

[REDACTED]



101/06
70/06

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, in funzione di Giudice Unico, nella causa iscritta al n.71255/00 R.G., avente ad oggetto una domanda di pagamento somma promossa da

[REDACTED]

E

[REDACTED]

E

[REDACTED]

E

[REDACTED], tutti con gli avv. [REDACTED]

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED]

entrambi con l'avv. [REDACTED]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per tutte le parti come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 29.09.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [REDACTED], convenivano in giudizio dmanzi al Tribunale di Milano i sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED] chiedendone la condanna al pagamento del saldo di una compravendita immobiliare avente ad oggetto una porzione di

capannone prefabbricato ad uso industriale, sito in [redacted] e rogitata con atto in data 24.07.1992.

Si costituivano in giudizio i convenuti opponendo l'eccezione di inadempimento e sostenendo che il venditore non aveva onorato gli impegni assunti in sede di rogito ed in ogni caso il bene compravenduto era affetto da vizi e/o difetti che ne diminuivano il valore. Pertanto essi chiedevano in via riconvenzionale che venisse accertato il conseguente minor valore dell'immobile compravenduto, da compensare in tutto o in parte con il saldo prezzo da essi ancora dovuto; oltre al risarcimento dei danni ed alla condanna degli attori ex art.96 cpc.

Espletata l'istruttoria testimoniale ammessa, la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa oltre che documentalmente provato il contratto di compravendita di cui in narrativa, datato 24.07.1992, con il quale i proprietari [redacted] - coniugi in regime di comunione dei beni - hanno venduto ai coniugi [redacted] una porzione di capannone prefabbricato ad uso industriale con vano ad uso ufficio e servizi, sito in [redacted]. Il pagamento del saldo della compravendita era previsto nel rogito che dovesse avvenire tramite il rilascio da parte degli acquirenti di n.96 cambiali ipotecarie di f. [redacted] cadauna, scadenti mensilmente e consecutivamente alla fine di ogni mese a partire dal 30 novembre 1992. Peraltro risulta per tabulas che con contestuale (al rogito) scrittura privata i contraenti convenivano che *"le cambiali, dopo l'iscrizione dell'ipoteca, saranno consegnate al sig. [redacted] che le consegnerà a sua volta al sig. [redacted] solo quando sarà stato rilasciato dall'Ufficiale Sanitario il certificato di agibilità e comunque solo quando saranno stati ultimati i lavori relativi al capannone con specifico riguardo alle seguenti opere: recinzione esterna per tutta l'area, cancello comune, marciapiede con tutti i vari pozzetti di raccolta acqua piovana fino alla fognatura"*. Dunque le parti hanno individuato il termine per il pagamento del saldo prezzo gravante sugli acquirenti secondo le modalità ora enunciate.

In realtà entrambe le parti in causa si riferiscono alla pattuizione negoziale in parola qualificandola come condizione sospensiva. Ritiene invece questo giudice che più correttamente l'accordo de quo contenga l'individuazione del momento temporale in cui la prestazione (rappresentata dal pagamento del saldo prezzo) dovrà essere eseguita, posto che l'obbligazione di pagamento è vincolante ed efficace ab initio a carico degli acquirenti, restando la stessa solamente ripartita nel tempo con scadenze diverse.

In questa sede gli attori agiscono per ottenere la condanna di controparte alla corresponsione del saldo sull'assunto che i lavori di completamento cui il venditore si era obbligato sono stati compiutamente eseguiti e che il certificato di agibilità non è stato conseguito per solo fatto e colpa degli acquirenti.

Quanto al primo profilo è da ritenere che sia l'espletata istruttoria testimoniale (arch. [redacted] e le stesse dichiarazioni confessorie rese dal convenuto [redacted]) che, in particolare, la relazione espletata in sede di accertamento tecnico preventivo ante causam concorrano a comprovare l'avvenuta esecuzione da parte del venditore delle opere di completamento promesse.

Quanto al secondo profilo, occorre compiere alcune osservazioni che necessariamente debbono partire dall'esame della documentazione versata in atti.

In particolare dall'elaborato redatto in sede di ATP e dalla documentazione comunale versata in atti dagli attori si evince in maniera univoca che la mancata concessione dell'agibilità relativamente al solaio sovrastante gli uffici ed i servizi è stata determinata dalla presenza di opere – una scala e ed una recinzione metallica a delimitazione della soletta – che consentono l'accesso e la permanenza anche solo temporanea di persone sulla soletta medesima.

Dunque è da escludere che il diniego amministrativo sia conseguente alla realizzazione ex se della soletta- sopralzo armato sovrastante gli uffici ed i servizi. Come emerge dall'ATP e dalla documentazione in atti (oltre che dalle dichiarazioni del teste arch. [redacted] la soletta è stata realizzata come elemento strutturale che assolve alla funzione primaria di copertura dei locali – uffici e servizi – sottostanti. E' ben vero che essa – per le sue caratteristiche tecnico costruttive intrinseche – è pure "portante" e dunque astrattamente idonea a sostenere la presenza di persone, ma tale ultima circostanza – pacificamente – in

assenza della scala di accesso e della recinzione metallica non sarebbe stata sufficiente a precludere l'ottenimento del certificato di agibilità.

E' infatti nozione di comune esperienza che anche il sottotetto può avere un piano di calpestio idoneo a consentire l'accesso di persone, ma non è accessibile ed utilizzabile per la permanenza di persone se non vi è una scala ovvero una via di accesso che consenta di raggiungerlo ed esso non sia comunque munito delle cautele di protezione per la tutela delle persone.

Se dunque appare logico ritenere che la soletta – come confermato dal teste arch. [redacted] che ha diretto i lavori di costruzione del capannone oggetto di causa – sia stata realizzata dal venditore, ciò che rileva ai fini del decidere è l'accertamento del soggetto che avrebbe posato la scala di accesso alla soletta e la recinzione metallica della stessa; essendo questi ultimi gli interventi che hanno reso accessibile alle persone la soletta, in violazione delle autorizzazioni già ottenute.

Quanto alla scala, oltre alla deposizione favorevole alla tesi attorea resa dal teste arch. [redacted], è possibile addivenire ad una identica conclusione anche in via presuntiva. Infatti è emerso dalle dichiarazioni assunte in sede testimoniale (arch. [redacted] ed in particolare [redacted] che la porzione di capannone oggetto di causa è frutto della suddivisione al 50% con altro adiacente del tutto identico. Pacificamente la struttura di quest'ultimo era in tutto identica a quello venduto da [redacted] ai coniugi [redacted].

Al momento dell'acquisto originario della porzione limitrofa a quella oggetto di causa, nella prima esisteva già il soppalco (vale a dire la soletta armata di cui si discute), con appoggiata una scaletta amovibile ed il soprizzo non era recintato. Poiché – come evidenziato – le due porzioni erano – al momento della rispettiva vendita – realizzate con identiche caratteristiche strutturali, è legittimo ritenere che dunque anche nella porzione oggetto di causa una scala vi fosse, ma semplicemente appoggiata e dunque amovibile e che la soletta non fosse recintata. In mancanza di elementi di prova contrari che parte convenuta (che vi era onerata) non ha fornito, pertanto, ne consegue che appare legittimo ritenere che il posizionamento in maniera stabile (fissa) della scala e la realizzazione della recinzione della soletta siano stati opera degli acquirenti.

Poiché a partire dal momento in cui – già in data anteriore alla stipula del rogito – gli acquirenti sono stati immessi nel possesso del bene il venditore non ha più avuto la materiale disponibilità dello stesso e non

vi ha più potuto operare alcun intervento modificativo anche finalizzato alla riduzione in pristino stato (con rimozione della scala e della recinzione), per il [REDACTED] è divenuto impossibile ottenere il certificato di agibilità cui si era impegnato contrattualmente con la controparte.

In proposito il Supremo Collegio ha affermato che la definitiva impossibilità del verificarsi dell'evento al quale le parti abbiano ricondotto il tempo dell'esecuzione della prestazione contrattuale comporta che il termine fissato per l'adempimento debba considerarsi già maturato (cfr. Cass. N.858 del 28.01.1997).

Ne consegue pertanto che deve intendersi già scaduto il termine per il pagamento del saldo del prezzo.

Poiché parte convenuta non contesta né l'ammontare del credito azionato a tale titolo da controparte, né l'intervenuta cessione parziale di esso dagli eredi [REDACTED] in favore della [REDACTED], la domanda degli attori merita integrale accoglimento per come formulata. Peraltro sul dovuto a far tempo dalla domanda giudiziale sono dovuti i soli interessi legali, mentre va rigettata la domanda di rivalutazione in carenza di prova di un maggior danno.

In via riconvenzionale i convenuti oppongono in compensazione il proprio preteso controcredito per danni da incompleta e/o viziata esecuzione dei lavori.

Mentre risulta sia dalle deposizioni testimoniali che dalle stesse dichiarazioni confessorie rese in sede di interpello dal sig. [REDACTED] che i lavori sono stati completati, i convenuti non hanno assolto all'onere probatorio che loro incombeva in conseguenza dell'eccezione di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia per vizi sollevata dagli attori.

Né si può condividere la tesi dei coniugi [REDACTED] per i quali i vizi ed i difetti neppure dovevano essere contestati in quanto apparenti. Invero l'assoluta genericità dell'allegazione contenuta in comparsa di risposta sull'esistenza di difetti nell'immobile compravenduto e sulla loro natura ed entità non consente di dare credito alla tesi difensiva dei convenuti, che d'altro canto appare in ogni caso smentita dalle emergenze contenute nella relazione di ATP versata in atti.

Pertanto le domande svolte in via riconvenzionale dai convenuti vanno rigettate siccome infondate.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) condanna i convenuti in via tra loro solidale a corrispondere alla [redacted] la somma di £ [redacted], pari ad € [redacted], ad [redacted] la somma di £ [redacted] = pari ad [redacted], a [redacted] ed a [redacted] la somma di £ [redacted] pari ad [redacted] = cadauno, oltre agli interessi legali sui singoli importi predetti dalla data di notificazione dell'atto introduttivo del presente giudizio sino al saldo effettivo;
- 2) rigetta le domande riconvenzionale svolte dai convenuti;
- 3) condanna questi ultimi, in via tra loro solidale, a rimborsare agli attori le spese di lite liquidate, unitariamente per tutti in base all'unica nota spese, in € [redacted] per spese, € [redacted] = per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 02.01.06.

Il Giudice

U. L. Tackova

