

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato a mezzo servizio postale il 2.3.2002 alla società [REDACTED] e altri 16 soggetti, meglio in epigrafe elencati, tutti condomini dello stabile sito in [REDACTED], via [REDACTED] esponevano quanto segue.

Con separati contratti di compravendita, gli attori avevano acquistato i propri appartamenti, siti nell'immobile di cui sopra, dalla [REDACTED], la quale, nei singoli negozi preliminari nonché nei contratti definitivi, si era impegnata a portare a termine i lavori di manutenzione dell'edificio, come dalla "descrizione degli interventi di manutenzione straordinaria", allegata ad ogni singolo contratto.

Sennonchè - proseguivano gli attori - tali opere erano state eseguite con "evidenti manchevolezze ed imperfezioni", tanto da indurre gli esponenti, dopo aver sollecitato [REDACTED] ad adempiere esattamente alla propria obbligazione, a chiedere, ai sensi dell'art. 696 c.p.c., un accertamento tecnico preventivo, dal quale era risultato che le opere non erano state eseguite a regola d'arte.

Tanto premesso, gli attori citavano in giudizio [REDACTED] perchè, accertato il suo inadempimento, fosse condannata a portare a termine, secondo la buona regola dell'arte, le opere di manutenzione dello stabile, rimuovendo, ove necessario, le opere eseguite in maniera non corretta, nonché fosse condannata a risarcire i danni cagionati agli attori, quantificati nella somma complessiva di € [REDACTED] o in quella maggiore o minore ritenuta equa; in subordine, che il prezzo di acquisto delle singole unità immobiliari fosse ridotto in ragione della inesatta esecuzione delle opere promesse, con conseguente condanna della convenuta alla restituzione ai condomini della differenza tra il prezzo da loro pagato e la somma di € [REDACTED] o di quella diversa che fosse risultata in corso di causa; in ulteriore subordine, che si dichiarassero risolti i contratti di compravendita, stipulati tra i singoli condomini e [REDACTED] per l'inadempimento di

quest'ultima, con condanna della medesima al risarcimento del danno, quantificato in € [redacted] o nella maggiore o minore somma ritenuta equa; con il favore delle spese processuali.

Ritualmente costituitasi, [redacted] negava, in primo luogo, di aver assunto alcuna obbligazione in merito all'esecuzione di lavori di manutenzione nei confronti di taluni degli attori: in particolare, nessuna traccia di tale obbligazione vi sarebbe - secondo l'assunto della convenuta - nei contratti di vendita stipulati dalla [redacted] con [redacted] [redacted] d [redacted] mancanza che, peraltro, si spiega alla luce del fatto che tali negozi sono stati stipulati successivamente all'ultimazione dei lavori.

Precisava, inoltre, la convenuta di essersi riservata un diritto di variazione sia quantitativa che qualitativa dei lavori da eseguirsi, diritto che avrebbe potuto esercitare discrezionalmente, purchè tali variazioni non compromettessero la funzionalità e le finalità dell'intervento; aggiungeva, poi, di aver provveduto all'esecuzione dei lavori, appaltati all' [redacted] [redacted] di [redacted] entro il mese di settembre 1999, compiendo anche opere ulteriori rispetto a quelle indicate nella "descrizione degli interventi di manutenzione", per un valore ampiamente superiore al costo delle riparazioni delle eventuali manchevolezze o imperfezioni, lamentate dagli attori.

Oltre a ciò, [redacted] eccepiva l'intervenuta decadenza dal diritto degli attori alla garanzia per vizi, giacchè - secondo l'assunto della convenuta - gli stessi avevano provveduto a denunciare l'imperfetta esecuzione dei lavori ben oltre l'ottavo giorno dalla fine dell'esecuzione degli stessi, con ciò incorrendo nella decadenza di cui all'art. 1495 c.c..

Tanto premesso, la convenuta chiedeva respingersi le domande proposte dagli attori; in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui fossero accertate imperfezioni nelle opere eseguite, fosse dichiarata l'insussistenza di alcun deprezzamento degli immobili compravenduti e comunque compensato l'eventuale credito degli attori per il costo delle riparazioni con il valore delle

ulteriori opere eseguite da [redacted] rispetto quanto indicato nella descrizione allegata ai preliminari; con il favore delle spese processuali.

La causa, istruita mediante produzione di documenti e assunzione di prove orali, passava in decisione successivamente alla scadenza del termine assegnato per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda, proposta in via principale dagli attori, volta ad ottenere la condanna di [redacted] alla realizzazione, secondo regola d'arte, delle opere di manutenzione dello stabile sito in [redacted], via [redacted] è fondata nei limiti e per le ragioni di seguito indicati.

In primo luogo, è necessario precisare che gli attori e [redacted] hanno stipulato, in epoche diverse, separati atti di compravendita, aventi ad oggetto il trasferimento delle singole unità immobiliari comprese nello stabile di via [redacted] in [redacted]. Ebbene, in alcuni di questi negozi, la venditrice si è obbligata, altresì, a "completare i lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, come da descrizione degli interventi noti e concordati con la parte acquirente", con ciò assumendo verso la propria controparte contrattuale un'obbligazione diversa ed ulteriore rispetto a quelle tipiche della compravendita. Proprio di tale obbligazione gli attori lamentano l'inesatto adempimento, chiedendo la condanna di [redacted] all'esecuzione secondo regola d'arte dei lavori promessi.

La descritta fattispecie non riguarda, dunque, l'ipotesi di vizi della cosa compravenduta e, di conseguenza, non può darsi applicazione - così come, invece, prospettato dalle parti - alla disciplina contemplata dagli artt. 1490 ss. c.c..

Diversamente, gli attori, nell'introdurre il presente giudizio, hanno formulato una domanda che deve intendersi volta ad ottenere l'esatto adempimento dell'obbligazione in parola, ai sensi dell'art. 1453 c.c..

Nessun fondamento, infatti, ha l'affermazione, sostenuta dalla convenuta nella sua comparsa di risposta, secondo la quale - nel caso di specie così come in ogni altro contratto di compravendita - l'unico rimedio esperibile in ipotesi di vizi del bene compravenduto sarebbe quello previsto dagli artt. 1490 ss. c.c. e non già dall'art. 1453 c.c..

Invero, la tesi giurisprudenziale, richiamata da [redacted] nella sua difesa, fa chiaramente riferimento al caso in cui il bene venduto sia affetto da vizi ed esclude l'esperibilità della disciplina generale in materia di inadempimento contrattuale, giacchè, in tale ipotesi, l'ammissibilità dell'azione di esatto adempimento consentirebbe al compratore di costringere il venditore all'adempimento di un'obbligazione (l'eliminazione dei difetti o la sostituzione della cosa) non prevista nel contratto di compravendita, che prescrive all'alienante un *dare* e non già un *facere*.

Senonchè - come è evidente - tale conclusione non può assumersi nell'ipotesi in decisione, ove l'inadempimento lamentato concerne, appunto, un'obbligazione di *facere*, consistente nell'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'immobile.

Ciò posto, nessun rilievo assume il momento in cui gli attori hanno denunciato alla convenuta le imperfezioni e le manchevolezze dei lavori realizzati, poichè l'applicabilità dell'art. 1453 c.c. esclude la concomitante applicazione dei termini di decadenza e prescrizione, ai quali sono soggette invece le azioni di cui agli artt. 1490 e 1497 c.c..

Così inquadrata sul piano normativo la fattispecie, deve rilevarsi che l'obbligazione avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria è stata assunta da [redacted] non già nei confronti della totalità dei condomini, bensì esclusivamente in favore di alcuni.

Ed invero, dall'esame dei singoli contratti, prodotti nel fascicolo degli attori, si evince che l'obbligazione in parola è stata dedotta nei negozi di compravendita stipulati tra [redacted] ed i

seguenti attori: [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 22.3.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 22.3.1999), [redacted] (rogito del 5.10.1999), [redacted] (rogito del 14.4.1999), [redacted] (rogito del 29.4.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999), [redacted] (rogito del 12.3.1999).

Diversamente, per quel che riguarda i signori [redacted] (rogito del 10.3.1999), [redacted] (rogito del 10.3.1999), [redacted] (rogito del 10.3.1999), [redacted] (rogito del 17.12.1999), [redacted] (rogito del 22.2.2000), deve rilevarsi che non v'è nei rispettivi contratti di compravendita nessuna traccia dell'obbligazione avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori. Nè è possibile accertare se tale obbligazione sia stata assunta da [redacted] con la stipulazione dei contratti preliminari, giacchè gli attori si sono limitati a produrre in giudizio esclusivamente i negozi definitivi di compravendita.

Nè a diversa conclusione può giungersi sulla base della raccomandata A/R dell'8.7.1999, con la quale anche alcuni dei condomini poc'anzi menzionati sollecitavano [redacted] ad una tempestiva e diligente esecuzione dei lavori (doc. 3, fasc. attori), giacchè - com'è evidente - tale scritto non prova che [redacted] si fosse obbligata nei confronti di tutti i sottoscrittori del citato documento.

Quanto all'effettiva inesattezza dell'adempimento da parte dell'obbligata, l'ing. [redacted] in sede di accertamento tecnico preventivo, ha rilevato come i lavori non siano stati eseguiti secondo regola d'arte.

Ritiene questo giudice che le considerazioni del Consulente d'Ufficio siano condivisibili sia dal punto strettamente tecnico che dal punto di vista logico.

Infatti, se, da un lato, il documento "descrizione degli interventi di manutenzione straordinaria" indica in maniera alquanto generica le opere che [redacted] avrebbe dovuto realizzare e, manca un capitolato tecnico cui fare riferimento, dall'altro l'esecuzione dei lavori da parte di [redacted] è risultata - a prescindere dalla tipologia delle opere realizzate - non conforme alle regole dell'arte.

In particolare, dall'elaborato peritale in atti risulta che non è stata effettuata l'integrale sostituzione delle travi rotte, che per l'esecuzione di tali opere è stata utilizzata una guaina bitumosa, anziché tegole; che non si è provveduto neppure all'integrale sostituzione delle gronde e dei pluviali con nuovi elementi in lamiera perverniciata; che non sono stati realizzati i frontespizi emergenti dal tetto su via di [redacted] e sul secondo cortile interno; che manca parte dello zoccolo di facciata e del muro di confine nel secondo cortile; che le pareti dell'androne presentano distacchi di pittura; che i locali macchine degli ascensori non hanno le pareti finite e non sono pavimentati in gres; che, in alcuni punti, l'intonaco dei vani scale è in fase di distacco (pagg. 6-7 ATP).

Nessun pregio, al riguardo, ha la difesa della convenuta, secondo la quale la medesima si era riservata di modificare sia qualitativamente che quantitativamente le opere da realizzarsi, giacché la predetta clausola contrattuale non può - in base ad una interpretazione del contratto secondo buona fede - tradursi nella liceità per l'obbligata di compiere i lavori senza alcun riguardo alla perizia che le regole d'arte impongono.

Nè l'accoglimento della domanda di esatto adempimento può trovare ostacolo nell'affermazione di [redacted] secondo la quale la stessa avrebbe realizzato anche opere ulteriori rispetto a quelle pattuite. In proposito, osserva questo giudice come la realizzazione di opere diverse, anche se di valore uguale o maggiore, da quelle concordate non può - in assenza di un'accettazione da parte dei creditori ai sensi dell'art. 1197 c.c. - liberare la società debitrice dall'obbligazione dovuta.

Per le ragioni esposte, deve accogliersi la domanda di condanna della convenuta all'esatto adempimento, svolta dagli attori [REDACTED]

Deve invece respingersi la medesima domanda proposta dagli attori [REDACTED]

[REDACTED] giacchè i medesimi non hanno provato che [REDACTED] si fosse nei loro confronti obbligata ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Infine, deve dichiararsi assorbita la domanda di risarcimento del danno, giacchè, in sede di precisazione delle conclusioni, gli attori hanno riproposto tale domanda in via subordinata rispetto a quella di esatto adempimento, di tal che - com'è noto - l'accoglimento della domanda principale preclude l'esame di quelle subordinate.

Visto l'esito della lite, la convenuta dovrà rimborsare a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] le spese di lite, nella misura liquidata in dispositivo, imputando al rapporto processuale in esame 2/3 dell'unitaria nota spese degli attori; gli attori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] dovranno, in ragione della loro soccombenza, rifondere a [REDACTED] le spese di lite, nella misura liquidata in dispositivo, imputando al rapporto processuale in esame 1/3 dell'unitaria nota spese della convenuta.

P.Q.M.

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

1. in accoglimento della domanda svolta da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] condanna [REDACTED] ad eseguire le seguenti opere:

- sostituzione delle travi rotte e, previa rimozione della guaina bitumosa utilizzata, apposizione della copertura in tegole;
- sostituzione delle gronde e dei pluviali ammalorati con nuovi elementi in lamiera perverniciata;
- realizzazione dei frontespizi emergenti dal tetto su via [REDACTED] e sul secondo cortile interno;
- realizzazione della parte mancante dello zoccolo della facciata e del muro di confine nel secondo cortile;
- tinteggiatura delle pareti dell'androne nella parte in cui presentano distacchi di pittura;
- rifinitura delle pareti dei locali macchine degli ascensori e realizzazione della pavimentazione in gres;
- intonacatura dei vani scale nelle parti in cui l'intonaco è in fase di distacco;

2. rigetta la domanda di esatto adempimento proposta nei confronti di [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED]

3. condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] le spese processuali, liquidate in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso forfetario ex art. 14 Tariffa forense e IVA e CPA se e per quanto dovuti;

4. condanna [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite, liquidate in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED]

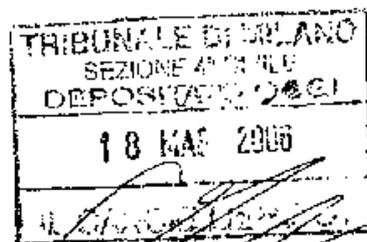
onorari, oltre rimborso forfetario ex art. 14 Tariffa forense
e IVA e CPA se e per quanto dovuti.

5. Così deciso in Milano, 17.1.2006

Il Giudice

Dott.ssa Maria Luisa Padova

Maria Luisa Padova



[Handwritten signature]