

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio [redacted] chiedendo che fosse condannata al pagamento della somma di C. [redacted] o della diversa somma che fosse risultata di giustizia, a titolo di risarcimento per i danni dagli stessi subiti in conseguenza degli inadempimenti della convenuta agli obblighi assunti con il contratto di compravendita concluso fra le parti. In particolare, gli attori esponevano che, con contratto definitivo in data 13.11.2000, avevano acquistato dalla [redacted] l'appartamento sito in [redacted] n. [redacted] poichè l'immobile era in fase di ristrutturazione, la venditrice aveva assunto l'obbligo di terminare i lavori, affidati all'impresa [redacted], e di consegnare l'appartamento finito entro il [redacted] (termine, poi, consensualmente prorogato al 31.12.2000), prevedendo la penale di L. [redacted] a carico della convenuta per ogni giorno di ritardo nella consegna; peraltro, l'impresa [redacted] aveva abbandonato i lavori, lasciando le opere incompiute; gli attori, dovendo lasciare l'appartamento in precedenza abitato, avevano dovuto procurarsi una sistemazione di fortuna; l'immobile in oggetto era stato, poi, consegnato con n.86 giorni di ritardo; gli attori medesimi avevano dovuto sostenere i costi per il completamento delle opere e, per giunta, avevano ricevuto dall'amministratore dello stabile l'intimazione a far fronte alle spese condominiali lasciate insolute dalla venditrice Zino e avevano dovuto pagare le spese straordinarie di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio;



spese che erano, invece, contrattualmente a carico della [REDACTED]

La convenuta si costituiva eccependo che gli attori erano debitori nei suoi confronti per l'importo di L. [REDACTED] convenzionalmente previsto quale integrazione del prezzo della compravendita in caso di avvenuta installazione e collaudo dell'ascensore (condizione che si era verificata); eccepiva, ulteriormente, in compensazione il credito (pro quota) per la cartellonistica pubblicitaria installata all'esterno dell'edificio condominiale; eccepiva, poi, l'eccessività della penale ex adverso pretesa ed affermava che, all'atto dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione interna dell'appartamento in questione, le parti si erano date atto dell'inesistenza di obbligazioni relative a detti lavori. La convenuta contestava, poi, che le spese ex adverso reclamate per la ristrutturazione dell'edificio condominiale risultassero deliberate alla data del rogito e che, comunque, ammontassero alle somme pretese dagli attori; negava l'esistenza di spese arretrate a suo carico e concludeva come in epigrafe.

All'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. la convenuta non compariva personalmente. Dopo il deposito di memorie istruttorie il G.I. ammetteva parzialmente i mezzi di prova orale dedotti dagli attori.

Dopo l'escussione di numerosi testi, all'udienza del 19.5.04 gli attori dichiaravano di rinunciare agli ultimi testi ancora da sentire, stante la difficoltà di rintracciarli e di notificare l'intimazione a comparire. Precisate le conclusioni, la causa veniva, quindi, trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE



La domanda è fondata e deve essere accolta nei termini di cui appresso.

L'inadempimento della convenuta è fuori discussione: la Zino, in qualità di venditrice del bene e di obbligata alle prestazioni accessorie contrattualmente previste (ultimazione dei lavori con oneri a suo carico) non ha provato alcun fatto che oggettivamente abbia reso impossibile il tempestivo adempimento; del resto, la stessa convenuta non contesta l'inadempimento, ma eccepisce controcrediti in compensazione e l'abnormità della penale convenzionale.

E', quindi, indubbio che la [redacted] sia tenuta a risarcire i danni per il mancato completamento dei lavori ed a pagare la penale per il ritardo nella consegna del bene finito.

Gli attori hanno puntualmente dimostrato gli esborsi affrontati per completare l'appartamento; in particolare, hanno prodotto tutte le fatture, anche per importi modesti, intestate alla [redacted] (per motivi fiscali), ma dagli attori stessi pagate. Gli importi e i pagamenti sono stati confermati dai numerosi testi sentiti. Rispetto ai limitati esborsi per i quali non sono intervenute conferme testimoniali va osservato che la prova deve ritenersi ugualmente raggiunta: da un lato, l'arch. [redacted] (particolarmente informato, perché già direttore dei lavori per conto della Zino rispetto all'impresa [redacted] e, poi, confermato nell'attività di direzione dagli odierni attori per il completamento delle opere) ha riferito che tutti i lavori lasciati incompiuti dalla [redacted] vennero completati a cura e spese degli attori; dall'altro lato, va rilevato che la convenuta, con il suo comportamento processuale (non è comparsa all'udienza

ex art.183 c.p.c. senza addurre alcuna giustificazione) ha fornito argomenti di prova a suo sfavore, che completano il quadro probatorio in favore degli attori. Pertanto, le somme spese dal [redacted] e dalla [redacted] per completare l'appartamento devono essere loro rimborsate per l'ammontare complessivo di € [redacted] documentato in atti.

Il ritardo nella consegna, come si è detto, è pacifico e comporta l'applicazione della penale di [redacted] giornaliera per un ammontare di Euro [redacted]. Detta penale non può ritenersi eccessiva se si considera l'uso abitativo indispensabile e indifferibile cui era destinato l'appartamento compravenduto e se si considera, poi, l'entità dei costi e dei disagi che una sistemazione alternativa e provvisoria ha comportato. L'eccezione sollevata dalla Zino ai sensi dell'art.1384 c.c. deve, dunque, essere rigettata.

Non possono, invece, essere riconosciute agli attori ulteriori voci di danno per il ritardo in esame (le spese per l'alloggio provvisorio): la penale convenzionale, infatti, assolve la funzione di liquidazione predeterminata e forfettaria del pregiudizio considerato, non essendo stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore (art.1382 c.c.).

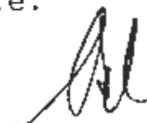
Agli attori spetta, invece, il rimborso, sia delle spese condominiali arretrate rimaste insolute, sia di quelle straordinarie di ristrutturazione dello stabile deliberate prima della compravendita per cui è processo: importi pagati dagli attori e debenza a carico della convenuta, in relazione ai periodi, sono stati confermati dall'amministratore condominiale sentito come teste. Le spese suddette ammontano rispettivamente ad € [redacted] e [redacted].



La somma complessivamente dovuta dalla [REDACTED] è, quindi, pari ad C [REDACTED]. Trattandosi di debito risarcitorio (di valore) l'importo va rivalutato monetariamente in base agli indici Istat-costo della vita dall'aprile 2001 ad oggi. Gli interessi sulla somma così rivalutata, conformemente al principio enunciato dalla S. C. nella nota sentenza n.1712 del 17.2.95, vanno computati al tasso medio ponderato annuo del 2,6%.

In ordine alle eccezioni di compensazione opposte dalla convenuta gli attori hanno, a loro volta, eccepito l'inammissibilità, sostenendo trattarsi propriamente di domande riconvenzionali proposte tardivamente.

Va osservato, in proposito, che la [REDACTED] non ha chiesto la condanna delle controparti, ma si è limitata a svolgere le deduzioni relative solo in funzione del rigetto, almeno parziale, delle domande. Nella specie, quindi, vanno ravvisate eccezioni e non domande riconvenzionali. La proposizione delle stesse deve, pertanto, ritenersi ammissibile in quanto è stato rispettato il termine di cui all'art.180, 2° comma, c.p.c. (sono state sollevate con la comparsa di risposta). La giurisprudenza è costante sul punto: "La domanda riconvenzionale si distingue dall'eccezione perché con essa il convenuto tende non già al mero rigetto della domanda proposta dall'attore ma, traendo da quest'occasione, chiede un provvedimento positivo sfavorevole all'attore che va oltre il rigetto della domanda principale" (Cass., sent. n.3767 del 23/02/2005). Peraltro, le eccezioni, ancorché ammissibili, sono infondate nel merito. I controcrediti per corrispettivi ottenuti dal Condominio in ragione di cartellonistica pubblicitaria sono rimasti del tutto indimostrati nella loro esistenza e nel loro ammontare.



L'integrazione di prezzo (L. [REDACTED]), pattuita contrattualmente a carico degli acquirenti in caso di installazione e collaudo dell'ascensore, non ha ricevuto conferma in ordine al verificarsi della condizione dedotta ("residue lire [REDACTED] verranno corrisposte dalla parte acquirente alla parte venditrice entro 30 giorni dalla data in cui verrà rilasciato il certificato di avvenuto collaudo dell'ascensore che verrà installato nello stabile sopracitato"). Quanto ai mezzi di prova riproposti, sul punto, in sede di precisazione delle conclusioni, non possono che ribadirsi i motivi di inammissibilità (per genericità) esposti nell'ordinanza istruttoria del 10.7.03.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

1) Condanna [REDACTED] a pagare agli attori la somma di € [REDACTED] oltre rivalutazione monetaria secondo indici Istat-costi della vita dall'aprile 2001 ad oggi ed oltre interessi sulla somma così rivalutata al tasso annuo del 2,8%, con decorrenza dall'aprile 2001 fino al saldo.

2) Condanna, inoltre, la convenuta a rifondere agli attori 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..

Milano 19.10.05.

Il G.U.

[Handwritten signature]

