

SENTENZA N.

Sent. 6343/2008
Rep. 5025/2008

N. 87090/2005

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 23-28.12.2005 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in proprio e quale legale rappresentante
pro tempore della [REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano [REDACTED] presso
lo studio dell' avv. Fabrizio Bianchi Schierholz, che li rappresenta e difende, per procura
a margine dell'atto di citazione-

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in
Milano C.so Europa 14, presso lo studio degli avv.ti Carmine Ferro e Domenico
Cozzitorto, che lo rappresentano e difendono per procura in calce alla copia notificata
dell'atto di citazione-

CONVENUTO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante sig. Francesco Cassarà, elettivamente domiciliata in Milano, C.so Europa 14, presso lo studio degli avv.ti Carmine Ferro e Domenico Cozzitorto, che la rappresentano e difendono per procura in calce all'atto di citazione notificato-

CONVENUTA

[REDACTED] con sede in Milano via Toce 11, in persona del legale rappresentante pro tempore-

CONVENUTA CONTUMACE

Oggetto: accertamento inadempimento contrattuale; risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituite, concludevano come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] hanno convenuto in giudizio [REDACTED] e la [REDACTED] chiedendo -accertata l'esclusiva responsabilità della società e [REDACTED] nell'adempimento della propria prestazione- di condannarli a risarcire l'attrice di una somma non inferiore ad euro 100.000,00, a titolo di responsabilità contrattuale, nonché alla somma non inferiore ad euro 50.000,00, a titolo di responsabilità extracontrattuale, oltre al risarcimento dei danni non patrimoniali e morali causati al dott. [REDACTED] quantificati in una somma non inferiore ad euro 60.000,00 od altra somma di giustizia; quanto alla [REDACTED] chiedeva la condanna della stessa al pagamento della somma di euro 4.018,49, come indicato nella fattura n. 142 dell'8 giugno 2002.

A sostegno delle domande gli attori sostanzialmente deducevano il grave ritardo nella consegna dell'immobile oggetto della compravendita, imputabile ai convenuti ed in particolare alla [REDACTED] con conseguenti gravi danni derivati agli stessi attori in termini di danni patrimoniali e non patrimoniali, oltre al danno biologico, morale ed esistenziale riportato personalmente dal dott. [REDACTED]

Si costituivano in giudizio tutti i convenuti ad eccezione della [REDACTED] che veniva dichiarata contumace.

In particolare, il convenuto ing. [REDACTED] eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva e, nel merito, chiedeva il rigetto di tutte le domande attoree perché infondate in fatto e diritto.

La convenuta [REDACTED] sua volta, eccepiva l'irritualità della *vocatio in ius* della stessa e, nel merito, chiedeva il rigetto della domanda di rimborso di euro 4.018,49, formulata dagli attori, in quanto non dovuta per l'intervenuta ed operata compensazione da parte della stessa [REDACTED]

Venivano quindi concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 180-183 e 184 c.p.c. e, con ordinanza, resa all'udienza in data 1.03.07, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 9.01.08 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori non sono fondate e devono pertanto essere respinte.

Invero, il termine di consegna dell'immobile fissato nel preliminare stipulato tra la [redacted] non era affatto un "termine essenziale".

All'art. 5 del predetto contratto, infatti, viene previsto che l'unità immobiliare promessa in vendita sarà consegnata entro il 30.9.2001 e che "detta consegna è prevista a titolo indicativo e senza che ciò costituisca impegno per parte promittente" (v. doc. 3 attori).

Il carattere non essenziale di tale termine deriva altresì dalla circostanza che, successivamente, in data 4.12.2001 (v. doc. 9 attori), il dott. [redacted] ha sottoscritto l'atto notarile di acquisto ove sono stati fissati dalle parti nuovi termini di consegna.

In particolare in tale atto la società venditrice si obbligava a consegnare alla società acquirente (la [redacted] e per essa alla società utilizzatrice [redacted]) l'immobile in oggetto "dopo aver eseguito a proprie cura e spesa le opere di manutenzione e di risistemazione interna secondo la descrizione delle opere, delle finiture e degli impianti comuni..." e "la società venditrice dovrà consentire alla società acquirente, e per essa alla società utilizzatrice, la possibilità di accedere e abitare l'immobile entro sei mesi da oggi e comunque dovrà provvedere alla citata risistemazione entro il 31 marzo 2002".

Risulta prodotto in atti il verbale di consegna, in data 4.06.02 (doc. 15 attori), che effettivamente non risulta sottoscritto anche dal dott. [redacted] ma è certo che in tale data è avvenuta la consegna materiale dell'immobile di cui è causa, come si evince dalla stessa corrispondenza prodotta (v. doc. 16 attori).

Nella missiva in data 8.07.02, infatti, è lo stesso attore che afferma: "Ho apprezzato molto la sollecitudine con cui avete provveduto all'allacciamento del mio ufficio alle linee telefoniche, dandomi così finalmente la possibilità di operare nei miei locali. Allo stesso modo mi rendo conto che il mio appartamento è e rimane ancora oggi uno dei soli due abitabili nell'intero cantiere, per cui ho senz'altro meno ragioni di lamentarmi rispetto agli altri condomini. Non solo: l'immobile è anche stato realizzato davvero bene e ne sono fiero. Di questo ne rendo merito a lei, all'ing. [redacted]"

E' vero che nella stessa missiva seguono tutta una serie di contestazioni, ma si tratta di doglianze attinenti tutte a parti comuni dello stabile, così come allo stesso modo le delibere (doc. 20 attori) assunte dal Condominio di [REDACTED] nel periodo considerato concernono le parti comuni e non l'appartamento acquistato dalla società attrice.

Non risulta dunque dimostrato alcun significativo e rilevante ritardo nella consegna dell'immobile *de quo* tale da giustificare la richiesta risarcitoria formulata dagli attori.

Assumono poi gli attori una responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'ing. [REDACTED] ritenuto il vero *deus ex machina* di tutta la vicenda avendo rivestito la carica di amministratore di fatto della [REDACTED]

Tali domande sono pure infondate, avendo comunque escluso un qualsiasi grave e colpevole ritardo nella consegna dell'immobile di cui è causa.

Peraltro, le circostanze indicate dagli attori come elementi indiziari della carica in concreto rivestita dall'ing. [REDACTED] un lato, si spiegano con l'effettivo ruolo svolto di direttore dei lavori e progettista e, dall'altro, con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita nella veste di procuratore speciale della [REDACTED]

Neppure le contestazioni relative ad una presunta responsabilità extracontrattuale del convenuto circa la tardiva ed incompleta realizzazione dei lavori di ristrutturazione, così come la negligenza ed imperizia dimostrate in relazione ai vincoli architettonici gravanti sull'immobile, hanno trovato adeguato riscontro.

Per contro, dalla documentazione prodotta si evince, da un lato, che i presunti ritardi sono dipesi anche dalla presenza e dall'intervento dei periti incaricati dalla società finanziatrice (v. doc. 4 attori; doc. 3-4, 6-7 conv.), dall'altro, risulta dimostrato come il convenuto abbia diligentemente operato nei rapporti con la Soprintendenza ai Beni Ambientali (v. doc. 12-13-14 conv.).

Si tratta, peraltro, di attività compiuta e documentata e relativa alla fase anteriore alla sottoscrizione del rogito e dunque superata proprio da tale atto.

Né si può apprezzare la doglianza circa l'eventuale silenzio concernente la sussistenza dei predetti vincoli, atteso che di essi non poteva certo verosimilmente ignorarne l'esistenza

lo stesso attore, libero professionista stimato e certamente ben informato delle caratteristiche dell'immobile che andava ad acquistare, tenuto conto anche della sua particolare ubicazione. Peraltro, nello stesso rogito (punto 9) tale problema veniva espressamente superato perché si dava atto dell'esistenza dei predetti vincoli.

Quanto poi alle foto prodotte dagli attori (doc. 36-42), le stesse non evidenziano vizi/difetti così gravi da addirittura rendere l'appartamento inabitabile.

L'insussistenza di qualsiasi responsabilità, a titolo contrattuale ed extracontrattuale, ascrivibile alla società [redacted] ed all'ing. [redacted] rende superflua qualsiasi disamina del danno asseritamente subito dagli attori.

Nondimeno, si deve rilevare che anche tale domanda risulta comunque sfornita di qualsiasi prova in ordine all'*an* e al *quantum* non potendosi ritenere sufficienti le mere affermazioni contenute nelle reiterate missive di parte attrice, mentre i capitoli di prova sul punto dedotti (nn. 22-25) non sono tali da fornire alcuna prova in ordine al nesso eziologico, considerato anche che si riferiscono, come già detto, al periodo antecedente al rogito. Alla stessa conclusione si deve pervenire con riguardo al lamentato danno non patrimoniale lamentato dal dott. [redacted].

Infine non ricorrono i presupposti per accogliere la richiesta formulata dagli attori ai sensi dell'art. 89 c.p.c..

Resta da esaminare la domanda svolta nei confronti della [redacted] di pagamento della somma di euro 4.018,49, corrisposta dallo stesso attore alla [redacted] per l'acquisto e installazione degli infissi interni dell'appartamento di [redacted] società direttamente interpellata dallo stesso attore atteso il ritardo della [redacted] nella realizzazione delle opere edili di cui al contratto d'appalto.

Anche tale domanda non può essere accolta, in difetto di idonea prova circa l'avvenuto effettivo pagamento della somma richiesta. Gli attori, infatti, non hanno prodotto una ricevuta fiscale o una fattura quietanzata, ma si sono limitati a produrre una fattura inviata alla [redacted] (doc. 14).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande di parte attrice perché infondate;
- 2) condanna gli attori alla rifusione delle spese del giudizio, che si liquidano, quanto a [REDACTED] in complessivi euro 9.587,00 di cui euro 6.000,00 per onorari ed euro 3.587,00 per diritti e, quanto a [REDACTED] in complessivi euro 6.092,00, di cui euro 3.000,00 per onorari ed euro 3.092,00 per diritti, oltre trib. forf. ed accessori come per legge.

Milano, 28.04.2008.

Il Giudice

Valter Colombo

