanzialmente lamentato la violazione dell'art. 163 n. 3 e 4 cpc.

Segnatamente, gli Attori avrebbero formulato domande eccessivamente generiche, invocando schemi contrattuali diversi e ciò con violazione dei principi sottesi al riparto degli oneri assertivi e probatori.

In diritto, si ricorda che la citazione è nulla ai sensi dell'art. 163 n. 3 e n. 4 cpc soltanto laddove vi sia la totale omissione ed assoluta incertezza dell'oggetto della domanda, avuto riguardo al contenuto complessivo dell'atto e tale da compromettere il diritto di difesa del Convenuto.

L'atto è invece valido laddove gli elementi della domanda siano comunque individuabili a partire da un esame composto dell'atto introduttivo.

In sostanza, la nullità dell'atto di citazione per omissione o assoluta incertezza sull'oggetto va valutata dal Giudice caso per caso, tenendo conto del contenuto complessivo dell'atto di citazione, dei documenti allegati, della natura dell'oggetto e delle relazioni tra le parti, nonché verificando se la controparte sia riuscita comunque ad apprestare adeguate e puntuali difese (Cass., n. 1681/2015).

Nel caso di specie, il Tribunale rileva che, proprio a partire da un'indagine complessiva dell'atto introduttivo, il contenuto valutato unitamente alla documentazione allegata risulta sufficientemente determinato.

La citazione quindi non è nulla posto che non vi è la totale omissione ed assoluta incertezza dell'oggetto della domanda risarcitoria che risulta sufficientemente determinata, anche in difetto di quantificazione monetaria della pretesa nell'atto di citazione, con l'indicazione del titolo da cui la domanda trae il proprio fondamento.

A ciò, si aggiunga pure che la lamentata indeterminatezza risulta anche smentita dal fatto stesso che le Convenuta sia, in realtà, riuscita a svolgere compiutamente le proprie difese nel merito, con ciò elidendo ogni timore in ordine ad asserite lesioni del proprio diritto di difesa.

Ne segue il rigetto dell'eccezione di nullità dell'atto di citazione.

2. Venendo ora al merito della domanda, osserva il Tribunale - ai fini della qualificazione giuridica della domanda e della delimitazione del *thema decidendum* e con l'obiettivo di semplificare le complesse prospettazioni difensive e le copiose conclusioni rassegnate (ed integrate) - come parte Attrice abbia svolto in giudizio contro il COMUNE DI FOLIGNO una domanda contrattuale diretta ad ottenere il

risarcimento del danno patrimoniale subito in conseguenza dell'inadempimento dell'Ente rispetto agli obblighi assunti in forza del contratto di appalto sottoscritto in data 28.02.2011, caratterizzato dalla previsione, quale modalità sostitutiva del pagamento di parte del corrispettivo dovuto all'Appaltatore, dell'attribuzione della proprietà di beni immobili di proprietà dell'Ente.

Più in radice, l'inadempimento dedotto dalla società Appaltatrice atterrebbe proprio a tale ultimo aspetto, avendo il Comune solo parzialmente adempiuto ai propri obblighi contrattuali con riguardo al corrispettivo dovuto, in quanto non adeguato al valore economico originariamente pattuito.

Si legge invero nelle comparse conclusionali di SO.RE.CO *“La domanda non è finalizzata all'annullamento del rapporto contrattuale ma pretende , per effetto di una successiva attività del Comune modificativa dell'assetto contrattuale originario , che venga dichiarato l'inadempimento del Comune di Foligno agli obblighi assunti ed inerenti la parte del corrispettivo costituito dal trasferimento di immobili con la condanna del Comune di Foligno al pagamento , non contrattualizzato , dell'equivalente valore attribuito agli immobili per effetto di una difformità imposta dal medesimo convenuto e tale da ritenere non applicabile la pattuizione originaria”*.

Fermo quanto precede, il Tribunale ritiene, sulla base dei principi di diritto da applicare alla decisione, degli asseriti, della documentazione in atti e degli esiti dell'istruttoria di causa, che la domanda proposta in giudizio da SO.CO.RE SRL sia fondata seppure nei limiti e per le ragioni di seguito evidenziate.

Per comprendere le ragioni della decisione, vanno subito poste in evidenza, quali circostanze pacifiche (ex 115 cpc) oltre che documentali, che:

- con D.D. 18 giugno 2010 n. 885, il Comune di Foligno ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di opere di riqualificazione e miglioramento funzionale del parcheggio “Il Plateatico” e ponte ciclo pedonale ed indetto la procedura aperta per l'aggiudicazione dei lavori;
- l'atto indicava che lo schema di contratto potesse prevedere anche l'ipotesi del trasferimento in proprietà all'aggiudicatario di beni immobili di proprietà comunale inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con DCC 11 marzo 2009 n. 12, ex art. 53, comma 6 , D.Lgs 163/2006;
- a seguito dell'esperimento della procedura di gara, i lavori sono stati aggiudicati alla SO.CO.RE. s.r.l.;
- in data 28 febbraio 2011, è stato stipulato il relativo contratto di appalto (rep. 24100);
- l'art. 2 del contratto indicava l'importo complessivo dei lavori in € 606.676,37 ed il corrispettivo era suddiviso in due tipologie: una parte con il pagamento della somma di € 218.956,38 (oltre iva 10%), mentre per la restante parte di € 387.720,00, attraverso il trasferimento in proprietà all'aggiudicatario,

del bene immobile indicato nelle premesse del medesimo contratto ove era così descritto: “*area censita al NCT Comune di Foligno, Foglio 193, part. 3131/p: € 233.100,00;..area censita al NCT Comune di Foligno, Foglio 193, part. 2221/p (ex part. 2388): € 90.000,00*”.

- dopo l’ultimazione dei lavori, in data 5 settembre 2013, è stato emesso il certificato di collaudo.

Quindi, non vi è dubbio in ordine alla esistenza del vincolo contrattuale tra le parti nei termini da entrambe descritti quantomeno sul piano storico/materiale ed indipendentemente dalle qualificazioni giuridiche proposte; trattasi infatti di contratto di appalto in cui è previsto, quale parte del corrispettivo, il trasferimento di immobili di proprietà dell’Ente; né, ancora, è contestata la corretta esecuzione dei lavori appaltati alla SO.CO.RE. essendo peraltro intervenuto il collaudo.

Venendo allora ad indagare le circostanze più controverse, la SO.CO.RE si duole dell’inadempimento contrattuale dell’Ente, in tesi consistito nell’aver introdotto nel 2012 norme tecniche di attuazione che avrebbero limitato le possibilità edificatorie per le aree costituenti parte del corrispettivo convenuto e chiesto il risarcimento del danno patrimoniale in conseguenza patito.

A questo punto, vengono in rilievo gli esiti della CTU disposta in corso di causa che pienamente si condividono e fanno proprie, attesa la correttezza della metodologia impiegata e la esaustività delle risposte date al quesito posto dal Giudice.

Segnatamente, al CTU è stato chiesto di: “ *(..) riscontrare se effettivamente le norme tecniche di attuazione che si indicano introdotte nel 2012 e la successiva delibera di variante al progetto adottata dal Comune di Foligno il 13.05.2014 sul B.U.R. abbiano di fatto limitato le potenzialità edificatorie secondo quanto indicato da parte attrice alle pagine 5-6-e 7 dell’atto di citazione rispetto alle pattuizioni contenute nel contratto di appalto del 28.02.2011 , comportando la lamentata diminuzione di valori degli immobili nei termini prospettati da parte attrice in euro 193.860,00 a fronte di euro 387.720,00 o in diversa misura , tenendosi conto delle potenzialità edificatorie al momento della stipula del contratto e quelle attualmente realizzabili in ragione della variante urbanistica indicata .”*

Il CTU, Ing. TIRIACA, all’esito della indagine peritale espletata, dopo avere comparato la normativa urbanistica vigente al momento del bando di gara e la sottoscrizione del contratto con quella modificata successivamente nel 2012, in sintesi, ha:

- confermato che le norme tecniche di attuazione, relative alla variante n. 3 al piano attuativo, adottato con D.C.C. n. 132/2010, pubblicata nel BUR del 01.03.2011 poi approvate con D.G.C. n. 267/2012, pubblicata nel B.U.R. del 04.09.2012 successivamente integrate con variante n. 1 adottata con D.G.C. n. 90/2014, pubblicata nel B.U.R. del 13.05.2014, approvata definitivamente

con D.G.C. n. 284/2014, pubblicata nel B.U.R. del 19.08.2014, **hanno comportato una sopravvenuta limitazione delle potenzialità edificatoria del complesso da realizzare dalla Società Appaltatrice per effetto del vincolo idraulico introdotto dopo la stipula del contratto di appalto del 28.02.2011 (fermo restando le ulteriori limitazioni dovute alla presunte servitù non accertate in questa sede);**

- confermato la fondatezza delle doglianze svolte dalla parte Attrice nell'atto di citazione, evidenziando in particolare che:
 - *“con l'adozione della Variante n. 1, pubblicata nel B.U.R. n. 20 del 13.05.2014 e, successivamente approvata con D.G.C. n. 284 del 09.07.2014, il comune di Foligno ha ripristinato la tipologia edilizia inizialmente prevista consistente nell'edificio abitativo del tipo a schiera e ha abolito l'altezza minima. Allo stato attuale, grazie alla suddetta Variante n. 1, è possibile realizzare sull'Area 1 (lotto n. 11), edifici abitativi singoli e contigui le cosiddette “case a schiera” oppure, alternativamente, un edificio plurifamiliare (palazzina);*
 - *le rate di terreno comunale, contraddistinte nel P.A.V.I. con Area 1 e Area 3, ricadono in Fascia A delle Mappe di pericolosità e rischio idraulico nel bacino del fiume Topino e del torrente Marroggia pertanto sono soggette a rischio di esondazione del vicino fiume Topino. Per tale motivo, il comune di Foligno, in recepimento delle osservazioni formulate dalla provincia di Perugia, ha regolamentato l'edifica sui lotti i parola, tramite specifiche condizioni, meglio riassunte all'art. 6bis delle Norme Tecniche Attuative del piano attuativo, che limitano l'attività edificatoria al fine di mitigare il rischio idraulico;*
 - *il contratto di appalto del 28.02.2011, è stato stipulato prima dell'adozione del piano attuativo avvenuta con la pubblicazione nel B.U.R. del 01.03.2011. L'art. 6bis delle N.T.A. detta prescrizioni che comprimono fortemente l'attività edificatoria. Inoltre, con il suddetto piano attuativo, l'amministrazione comunale ha provveduto alla ripermetrazione delle aree edificabili già illustrate nella variante al P.R.G. '97;*
 - *la potenzialità edificatoria dei lotti ha subito un decremento dovuto all'introduzione del vincolo idraulico avvenuta dopo l'adozione del piano attuativo (Variante 3 e successiva Variante 1) e quindi dopo la stipula del contratto di appalto del 28.02.2011. Il vincolo idraulico riduce la potenzialità edificatoria in quanto proibisce la realizzazione dei piani interrati o seminterrati oltre a dettare prescrizioni costruttive volte a mitigare gli effetti di una eventuale esondazione del vicino fiume Topino;*

- *l'Appaltatore, in sede di collaudo tecnico-amministrativo, ha riproposto e riconfermato le riserve presentate nei precedenti atti contabili manifestando la volontà di rifiutare gli immobili quale pagamento a saldo delle spettanze stante il deprezzamento subito a causa della ridotta potenzialità edificatoria indotta dal piano attuativo adottato dopo la stipula del contratto di appalto. L'appaltatore, con le riserve formulate ed inserite nel collaudo, ha opposto rifiuto nel ricevere in pagamento gli immobili contraddistinti con Area 1 e n. 3 imputandolo alla riduzione della potenzialità edificatoria dei lotti ed ha, nel contempo, intimato alla Stazione appaltante di effettuare l'immediato pagamento delle proprie spettanze in moneta contante” (cfr., p. 38 Relazione di CTU)”;*
- precisato che le prescrizioni dettate dall'art. 6 bis, articolato in nove commi, costituiscono una forte limitazione alla libertà di edifica che non elimina il rischio di esondazione. L'art. 6bis delle N.T.A. relative alla variante deliberata dal comune di Foligno nell'anno 2012 poi adottata con pubblicazione sul b.u.r. del 13 maggio 2014, determina una limitazione delle potenzialità edificatorie originariamente non previste;
 - concluso che le sopravvenute limitazioni, imputabili ai vincoli introdotti con l'approvazione del piano attuativo, abbiano comportato la diminuzione di valore di mercato degli immobili (Area 1 e Area 3) nella misura complessivamente stimata in € 121.832,64 (sul prezzo di € 387.720,00, offerto dalla Parte attrice in sede di gara) fatte salve ulteriori diminuzioni di valore ascrivibili a presunte servitù non valutate in questa sede; l'introduzione del vincolo idraulico, sopravvenuta dopo la stipula del contratto di appalto del 28.02.2011, ha pure comportato una limitazione all'edificabilità dei preventivati fabbricati precludendo all'impresa appaltatrice la possibilità di realizzare, per ragioni di sicurezza idraulica, piani interrati e seminterrati sui lotti contraddistinti nel P.A.V.I. con Area 1 e Area 3 oltre a dettare strina condizioni stringenti, non solo sull'edifica dei fabbricati principali, ma anche sulle opere pertinenziali ed accessorie, oltre ad imporre di particolari accorgimenti tecnici sull'impiantistica;
 - quantificato l'incremento dei costi di costruzione, in ragione dei vincoli imposti dalla nuova normativa in € 66.977,81 da compensarsi con la somma di € 8.151,00 con gli oneri di urbanizzazione dovuti all'amministrazione comunale.

D'altronde, sia la dedotta riduzione del valore degli immobili costituenti il parziale corrispettivo del contratto d'appalto di cui si discute e che l'aumento dei costi di edificazione, conseguenti ai limiti urbanistici successivamente introdotti dal COMUNE DI FOLIGNO, sono circostanze che hanno trovato

riscontro, oltre che nelle conclusioni della CTU come sopra sintetizzate, anche nelle dichiarazioni dei testi escussi nel corso dell'istruttoria di causa, che hanno tutti confermato i capitoli di prova loro chiesti sul punto (cfr., in particolare, le dichiarazioni dei testi BUGLIONI, RESCIGNO e PIERSANTI).

Sicché, ritiene il Tribunale che il quadro istruttorio sopra ricostruito e valutato unitamente alla documentazione dimessa da entrambe le parti, consenta senza dubbio di ritenere provato il dedotto inadempimento del COMUNE DI FOLIGNO rispetto agli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di appalto del 28.02.2011, essendo emersa compiuta prova che l'Ente abbia modificato la normativa urbanistica precedentemente vigente ed utilizzata per l'aggiudicazione dell'appalto ed abbia così comportato, per un verso, un deprezzamento del valore conferito agli immobili pari ad € 121.832,64 e, per altro verso, una lievitazione dei costi di edificazione di € 66.977,81.

Quindi, il COMUNE DI FOLIGNO va condannato al pagamento in favore della SO.RE.CO della somma, accertata in sede di CTU, a titolo di danno patrimoniale patito in conseguenza all'inadempimento contrattuale del Convenuto (corrispondente alla diminuzione del valore di mercato degli immobili nella misura complessivamente stimata rispetto a quello riconosciuto in sede di appalto oltre ai maggiori costi sostenuti per la edificazione) pari a complessivi € 188.810,45.

Atteso che tale somma, liquidata a titolo di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, è un credito di valore, deve tenersi conto della svalutazione monetaria sopravvenuta sino alla decisione, nonché degli interessi compensativi maturati, anche d'ufficio (Cass. n. 2037/2019) che devono essere calcolati anno per anno, sul valore della somma via via rivalutata nell'arco temporale compreso tra l'evento dannoso e la liquidazione

Su tali somme, corrispondenti all'intero danno risarcibile liquidato al creditore, sono altresì dovuti gli interessi al tasso legale sino al saldo, con decorrenza dalla data della presente pronuncia, coincidente con la trasformazione del debito di valore in debito di valuta.

3. Quanto alle spese di lite, le stesse seguono la soccombenza del Convenuto e vengono liquidate come da dispositivo che segue, a mente del Dm 55/2014 e ss mod ed int (da ultimo ex DM 147/2022), in applicazione dei parametri scaglione di riferimento considerato il valore della controversia, valutata poi la complessità delle questioni trattate e l'attività istruttoria svolta.

Le spese di CTU, già liquidate in corso di causa in separato provvedimento, sono definitivamente poste a carico del Convenuto COMUNE DI SPOLETO, risultato soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Spoleto, definitivamente pronunciando nella causa civile **n. 2609/2015 Rg**, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- In parziale accoglimento della domanda svolta da SO.RE.CO S.R.L, contro il COMUNE DI FOLIGNO condanna il Convenuto a corrispondere alla società Attrice la complessiva somma di € **188.810,45**, oltre rivalutazione ed interessi come da motivazione;
- Condanna il COMUNE DI FOLIGNO al pagamento delle spese processuali in favore di SO.RE.CO. S.R.L. liquidate in complessivi € **15.000,00**, oltre 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- Pone definitivamente a carico del COMUNE DI FOLIGNO le spese di CTU liquidate in corso di causa con separato provvedimento.

Spoleto, 19 gennaio 2024

Il Giudice

dott.ssa *Martina Marini*