

Proc. N. 63944/2004 r.g.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

Sent. _____

Sent. 9605/2007
Rep. 7722/2007

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 63944/2004 R.G., promossa da:

[REDACTED]
elettivamente domiciliati in Milano corso Italia n. 38, presso lo studio degli
avv. Federico Gabello e Enrico Valente, che li rappresentano e difendono
per delega a margine dell'atto di citazione;

ATTORI

contro:

[REDACTED] (in persona dell'amministratore unico, [REDACTED]
elettivamente domiciliata in Milano, viale Caldara n. 24, presso
lo studio dell'avv. Stefano Ardizzoia, che la rappresenta e difende per
procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTA

Conclusioni precisate all'udienza del 28.2.2007 come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 29.9.2004, i coniugi
[REDACTED] unitamente alla figlia [REDACTED]
convenivano in giudizio dinanzi a questo Tribunale la s.r.l.
Cesenasette ed esponevano che con contratto del 7.6.2002 avevano
venduto a quella società una palazzina sita in Milano, via Cesena n. 7,
confinante con area rimasta in loro proprietà; precisavano che, stante la
contiguità, su quest'ultima unità immobiliare era stata costituita servitù di
passaggio pedonale a favore del fondo ceduto. Il contratto di
compravendita — proseguivano gli attori — prevedeva l'impegno

[Handwritten signature]

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Per gli attori: [REDACTED]

Voglia l'Il.mo Giudice adito così giudicare:

- 1) Accertato e dichiarato il ritardo della convenuta nella ultimazione dei lavori, condannare la stessa al pagamento in favore degli attori della somma giornaliera, a titolo di penale, di € 100,00 a decorrere da 12 mesi dal rilascio delle autorizzazioni comunali (risalenti al 22.07.2002) e sino alla loro ultimazione (31.12.03) e, quindi, per il complessivo importo di € 16.000,00.=oltre interessi legali dal dovuto al saldo, ovvero - in subordine - per il complessivo importo di € 8.800,00.=considerando quale data di ultimazione dei lavori il giorno 18 ottobre 2003, oltre interessi legali dal dovuto al saldo.
- 2) Accertato e dichiarato l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi assunto dalla convenuta, condannare la medesima al ripristino dello stato dei luoghi di cui alle lettere fax del 21.03.03 e 28.03.03 (doc. n. 10-11) con le modalità ivi previste, ovvero, al risarcimento dei danni per i costi necessari per la medesima attività di ripristino pari alla complessiva somma di € 13.416,00=.
- Il tutto con gli interessi legali e rivalutazione dal dovuto al saldo.
- 3) Accertata e dichiarata la civile responsabilità della convenuta nel danneggiamento del cancello del passo carraio, condannare la medesima al risarcimento dei danni per la complessiva somma di € 816,00.=oltre interessi legali e rivalutazione dal dovuto al saldo.
- 4) Condannare la convenuta al pagamento delle spese, diritti e onorari di causa, nonché alle spese integrali di C.T.U.

28/2/03
[Handwritten signature]

CONCLUSIONI PER LA CONVENUTA

Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattese,

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO

Respingere ogni domanda avversa in quanto infondata in fatto e in diritto per i motivi esposti in narrativa.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede l'ammissione dei seguenti capitoli di prova per interpellato e per testi:

- 1) *"Vero che nel mese di aprile 2003 l'Impresa Patelli dava inizio ai lavori di sistemazione locale autorimessa e smaltimento eternit della proprietà degli odierni attori";*
- 2) *"Vero che i lavori commissionati dagli attori [redacted] avevano termine nel mese di giugno 2004";*
- 3) *"Vero che i lavori commissionati dai signori [redacted] all'Impresa Patelli hanno ritardato l'esecuzione dei lavori alla palazzina di proprietà della società [redacted]";*
- 4) *"Vero che i signori [redacted] hanno più volte bloccato l'andamento dei lavori, in particolare impedendo ai tecnici di provvedere agli allacci di luce, acqua e gas";*
- 5) *"Vero che il ponteggio installato dalla società [redacted] era in aderenza all'immobile di proprietà della stessa";*
- 6) *"Vero che il ponteggio installato dalla società [redacted] misurava in larghezza cm. 100";*
- 7) *"Vero che il cancello elettrico è stato riparato e a seguito dell'intervento risultava perfettamente funzionante";*
- 8) *"Vero che gli appartamenti, alla data del rogito, erano finiti e di pronto*

utilizzo".

Si indicano a testi i signori:

[REDACTED] sita in -24060-
Casazza (BG), Via Cavour, 4 sui capitoli di prova da n. 1 al n. 7;

[REDACTED] residente in Fontanella (BG), Via Dante Alighieri, 9 sui capitoli di
prova da n. 1 al n. 7;

[REDACTED] sul capitolo di prova n. 4;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

A [REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] residente in Milano, Via Cesena, 7 sul capitolo di prova n. 8;

[REDACTED] sul capitolo di prova n. 7.

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di legge.

dell'acquirente di eseguire le opere di ristrutturazione dell'immobile entro 12 mesi dal rilascio delle autorizzazioni comunali e una penale a carico della stessa di € 100 per ogni giorno di ritardo; inoltre, la società acquirente aveva sottoscritto in data 28.3.2003 una scrittura privata con cui si impegnavano ad effettuare opere di ripristino del cortile antistante la propria palazzina e del passo carraio; tuttavia, malgrado i solleciti, essa non aveva rispettato il termine per l'ultimazione dei lavori né provveduto ad alcuna delle opere di ripristino ed aveva danneggiato il cancello di ingresso al passo carraio.

Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano la condanna della società convenuta al pagamento della penale per il ritardo, all'esecuzione delle opere di ripristino oppure al risarcimento del danno pari ai costi per eseguirle e, infine, al risarcimento del danno arrecato al cancello del passo carraio.

La società convenuta, regolarmente costituita, contestava innanzitutto la sussistenza del preteso ritardo nell'ultimazione dei lavori, osservando che il completamento risaliva all'ottobre 2003 e non al dicembre 2003, come preteso dagli attori; evidenziava poi che il ritardo era imputabile a problemi determinati dagli stessi attori, che avevano affidato all'impresa esecutrice lavori a loro favore così rallentando la progressione di quelli per la società; inoltre, gli attori si erano ingiustamente opposti all'allacciamento dei servizi di acqua ed energia elettrica, così aggravando ulteriormente l'iter dei lavori. La convenuta sosteneva infine di avere adempiuto all'obbligazione di ripristino del cortile e contestava che il danneggiamento del cancello fosse ad essa addebitabile.

L'istruttoria, oltre alla produzione di documenti, comportava CTU.

Quindi, precisate le conclusioni e depositate memorie conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La prima domanda di parte attrice attiene al pagamento della penale pattuita per il caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione eseguiti dalla convenuta nella palazzina acquistata.

Al riguardo occorre precisare che il contratto di compravendita dell'immobile (concluso con rogito del Notaio Giuseppe Franco di Milano, in data 7.6.2002), con cui gli attori hanno venduto alla società convenuta una palazzina con una porzione di cortile antistante di larghezza pari a metri uno, confinante con il restante cortile interno rimasto di loro proprietà, tra i patti speciali conteneva la clausola n. 3 che, quanto ai lavori di ristrutturazione dell'immobile prevedeva che: *La parte acquirente si*

impegna ad eseguire i lavori di ristrutturazione dell'immobile in oggetto con le modalità edilizie che permettano la possibilità di parcheggiare le auto nel cortile dalle ore 19,00 alle ore 8,00. I lavori di ristrutturazione inizieranno a decorrere dalla data di concessione delle debite autorizzazioni comunali, che la parte acquirente ... si impegna a richiedere entro il 15.7.2002 e avranno durata di mesi 12; per ogni girone di ritardo rispetto al termine preciso e comunque imputabile a precisa responsabilità della parte acquirente, la stessa pagherà alla parte venditrice una penale di € 100,00 esclusivamente per l'eventuale occupazione del cortile."

Dal tenore letterale della clausola riportata risulta chiaro che la penale non era prevista con riferimento ad un qualsiasi ritardo nell'ultimazione dei lavori, bensì esclusivamente per il protrarsi, oltre il termine indicato, dell'occupazione del cortile, evidentemente di proprietà dei venditori non essendo concepibile il pagamento di alcuna somma per l'occupazione della porzione di cortile acquistata dalla società convenuta in proprietà esclusiva, ossia quella antistante la palazzina di lunghezza pari al fronte della palazzina stessa e di larghezza pari a metri uno, a partire dal muro perimetrale frontale dell'immobile.

Che la penale fosse collegata alla occupazione del cortile di parte attrice oltre il limite temporale previsto dalla seconda parte della clausola, si desume anche dal fatto che la disciplina dei lavori di ristrutturazione, come indicata nella prima parte della stessa clausola, era finalizzata a circoscrivere il disagio dei venditori connesso alla indisponibilità del proprio cortile (evidentemente in conseguenza della occupazione con cose connesse ai lavori di ristrutturazione) alle sole ore diurne, onde consentire il parcheggio tra le 19 e le 8,00.

Ciò premesso, si osserva che, come concordemente indicato dalle parti, i lavori di ristrutturazione a cura della società convenuta hanno avuto inizio a fine luglio 2002, cioè poco dopo la trenta giorni dalla presentazione della D.I.A. depositata al Comune di Milano in data 17.6.2002 (doc. n. 6 att.).

Pertanto, stando alla clausola contrattuale sopra esaminata, la liberazione del cortile avrebbe dovuto avvenire entro 12 mesi, ossia entro fine luglio 2003.

La società convenuta, già con la comparsa di costituzione e risposta, ha ammesso che i lavori di ristrutturazione esterna si sono protratti oltre quella data, in quanto il ponteggio venne smontato solo il 18 ottobre 2003 e, tuttavia, sostiene che il ponteggio stesso occupava la sola striscia di cortile di proprietà esclusiva, senza sconfinare sul cortile degli attori, e che quest'ultimo, dopo il luglio 2003, non era occupato da alcun altro materiale.

A fronte della complessiva difesa della controparte, gli attori non avrebbero dovuto accontentarsi dell'ammissione circa il ritardo nell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione esterna (perché si ripete

la penale non era comminata per il ritardo nell'ultimazione dei lavori tout court), ma avrebbero dovuto dimostrare che durante tale ritardo il loro cortile era rimasto almeno in parte occupato, circostanza a cui era subordinato il diritto alla penale. Di tale circostanza, invece, essi non hanno fornito prova, né hanno dedotto mezzi istruttori con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 184 c.p.c.

Pertanto, mancando la prova che oltre la fine del luglio 2003 il cortile di proprietà degli attori sia rimasto occupato da una parte del ponteggio installato contro la facciata della palazzina della società convenuta (perché sporgente oltre la porzione di proprietà di quest'ultima, larga un metro) oppure da altre cose utilizzate per le opere di ristrutturazione, la domanda di pagamento della penale va respinta.

Gli attori chiedono poi la condanna della convenuta a provvedere al ripristino del cortile e del cancello o, in alternativa, al risarcimento del danno nella misura pari alla spesa necessaria per provvedervi.

Sul punto, si osserva che la società convenuta, oltre obbligata in virtù dei principi generali in materia di responsabilità civile, era obbligata a provvedere all'integrale ripristino di cortile e cancello in base agli impegni contrattuali assunti con gli attori.

In particolare in calce alla lettera del 21.3.2003 (doc. n. 10 att.) con cui gli attori (a mezzo del loro difensore) domandavano il ripristino della pavimentazione del cortile, danneggiato dal passaggio di mezzi di trasporto pesanti e da uno scavo, il legale rappresentante di [REDACTED] così dichiarava: *"in qualità di amministratore unico della [REDACTED] accetto di porre in essere i lavori richiesti; segnatamente di ripristinare immediatamente lo scavo e al termine dei lavori di ristrutturazione il cortile."* L'impegno era condizionato a che *"venga consentita la ripresa immediata dei lavori"* ed il verificarsi di tale condizione non è contestato.

Inoltre con lettera del 28.3.2003 (doc. n. 11 att.) gli attori chiedevano alla società convenuta l'impegno ad eseguire vari lavori, dettagliatamente descritti in un elenco, comprendente il ripristino del cancello del passo carraio (lett. a), il ripristino della pavimentazione del cortile mediante cemento o manto bituminoso (lett. b e c). Il legale rappresentante di Cesenasette apponeva la propria sottoscrizione anche in calce a tale missiva per accettazione, così assumendosi gli impegni in essa proposti senza riserve.

Risulta, pertanto, infondato il rifiuto della società convenuta di provvedere alla sostituzione del cancello, perché l'impegno a ripararlo è stato assunto, sottoscrivendo per accettazione la lettera del 28.3.2003, senza alcuna contestazione di responsabilità.

L'assunto per cui il cancello sarebbe stato riparato perfettamente prima del giudizio risulta poi smentito dal fatto che gli attori hanno dovuto

commissionare la riparazione ad altra impresa, la [redacted] Sborsando la somma di € 816,00, come da fattura n. 113 del 27.02.2004. Parimenti, l'incondizionato impegno a ripristinare la pavimentazione del cortile è inconciliabile con l'eccezione sollevata in questa sede, secondo cui la società avrebbe potuto limitarsi a riportare il cortile nella situazione preesistente all'inizio dei lavori e degradata. Cesenasette ha inoltre evidenziato che nel 2003 gli attori hanno fatto eseguire da altra impresa lavori edili di sistemazione di un'autorimessa e smaltimento dell'eternit nell'immobile di loro proprietà, tuttavia, limitandosi a dare prova dell'esecuzione di quei lavori (docc. da 3 a 7 conv.) non anche di una loro incidenza sull'attuale stato del cortile o sui danni al cancello.

Ciò premesso, si osserva che il CTU ha constatato che il cortile di proprietà degli attori si presenta dissestato, in parte privo di pavimentazione e con avvallamenti e dissesti. Egli ha precisato che i dissesti sono riconducibili sicuramente alla realizzazione di sottoservizi interrati in asservimento dalla palazzina di Cesenasette; quindi, ha analiticamente descritto gli interventi necessari per ripristinare la pavimentazione stimandone la spesa in € 12.500,00 oltre IVA: Egli, inoltre, ha stimato come congrua la spesa sostenuta dagli attori per la riparazione del cancello.

La società convenuta va dunque condannata ad eseguire le opere di ripristino del cortile descritte dal CTU nella sua relazione oppure, in alternativa, a corrispondere agli attori, a titolo di risarcimento del danno, la somma necessaria per provvedervi direttamente, oltre al rimborso di quanto speso per ripristinare il cancello.

Le spese, in proporzione alla soccombenza, si pongono a carico di parte convenuta nella misura del 70%.

Poiché la domanda di risarcimento del danno è stata integralmente accolta, le spese di CTU vanno poste a carico della convenuta.

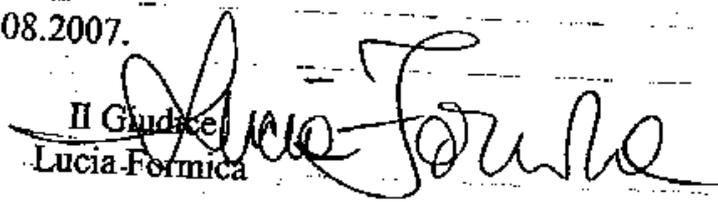
P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione; respinge la domanda di pagamento della penale formulata dagli attori al punto 1 delle conclusioni definitive; condanna la società convenuta a provvedere al ripristino del cortile di proprietà degli attori, a regola d'arte e con le modalità previste nella relazione di CTU, entro sei mesi dalla notificazione della sentenza; in caso di inottemperanza nel termine suddetto, condanna la società convenuta al pagamento, a titolo di risarcimento del danno, a favore degli attori della somma di € 12.500,00 oltre IVA e oltre interessi legali dal 30/7/2003 al saldo;

in ogni caso, condanna la società convenuta al pagamento a favore degli attori, a titolo di risarcimento del danno, della somma di € 816,00, oltre interessi legali dal 27.02.2004 al saldo;
liquida le spese di lite degli attori in complessivi € 5.855,25 (di cui € 10 per spese esenti, € 1.295,78 per diritti, € 3.900,00 per onorari, € 649,47 per rimborso forfetario spese generali), oltre rimborso contributo unificato (€ 310,00), IVA e CPA;
condanna la società convenuta alla rifusione a favore degli attori del 70 % delle spese di lite, come sopra liquidate;
pone le spese di CTU integralmente a carico della società convenuta, condannandola a rimborsare agli attori quanto da costoro eventualmente anticipato a tale titolo.

Così deciso in Milano il 20.08.2007.

Il Giudice
Lucia Formica



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
21 AGO. 2007
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE C1
Giuseppina De Martino