

SENTENZA N.
N.51540/02 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE
GIUDICE UNICO

Sent. 8468/06
6288/06

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[redacted] coi procc. domm.
avv.ti [redacted]

[redacted] per procura come in atti,

ATTORE

CONTRO

[redacted] col proc.
dom. a [redacted] per
procura come in atti,

CONVENUTA

OGGETTO: compravendita immobiliare - risarcimento
danni.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] esponendo che:

- a seguito di accordi transattivi, che avevano posto fine a numerose controversie, aveva concluso con [REDACTED] l'acquisto dell'appartamento di proprietà di quest'ultima, sito in [REDACTED] con contestuale concessione del bene in comodato gratuito alla venditrice vita natural durante e con accollo, da parte dell'acquirente [REDACTED] di tutte le spese condominiali relative;
- con "atto modificativo di compravendita" le parti avevano convenuto di anticipare l'efficacia del contratto medesimo e la venditrice si era impegnata a lasciare libero l'appartamento oggetto di comodato a far data dal 30.11.2000 per tutto il tempo necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dello stabile, senza rinuncia al diritto di comodato spettante alla [REDACTED];
- nonostante vari solleciti dell'attrice, la venditrice, in persona della sua procuratrice, si era rifiutata di riconsegnare l'immobile, ponendo come condizione la comunicazione della data di inizio dei lavori con indicazione della durata degli stessi;
- l'appartamento era stato, infine, riconsegnato solo dopo la morte della [REDACTED] in data 31.5.2002;
- la consegna del bene, peraltro, non poteva ritenersi soggetta a condizioni, in assenza di previsioni negoziali in tal senso;
- l'inadempimento della venditrice all'obbligazione in questione aveva causato all'attrice danni patrimoniali;



- G. [redacted] aveva nominato sua erede universale [redacted]

Sulla base di tali premesse la [redacted] chiedeva il risarcimento dei danni, quantificati nell'importo di € [redacted] pari ai maggiori costi dalla stessa attrice sostenuti per il riscaldamento dell'appartamento in questione, non avendo potuto provvedere ad isolare l'unità immobiliare dall'impianto centralizzato.

La convenuta si costituiva contestando l'esistenza di qualsiasi inadempimento in capo alla propria dante causa, in particolare, deducendo che la consegna dell'appartamento all'attrice era subordinata all'inizio dei lavori di ristrutturazione dello stabile ed era limitata al periodo necessario all'esecuzione dei lavori stessi; affermava che la Uninvest non aveva iniziato i lavori, né entro il 30.11.2000, come originariamente ipotizzato, né successivamente; contestava, comunque, anche l'esistenza degli asseriti danni, dal momento che l'attrice si era contrattualmente accollata l'onere delle spese condominiali, ivi comprese quelle di riscaldamento; concludeva, quindi, per il rigetto dell'avversa domanda e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della controparte al risarcimento dei danni per lite temeraria, quantificando la pretesa in € [redacted] in ogni caso con rifusione delle spese di giudizio.

Esperito il tentativo di conciliazione senza esito, il G.I. ammetteva parzialmente le prove per testi dedotte dalle parti. Con ordinanza dell'1.4.04, rigettata l'istanza di revoca dell'ordinanza istruttoria proposta dalla convenuta, il G.I. disponeva procedersi all'assunzione delle prove ammesse. Assunte le deposizioni di alcuni testi, all'udienza del 24.2.05 il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita,



rinvia per la precisazione delle conclusioni e, all'esito, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'esistenza e il contenuto degli accordi negoziali conclusi fra le parti sono pacifici. E' rimasta controversa l'interpretazione della clausola in base alla quale la [redacted] avrebbe dovuto liberare, sia pure temporaneamente, l'immobile, rendendolo disponibile all'attrice per l'esecuzione di importanti opere di ristrutturazione dell'intero stabile e delle singole unità immobiliari.

La clausola recita testualmente:

"Preso atto che la [redacted] intende effettuare lavori di ristrutturazione dell'intero stabile di [redacted] [redacted] la parte venditrice, a mezzo del sottoscritto procuratore, autorizza l'effettuazione anche dei lavori di pertinenza dell'appartamento concesso in comodato gratuito. La parte venditrice, pertanto, si impegna a lasciare libero l'appartamento stesso da persone e cose, a far tempò dal 30 novembre 2000, per tutto il tempo necessario all'esecuzione dei lavori stessi, senza peraltro rinunciare al proprio diritto di comodato".

L'attrice afferma sussistente l'inadempimento della venditrice per il solo fatto obiettivo della mancata consegna dell'immobile entro la data indicata; la convenuta, per contro, ritiene insussistente l'obbligo della consegna entro la stessa data, non avendo l'acquirente iniziato e dato corso ai preventivati lavori.

Ritiene il giudicante che l'interpretazione della convenuta non possa essere condivisa. Tale interpretazione, infatti, presuppone che la clausola suddetta, oltre a prevedere il termine del 30 novembre



2000, contempli anche una condizione: l'inizio dei lavori di ristrutturazione.

Peraltro, sebbene nella premessa sia enunciato il motivo della consegna a [redacted] dell'unità abitativa libera di persone e cose (motivo consistente nella possibilità di eseguire la ristrutturazione), il motivo stesso non è dedotto a condizione: come si desume chiaramente dal testo letterale, la consegna entro il 30.11.00 non risulta anche subordinata all'inizio dei lavori. In sostanza, come già ritenuto in sede di deliberazione sommaria ai fini della valutazione della rilevanza dei mezzi di prova, la clausola sopra riportata prevede un obbligo incondizionato a carico della parte venditrice, prescindendo dall'inizio effettivo dei lavori. Ove così non fosse, in un testo articolato, quale quello della scrittura in esame, le parti non avrebbero omesso la previsione relativa alla condizione dell'effettiva esecuzione delle opere, congiuntamente al ripetuto termine del 30 novembre.

La mancata esecuzione dei lavori non ha, dunque, incidenza sull'obbligo assunto dalla [redacted] ma può avere rilevanza solo in relazione al pregiudizio derivato all'attrice dall'inadempimento della controparte (mancato rispetto della scadenza contrattuale per la consegna dell'immobile). A tale proposito va osservato che l'attrice non ha chiesto la liquidazione del danno derivante dall'impossibilità di intraprendere la ristrutturazione dello stabile o dell'unità abitativa concessa in comodato alla Pedroni, ma si è limitata a domandare il ristoro dei costi affrontati per il riscaldamento dell'appartamento.

Tale domanda risarcitoria appare fondata. In effetti, ove la venditrice avesse rispettato il termine di consegna, l'acquirente (odierna attrice) avrebbe potuto



agevolmente isolare l'immobile dall'impianto di riscaldamento centralizzato (si tratta di un'operazione concretamente realizzabile, tanto da essere prevista da molti regolamenti condominiali), risparmiando i costi che, contrattualmente, erano e sono rimasti a suo carico.

Le spese di riscaldamento computabili quale quota gravante sull'immobile in questione per il periodo considerato sono state confermate dal teste [redacted] e, in base ai dati di comune esperienza, appaiono del tutto congrui in relazione all'estensione dell'immobile. Il danno in contestazione deve, quindi, ritenersi provato nell'importo oggetto di domanda.

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

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Condanna la convenuta a pagare all'attrice la somma di € [redacted] oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.
- 2) Condanna, inoltre, la convenuta a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari.

Milano 30.6.06.

Il G.U.


