

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato
[redacted] conveniva in giudizio [redacted]

[redacted] esponendo che:

- il 19 marzo 2001 aveva acquistato da [redacted]
[redacted] la proprietà superficiaria
dell'appartamento sito in [redacted] via [redacted] angolo
via [redacted] quarto piano; contestualmente
aveva acquistato da [redacted] la proprietà
superficiaria di un box sito nello stesso stabile di
[redacted] angolo via [redacted]
- la materiale consegna dei beni sarebbe dovuta
avvenire entro il 15 agosto 2001;
- nella stessa data del 19 marzo 2001 e avanti lo
stesso notaio l'attore aveva venduto a [redacted]
[redacted] ed a [redacted] la
proprietà superficiaria dell'immobile sito in via [redacted]
[redacted] [redacted] piano terreno, con annessi
cantina e box;
- in tale ultimo contratto di compravendita la consegna
materiale dell'unità immobiliare era prevista entro
il 30 agosto 2001, con pattuizione di una penale di
L. [redacted] per ogni giorno di ritardo;
- a fronte del ritardo nella consegna all'attore degli
immobili dallo stesso acquistati, il [redacted] aveva
addotto a giustificazione la necessità di eseguire
opere di finitura dell'appartamento a sua volta
acquistato;
- il [redacted] non aveva, quindi, potuto consegnare
l'appartamento venduto ai coniugi [redacted]
e aveva corrisposto a questi ultimi la somma di Euro
[redacted]

- solo il 26.3.02 l'attore aveva ricevuto la consegna del box acquistato; peraltro, aveva continuato a pagare le spese condominiali dell'immobile ceduto ai sigg. [redacted] e [redacted] per un ammontare di Euro [redacted] e aveva potuto consegnare a questi ultimi l'appartamento solo il 15.4.02.

Premesso quanto sopra il [redacted] chiedeva che il [redacted] e il [redacted] fossero solidalmente condannati a pagargli l'importo di Euro [redacted] titolo di penale convenzionale per i giorni di ritardo nella consegna dell'appartamento e del box dallo stesso attore acquistati; chiedeva, inoltre, che fosse accertato il suo incolpevole ritardo nella consegna ai convenuti [redacted] e [redacted] e che, conseguentemente, fosse dichiarato che nulla il [redacted] doveva ai convenuti suddetti, con condanna di questi ultimi alla restituzione della somma di Euro [redacted] loro corrisposta stragiudizialmente e al rimborso delle spese condominiali per Euro [redacted] oltre interessi legali; in subordine, chiedeva che, ove fosse accertata la sua responsabilità nei confronti degli acquirenti [redacted] fosse equamente ridotta la penale pattuita, con deduzione di quanto già versato dall'attore stesso; in ogni caso, con vittoria di spese.

I convenuti [redacted] e [redacted] si costituivano eccependo che l'impossibilità di adempimento addotta dal [redacted] in relazione al ritardo nella consegna dell'immobile non rivestiva il carattere di oggettività rilevante al fine di escludere la responsabilità del debitore; concludevano, quindi, per il rigetto delle domande con il favore delle spese.

Il [redacted] si costituiva contestando in radice il fondamento della domanda attrice proposta nei suoi

confronti, atteso che la penale convenzionale non aveva alcuna attinenza con la consegna del box, unico bene venduto dal [REDACTED] stesso all'attore; concludeva, quindi, per il rigetto della domanda e chiedeva la condanna del [REDACTED] ai sensi dell'art.96 c.p.c.

Il [REDACTED] rimaneva contumace.

All'udienza tenuta ai sensi dell'art.183 c.p.c. il [REDACTED] dichiarava di rinunciare agli atti e alla domanda nei confronti del [REDACTED] quest'ultimo dichiarava di accettare detta rinuncia a spese compensate; il G.I. dichiarava estinto il processo fra le parti suddette e, esperito il tentativo di conciliazione tra le altre parti, rinviava la causa ai sensi dell'art.184 c.p.c.. Dopo la concessione dei termini istruttori e il deposito di memorie, il G.I. stesso non ammetteva i mezzi di prova dedotti dall'attore, in quanto relativi a circostanze pacifiche, e fissava udienza di precisazione delle conclusioni. La causa veniva, quindi, trattenuta in decisione all'esito dell'udienza del 20.1.05.

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n.20491/02 con cui, su ricorso di [REDACTED] e di [REDACTED], gli era stato ingiunto il pagamento della somma di Euro [REDACTED] a titolo di penale convenzionale per la ritardata consegna agli opposti dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita concluso tra le parti. L'opponente poneva a base delle proprie eccezioni i motivi addotti, nella causa di merito di cui sopra, a giustificazione del proprio inadempimento incolpevole; concludeva per la revoca del provvedimento monitorio e chiedeva la condanna degli opposti a rifondergli le spese condominiali pagate; in subordine, chiedeva la

riduzione equitativa della penale a proprio carico, con compensazione almeno parziale dell'importo stragiudizialmente già versato agli opposti medesimi.

Il [redacted] e la [redacted] si costituivano riproponendo le stesse eccezioni e difese di cui alla causa ordinaria già pendente; concludevano per il rigetto dell'opposizione, con il favore delle spese.

Dopo il tentativo di conciliazione, il G.I. rigettava l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione e, ritenuta la causa sufficientemente istruita, faceva precisare le conclusioni e tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le due cause vanno riunite come da separata ordinanza. La domanda proposta dal [redacted] nei confronti del [redacted] deve essere integralmente accolta. La consegna dell'appartamento ceduto dal [redacted] avrebbe dovuto avvenire entro il 15 agosto 2001 (doc.1 dell'attore), mentre il [redacted] risulta aver adempiuto con n.222 giorni di ritardo. L'importo dal convenuto dovuto a titolo di penale convenzionale (L. [redacted] per ogni giorno di ritardo) ammonta, quindi, ad Euro [redacted] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.

Non può, ovviamente, valutarsi l'eccessiva entità della penale suddetta in assenza di domanda sul punto (il convenuto è contumace).

In ordine alla controversia fra il [redacted] da un lato, e i convenuti, nonché opposti, [redacted] e [redacted] dall'altro, va osservato quanto segue.

Non può ritenersi incolpevole il ritardo nella consegna ai convenuti-opposti dell'immobile loro ceduto dal [redacted]. La prestazione dell'attore, infatti, non era oggettivamente impossibile, in quanto egli ben avrebbe

Ch

potuto trasferirsi temporaneamente in altro immobile (eventualmente ottenuto in locazione), consentendo agli acquirenti l'immissione in possesso. Agli effetti dell'inadempimento qui in esame va, inoltre, considerato che il [REDACTED] aveva assicurato la tempestiva consegna del bene, tanto da pattuire la rilevante penale (L. [REDACTED] al giorno) oggetto di causa.

E', quindi, indiscutibile che l'attore-opponente sia tenuto al pagamento della penale, sia pure per un importo inferiore a quello convenzionalmente stabilito. La penale in oggetto deve, infatti, ritenersi manifestamente eccessiva, avuto riguardo all'interesse dei creditori alla prestazione, atteso che l'importo convenzionale eccedeva ed eccede di molto il canone di locazione giornaliero di un appartamento di caratteristiche analoghe a quello compravenduto.

Appare equo apportare a detta penale una riduzione al 50% (quindi, L. [REDACTED] giornaliera), che conduce ad una somma pur sempre superiore a un canone di locazione libero dell'epoca, ma certamente rispondente all'equità (la penale, data la sua funzione tesa a scongiurare il ritardo, deve ritenersi equa anche se di importo superiore al pregiudizio effettivo subito dal creditore).

L'importo dovuto dal [REDACTED], dedotte le somme stragiudizialmente versate (pacificamente, Euro [REDACTED]), è pari ad Euro [REDACTED].

Il decreto opposto deve, pertanto, essere revocato e il [REDACTED] va condannato a pagare l'importo suddetto oltre interessi legali dalla domanda.

Non può essere accolta la domanda dell'attore-opponente diretta alla condanna dei convenuti al rimborso delle spese condominiali sostenute dal [REDACTED] medesimo

relativamente all'immobile oggetto di compravendita fra le parti. Nel periodo del ritardo nella consegna, infatti, il [REDACTED] stesso ha fruito dell'immobile ed era, pertanto, tenuto a far fronte agli oneri accessori relativi all'immobile in questione.

In ordine alle spese, deve dichiararsi la compensazione per metà fra il [REDACTED] ed i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] in entrambi i giudizi, attesa la parziale soccombenza, mentre il [REDACTED] va condannato alla rifusione in favore dei convenuti medesimi per la restante metà. Il [REDACTED] va condannato a rifondere al [REDACTED] le spese del giudizio R.G. 52955/02; le liquidazioni seguono come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia di [REDACTED] ed in contraddittorio delle altre parti, nelle cause riunite di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Condanna [REDACTED] a pagare all'attore [REDACTED] la somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.
- 2) Condanna lo stesso [REDACTED] a rifondere all'attore [REDACTED] le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..
- 3) Revoca il decreto ingiuntivo opposto n.20481/02, emesso nei confronti del [REDACTED] su ricorso del [REDACTED] e della [REDACTED]
- 4) Condanna il [REDACTED] a pagare al [REDACTED] ed alla Pentrelli la somma di Euro [REDACTED] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.
- 5) Rigetta le ulteriori domande proposte dal [REDACTED].

6) Condanna il [redacted] a rifondere ai convenuti [redacted] e [redacted] la metà degli importi appresso liquidati a titolo di spese dei due giudizi riuniti: € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, quanto alla causa R.G. 64444/02; € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, quanto alla causa R.G. 52955/02.

Milano 22.9.05.

Il Giudice

