

n. 47387/2007 R.G.

Sent. 2862/09
Rep. 2337/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO

in composizione monocratica

Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 12 novembre 2008 ed introitata per la decisione in data 2 febbraio 2009, promossa

DA

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in via Monte di Pietà nr. 15, Milano, presso lo studio degli Avvocati Valeria Mazzoletti, Filippo Casò e Lisa Noja, che la rappresentano e difendono per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in via Circo nr. 16, Milano, presso gli uffici dell'Avvocatura compartimentale dell'INPDAP, rappresentato e difeso dagli Avvocati Carmine Barone, Giuseppe Cipriani e Giulio Peco, per procura generale alle liti per atti nr. 336701 di repertorio del notaio [REDACTED] di Roma del 27 luglio 2006 e nr. 14644 di repertorio del notaio [REDACTED] di Roma del 5 marzo 2007,

CONVENUTO

Oggetto: vendita di cose immobili

Conclusioni: come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 9 luglio 2007, la [REDACTED] conveniva in giudizio l'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica (INPDAP) ed esponeva che:

- ✓ con contratto di compravendita di cosa futura del 31 marzo 1995 aveva venduto ad [REDACTED] edificio denominato [REDACTED] da costruire su un'area di proprietà di [REDACTED] Milano, [REDACTED] nell'area, situata nel quartiere [REDACTED] destinata alla realizzazione di un nuovo polo universitario;
- ✓ per la cessione era stato pattuito un prezzo di £ 51.500.000.000, oltre IVA, da corrispondersi in varie soluzioni, con un saldo di £ 2.575.000.000 da versare entro i 60 giorni successivi all'approvazione delle risultanze del collaudo;
- ✓ per la consegna era stato fissato il termine dell'1 febbraio 1997;
- ✓ era stata convenuta una penale di £ 9.500.000 a carico di [REDACTED] per ogni giorno di ritardo nella consegna dovuto a motivi imputabili alla società venditrice, escluse eventuali cause di forza maggiore;
- ✓ era stato previsto che l'edificio dovesse essere costruito in conformità al progetto approvato dall'Università di Milano ed alle varianti che successivamente l'Università avrebbe potuto richiedere;
- ✓ i lavori di costruzione erano iniziati il 2 maggio 1995 ed il 22 luglio 1996 l'Università aveva inviato a [REDACTED] una relazione tecnica concernente le varianti richieste, sostanzialmente rivolte ad un uso più intenso dei piani superiori rispetto a quello terreno, con maggiore dotazione impiantistica e con un sensibile incremento degli impianti di condizionamento e di conseguenza di quelli elettrici;
- ✓ tali varianti avevano comportato un incremento dei costi di costruzione dell'edificio di circa il 10%, con un aumento dei tempi per l'ultimazione stimato in almeno due mesi;
- ✓ nonostante le varianti in corso d'opera, era stato possibile eseguire una consegna parziale dell'edificio nei tempi contrattualmente stabiliti, nel febbraio 1997;
- ✓ con nota del 6 maggio 1997 inviata all'[REDACTED] l'Università aveva dato atto della complessità della realizzazione e della necessità di adeguarla in corso d'opera alle effettive esigenze funzionali di un nuovo polo universitario ed

aveva dichiarato di poter accettare la consegna degli edifici in date diverse da quelle contrattuali, senza sostanziale pregiudizio per un corretto avvio delle attività didattica e di ricerca;

- ✓ un verbale di collaudo in corso d'opera del 3 luglio 1997 aveva dato atto che l'edificio risultava sostanzialmente ultimato e, quindi, utilizzabile da parte dell'Università, salvo talune parti, che richiedevano limitate e circoscritte opere di finitura;
- ✓ nel verbale di collaudo si era dato atto che i piani seminterrato, terreno e primo erano utilizzati dall'Università, con presenza di studenti, già dal 7 maggio 1997;
- ✓ in data 7 luglio 1997 PBU, per il tramite della sua mandataria Milano [REDACTED] aveva invitato l'Università e [REDACTED] ad un sopralluogo finalizzato alla presa in consegna dell'immobile, a partire dal 23 luglio 1997;
- ✓ tale richiesta era stata riscontrata da [REDACTED] il 28 luglio 1997, con l'invito al suo "coordinatore generale della consulenza tecnico edilizia" arch. [REDACTED] di provvedere alle operazioni di presa in consegna dell'edificio, mentre l'Università, per parte sua, con lettera del 4 agosto 1997, aveva indicato i primi giorni del successivo mese di settembre quale periodo utile per procedere al sopralluogo propedeutico alla presa in consegna;
- ✓ il 12 settembre 1997 i rappresentanti delle parti si erano incontrati per concordare la data della consegna, finalmente avvenuta il 18 settembre 1997, come da verbale allo scopo compilato;
- ✓ stante il rilevato ritardo nella ultimazione dei lavori, [REDACTED] che al momento della consegna avrebbe dovuto corrispondere un rateo pari a £ 7.725.000.000, aveva operato una trattenuta di £ 2.175.000.000, commisurandola ad un periodo di ritardo della consegna pari a 229 giorni, secondo la tariffa giornaliera della penale sopra menzionata;
- ✓ la mandataria di [REDACTED] aveva apposto in calce al verbale di consegna una espressa riserva sulla legittimità della ritenuta della penale;
- ✓ [REDACTED] aveva anche operato un'ulteriore ritenuta di £ 500.000.000, poi sostituita con una fideiussione bancaria di pari importo, a garanzia dell'esecuzione di alcuni lavori di finitura, ripristino e rispetto della sicurezza;

- ✓ era seguito un carteggio fra l'Università e la mandataria di [redacted] circa la necessità e l'esecuzione delle opere per le quali era stata effettuata l'ulteriore ritenuta e sebbene l'Università, con lettera del 19 giugno 1998, avesse aderito ad una richiesta di proroga del termine per il completo adempimento delle prescrizioni individuate nel verbale di consegna dell'edificio, [redacted] con lettera del 17 luglio 1998, aveva manifestato l'intenzione di escutere la fideiussione, come, poi, avvenuto il 4 agosto 1998;
- ✓ le operazioni di collaudo si erano, poi, lungamente protratte, fino alla conclusione nel luglio 2004, ma nonostante vari contatti tra tutti i soggetti interessati, nessuna delle questioni controverse aveva trovato soluzione.

Su queste premesse l'attrice sosteneva l'illegittimità della trattenuta della penale operata da [redacted] richiamando a tal fine la giurisprudenza di legittimità relativa al contratto di appalto secondo la quale, nel caso in cui il committente abbia richiesto notevoli e importanti variazioni del progetto all'appaltatore, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori, con la necessità di fissare di comune accordo un nuovo termine affinché la penale conservi efficacia.

In via di subordine, l'attrice affermava che non era, in ogni caso, corretto commisurare la penale ad un ritardo di 229 giorni, dall'1 febbraio al 18 settembre 1997, in quanto già dal 23 luglio, quindi 57 giorni prima del termine ultimo tenuto presente dall'attrice, PBU si era dichiarata pronta alla consegna.

Ne derivava che la penale, pari ad € 1.123.551,98, doveva essere ridotta, quantomeno, di € 279.661,38 (€ 4.906,34/die x 57giorni).

Un'ulteriore decurtazione della penale di € 98.126,80 sarebbe stata doverosa, posto che fin dal 3 luglio 1997 [redacted] aveva dato atto di essere pronta alla consegna.

Stante la messa a disposizione parziale dell'edificio già nel febbraio 1997 e, comunque, l'utilizzo di parte del fabbricato da parte dell'Università per l'attività didattica fin dal 7 maggio 1997, la penale avrebbe dovuto essere esclusa completamente ovvero applicata solo fino alla data del 7 maggio 1997.

[redacted] chiedeva anche il risarcimento del danno, quantificato in € 514.351,00, subito per effetto della mancata a messa disposizione per la sua attività delle somme indebitamente ritenute da [redacted] titolo di penale.

Era stato, inoltre, determinato in € 1.771.694,00 il corrispettivo che PBU pretendeva per le opere aggiuntive eseguite ed era formulata domanda di condanna di [redacted] al pagamento di tali somme; si chiedeva, inoltre, la condanna dell'ente al risarcimento del danno cagionato dalla

indisponibilità degli importi alla cui corresponsione [redacted] riteneva di avere diritto dal settembre 1997.

L'indennizzo a tale titolo era indicato nella somma di € 733.935,00.

Si deduceva, inoltre, l'illegittimità della escussione della fideiussione di £ 500.000.000, rilasciata a garanzia dell'esecuzione dei lavori di finitura, pattuita per il solo caso di inadempimento della relativa obbligazione e non già per il caso di ritardo e si chiedeva la condanna dell'[redacted] alla restituzione dell'intero importo di € 258.228,45.

Si lamentava, infine, la mancata restituzione della fideiussione rilasciata ad [redacted] il 10 settembre 1997, a garanzia del buon esito delle operazioni di collaudo, per consentire di svincolare il pagamento a [redacted] dell'ultima "tranche" del prezzo contrattuale dell'edificio. Nonostante la conclusione delle operazioni di collaudo il 13 luglio 2004, la fideiussione era stata ripetutamente rinnovata, sia pur per un importo ridotto, fino al 22 giugno 2006 ed era scaduta il 31 dicembre 2006. Ciò nonostante il documento contrattuale non era stato restituito da [redacted], pertanto, l'attrice sollecitava la condanna dell'ente alla consegna.

Con comparsa depositata il 20 dicembre 2007 si costituiva [redacted] chiedendo il rigetto di tutte le domande dell'attrice e chiarendo che il corrispettivo della compravendita dell'edificio da costruire era stato pattuito in £ 51.500.000.000, come "fisso, invariabile e non soggetto a revisione alcuna".

Tra gli obblighi della venditrice vi era anche quello di eseguire le varianti richieste dall'Università, con la precisazione che tali varianti avrebbero potuto riguardare soltanto "gli impianti, le finiture, le suddivisioni interne e i volumi tecnici dell'edificio" e che le modifiche non avrebbero dovuto "nel loro complesso, alterare il valore globale dell'edificio".

Le varianti eseguite da [redacted] avevano riguardato solo la dotazione impiantistica e la distribuzione degli spazi interni, come ammesso dalla stessa [redacted] con il suo atto di citazione, cosicché risultava ammesso dalla stessa controparte che le opere eseguite rientravano nell'ambito di quelle varianti che l'Università era contrattualmente legittimata a richiedere e che [redacted] era obbligata ad eseguire senza alcun compenso aggiuntivo oltre al corrispettivo contrattuale.

Sosteneva anche [redacted] che, ove le varianti realizzate fossero state ritenute non comprese fra quelle rientranti fra le obbligazioni contrattuali originariamente assunte da [redacted] egualmente la società attrice nulla avrebbe potuto pretendere dall'[redacted] atteso che alcun consenso od alcuna autorizzazione all'esecuzione era stato richiesto all'ente pubblico, che, per contro, in occasione della realizzazione di una ben specifica variante, attinente la costruzione di ulteriori depositi per i reagenti, aveva ribadito che le opere da eseguirsi nell'immobile dovevano "essere soltanto quelle contrattualmente previste". L'ente aveva espressamente precisato, con nota

del 4 maggio 1998, che non avrebbe corrisposto a [REDACTED] alcuna somma per l'esecuzione di lavori diversi da quelli stabiliti nel contratto.

Sottolineava l'ente convenuto l'irrelevanza dell'atteggiamento dell'Università, terzo rispetto al contratto fra [REDACTED] ed [REDACTED], laddove aveva riconosciuto la realizzazione di opere da parte dell'attrice, dovendosi attribuire rilievo solo al fatto che [REDACTED] non aveva mai autorizzato opere in aggiunta o in difformità dalle previsioni contrattuali ed, anzi, aveva espressamente escluso ogni ipotesi di variante che potesse determinare un incremento del corrispettivo contrattualmente fissato.

Contestava il convenuto la pretesa di restituzione della penale fatta valere dalla controparte, sottolineando che il contratto prevedeva che l'esecuzione di varianti non avrebbe potuto dilazionare il tempo previsto per l'esecuzione ed attribuendo rilevanza esclusiva al fatto che la consegna fosse stata formalizzata il 18 settembre 1997, con 229 giorni di ritardo.

Si sosteneva anche l'ininfluenza della giurisprudenza di legittimità richiamata dalla parte attrice, facendo notare che [REDACTED] in quanto acquirente dell'edificio e committente della sua costruzione, non aveva mai richiesto alcuna "notevole ed importante variazione del progetto", sì da far venir meno il termine di consegna e la penale originariamente pattuiti.

Si osservava, inoltre, che anche alla data di consegna del 18 settembre 1997, l'edificio risultava ancora carente di importanti lavori di completamento e rifinitura, in violazione dell'obbligo contrattuale di [REDACTED] di consegnare l'edificio, entro ventidue mesi decorrenti dall'1 aprile 1995, "ultimato e rifinito in ogni sua parte", sicchè [REDACTED] sarebbe stato legittimato a trattenere a titolo di penale una somma anche maggiore di quella che aveva determinato per il periodo dall'1 febbraio al 18 settembre 1997.

Parimenti infondata doveva, ritenersi, per queste ragioni, anche la domanda di riduzione della penale, giustificata da [REDACTED] con il rilievo che l'Università aveva potuto parzialmente utilizzare l'edificio dal febbraio o dal maggio 1997.

Quanto alla richiesta di restituzione della somma corrispondente a £ 500.000.000, incamerata da [REDACTED] con l'escussione della fideiussione rilasciata per garantire l'ultimazione dei lavori di finitura, prevista per il 4 ottobre 1997 al momento della consegna, faceva notare [REDACTED] che legittimamente era stata fatta valere la garanzia, posto che molti mesi dopo il termine suddetto le opere non risultavano completate ed, addirittura, erano rimasti lavori da eseguire perfino a distanza di anni, come si era accertato in sede di collaudo nel luglio 2004.

La sussistenza di tali difetti era stata, del resto, contestata a [REDACTED] dalla [REDACTED] società di gestione del fondo d'investimento [REDACTED] nel quale l'ente aveva conferito l'immobile nel dicembre 2003.

Infine, con riferimento alla richiesta di restituzione dell'originale della fideiussione ripetutamente prorogata, da ultimo per l'importo di 300.000,00 €, a garanzia del completamento dei lavori, rilevava [REDACTED] che inopinatamente la banca [REDACTED], contro la quale l'ente riservava ogni azione, aveva ritenuto scaduta il 31 dicembre 2006 la garanzia fideiussoria e non aveva dato corso alla richiesta di escussione avanzata dall'Istituto, nonostante che fino al 2007 si fosse protratto un contenzioso tra le parti in ordine alla mancata garanzia "della perfetta stabilità dei pannelli di facciata e dei relativi ancoraggi".

Il convenuto chiedeva, in conclusione, l'integrale rigetto delle domande della società attrice, con i conseguenziali provvedimenti in ordine alle spese di lite.

All'udienza di prima comparizione, celebrata il 9 gennaio 2008, erano assegnati i termini ex art. 183 VI comma cpc, allo spirare dei quali, con ordinanza depositata il 19 aprile 2008, la causa era ritenuta matura per la decisione.

Il 12 novembre 2008 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati ed il 2 febbraio 2009, dopo il rituale scambio degli scritti difensivi finali, la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'oggetto della vendita di cosa futura è così descritto nel rogito del 31 marzo 1995 fra le parti: "...edificio da cielo a terra denominato [REDACTED] costituito da uno stabile ad uso di sede universitaria di sei piani fuori terra oltre ai locali tecnici sulla copertura, nonché di tre piani interrati, dei quali il primo destinato ad aule scolastiche e gli altri due a parcheggio...".

La società venditrice aveva assunto l'impegno di costruire il fabbricato: "...in conformità del progetto approvato dall'Università degli Studi di Milano e alle varianti che anche in seguito fossero (state) richieste dall'Università stessa....".

Tuttavia, si era precisato espressamente che: 1) le modifiche avrebbero potuto riguardare soltanto gli impianti, le finiture, le suddivisioni interne e i volumi tecnici dell'edificio; 2) tutte le modifiche avrebbero dovuto essere tecnicamente compatibili con il progetto di tutte le altre parti e degli impianti dell'edificio...; 3) le modifiche, infine, non avrebbero dovuto alterare, nel loro complesso, il valore globale dell'edificio e dilazionare il tempo previsto per l'esecuzione delle operazioni di consegna.

Il prezzo contrattualmente stabilito di £ 51.500.000.000 era "fisso, invariabile e non soggetto a revisione alcuna".

Il termine di consegna dell'edificio "ultimato e rifinito in ogni sua parte", era stato fissato "entro ventidue mesi calcolati a partire dal primo giorno del mese successivo" alla stipulazione notarile e, quindi, a partire dall'1 aprile 2007.

La consegna, che, a norma di contratto, avrebbe dovuto intervenire entro il 31 gennaio 2007, doveva essere preceduta da un preavviso di almeno quindici giorni da parte della società venditrice e doveva essere formalizzata da un verbale, da redigersi dalle parti venditrice ed acquirente e con l'intervento dell'Università.

Al momento della consegna la venditrice avrebbe dovuto trasmettere all'acquirente anche tutte le certificazioni relative agli impianti installati nell'edificio, salvo quelle la cui mancanza non sarebbe stata preclusiva dell'ottimale utilizzo dell'immobile e degli impianti.

Decorso un mese dalla consegna avrebbe dovuto iniziare il collaudo del fabbricato e degli impianti, da ultimare entro un anno dall'inizio delle operazioni, salva l'ipotesi di impossibilità di concludere il collaudo entro tale termine per cause imputabili alla venditrice.

La semplice lettura della regolamentazione contrattuale della vendita di cosa futura conclusa fra [redacted] ed [redacted] fornisce i criteri di giudizio per la soluzione del contenzioso.

Si consideri, infatti, che:

- 1) il prezzo di £ 51.500.000.000 era stato pattuito per la vendita dell'edificio denominato [redacted], come sopra descritto, che [redacted] si era obbligata a costruire in conformità del progetto approvato e delle varianti che anche in seguito l'Università di Milano, cui era destinato il fabbricato, avrebbe potuto richiedere;
- 2) tale prezzo era espressamente dichiarato fisso, invariabile e non soggetto a revisione alcuna e costituiva il corrispettivo tanto dell'edificio costruito secondo il progetto già approvato al momento del rogito [redacted] quanto delle varianti che l'utilizzatore finale aveva facoltà di pretendere;
- 3) nessun corrispettivo aggiuntivo era, pertanto, dovuto a [redacted] per l'esecuzione di varianti;
- 4) a garanzia della società venditrice era specificato in contratto quale fosse il genere di varianti che l'Università aveva diritto di pretendere e che [redacted] aveva l'obbligo di eseguire senza avere diritto ad un supplemento di prezzo; in particolare, doveva trattarsi esclusivamente di modifiche riguardanti gli impianti, le finiture, le suddivisioni interne e i volumi tecnici dell'edificio;
- 5) inoltre, le modifiche non dovevano alterare il valore globale dell'edificio e non dovevano dilazionare il tempo previsto per la consegna;

- 6) questa previsione era strettamente collegata alla determinazione contrattuale di un termine di consegna dell'edificio, scadente l'1 febbraio 1997, data entro la quale la costruzione avrebbe dovuto essere messa a disposizione dell'acquirente ultimata e rifinita in ogni sua parte, comprese, evidentemente, le varianti sopra dette, le uniche, è bene ribadirlo, che la venditrice era obbligata ad eseguire e che l'Università aveva facoltà di richiedere;
- 7) pertanto, l'esecuzione di varianti del genere sopra specificato non solo non avrebbe potuto dare fondamento alla pretesa di un supplemento di prezzo, ma neppure avrebbe potuto giustificare un ritardo nella consegna dell'edificio.

La disciplina contrattuale deve essere integrata con il regime legale tipico dello schema negoziale scelto dalle parti.

Il contratto di vendita di cose immobili richiede la forma scritta *ad substantiam*. Ne consegue che ove le parti avessero inteso, rispettivamente, richiedere ed eseguire varianti eccedenti qualitativamente e quantitativamente quelle già contrattualmente previste, avrebbero dovuto concludere un nuovo contratto, in forma scritta, per integrare e modificare l'originario regolamento negoziale dei loro rapporti, in particolare per adeguare il corrispettivo ed i termini di consegna alla nuova realtà.

Non risulta che ciò sia avvenuto ed, anzi, si è visto come in una particolare occasione [redacted] avesse voluto sottolineare che eventuali modifiche avrebbero dovuto essere conformi a quanto stabilito nel contratto e che, in particolare, non avrebbero dovuto dar luogo ad incrementi di prezzo.

E' irrilevante, dati i requisiti di forma del contratto fra le parti e tenuto anche conto dell'entità dell'operazione immobiliare e della qualità dei soggetti coinvolti, ogni indagine volta a stabilire se [redacted] abbia effettivamente eseguito nell'edificio varianti eccedenti le semplici finiture, suddivisioni degli spazi interni, dotazioni impiantistiche ecc..

Infatti, in caso negativo si sarebbe in presenza di modifiche già disciplinate dal contratto fra le parti, che non legittimavano revisioni di prezzo o ritardi nella consegna. In caso affermativo, si sarebbe in presenza di varianti che [redacted] non aveva l'obbligo di eseguire e che [redacted] non ha l'obbligo di retribuire o di considerare rilevanti per escludere l'applicazione della penale, in presenza di un contratto che fissava un prezzo invariabile e non soggetto a revisione ed in assenza di nuovo contratto, integrativo del primo, che disciplinasse l'esecuzione di varianti non contemplate nel primo (ed unico) contratto fra le parti.

I requisiti di forma del contratto per cui è causa rendono del tutto privo di pregio anche l'argomento difensivo della parte attrice, secondo cui "le opere aggiuntive sono state realizzate da

PBU nella piena consapevolezza di INPDAP; pertanto devono ritenersi essere state via via autorizzate per *facta concludentia* dall'ente, che non si è mai opposto alla loro realizzazione". (così a pag. 38 della comparsa conclusionale) E' noto, infatti, alla luce di una pluridecennale, costante (tanto da non doversi neppure indicare specifici precedenti) elaborazione giurisprudenziale che i patti successivi che importino modifica di una clausola di un contratto solenne o di suoi elementi essenziali (quali certamente sono il prezzo ed il termine di consegna della cosa venduta in una compravendita) richiedono anch'essi la forma scritta a pena di nullità.

Poste queste semplici premesse di ordine giuridico, rimane da dire che è pacifico che l'edificio "U/3" venne consegnato da [redacted] oltre il termine dell'1 febbraio 1997.

Ne consegue che è legittima la ritenzione di una somma da parte di [redacted] a titolo di penale per il ritardo, come pure è stata legittima l'escussione della fideiussione di € 500.000.000, rilasciata da [redacted] dopo la consegna dell'edificio, a garanzia dell'esecuzione di lavori di finitura non completati neppure al momento della consegna dell'edificio, nel settembre 1997 e neppure ultimati, nonostante le sollecitazioni delle controparte, a distanza di alcuni altri mesi.

La mancanza di un valido contratto integrativo e modificativo di quello concluso il 31 marzo 1995 rende, in ogni caso, priva di fondamento giuridico la domanda di [redacted] volta ad ottenere il pagamento delle opere aggiuntive, in tesi, eseguite.

Le ragioni dell'attrice in punto di determinazione dell'importo della penale possono trovare limitato accoglimento, laddove si consideri che, sebbene la consegna dell'edificio [redacted] sia "slittata" al 18 settembre 1997 per ragioni ascrivibili, verosimilmente, agli enti pubblici [redacted] ed Università) cui l'immobile doveva essere consegnato ed ai professionisti che li assistevano, [redacted] già in data 7 luglio 1997 aveva comunicato ad [redacted] di poter effettuare la consegna dell'immobile (di cui il 3 luglio le parti avevano constatato la "sostanziale ultimazione") il successivo 23 luglio, data, pertanto, che deve essere presa in considerazione come *dies ad quem* per la determinazione del periodo rilevante per il calcolo della penale.

E' corretto, pertanto, non tener conto ai fini del calcolo della penale contrattuale (€ 4.906,34 per ogni giorno di ritardo) dei 57 giorni trascorsi dal 23 luglio al 18 settembre 1997.

A titolo di riduzione della penale per tale causale, [redacted] dovrà, pertanto, pagare a [redacted] la somma di € 279.661,41, maggiorata degli interessi legali dalla data della domanda (9 luglio 2007) al saldo.

Per contro, non sussistono ragioni per una riduzione equitativa della misura giornaliera della penale, che appare perfettamente adeguata all'importanza ed alle dimensioni dell'operazione immobiliare.

Da ultimo, è appena il caso di dire che non essendo stata, di fatto, rinnovata la fideiussione di cui al contratto nr. 100245 della banca [REDACTED] è doverosa la consegna del documento contrattuale a [REDACTED] per la restituzione alla banca emittente, a nulla rilevando, in questa sede, come ovvio, le riserve di [REDACTED] circa la correttezza del comportamento della banca.

Considerato che le articolate domande di [REDACTED] sono in minima parte fondate ed in misura assai prevalente infondate, appare giustificata l'integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

CONDANNA

il convenuto [REDACTED] a pagare all'attrice [REDACTED] somma di € 279.661,41, maggiorata degli interessi calcolati al tasso legale dal 9 luglio 2007 al saldo;

CONDANNA

il convenuto a consegnare all'attrice per la restituzione alla banca emittente l'originale del contratto di fideiussione nr. 100245, stipulato il 10 settembre 1997 con la [REDACTED];

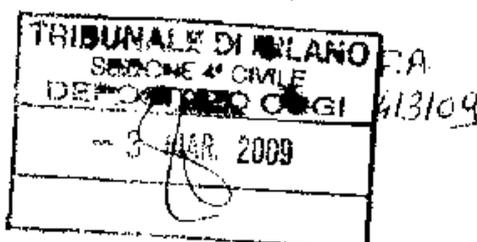
RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

COMPENSA

integralmente le spese di lite fra le parti.

Così deciso in Milano, il 10 febbraio 2009.



il Giudice
Giovanni Rollero