

SENTENZA N. [REDACTED]

N. 47992/2003

N. REG. DEP.

Sent. 90/7/06  
Rep. 6808/06



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 18.07.2003 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], in persona del socio accomandatario e legale  
rappresentante sig. [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende, per procura a  
margine dell'atto di citazione-

**ATTRICE**

CONTRO

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv.  
[REDACTED] che la rappresenta e difende, per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta.-

**CONVENUTA**

Oggetto: pagamento somma.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] chiedendo la condanna della convenuta al pagamento in suo favore della somma di euro [REDACTED] o altra somma di giustizia, a titolo di penale, per la realizzazione in ritardo dell'immobile oggetto del contratto di vendita di cosa futura, stipulato in data 18.10.2000.

In tale contratto era infatti previsto che *“il costruendo immobile sull'area in oggetto dovrà essere realizzato entro il termine perentorio di 13 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Milano. Qualora entro tale termine, detta costruzione non fosse ultimata, la società [REDACTED] sarà tenuta a corrispondere, come conferma l'intervenuto legale rappresentante, una penale giornaliera di [REDACTED] per ogni giorno di ritardo, direttamente alla società [REDACTED] s. di [REDACTED]...”*. In data 9 giugno 2003 veniva sottoscritto atto di identificazione catastale nel quale si dava atto che la concessione edilizia era stata rilasciata in data 8.11.2000 e pertanto l'immobile doveva essere ultimato entro l'8.11.2001.

Conseguentemente Iniziativa 6 s.r.l. si era resa debitrice nei confronti di [REDACTED] di [REDACTED] per il ritardo di ben 17 mesi nella realizzazione dell'opera, salvo i maggiori danni da far valere in separato giudizio.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale contestava la domanda attorea. In particolare, precisava che intanto il termine per la realizzazione dell'immobile doveva decorrere dal 30.11.2001, data in cui era stata ottenuta l'attestazione dal Comune di Milano di conclusione del procedimento di indagine ambientale (cd. “nulla osta ambientale”). Inoltre-aggiungeva la convenuta- il preteso ritardo nella ultimazione dei lavori (per il periodo dunque dal 31.12.2002 al 29.05.2003) non era imputabile alla medesima convenuta ma alla stessa attrice, la quale aveva richiesto numerose varianti al capitolato dei lavori concordato, il posizionamento di propri macchinari prima del termine dei lavori, nonché lo “scorporo” di alcune opere da affidare a propri incaricati.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda attorea e, in via subordinata, in caso di accoglimento della stessa, la riduzione dell'importo dovuto, sia con riguardo al numero dei giorni di ritardo, sia con riferimento all'entità della penale stabilita, nonché la compensazione con il controcredito vantato dalla stessa convenuta nei confronti

dell'attrice per l'esecuzione delle opere in variante richieste, approvate ed eseguite e pari ad euro 33.011,69.

Con ordinanza in data 24.02.04 il Giudice respingeva la richiesta di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. formulata nell'interesse dell'attrice.

Esperito il tentativo di conciliazione senza alcun risultato all'udienza in data 25.03.04; concessi quindi i termini per le richieste istruttorie, all'udienza in data 14.10.2004 il Giudice ammetteva soltanto il cap. 5 di parte convenuta e quello a prova contraria formulato dall'attrice.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 16 marzo 2006 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Non vi è dubbio che il contratto alla base del rapporto *inter partes* sia un contratto di vendita di cosa futura, ma è altrettanto indubbio come nello stesso l'obbligazione principale non si esaurisca nella semplice dazione della cosa ma si estrinsechi altresì nell'esecuzione dell'attività necessaria per la realizzazione del bene. A ciò si perviene proprio attraverso la semplice lettura del testo contrattuale ove (a pag. 5) è detto espressamente che: *"Il costruendo immobile sull'area in oggetto dovrà essere realizzato entro il termine perentorio di 13 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Milano, Qualora entro tale termine, detta costruzione non fosse ultimata, la società [redacted] sarà tenuta a corrispondere ...una penale giornaliera di [redacted] per ogni giorno di ritardo, direttamente alla società [redacted]"*

La domanda dell'attrice non è fondata e non merita accoglimento.

Invero, dalla documentazione prodotta si evince come, tenuto conto delle caratteristiche dell'area oggetto di vendita (area industriale dismessa), ben conosciuta dalle parti, per dare inizio ai lavori era necessario ottenere altresì il certificato di "nulla osta ambientale". La predetta area era infatti soggetta alla normativa ed ai controlli riguardanti le aree inquinate e la loro necessaria bonifica o risanamento come previsto dal D.Lgs n. 22/97 e dal D.M.471/99.

Peraltro tale bonifica competeva per legge al proprietario dell'area, ancorchè non soggetto responsabile dell'inquinamento (nella specie la [redacted] e per essa la [redacted]

Appare pertanto corretta l'affermazione secondo cui, nella specie, la concessione edilizia era subordinata all'avveramento di una condizione, non riportata nell'atto amministrativo, costituita dal rilascio del prescritto nulla osta ambientale. La stessa concessione edilizia poi non esonerava comunque il concessionario dall'ottenere, prima dell'inizio dei lavori, se necessario, l'approvazione del progetto da parte di altri Enti od Uffici diversi (v. punto 14 doc. 1 conv.)

Ora, la convenuta ha sufficientemente dimostrato la propria diligenza e correttezza nell'attivare la complessa procedura amministrativa e nel cooperare, in modo compiuto e puntuale, con tutti gli Enti pubblici investiti nella relativa attività di tutela e controllo (v. doc. 2-17 conv.).

Risulta, dunque, che la convenuta ha ottenuto il prescritto "nulla osta ambientale" in data 30.11.2001 (v. doc. 16 conv.), termine da cui deve decorrere il termine contrattuale di 13 mesi per la costruzione dell'immobile.

Ciò detto, e rilevato che il termine finale dunque deve indicarsi nel 31.12.2002, risulta, per contro, che il completamento dei lavori è stato certificato in data 29.05.03 (v. doc. 17 conv.).

Questo costituisce il termine finale e non già quello di identificazione catastale (in data 9.06.03), come asserito dall'attrice, perché ciò non costituisce oggetto di alcuna pattuizione contrattuale.

L'istruttoria esperita, unitamente alla documentazione prodotta (v. doc. 18-29 conv.), ha poi consentito di appurare che nessuna responsabilità possa essere ascritta alla società convenuta per il predetto ritardo nella costruzione dell'immobile.

Infatti, i testi escussi hanno concordemente evidenziato come la mancata consegna dell'immobile nei tempi stabiliti sia dipesa dalla condotta della stessa società attrice, la quale ha richiesto diverse varianti rispetto al capitolato originario (v. teste [redacted] direttore lavori, che ha descritto le varianti richieste) con a volte rifacimento di opere già ultimate (v. teste [redacted] e richieste di ulteriori autorizzazioni; altre volte

l'affidamento dei lavori ad esecutori diversi dalla appaltatrice [redacted] ha comportato un notevole rallentamento nei tempi di consegna dell'immobile (v. teste [redacted] mentre è pacificamente emerso come il rifacimento non sia dipeso da errori di progettazione e realizzazione (v. teste [redacted])).

Non vi è dubbio, pertanto, che il ritardo nella consegna dell'immobile non possa essere imputato ad una condotta colpevole della società convenuta.

Ne consegue che la clausola contrattuale contenente la previsione di una penale giornaliera deve ritenersi inoperante, e quindi la società convenuta nulla deve dare per tale titolo alla società attrice.

Il rigetto della domanda attrice rende superflua la disamina delle domande riconvenzionali svolte dalla convenuta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] contro [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) respinge ogni domanda attrice perché infondata;
- 2) condanna la società attrice a rifondere alla convenuta le spese del giudizio, che si liquidano in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per diritti ed euro [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 12.07.2006

Il Giudice

Valter Colombo

