



di elementi ed impianti delle singole unità ricevendo assicurazioni sia scritte che orali da parte dell'allora amministratore della [REDACTED] di una puntuale e pronta definizione dei lavori residui nonché di procedere al collaudo degli impianti; di avere poi denunciato difetti costruttivi senza ottenerne l'eliminazione, determinandosi così a proporre un ricorso per sequestro conservativo a garanzia del credito scaturente dalla mancata esecuzione degli interventi promessi; di aver ottenuto il provvedimento cautelare invocato, giusta ordinanza emessa in data 24.01.2008, sino alla concorrenza della somma di € 150.000,00; di aver quindi, proceduto a radicare il giudizio di merito nel termine assegnato dal giudice quantificando in almeno € 75.000,00 la spesa necessaria per ultimare le aree comuni ed in € 15.000,00 per l'eliminazione dei vizi delle singole unità immobiliari.

Concludevano pertanto come in atto di citazione.

Resisteva la [REDACTED] contestando la domanda proposta perché destituita di fondamento. Deduceva, nel merito, di aver trasferito agli acquirenti, che accettavano, gli immobili nello stato in cui i medesimi si trovavano contestando la sussistenza dei singoli vizi allegati.

A fronte dell'eccepita infondatezza della domanda, permanendo gli effetti del sequestro conservativo trascritto su nove unità immobiliari, la convenuta proponeva poi domanda riconvenzionale per essersi trovata nell'impossibilità di disporre di detti beni aventi un valore nettamente superiore a quello dei danni asseritamente denunciati e su tali presupposti concludeva, chiedendo il rigetto della domanda e l'accertamento della responsabilità degli attori e la condanna degli stessi, in solido, per i danni arrecati alla convenuta, nella misura accertanda in corso di causa ovvero da liquidarsi in via equitativa.

Con comparsa per intervento depositata in data 25/06/2008 interveniva nel giudizio [REDACTED] deducendo di avere stipulato un preliminare di compravendita con la [REDACTED] avente ad oggetto un trivano posto al piano terzo, con annesso garage e cantina per un prezzo

di € 117.000,00; asseriva di aver puntualmente versato la caparra di € 23.400,00 pattuita, documentando i pagamenti a mezzo copia degli assegni bancari regolarmente incassati dalla Società e/o da questa girati in pagamento a terzi; di avere sollecitato la consegna dell'appartamento nei termini pattuiti senza ottenere risposte, apprendendo poi che l'immobile promesso in vendita, lungi dall'essere stato completato in conformità agli accordi, risultava gravato da un provvedimento di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Sassari il 24.01.2008.

Su tali presupposti chiedeva quindi che venisse dichiarato legittimo il recesso esercitato con raccomandata del 4.3.2008 con restituzione del doppio della caparra versata.

Con altra comparsa per intervento depositata il 02.07.2008 interveniva in causa [REDACTED] allegando di aver anch'egli sottoscritto un preliminare di vendita avente ad oggetto un trivano - tipologia n.23 - con annesso posto auto per un corrispettivo di € 105.000,00 e di aver, in ottemperanza agli accordi intervenuti, regolarmente versato la caparra concordata di € 10.000,00, sostenendo direttamente ed a cagione delle modifiche richieste ulteriori spese per € 1.500,00.

Stante la mancata consegna dell'alloggio nel termine previsto, considerato che il predetto immobile era risultato gravato da sequestro conservativo, persistendo l'inadempimento della società venditrice, il [REDACTED] si determinava a spiegare intervento nel giudizio de quo chiedendo che previo accertamento del grave inadempimento della società [REDACTED], in relazione agli impegni contrattuali assunti con la scrittura del 2.8.2005, venisse dichiarato risolto il contratto sottoscritto tra [REDACTED] per inadempimento di quest'ultima e la condanna alla restituzione in favore del [REDACTED] della somma di euro 21.500,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta e alle spese sostenute dal [REDACTED] per euro 1.500,00, oltre interessi ed accessori di legge sino all'integrale pagamento.

Con ulteriore atto depositato il 15.07.2008 interveniva in giudizio anche [REDACTED], firmataria di altro

preliminare di compravendita avente ad oggetto un appartamento facente parte dello stabile di [REDACTED] a fronte del quale la predetta aveva provveduto a versare alla società venditrice la somma di € 20.000,00 complessivi a titolo di caparra confirmatoria con l'obbligo di provvedere al saldo all'atto della stipula del rogito di compravendita.

Essendo inutilmente decorso il termine previsto per la stipula dell'atto senza che la [REDACTED] avesse provveduto al completamento dell'alloggio, avendo la [REDACTED] appreso che il medesimo appartamento era stato promesso in vendita anche ad altro soggetto [REDACTED] e successivamente sottoposto a sequestro conservativo, l'interveniente si determinava a recedere dal contratto chiedendo la restituzione del doppio della caparra versata.

Infine, interveniva in giudizio [REDACTED] con atto depositato il 26.01.2009, deducendo di aver stipulato altro preliminare di compravendita in data 07.12.2005 avente ad oggetto l'acquisto di un appartamento e di un box auto per un corrispettivo di € 130.000,00 a fronte del quale aveva versato la caparra confirmatoria pattuita pari a € 17.000,00 ed un'ulteriore acconto di € 30.000,00. Riferiva che, dopo aver fissato la data per la stipula dell'atto pubblico si sarebbe trovato nell'impossibilità di rogitare, stante l'intervenuta trascrizione di un provvedimento di sequestro conservativo ricomprendente l'immobile compromesso in vendita. Ritenendo risolto il contratto per esclusiva inadempienza della venditrice invitava la società alla restituzione del doppio della caparra versata e dell'acconto ricevuto e, perdurando il silenzio, si determinava ad intervenire nel giudizio.

Con atto depositato il 09/02/2009, formalizzata la costituzione in giudizio per la [REDACTED] di un nuovo difensore, parte convenuta affermava che tra le parti era intervenuta una transazione ditalchè concludeva perché il Tribunale dichiarasse cessata la materia del contendere, in forza della transazione del 16/12/2008, dichiarando



inammissibili le domande formulate da [REDACTED] e assolvendo la società da quella proposta da [REDACTED]. All'esito delle memorie istruttorie depositate dalle parti il Giudice, ritenendo irrilevante la suddetta transazione, non ammetteva le prove orali dedotte, disponendo la CTU invocata dagli attori al solo fine di accertare l'esistenza dei vizi e difetti lamentati di cui all'atto introduttivo.

All'udienza del 17/12/2009, fissata per l'esame della CTU, gli intervenuti formalizzavano una richiesta di ordinanza ingiunzione ex art. 186 ter o quater c.p.c. ovvero, in subordine, di sentenza ex art. 281 sexies avendo appreso che nelle more del giudizio la società aveva dismesso tutti gli immobili sequestrati in favore terzi.

Ritenuta la causa matura per la decisione all'udienza del 18.3.1010 le parti confermavano le conclusioni in atti.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, come già affermato nella ordinanza riservata in data 2.10.2008 si deve ribadire in questa sede l'ammissibilità dell'intervento azionato in giudizio da [REDACTED]

Come già ivi anticipato (vedi Cass n. 25264/2008; Cass. n. 15787/2005) chi interviene volontariamente in un processo già pendente ha sempre la facoltà di formulare domande nei confronti delle altre parti, quand'anche sia ormai spirato il termine di cui all'art. 183 cod. proc. civ. per la fissazione del "thema decidendum" e tale interpretazione dell'art. 268 cod. proc. civ. non viola il principio di ragionevole durata del processo od il diritto di difesa delle parti originarie del giudizio: infatti l'interveniente, dovendo accettare il processo nello stato in cui si trova, non può dedurre - ove sia già intervenuta la relativa preclusione - nuove prove e, di conseguenza non vi è né il rischio di riapertura dell'istruzione, né quello che la causa possa essere decisa sulla base di fonti di prova che le parti originarie non abbiano potuto debitamente contrastare. Inoltre, va ribadita in questa sede l'insussistenza dei presupposti previsti dalla legge per la declaratoria di cessazione della materia del contendere in forza della



transazione depositata in atti del 16.12.2008, dal momento che tenuto conto del contenuto della transazione condizionato alla realizzazione di determinate opere e di quanto eccepito in questa sede da parte attrice, permane un interesse giuridicamente rilevante ad ottenere una pronuncia.

Nel merito, la domanda principale proposta da parte degli attori è fondata e, pertanto merita accoglimento.

Parte attrice ha agito in giudizio con l'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta facendo valere l'esistenza sia di vizi e difetti relativi a parti comuni dell'edificio sia di vizi e difetti relativi ai singoli appartamenti.

Dal canto suo, parte convenuta ha asserito l'inesistenza dei vizi e dei difetti lamentati, eccependo peraltro genericamente in comparsa di costituzione e risposta che in realtà gli attori non avevano "inoltrato denuncia dei vizi della res alienata" ma non formalizzando alcuna esplicita e chiara eccezione di decadenza sul punto.

Dall'istruttoria di causa ed in particolare dalla CTU esperita, è emerso che "il Condominio [REDACTED] presenta numerosi vizi sia nelle parti comuni sia nelle parti di proprietà esclusiva. Alcuni problemi indicati negli atti di causa sono stati risolti ma continuano a rimanere molti difetti la cui eliminazione comporta un pluralità di lavorazioni".

In particolare il CTU, con argomentazioni immuni da vizi logici e ben approfondite oltre che non oggetto di alcuna seria contestazione, al punto 2.4 della relazione ha elencato le lavorazioni eseguite dalla Italservice per eliminare alcuni difetti riscontrati nell'immobile e, contestualmente, ha verificato che per "ovviare alle mancanze riscontrate sono necessarie lavorazioni suppletive" come elencate nel computo metrico di cui alla relazione per un importo pari a euro 50.438,61.

Nelle more della causa poi parte attrice ha sostanzialmente dato atto che la convenuta Italservice ha provveduto a realizzare parte delle lavorazioni di cui sopra, ad esclusione di alcuni interventi per euro 10.721,27 anticipati dalla stessa parte attrice.

Pertanto, tenuto conto delle risultanze della CTU e delle ammissioni di parte attrice in ordine al fatto che parte delle lavorazioni necessarie sarebbero state eseguite dalla [REDACTED], quest'ultima va dichiarata tenuta a pagare in favore del Condominio [REDACTED], per il titolo di cui è causa, la minore somma di euro 10.721,27 rispetto a quella indicata dal CTU. Sulla stessa va poi riconosciuta la rivalutazione monetaria dal dicembre 2007 all'attualità e gli interessi al tasso legale sulla somma suddetta via via rivalutata secondo indici ISTAT anno per anno e fino al saldo.

Relativamente ai problemi riscontrati nei singoli appartamenti, il CTU ha innanzi tutto accertato che gli stessi "sono stati determinati dalla cattiva esecuzione dei lavori" da parte della Italservice e che la loro presenza per ciascun appartamento comporta un deprezzamento del relativo valore pari al 10%.

Pertanto, tenuto conto del valore degli stessi emergente dai singoli atti pubblici di acquisto agli atti, va riconosciuto in favore di ciascun attore la somma corrispondente al 10% di tale valore e quindi: a [REDACTED] la somma di € 11.278,80, a [REDACTED] la somma di € 9.568,00, a [REDACTED] la somma di € 12.480,00, a [REDACTED] la somma di € 12.480,00, a [REDACTED] la somma di € 9.500,00, a [REDACTED] la somma di € 12.480,00, a [REDACTED] la somma di € 15.600,00, a [REDACTED] la somma di € 9.880,00, a [REDACTED] la somma di € 16.284,00, a [REDACTED] la somma di € 10.400,00, oltre rivalutazione monetaria dal dicembre 2007 (epoca approssimativa in cui si sarebbero verificati i vizi) all'attualità e interessi al tasso legale sulle somme suddette via via rivalutate secondo indici ISTAT anno per anno e fino al saldo.

In ordine poi alle domande proposte dai singoli intervenuti, si deve affermare la validità e legittimità del recesso operato dagli stessi, stante l'inadempimento della società convenuta che nonostante gli specifici impegni assunti nei singoli contratti preliminari in atti, non ha adempiuto all'obbligo di stipulare il contratto definitivo nei tempi previsti, non dimostrando poi che tale inadempimento è dipeso da causa ad essa non



imputabile. Nessuna delle lettere di diffida in atti datate 10.1.2008, risulta invero ritualmente ricevuta dagli intervenuti mentre in data 24.1.2008 tutti gli immobili compravenduti venivano sottoposti a sequestro conservativo dell'autorità giudiziaria.

"In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, ed anche nel caso in cui sia dedotto l'inesatto adempimento dell'obbligazione, al creditore istante sarà sufficiente allegare tale inesattezza gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto, adempimento" (vedi Cass. n. 15677/2009).

Pertanto, in favore di [REDACTED] acclarato il grave inadempimento della società [REDACTED] SRL, in relazione agli impegni contrattuali assunti con la scrittura 30.06.2005, va dichiarato legittimo e conforme a legge il recesso dal contratto esercitato dallo stesso, con conseguente condanna della [REDACTED], in persona del suo legale rappresentate pro tempore, alla restituzione in favore dell'[REDACTED] della somma di € 46.800,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, come da quietanza rilasciata dalla convenuta nel contratto preliminare stesso, oltre, in difetto di prova di un danno ulteriore, gli interessi dalla data della domanda al saldo al tasso legale ovvero al saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi se superiore al saggio degli interessi legali.

"Nel caso di ritardato adempimento di una obbligazione di valuta, il maggior danno di cui all'art. 1224, secondo comma, cod. civ. può ritenersi esistente in via presuntiva in tutti i casi in cui, durante la mora, il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con





scadenza non superiore a dodici mesi sia stato superiore al saggio degli interessi legali. Ricorrendo tale ipotesi, il risarcimento del maggior danno spetta a qualunque creditore, quale che ne sia la qualità soggettiva o l'attività svolta (e quindi tanto nel caso di imprenditore, quanto nel caso di pensionato, impiegato, ecc.), fermo restando che se il creditore domanda, a titolo di risarcimento del maggior danno, una somma superiore a quella risultante dal suddetto saggio di rendimento dei titoli di Stato, avrà l'onere di provare l'esistenza e l'ammontare di tale pregiudizio, anche per via presuntiva" (vedi Cass. Sez. Un. 19499/2008).

Per quanto riguarda [REDACTED], acclarato il grave inadempimento della società [REDACTED] Srl, in relazione agli impegni contrattuali assunti con la scrittura del 2.8.2005, va dichiarato risolto il contratto sottoscritto tra [REDACTED] e la [REDACTED] per inadempimento di quest'ultima e per l'effetto condannata la soc. [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentate pro tempore, alla restituzione in favore del [REDACTED] della somma di euro 20.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, come da quietanza rilasciata dalla convenuta nel contratto preliminare stesso, con esclusione delle spese asseritamente sostenute dal [REDACTED] trattandosi di conseguenze non direttamente imputabili a fatto e colpa di parte convenuta e tenendo conto della funzione della stessa caparra confirmatoria relativamente alla predeterminazione onnicomprensiva dell'entità del danno risarcibile. Sulla somma suddetta vanno poi riconosciuti gli interessi dalla data della domanda al saldo al tasso legale ovvero al saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi se superiore al saggio degli interessi legali.

Per quanto riguarda [REDACTED], accertato il grave inadempimento della [REDACTED], in relazione agli obblighi nascenti dal contratto preliminare di vendita stipulato in data antecedente e prossima al 30.10.2007, va dichiarata la legittimità del recesso dal contratto esercitato da [REDACTED] il 2.7.2008,

condannando [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante alla corresponsione in favore della [REDACTED] della somma di € 40.000,00, pari al doppio della caparra ricevuta, come da copia degli assegni in atti, oltre interessi dalla data della domanda al saldo al tasso legale ovvero al saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi se superiore al saggio degli interessi legali.

La somma di euro 20.000,00 versata dalla [REDACTED] con assegni di cui ai documenti 2, 3 e 4 fascicolo di parte, va invero considerata quale caparra confirmatoria, tenendo conto che letteralmente le parti alla clausola n. 7 del contratto stabiliscono che in caso di inadempimento della parte venditrice "sarà facoltà della parte promissaria acquirente di pretendere l'adempimento degli obblighi assunti ed in difetto di chiedere la restituzione della caparra" e quindi, inevitabilmente, delle somme anticipatamente versate secondo quanto previsto nella clausola n.3, dove solo impropriamente, si parla di acconto. Tanto che nella medesima clausola è prevista anche in favore della parte venditrice la possibilità in caso di inadempimento della parte acquirente "di **trattenere** quanto versato a titolo di acconto".

Per quanto riguarda infine [REDACTED], va dichiarato risolto il contratto stipulato tra le parti in data 07.12.2005 per esclusivo e grave inadempimento contrattuale della [REDACTED] srl e per l'effetto dichiarata la [REDACTED] srl tenuta al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di € 34.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria corrisposta, come da quietanza rilasciata dalla convenuta nel contratto preliminare stesso, nonché della somma di € 30.000,00 pari alle somme versate in conto vendita, come da ricevute in atti (documento 3 fascicolo [REDACTED]) per un importo complessivo pari ad € 64.000,00, oltre interessi dalla data della domanda al saldo al tasso legale ovvero al saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi se superiore al saggio degli interessi legali.

Relativamente alla domanda con cui parte attrice chiede sia confermato il sequestro conservativo con conseguente trasformazione degli effetti dello stesso in pignoramento, si deve rilevare che tali statuizioni discendono direttamente dalla legge ed in particolare dall'art. 686 c.p.c., il quale dispone che "il sequestro conservativo si converte in pignoramento al momento in cui il creditore sequestrante ottiene sentenza di condanna esecutiva". Infatti, "la conversione del sequestro conservativo in pignoramento opera "ipso iure" nel momento in cui il sequestrante ottiene sentenza di condanna esecutiva, iniziando in quello stesso momento il processo esecutivo, di cui il sequestro stesso, una volta convertitosi in pignoramento, costituisce il primo atto, mentre l'attività imposta al sequestrante dall'art. 156 disp. att. cod. proc. civ., da eseguirsi nel termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione della sentenza di condanna esecutiva, è attività di impulso processuale che il sequestrante, divenuto creditore pignorante, ha l'onere di compiere nel detto termine perentorio e la cui mancanza comporta l'inefficacia del pignoramento" (vedi Cass. 18536/2007).

Parimenti, i rapporti con eventuali aventi causa della Italservice, peraltro estranei al presente giudizio, sono regolati dalle norme in materia di opponibilità degli effetti del pignoramento e quindi, non possono essere oggetto di una pronuncia in questa sede.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

#### PQM

Definitivamente decidendo:

- 1) Dichiara la [REDACTED], in persona del legale rappresentate, responsabile per i vizi e per i difetti descritti in espositiva sia relativamente ai singoli appartamenti sia alle parti comuni del Condominio sito in Sassari [REDACTED];
- 2) per l'effetto la condanna a pagare in favore del Condominio la somma di € 10.721,27, oltre interessi e rivalutazione monetaria come da parte motiva ed in favore dei singoli proprietari le somme seguenti: a [REDACTED] la somma di € 11.278,80, a



la somma di € 9.568,00, a la somma di € 12.480,00, a la somma di € 12.480,00, a la somma di € 9.500,00, a la somma di € 12.480,00, a la somma di € 15.600,00, a la somma di € 9.880,00, a la somma di € 16.284,00, a la somma di € 10.400,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria come da parte motiva;

- 3) dichiara legittimo e conforme a legge il recesso dal contratto preliminare di compravendita esercitato da e per l'effetto condanna la srl, in persona del suo legale rappresentate pro tempore, alla restituzione in favore dello stesso della somma di € 46.800,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, oltre interessi come da parte motiva;
- 4) dichiara risolto il contratto sottoscritto tra e la SRL per inadempimento di quest'ultima e per l'effetto la condanna alla restituzione in favore del della somma di euro 20.000,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, oltre interessi come da parte motiva;
- 5) dichiara la legittimità del recesso dal contratto esercitato da , condannando la S.r.l., in persona del suo legale rappresentante, alla corresponsione in favore della della somma di € 40.000,00, pari al doppio della caparra ricevuta, oltre interessi come da parte motiva;
- 6) dichiara risolto il contratto stipulato tra e la convenuta in data 07.12.2005 per esclusivo e grave inadempimento contrattuale della e per l'effetto la dichiara tenuta al pagamento in favore di della somma pari € 64.000,00, oltre interessi come da parte motiva;
- 7) condanna la a rifondere in favore di parte attrice, per tutte le fasi del giudizio, le spese di lite che liquida in complessivi euro 14.505,40, di cui euro 4.800,00 per diritti e euro

9.300,00 per onorari, oltre spese di CTU, accessori di legge e rimborso forfettario;

- 8) condanna la [REDACTED] SRL a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.535,00, di cui euro 1.227,00 per diritti e euro 2.308,00 per onorari, oltre spese di CTU, accessori di legge e rimborso forfettario;
- 9) condanna la [REDACTED] SRL a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.845,00, di cui euro 1.545,00 per diritti e euro 2.300,00 per onorari, oltre spese di CTU, accessori di legge e rimborso forfettario;
- 10) condanna la [REDACTED] SRL a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.845,00, di cui euro 1.545,00 per diritti e euro 2.300,00 per onorari, oltre spese di CTU, accessori di legge e rimborso forfettario;
- 11) condanna la [REDACTED] SRL a rifondere in favore di [REDACTED] le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.845,00, di cui euro 1.545,00 per diritti e euro 2.300,00 per onorari, oltre spese di CTU, accessori di legge e rimborso forfettario.

Sassari, 18.3.2010

Il Giudice

