

Cont. 7792/05
No. 6437/05



**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.46994/02 R.G., avente ad oggetto una domanda di pagamento somma promossa da

[redacted], con l'avv. [redacted]

- ATTRICE -

CONTRO

[redacted] e [redacted], entrambi con l'avv. [redacted]

- CONVENUTI -

CONCLUSIONI: Per entrambe le parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 15.03.05.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [redacted] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano i signori [redacted] ed [redacted] chiedendone la condanna al pagamento in suo favore della somma di € [redacted] oltre interessi legali dal

14.12.01 sino al saldo effettivo, ovvero, in subordine, di € [redacted] = oltre interessi legali dal 19.12.01 al saldo.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando la fondatezza della pretesa attorea e svolgendo in via riconvenzionale domanda di risarcimento danni nella misura di € [redacted] = ovvero in quella diversa che sarebbe risultata in corso di causa e/o liquidata in via equitativa.

Su istanza di parte attrice, a carico dei convenuti veniva emessa ordinanza ingiunzione ex art.186-ter cpc per € [redacted] = oltre interessi legali dal 14.12.01 sino al saldo effettivo.

Non veniva dato ingresso alle istanze istruttorie dedotte dalle parti e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle stesse come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico in causa che in data 25.01.2001 le parti hanno sottoscritto una scrittura privata con la quale l'odierna attrice prometteva di vendere ai convenuti l'appartamento di sua proprietà sito in [redacted] [redacted], che alla data originariamente fissata al 15.07.01 per il rogito notalile l'attrice non è stata in grado di consegnare l'appartamento ai promessi acquirenti, così che il rogito è intervenuto solo in data 04.10.01. Poiché neppure in tale occasione la venditrice era in grado di effettuare la consegna, l'atto di vendita è stato ugualmente stipulato, con la previsione della consegna del bene "entro e non oltre il 30 ottobre 2001" contestualmente al saldo del prezzo di £ [redacted] =.

Con distinta ma contestuale scrittura privata (doc.2 dell'attrice) "da valersi a tutti gli effetti di legge" quale "parte integrante dell'atto notarile sottoscritto in data odierna..." Le parti contraenti hanno stabilito "di trattenere dal saldo prezzo di Lit. [redacted] = ([redacted] una penale giornaliera di Lit. [redacted] = ([redacted])

per ogni giorno di ritardo a partire dal giorno 16/07/2001 fino alla consegna definitiva dell'appartamento".

E' pacifico in causa che la consegna dell'appartamento agli acquirenti è avvenuta in data 14.12.2001 e che questi ultimi hanno rifiutato di corrispondere alla venditrice la differenza tra il saldo prezzo ancora a loro mani (ammontante a f. ██████████) e la penale calcolata - in base alla pattuizione di cui alla menzionata scrittura privata - dal 16.07.01 sino al 14.12.2001.

A giustificazione di tale rifiuto i convenuti deducono che la pattuizione della penale riguardava unicamente il periodo compreso tra il 16.07.01 e la data del 30.10.01, prevista nel rogito come essenziale per la consegna del bene ad essi acquirenti. Per il periodo successivo, dunque, la clausola de qua sarebbe affetta da nullità ex art. 1229 c.c. per dolo e/o colpa grave da parte della venditrice, in quanto essa sarebbe irrisoria e limitativa del maggior danno subito dagli acquirenti a cagione della ritardata consegna oltre il termine ultimo indicato nel rogito. Di conseguenza i sigg.ri ██████████ ed ██████████ non solo oppongono la non debenza della differenza azionata giudizialmente dall'attrice, ma in via riconvenzionale ne chiedono la condanna al risarcimento dell'ulteriore danno.

Ciò premesso, appare dunque preliminare l'esame della scrittura privata contenente la pattuizione della penale, al fine di accertarne la portata temporale.

Più sopra ne è stata riportato letteralmente il testo nella parte che interessa e da esso appare evidente come per la corresponsione della penale giornaliera di f. ██████████ per ogni giorno di ritardo le parti abbiano individuato solo una data certa rappresentata dal dies a quo - il 16.07.01 - ed una data incerta rappresentata dal dies ad quem, individuato nel giorno della "*consegna definitiva dell'appartamento*". Poiché tale evento è avvenuto solo in data 14.12.01, questo rappresenta il termine ultimo convenzionalmente individuato dalle parti per il calcolo della penale.

TCO

Né si può condividere la tesi dei convenuti, i quali sostengono che la volontà delle parti era quella di limitare temporalmente la previsione della penale alla data essenziale del 30.10.01 indicata nel rogito, di cui espressamente la scrittura privata era parte integrante. Non solo manca il necessario dato testuale in tal senso, ma anzi la tesi è smentita dall'indicazione "*fino alla consegna definitiva dell'appartamento*". Neppure è fondata la tesi dell'essenzialità del termine del 30.10.01 indicato nel rogito, poiché non solo manca nell'atto pubblico ogni indicazione in tal senso, ma addirittura la condotta del compratore contrasta tale interpretazione, atteso che essi hanno accettato che la consegna fosse differita, privando così l'indicazione del 30.10.01 del connotato – se mai l'avesse avuto – dell'essenzialità.

Parimenti infondata è la dedotta nullità ex art.1229 c.c. della clausola in parola poiché essa appare frutto di libera determinazione negoziale delle parti. Né i convenuti forniscono elementi utili a fondare il dolo e/o colpa grave della venditrice, che resta una mera allegazione.

Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, dunque, ai sensi dell'art.1382 c.c. la predeterminazione del danno attraverso la previsione della penale esclude la risarcibilità dell'eventuale danno ulteriore in mancanza – come nella specie – di diversa pattuizione tra le parti.

Mentre perciò la domanda svolta dall'attrice in via principale merita accoglimento, le domande riconvenzionali svolte dai convenuti vanno integralmente 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.

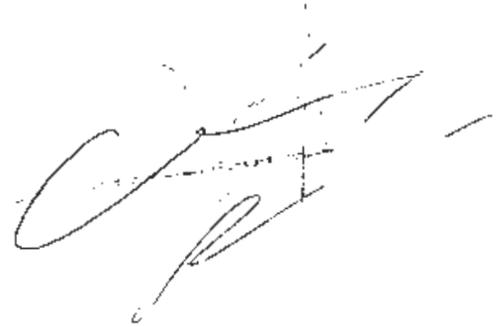
Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) a conferma dell'ordinanza ingiunzione emessa in data 11.12.02, condanna i convenuti in via tra loro solidale a corrispondere all'attrice la somma di € [REDACTED] oltre interessi legali dal 14.12.01 sino al saldo effettivo,;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali svolte dai convenuti;
- 3) condanna i convenuti in solido tra loro a rimborsare all'attrice le spese di lite, liquidate in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, 27.06.05.

Il Giudice

U. L. Pastore



Ente: Tribunale di Milano

Data: 27/06/2005

Numero: 7792

Intestazioni: Vendita

Contenuto: vendita; inadempimento; clausola penale; risarcimento del danno ulteriore; insussistenza; fattispecie