

rappresenta e difende per mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTA

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come segue:

Conclusioni per gli attori: vedi foglio allegato

Conclusioni per la convenuta: vedi foglio allegato

✓

CONCLUSIONI PER

[REDACTED]

Voglia l'Ill.mo Tribunale, reiectis contrariis, così

GIUDICARE

Nel merito

1) Pronunciare sentenza che, accertata l'inefficacia del recesso di cui ai telegrammi 3/8/2002 e 6/8/2002 della convenuta [REDACTED], per carenza di inadempimento da parte degli attori, dichiarati sussistenti i presupposti di cui all'art. 2932 cod. civ. e trasferisca la proprietà dei beni oggetto del preliminare di cui in narrativa a favore dei Sigg.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. CRT GNN

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. GI PLA 70A 02

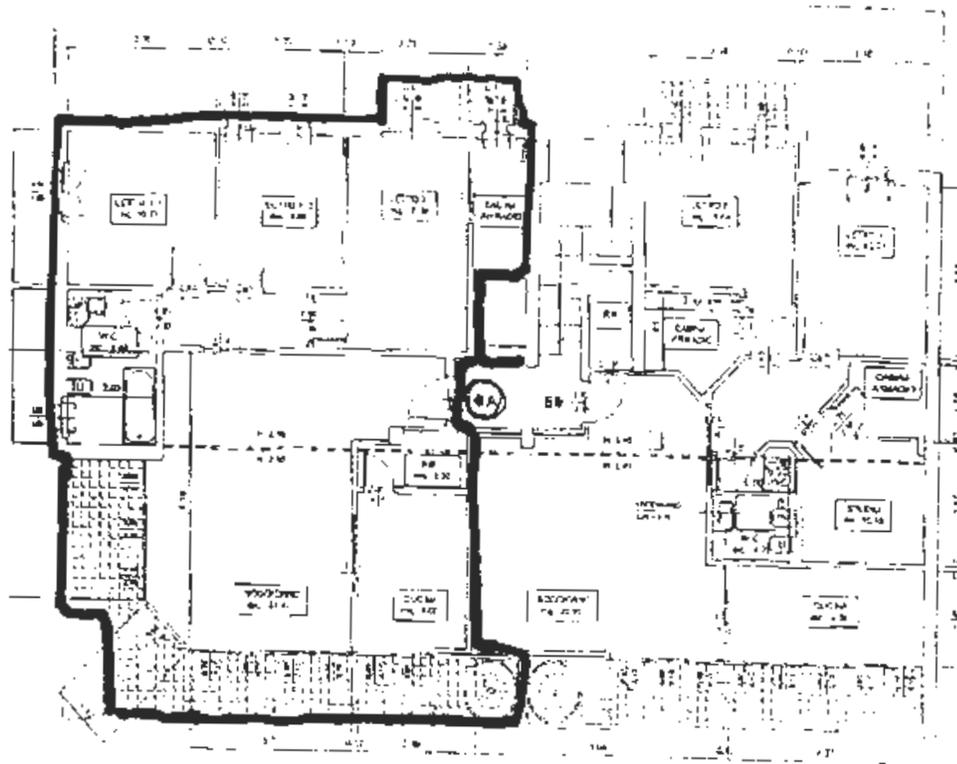
[REDACTED] contro

[REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con sede in [REDACTED]

subordinatamente al pagamento del residuo prezzo di euro [REDACTED] oltre alle migliorie nella misura che sarà ritenuta di giustizia che viene offerto ai sensi dell'art. 2932 2° comma cod. civ., ordinando altresì al Conservatore competente la trascrizione con esonero da ogni responsabilità. A quest'ultimo riguardo si precisa che l'appartamento di cui è causa risulta dalla ristrutturazione e dal frazionamento del sottotetto stabile in [REDACTED] via [REDACTED] al piano attualmente censito al N.C.E.U di [REDACTED], Foglio 336, particella 112, sub. 29, con riferimento alla D.I.A. n. 213/02 presentata al

u

Comune di Milano e consisterà di n. quattro locali oltre a cucina e servizi, di circa 120 metri quadri come da seguente planimetria, nonché sovrastante terrazzo di circa quaranta metri quadri:



Coerenze in contorno partendo dal lato sud: ~~via~~ via ~~via~~, cortile comune, proprietà ~~via~~, previa C.T.U. che rilevi l'esatto accatastamento.

2) Disporre CTU al fine di accertare ex art. 1490 cod. civ. le difformità presenti nell'appartamento promesso in vendita rispetto al capitolato di cui al preliminare stipulato fra le parti, anche in relazione alle planimetrie ad esso allegato e, di conseguenza, determinare le somme necessarie all'eliminazione delle difformità con conseguente riduzione del prezzo di acquisto dovuto;

In via istruttoria: Ammettere prova per interpellato della convenuta sul capitolo 5) dell'atto di citazione, da intendersi preceduto da "vero che", con riserva di indicare i testi e di ulteriormente dedurre e produrre.

In ogni caso: con vittoria delle spese di lite, compresi contributo integrativo 2% e rimborso forfettario del 12,50%.

Con riserva di esercitare il recesso e richiedere la restituzione del doppio della caparra oltre agli acconti versati.

li

CONCLUSIONI nell'interesse di [REDACTED]

Voglia l'III. mo Tribunale, ogni contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa e respinta, emesso ogni più opportuno provvedimento del caso, così giudicare:

- ribadita la mancata accettazione del contraddittorio sulle nuove ed inammissibili domande, in ogni caso improcedibili ed infondate, introdotte per la prima volta nella memoria ex art. 183 cpc, inammissibilità rilevabile d'ufficio, ed in particolare: - l'actio quanti minoris introdotta sia in relazione alla domanda sub 1 ex art. 2932 cc, sia in relazione alla domanda sub 2 formulata sempre "ex art.1490 cc", ma comportante, invece, la pretesa- nuova- di ridurre il prezzo per asseriti vizi, ^{2 e difformità}

- il nuovo riferimento alla planimetria contenuto nella nuova domanda sub 2;

- dato atto che gli attori, alienato l'appartamento di loro proprietà in [REDACTED] - [REDACTED] - addì 10.12.03, hanno acquistato fin dal 12/12/03 con atto Not. [REDACTED] altro appartamento in [REDACTED], via [REDACTED], ove dimorano, con le agevolazioni fiscali del pagamento dell'imposta di registro nella misura del 3% "prima casa d'abitazione"

- dato atto che é stata formalmente sollevata l'exceptio doli generalis, che qui si oppone anche in via d'azione, in relazione ai fatti e comportamenti processuali ed extraprocessuali posti in essere dagli attori, illustrati ed emersi in corso di giudizio;

-dato atto della mancata valida offerta di pagamento del prezzo, oltre accessori: quota prezzo non pagata di € [REDACTED] scaduta il 31.7.02, quota prezzo non pagata di € [REDACTED] scaduta il 20.9.02 e saldo prezzo di [REDACTED] per un totale di € [REDACTED] il tutto oltre IVA ed interessi legali, nonché della mancata valida offerta di pagamento di quanto dovuto ai sensi di contratto e di legge per migliorie ed opere extra, tra cui quelle richieste dagli attori (quali ad es. secondo bagno in luogo della cabina armadio ed impianto di condizionamento) quantificate dal CTU in complessive € [REDACTED];

Nel merito e in via riconvenzionale

1) dichiarare inammissibili e/o improponibili e/o improcedibili sia le domande ex art. 2932 cc, sia quelle formulate, cumulativamente, ex art.1490 cc dagli attori e comunque respingerle tutte in quanto infondate in fatto e in diritto per tutti i motivi illustrati ed emersi in corso di giudizio;

2) accertata la legittimità del recesso ex art. 1385, 2° co., cc esercitato

U

dalla ~~_____~~ a causa dei plurimi e gravi illeciti comportamenti ed inadempimenti contrattuali degli attori, dichiarare legittima la ritenzione della caparra confirmatoria con ogni conseguente e connessa statuizione, anche di risoluzione del preliminare;

3) condannare, anche ai sensi dell'art.96 cpc, gli attori al risarcimento di tutti i danni derivati e derivandi alla convenuta dai fatti ed illeciti comportamenti e inadempimenti sopra illustrati, nonché dalla trascrizione dell'atto di citazione nella misura da accertarsi e liquidarsi in corso di causa, anche occorrendo in via equitativa, previa compensazione giudiziale con le somme versate dagli attori anche a titolo di acconto prezzo e condanna al pagamento della differenza a favore della ~~_____~~;

4) ordinare, con sentenza al Conservatore dei Registri Immobiliari di ~~_____~~ (oggi Uffici del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare) la cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione effettuata addì 20/9/02 al reg. gen. n. 57824 reg. part. n. 35294 con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

5) condannare gli attori in via tra loro solidale a rifondere alla ~~_____~~ le spese, competenze e onorari di questo giudizio, oltre al rimborso forfetario ex art. 14 T.P.F., iva e 2% C.P.A.

in via istruttoria

A) ammetta, occorrendo ai sensi dell'art. 184 bis, la produzione dei seguenti documenti di cui si è appresa l'esistenza dopo la scadenza dei termini ex art. 184 cpc, a seguito della produzione da parte dell' [redacted] per [redacted] con memoria 12.10.04 (doc.52), nella causa r.g. 37633/03 della nota di trascrizione dell'atto di compravendita 10/12/03 Not. [redacted] (doc 53): sub 54) Fax 18.10.04 [redacted]; sub 55) Atto di vendita Not. [redacted] 10/12/03 [redacted], sub 56) certificati di residenza 26/10/04 Sigg.ri [redacted]; sub 56 bis) Visura Catastale [redacted] 27/10/04; sub 57) Fax 3/11/04 Avv. [redacted] /Not. [redacted]; sub 58) Atto di acquisto 12/12/03 Not. [redacted]; sub 59) Fatt. Not. [redacted] rilascio copia; nonchè dei seguenti documenti venuti ad esistenza dopo la scadenza dei termini istruttori, rilevanti in punto danni e spese subiti: sub 60 Certificato notarile Not. [redacted] 26.3.03 assemblea straordinaria [redacted] ripianamento perdite esercizio al 31.12.03 con allegato, doc 61, bilancio 31.12.03; sub 62 parcella 5.7.04 CTP Arch. [redacted]; sub 62 bis Fatture CTU Arch [redacted]. Si chiede, altresì, l'ammissione alla produzione dei seguenti atti giudiziari relativi alla causa R.G.37633/03, sospesa in attesa della definizione di

questo giudizio, ad integrazione di quelli già prodotti (atto di citazione [redacted] per chiamata di terzo doc 63; comparsa di costituzione [redacted] doc 64) sub 65-66 memorie 183 cpc [redacted]; sub. 67-68 memorie 183 [redacted]; sub 69 2° memoria 183 [redacted]; sub 70 verbale di causa

B) ammetta, occorrendo, senza inversione di oneri probatori, i seguenti capitoli di prova per interpellato e testi:

- 1) Vero che a fine maggio-primi di giugno 2002 i sig.ri [redacted] e [redacted] [redacted] richiedevano alla [redacted] di realizzare un secondo bagno da adibire a servizio della camera da letto in luogo della cabina armadio prevista nel progetto originario depositato con la DIA del 14/03/02 e di cui alla planimetria rappresentata nell'atto di citazione e nella memoria ex art. 183 cpc ex adv.;
- 2) Vero che a fine maggio-primi di giugno 2002 i sig. [redacted] [redacted] e [redacted] richiedevano, oltre alla realizzazione del secondo bagno, le modifiche architettoniche interne ed esterne evidenziate graficamente in rosso nelle due planimetrie prodotte sub doc 8, da loro consegnate alla [redacted] in via [redacted];
- 3) Vero che i primi di luglio 2002 i sig.ri [redacted] e [redacted] richiedevano l'installazione di un impianto di aria condizionata

nell'appartamento di cui è causa e che la ██████ predisponeva il preventivo prodotto sub doc 9, poi consegnato loro dal sig. ██████, in un successivo incontro tenutosi in via ██████ a metà luglio 2002 ;

- 4) Vero che nel mese di giugno 2002 i sig.ri ██████ e ██████ si sono recati presso il fornitore ██████, ditta ██████, ove accompagnati dal sig. ██████, hanno esaminato le ceramiche ed i rivestimenti per i due bagni, per la cucina, per il balcone circostante l'appartamento, dichiarando di essere interessati ad acquistare ceramiche di prezzo superiore rispetto a quello preventivato (da € ██████ a € ██████ al mq.) dalla ██████ di cui al capitolato indicativo (ns doc. 3)
- 5) Vero che i sig.ri ██████ e ██████ nel luglio 2002 si sono recati nuovamente presso la ditta ██████, ove hanno scelto piastrelle per il bagno principale, per il secondo bagno a servizio della camera, per la cucina, per il balcone meglio indicate nel preventivo del 13/07/2002 predisposto dalla ██████, su richiesta dei sig.ri ██████ poi trasmesso via fax, in data 20 luglio 2002, da mostrarsi al teste e/o interrogando, doc 22;

6) Vero che il progettista e [REDACTED], in relazione alle modifiche evidenziate nelle due planimetrie sub **doc. 8** ha dichiarato ai sig.ri [REDACTED] che le stesse, per motivi tecnici e di rispetto dell'estetica del fabbricato non potevano venire effettuate, salvo che per il secondo bagno, un eventuale spostamento della parete della cucina di divisione con il soggiorno e la creazione del ripostiglio in contiguità con il bagno principale, anziché in contiguità con la cucina;

7) Vero che il sig. [REDACTED] a metà luglio 2003 si è incontrato, presso gli uffici di via [REDACTED] della [REDACTED] con il sig. [REDACTED] [REDACTED] alla presenza dell'arch. [REDACTED] e nell'occasione ha richiesto ulteriori modifiche dell'appartamento rispetto a quelle evidenziate graficamente nelle planimetrie sub **doc 8**, tra cui il piatto doccia del secondo bagno di dimensioni maggiori (cm 120x80 anziché cm 90x70), con realizzazione di una spalletta in muratura, nel piatto doccia, con la creazione di un ripostiglio di dimensioni maggiori ed ubicato in contiguità del bagno principale, anziché in contiguità con la cucina e lo spostamento della parete divisoria

11

della cucina verso il soggiorno come da planimetria, **doc17**, da rammostrarsi al teste e/o interrogando.

8) Vero che, nell'occasione di cui al cap. 7) che precede, su benessere ed indicazioni del [REDACTED], il sig. [REDACTED], per la [REDACTED], dichiarò che la stessa era disponibile a realizzare le seguenti varianti: secondo bagno in luogo della cabina armadio, con piatto doccia di dimensioni cm 120x80; creazione del ripostiglio ubicato in contiguità del bagno principale e spostamento parete divisoria cucina con il soggiorno; utilizzo delle piastrelle prescelte dal sig. [REDACTED] l'impianto di condizionamento, dichiarando, altresì, al sig. [REDACTED] che avrebbe dovuto pagare alla [REDACTED] il costo delle suddette opere extra e migliorie nei materiali, aventi un costo superiore rispetto a quelli preventivati in capitolato, mentre per quanto riguardava le opere edili quali lo spostamento dei tavolati interni e la diversa divisione dei locali, di cui sopra, non sarebbe stato richiesto alcun supplemento economico;

9) Vero che, nell'occasione di cui ai prec. capp. 7), 8), il [REDACTED] e il sig. [REDACTED] comunicarono al sig. [REDACTED] di presentarsi in cantiere il 3/08/2002, ore 9:30, per effettuare congiuntamente i

tracciamenti relativi agli erigendi tavolati divisori interni, tracciamenti che sarebbero stati effettuati apponendo i mattoni nelle posizioni in cui dovevano venir costruiti i muri, nonché per la sottoscrizione e/o accettazione scritta dei costi di cui ai preventivi relativi alle opere extra, quali ad esempio l'impianto di condizionamento, e ai materiali, quali, ad esempio le ceramiche di cui al preventivo sub doc 22 ;

- 10) Vero che il giorno 02/08/03 i sig.ri [redacted] si sono recati presso il cantiere di via [redacted], ove erano presenti il [redacted], arch. [redacted] e [redacted] della [redacted], sig.ra [redacted] ed alla richiesta di quest'ultima di provvedere al pagamento della quota prezzo scaduta il 31/07/02 di € [redacted] il sig. [redacted] dichiarò che era appena uscito dall'ufficio ed era passato in cantiere.
- 11) Vero che il 3/08/03 i sig.ri [redacted] si presentarono in cantiere circa alle ore 10:00 dichiarando che i lavori non erano ben eseguiti e che il sig. [redacted] proferiva frasi del tipo " Parliamoci chiaro qui non va bene nulla, qui comando io .";
- 12) Vero che i sig.ri [redacted] nell' occasione di cui al cap. 11) dichiararono di non voler versare la quota-prezzo di €

██████████, già scaduta il 31/07/02 e che non avrebbero più versato "una lira" e che l'appartamento non era di loro gradimento e che pertanto non lo avrebbero più acquistato ;

- 13) Vero che, nell'occasione di cui ai capp. 11) e 12) alla presenza dell'arch. ██████████ del sig. ██████████, del sig. ██████████ e della sig. Daniela Croberti, il sig. ██████████ dichiarò che il ██████████ era un incapace ed un incompetente, che anche l'assistente del DL, arch. ██████████ ██████████ vi presente, non capiva niente e doveva stare solo zitta e che il capo cantiere, ██████████ era un deficiente .
- 14) Vero che il 03/08/02, dopo aver proferito le frasi e le dichiarazioni di cui ai capp. precedenti 11),12),13), i sig.ri ██████████ lasciarono il cantiere;
- 15) Vero che nella stessa mattinata del 3/08/02 , il sig. ██████████ telefonò al DL, arch. ██████████ Rosa, presso la sua abitazione e studio, proferendo all'indirizzo dello stesso le seguenti espressioni " non mi venga a parlare di strutture e di problemi strutturali, perché lei non ne capisce un cazzo, lei non è in grado di fare l'architette e progettare, al massimo può essere l'architetto dei miei coglioni";

- 16) Vero che, nella stessa mattinata del 3/08/02, dopo la telefonata di cui al cap. 15), la sig. ~~XXXXXXXXXX~~ telefonava al DL, arch. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, proferendo all'indirizzo dello stesso le seguenti espressioni: " Lei racconta solo delle grandi balle, la cosa non finisce qui, da adesso in poi ci parleremo solo e soltanto tramite legale";
- 17) Vero che alla data del 3 e del 6/8/02 la ~~XXXXXXXXXX~~ aveva realizzato solo la travatura e predisposto l'armatura dei solai di copertura come risulta dalle bolle di consegna dei materiali, poi utilizzati per la realizzazione del tetto e per la realizzazione degli isolamenti termici ed idrici (tegole marsigliesi, ondulina, guaina index poliestere, isoplofoam lastre) prodotte sub doc 10 e dalle fotografie del mese di settembre 2002 evidenzianti il tetto (prodotte sub doc 18), documenti tutti da mostrarsi al teste e/o interrogando;
- 18) Vero che nei mesi di settembre e ottobre 2002 i soffitti dell'appartamento di cui è causa si presentavano al rustico con le pignate e tavelloni a vista come risulta dalle fotografie prodotte sub doc 14 da mostrarsi al teste e/o interrogando;

- 19) Vero che nel mese di luglio 2002 il sig. ~~Roberto Piana~~ ha effettuato sopralluoghi nel cantiere di ~~via ...~~ ed ha effettuato le misurazioni per realizzare i serramenti ed ordinare le vetrate, poi realizzate e consegnate in parte nel mese di settembre 2002 ;
- 20) Vero che il sig. ~~Mario De ...~~ ha iniziato ad eseguire le opere di sistemazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio ed a realizzare gli impianti idraulici, termici sanitari e di condizionamento nel mese di settembre 2002, lavori che sono proseguiti per tutto il mese di ottobre 2002 e che sono stati ultimati con il montaggio dei caloriferi nel novembre 2002;
- 21) Vero che il tubo-canna di esalazione dei fumi ubicato in corrispondenza dell'ingresso della cucina nell'appartamento di cui è causa , è stato rimosso e nell'appartamento sottostante al cui servizio era destinato si è provveduto ad effettuare una canna di esalazione fuoriuscente dalla cucina del suddetto appartamento;
- 22) Vero che nel mese di settembre 2002, dopo la notifica dell'atto di citazione, i sig.ri ~~...~~ richiesero, per il tramite del loro

legale, un incontro in via [redacted] al dichiarato fine di voler avviare trattative per la definizione stragiudiziale della controversia, preannunciando il pagamento della rata di prezzo scaduta il 31/7/02 e di quella in scadenza il 20/9/02 ai fini di dar corso all'acquisto dell'immobile ;

23) Vero che, all'appuntamento fissato per il 26/9/02 in via [redacted], il sig. [redacted] si limitò ad effettuare un sopralluogo con i propri tecnici, dichiarando di non voler versare gli acconti prezzo scaduti di € [redacted] e di € [redacted]

24) Vero che successivamente al sopralluogo i sig.ri [redacted] trasmisero, tramite il loro legale, una planimetria, doc15, fatta effettuare da loro tecnici, recante l'evidenziazione grafica di varianti e dell'arredo, con cui veniva richiesta la predisposizione dello scarico lavatrice e dello scarico di un lavello nel ripostiglio ed un rimpicciolimento della cucina di cui in precedenza avevano richiesto l'allargamento come risulta dal confronto delle planimetrie sub doc 15 e 17 da mostrare al teste e/o interrogando;

- 25) Vero che la ██████ richiese all' Agenzia ██████, del sig. ██████, che aveva presentato i sig.ri ██████, di fissare un incontro con gli stessi per chiarire di persona le intenzioni degli stessi, ai fini della definizione stragiudiziale della controversia come risulta dal fax 25/10/02 (doc 24) da mostrarsi al teste e/o interrogando;
- 25) Vero che in data 30/10/02 si è tenuto un incontro presso gli uffici della ██████ di via ██████, tra i sig.ri ██████ l'arch. ██████ e l'A.U. della ██████, sig.ra ██████ al fine di definire stragiudizialmente la controversia, ma i sig.ri ██████ dichiararono di non voler versare gli acconti prezzo scaduti, né accettarono di pagare le opere e i materiali extra, alcuni già ordinati e/o realizzati su loro richiesta, quali l'impianto di condizionamento, il secondo bagno, la diversa tipologia di piastrelle per balcone e terrazzo-lastrico solare come da doc 16 ;
- 26) Vero che in relazione alle varianti richieste dai sig.ri ██████ con la planimetria, doc.15, la ██████ si dichiarò disponibile, nell'ambito della trattativa per la definizione stragiudiziale ad effettuarle contro pagamento delle due rate di prezzo già

scadute, con esclusione di quelle, comportanti la realizzazione di scarichi nel ripostiglio e la modifica dei moduli finestrati già ordinati;

- 27) Vero che il D.L., arch. ~~Carlo Bassani Rosati~~, aveva dichiarato di non poter realizzare le suddette modifiche, di cui al cap.26) per motivi tecnici, di estetica della facciata e di stato di avanzamento dei lavori ;
- 28) Vero che, a seguito di reiterate richieste del sig. , in data 9/12/2002 è stato effettuato, da un tecnico del Comune di un sopralluogo, ai fini di verificare il rispetto delle prescrizioni della L. n.10/91 e che il suddetto tecnico ha esaminato l'intero appartamento di cui è causa e riscontrato l'ottemperanza alle prescrizioni richieste dalla suddetta legge ;
- 29) Vero che sono stati effettuati i finanziamenti e le anticipazioni da parte dei soci e dell'amministratore della , a favore della società , meglio evidenziati nel partitario del conto anticipazioni prodotto sub **doc. 48** da mostrarsi al teste e/o interrogando;
- 30) Vero che la società ha sostenuto gli oneri finanziari relativi al mutuo ipotecario, al finanziamento bancario, nonché

relativi al pagamento dei fornitori di cui ai partitari analitici, estratti conto [redacted], prima nota, prodotti sub docc 48, 49, 50, 50bis, 51 ,da mostrarsi al teste e/o interrogando;

31) Vero che la [redacted] ha sostenuto i costi per migliorie e opere extra, nell'appartamento di cui è causa, opere e costi meglio indicati nel prospetto sub doc 16, da mostrarsi al teste e/o interrogando.

A prova contraria:

32) vero che l'appartamento costruito dalla [redacted] al piano 4° dello stabile di via [redacted] attiguo all'appartamento di cui è causa, è da me abitato da circa un anno e che lo stesso si presenta asciutto, né ho mai riscontrato infiltrazioni d'acqua e/o umidità; teste Sigr [redacted] ti, nonché gli altri testi in calce indicati;

33) vero che su tutta la superficie del tetto dell'edificio di via [redacted] Milano di cui è causa sono state posate dalla [redacted] [redacted] di polistirene estruso e, dopo la posa delle stesse, sono stati posati i canali, le scossaline e converse;

34) vero che il tetto dell'edificio di via [redacted] Milano e gli isolamenti termici e idrici relativi al tetto sono stati realizzati dalla

██████████ nel mese di settembre 2002, utilizzando lastre in polistirene estruso, rivestito con sottotegola ondulata, su cui sono state posate le tegole marsigliesi, mentre l'impermeabilizzazione del terrazzo lastrico solare è stata effettuata, utilizzando una doppia guaina index in poliesteri, di cui ai docc 10, 10bis, 10 ter da mostrarsi all'interrogando e/o al teste;

35) vero che i controsoffitti dell'appartamento di cui è causa sono stati posti in opera dalla ██████████ nel novembre 2002, utilizzando lastre di gesso rivestito di cui ai docc 11, 11bis, 11ter da mostrarsi all'interrogando e/o al teste; con i testi in calce indicati e l'ulteriore teste Sig. ██████████ di ██████████, via

██████████

C) ferma l'opposizione all'ammissione dei capitoli di prova di controparte per i motivi già illustrati, per la denegata ipotesi di ammissione di taluno di essi, ammetta la prova contraria con i testi in calce indicati e l'ulteriore teste Sig. ██████████.

Si indicano come testi : il progettista e direttore lavori, arch. ██████████ ██████████; l'assistente DL arch. ██████████; il capo cantiere ██████████; l'assistente capo cantiere, ██████████; sig.ra ██████████, via ██████████ 21, Milano; sig. ██████████ presso

~~Carlo Lombardi~~, via ~~C. F. P. di~~; sig.

~~Roberto~~ di ~~Gianni Inghetto~~; sig. ~~Mario Del Vecchio~~ di

~~Albino~~ Geom. ~~Carlo Battaglia~~ di ~~Settimo Milanese~~; sig. ~~Roberto~~

~~Fiori~~, via ~~Capocelato~~, Milano; Sig. ra ~~Silvia~~, via ~~Costanza~~

~~3. Milano~~.

u

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, i signori [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] esponendo quanto segue.

In data 30.4.2002 gli attori stipulavano, in qualità di promissori acquirenti, con la convenuta un preliminare concernente l'acquisto di una mansarda con sovrastante terrazzo in [redacted] via [redacted], in atti meglio descritto per il prezzo di euro [redacted] dei quali euro [redacted] venivano versati a titolo di caparra. Con scrittura integrativa 31.5.2002 le parti convenivano di aumentare i versamenti intermedi, sicchè il saldo al rogito sarebbe ammontato ad euro [redacted] anziché ad euro [redacted].

Nel corso dell'esecuzione dei lavori da parte della convenuta, gli attori riscontravano alcune rilevanti difformità rispetto al capitolato lavori o, comunque, rispetto alla regola dell'arte, difformità che venivano indicate in atto di citazione.

A fronte delle contestazioni mosse dagli attori, la convenuta, con telegramma 6.8.2002 (doc 5), dichiarava di recedere dal contratto e di volere trattenere la caparra versata.

Gli attori, con lettera in pari data (doc 6) contestavano la legittimità del recesso, confermavano la sussistenza dei vizi e dichiaravano comunque la propria volontà di adempiere, chiedendo gli estremi del conto corrente sul quale effettuare il versamento della rata maturata.

Gli stessi chiedevano l'emissione di sentenza costitutiva degli effetti traslativi della proprietà dell'immobile di cui è causa, ritenuta l'illegittimità del recesso di controparte e la liceità della propria sospensione dei pagamenti.

La convenuta si costituiva in giudizio e considerava giustificato il recesso operato dalla stessa a fronte dei continui ripensamenti degli attori, i quali pretendevano modifiche inattuabili ai lavori previsti nel capitolato, che erano soggetti a DIA. A ciò si doveva aggiungere che ancora in data 3.8.2002 gli attori non avevano provveduto a versare la rata di euro [REDACTED] scaduta il 31.7.2002, stante la contestazione dei lavori. La predetta insisteva nel recesso comunicato in data 8.8.2002 e pretendeva di trattenere la somma versata a titolo di caparra confirmatoria. Nel merito negava la sussistenza dei vizi denunciati da controparte ed assumeva di avere realizzato opere che costituivano miglioria.

All'udienza in data 27.2.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore ed il convenuto insistevano nelle proprie richieste .

Il giudice ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 10.3.2005 per le conclusioni che le parti precisavano come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Alla scrittura privata 30.4.2002, che prevedeva la vendita a corpo dell'immobile del quale è causa, venivano allegati il capitolato dei lavori e la planimetria di progetto. L'oggetto del contratto, dunque, deve intendersi comprensivo dell'obbligo posto a carico della promettente venditrice di realizzare quanto in esso contenuto.

Orbene, gli attori si dolgono della cattiva realizzazione delle opere lì descritte.

Coerente appare dunque il quesito formulato al CTU al fine di accertare se l'immobile di cui è causa, in relazione alla planimetria di cui al documento 17 prodotto dalla convenuta ed al capitolato agli atti, presenti gli eventuali vizi e le difformità lamentate dagli attori nonché le migliorie dall'impresa convenuta.

All'esito di completo e motivato elaborato, che quindi viene fatto proprio dallo scrivente giudice, il CTU, in relazione alla copertura con manto di tegole piane anziché con lastre di alluminio grecato, all'isolamento termico della copertura eseguito in poliuretano anziché in polistirolo, alla formazione di condensa, alla controsoffittatura di cartongesso anziché con lastre di gesso ed alla pendenza incongrua del tetto, riteneva che le doglianze degli attori apparivano irrilevanti, in quanto trattasi di fatti trascurabili. Anzi, dalla CTU emerge la sussistenza di migliorie rispetto al capitolato.

A ciò si deve aggiungere che, come emerge dalla CTU, alle date del 3 e del 6 agosto 2002 i lavori per l'esecuzione delle opere stavano avanzando ad opera della promettente venditrice. Ciò legittimava l'aspettativa di questa di vedersi corrispondere le rate pattuite nei termini determinati, essendo pretestuose le doglianze dei promissari acquirenti di non effettuare i versamenti sulla base di presunti inadempimenti avversari che il CTU, come sopra evidenziato, non ha riscontrato.

Alla luce di tali fatti, dunque, deve essere ritenuto l'inadempimento degli attori, che entro il 31.7.2002 non avevano ancora provveduto ad effettuare il versamento di euro [REDACTED], fatto che giustifica il contenuto della missiva 6.8.2002 (doc 5 di parte attrice) con la quale la convenuta dichiarava di recedere dal contratto preliminare ritenendo la somma di euro [REDACTED] versata a titolo di caparra confirmatoria (art 1385 CC).

Considera il giudice che appaiono tardive le missive degli attori in data 6 e 8.8.2002 (docc 6 e 7 di parte attrice) nelle quali gli stessi si dichiaravano disposti a versare il dovuto, tenuto conto anche della mancanza di giustificazione in relazione alla carenza del tempestivo versamento della rata dovuta, vista la sostanziale insussistenza dei vizi lamentati dagli attori come motivo per evitare i pagamenti. Evidenzia, comunque, il giudice che le offerte di pagamento seguono la dichiarazione di recesso effettuata dalla convenuta ed appaiono quindi strumentalmente funzionali a paralizzare il diritto azionato da quest'ultima: in questa

prospettiva, dunque, non deve essere preso in considerazione il breve tempo trascorso dal termine per il versamento, in quanto l'offerta appare unicamente funzionale a paralizzare un recesso tempestivamente dichiarato.

Ne consegue che devono essere respinte le domande attoree ed, invece, deve essere accolta la domanda della convenuta di accertamento della legittimità del recesso dichiarato, con conseguente diritto di ritenere la caparra versata, nonché quella di cancellazione della domanda introduttiva del presente giudizio.

Ogni ulteriore domanda deve essere disattesa. In particolare, alla luce delle considerazioni sopra svolte, deve essere confermata l'ordinanza istruttoria di non ammissione dei capitoli di prova dedotti dagli attori in quanto ininfluenti.

In verità, nemmeno può essere accolta la domanda di risarcimento dei danni della convenuta ex art 96, cpc, in quanto non ne sussistono gli estremi stante quanto sopra detto.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico degli attori e vanno liquidate come da dispositivo.

Anche le spese per la consulenza tecnica d'ufficio vanno poste definitivamente a carico dei predetti nella misura già liquidata dal giudice.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

PQM

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

respinge le domande attoree;

accertata la legittimità del recesso dichiarato dalla convenuta, dichiara legittima la ritenzione della caparra confirmatoria di euro [REDACTED]

ordina al funzionario per il Territorio competente la cancellazione della trascrizione dell'atto introduttivo al presente giudizio effettuata il 20.9.2002 al reg gen n. 57824 reg part. 35294, con esonero dello stesso da ogni connessa responsabilità;

respinge ogni ulteriore domanda;

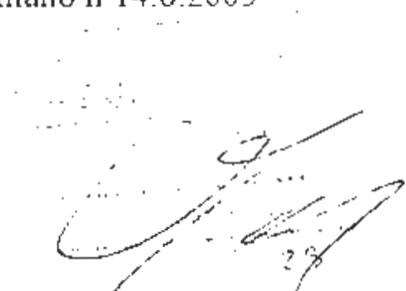
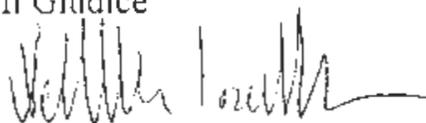
condanna gli attori a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

pone a carico definitivamente degli attori le spese per la CTU, già liquidate dal giudice;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 14.6.2005

Il Giudice



Ente: Tribunale di Milano

Data: 14/06/2005

Numero: 7361

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; preliminare; vendita comprensiva dell'esecuzione di opere; vizi e difetti; mancato pagamento del prezzo; recesso del promittente venditore; ammissibilità; conseguenze