

TI_GERICHTE 12.2018.16 vom 17. Juli 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-07-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.16

FR: TI_GERICHTE 12.2018.16 du 17 juillet 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2018.16 del 17 luglio 2019

Regeste

Compravendita immobiliare - pagamento di un terzo - lite priva d'oggetto?

Erwägungen

E. 1

Con rogito 8 luglio 2009 del notaio avv. _____ I _____ (doc. A) AO 1 ha venduto ai coniugi AP 1 e AP 2 l'appartamento n. _____ di cui al foglio PPP n. _____ del fondo base n. _____ RFD di _____, disposto su due livelli e dotato segnatamente di un antistante piccolo giardino assegnato in uso esclusivo, sul quale era in fase di costruzione il condominio denominato " _____", risultante dalla trasformazione e riqualifica di una precedente fabbrica. Il prezzo di vendita, riservate le eventuali opere supplementari da remunerare a parte, è stato stabilito in fr. 1'010'000.-, ritenuto che " fr. 500'000.- ... saranno versati dagli acquirenti alla venditrice, tramite il notaio rogante, alla firma del presente atto e saranno liberati alla venditrice ... ad avvenuto trapasso a registro fondiario " (clausola 6.1), mentre che " fr. 510'000.- ... dovranno essere depositati dall'acquirente, a titolo infruttifero, presso il notaio rogante al momento della consegna dell'appartamento " e saranno messi " a libera disposizione della venditrice non appena sarà avvenuta la consegna dell'appartamento, a condizione che" tra le altre cose "siano state ultimate a perfetta regola d'arte tutte le opere relative alla unità di PPP oggetto del presente contratto e alle parti comuni connesse con l'uso di detta PPP e delle parti comuni assegnate in uso esclusivo, esclusa la sistemazione esterna e l'ascensore " (clausola 6.2), fermo restando che " in caso di ritardo è dovuto un interesse di mora pari al 5% Per la decorrenza dell'interesse di mora non saranno necessari ulteriori avvisi " (clausola 6.3). Sempre in base agli accordi, " la consegna dell'immobile oggetto del presente contratto, dalla venditrice agli acquirenti, è stabilita per il 15.12.2010 ..., a condizione che la realizzazione non venga ostacolata da circostanze imprevedibili, non imputabili alla venditrice, o forza maggiore ... " mentre " la sistemazione esterna, in particolare le opere da giardiniere, potranno essere concluse in un secondo tempo " (clausola 7.2), ritenuto che " in caso di mancata consegna dell'appartamento entro il 15.12.2010 ... la venditrice verserà agli acquirenti una penale di fr. 150.- ... per ogni giorno di ritardo, a saldo ... " (clausola 7.3).

E. 1.1

AO 1 è condannata a pagare a AP 1 e AP 2 l'importo di fr. 48'790.- oltre interessi al 5% dal 20 gennaio 2012.

E. 1.2

(invariato) 2. (invariato) 3. La domanda riconvenzionale è respinta, rimanendo accertato comunque il diritto della AP 2 di ottenere il riversamento del deposito presso la notaia

I _____ di fr. 135'000.- al netto di quanto riconosciuto di pertinenza dei signori AP 1 e AP 2 in virtù della presente sentenza .

E. 2

Con petizione 10 maggio 2013 AP 1 e AP 2, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, hanno convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, chiedendo la sua condanna al pagamento di una somma poi ridotta in sede conclusionale dagli originari fr. 123'705.30 a fr. 123'145.30 oltre interessi al 5% dal 20 gennaio al 15 settembre 2012 su fr. 60'150.-, dal 15 settembre al 17 dicembre 2012 su fr. 96'150.- e dal 17 dicembre 2012 su fr. 123'145.30 e il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Zurigo 5 (l'ulteriore richiesta di mantenimento delle opposizioni da loro interposte ai PE n. _____ e _____ dell'UE di Lugano è stata per contro abbandonata con le conclusioni). Essi, in sintesi, hanno preteso il riconoscimento della penale per 641 giorni di ritardo, dal 15 dicembre 2010 al 15 settembre 2012, nella consegna dell'immobile (fr. 96'150.-), il risarcimento dei maggiori costi sopportati per gli interventi del loro legale, del notaio, del tecnico e del giardiniere (fr. 35'472.80) e la rifusione delle spese legali preprozessuali (fr. 2'882.50), salvo aver dedotto dalle loro spettanze l'entità delle opere supplementari ordinate (fr. 11'360.-). La convenuta si è opposta alla petizione e con domanda riconvenzionale 30 luglio 2013 ha chiesto la condanna degli attori in solido al pagamento di una somma poi ridotta in sede conclusionale dagli iniziali fr. 190'296.65 a fr. 169'143.30 (recte : fr. 172'019.30) oltre interessi al 5% dal 20 gennaio 2012 su fr. 166'267.30 (recte : fr. 169'143.30) e dal 30 luglio 2013 su fr. 2'876.- e il rigetto in via definitiva in tale misura delle opposizioni interposte ai PE n. _____ e _____ dell'UE di Lugano. Essa, in sintesi, ha rivendicato il versamento del saldo del prezzo ancora trattenuto dal notaio (fr. 135'000.-), l'attribuzione dei maggiori costi imputabili ai lavori supplementari ordinati dalla controparte (fr. 34'143.30) e la corresponsione degli interessi di ritardo maturati sul primo acconto di fr. 500'000.- (fr. 2'876.-).

E. 3

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 5 dicembre 2017, in parziale accoglimento della petizione (dispositivo n. 1), ha condannato la convenuta al pagamento di fr. 48'790.- oltre interessi al 5% dal 16 dicembre 2010 (dispositivo n. 1.1) e ha respinto la domanda di rigetto dell'opposizione al PE n. _____ dell'UE di Zurigo 5 (dispositivo n. 1.2), ponendo la relativa tassa di giustizia di fr. 6'500.- e le spese, nonché la tassa e le spese della procedura di conciliazione (fr. 1'000.-), per 2/5 a carico della convenuta e per 3/5 a carico degli attori in solido, tenuti altresì a rifondere alla controparte, sempre in solido, fr. 6'000.- per ripetibili parziali (dispositivo n. 2), e, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale (dispositivo n. 3), ha condannato gli attori in solido al pagamento di fr. 137'876.- oltre interessi al 5% dal 21 gennaio 2012 su fr. 135'000.- e dal 30 luglio 2013 su fr. 2'876.- (dispositivo n. 3.1), somma per la quale ha pure rigettato in via definitiva le opposizioni ai PE n. _____ e _____ dell'UE di Lugano (dispositivo n. 3.2), ponendo la relativa tassa di giustizia di fr. 8'500.- e le spese (tranne le spese di perizia, tutte poste a carico della convenuta) per 2/7 a carico della convenuta e per 5/7 a carico degli attori in solido, tenuti altresì a rifondere alla controparte, sempre in solido, fr. 9'000.- per ripetibili parziali (dispositivo n. 4). Egli, nell'ambito della petizione, ha riconosciuto agli attori la penale per 401 giorni di ritardo, dal 15 dicembre 2010 al 20 gennaio 2012, nella consegna dell'appartamento (fr. 60'150.-),

somma da cui ha dedotto le opere supplementari (fr. 11'360.-); nell'ambito della domanda riconvenzionale, ha invece attribuito alla convenuta il saldo del prezzo ancora trattenuto dal notaio (fr. 135'000.-) e gli interessi di ritardo maturati sul primo acconto (fr. 2'876.-).

E. 3.1

(annullato)

E. 3.2

(annullato) 4. La tassa di giustizia dell'azione riconvenzionale di complessivi fr. 8'500.- e le spese (comprese quelle peritali), da anticipare come di rito, sono poste a carico della convenuta, che rifonderà agli attori fr. 10'000.- per ripetibili. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 7'000.- sono poste a carico degli appellanti in solido per 1/5 e per 4/5 sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà alla controparte fr. 3'500.- per ripetibili parziali. III. Non si prelevano spese processuali per la procedura di appello incidentale. Non si attribuiscono ripetibili. IV. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il

presidente

Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

E. 4

La decisione pretorile è stata impugnata da entrambe le parti. Con appello 26 gennaio 2018, avverso dalla convenuta con risposta 4 maggio 2018 (a cui hanno fatto seguito la replica 4 luglio 2018, la duplice spontanea 16 luglio 2018 e le osservazioni spontanee 23 luglio 2018), gli attori hanno chiesto la riforma del giudizio sulla petizione nel senso di condannare la convenuta al pagamento di fr. 84'790.- oltre interessi al 5% dal 16 dicembre 2010 su fr. 48'790.- e dal 5 luglio 2012 su fr. 36'000.-, e del giudizio sulla domanda riconvenzionale nel senso che la stessa doveva essere integralmente respinta "rimanendo accertato comunque il diritto della AO 1 di ottenere il riversamento del deposito presso la notaia I_____ di fr. 135'000.- al netto di quanto riconosciuto di pertinenza dei signori AP 1 e AP 2 in virtù della presente sentenza", protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Essi, nell'ambito della petizione, hanno ribadito il buon fondamento della pretesa per gli ulteriori 241 (recte : 240) giorni di ritardo, dal 20 (recte : 21) gennaio al 15 settembre 2012, nella consegna degli spazi esterni (fr. 36'150.-; recte : fr. 36'000.-) o almeno per i maggiori costi sopportati per gli interventi del giardiniere (fr. 3'769.-), mentre, nell'ambito della domanda riconvenzionale, hanno rilevato di aver già pagato il saldo del prezzo di fr. 135'000.- ancora trattenuto dal notaio, hanno contestato di essere tenuti a pagare gli interessi su quella somma e sul primo acconto (fr. 2'876.-) ed hanno chiesto che la relativa tassa di giustizia, per altro contestata nella sua entità, le relative spese e le relative ripetibili (queste ultime richieste in ragione di almeno fr. 10'000.-) fossero poste a carico della

controparte, che era risultata del tutto soccombente. Con appello incidentale 4 maggio 2018, parzialmente ammesso dagli attori con risposta 4 luglio 2018 (a cui ha fatto seguito la replica spontanea 16 luglio 2018), la convenuta ha postulato la riforma del solo giudizio sulla petizione nel senso di essere condannata al pagamento di fr. 48'790.- oltre interessi al 5% dal 20 gennaio 2012 o in via subordinata dal 3 gennaio 2011, con protesta di spese e ripetibili di secondo grado. Essa ha censurato la data di decorrenza degli interessi da lei dovuti. eccezione preliminare

E. 5

Preliminarmente va esaminata la tesi della convenuta che, rilevando che gli attori avevano sostenuto di aver volontariamente e senza alcuna riserva pagato, con una tranche di fr. 109'000.- il 24 gennaio 2018 e con una tranche di fr. 21'000.- il 15 marzo 2018 (cfr. doc. 1 e 2 allegati alla risposta e appello incidentale), quanto previsto dalla decisione pretorile (la prima tranche corrisponde al capitale e agli interessi dovuti dagli attori nel giudizio sulla domanda riconvenzionale dedotto il capitale e gli interessi dovuti dalla convenuta nel giudizio sulla petizione, mentre la seconda corrisponde alle ripetibili poste a carico degli attori nel giudizio sulla petizione e alle tasse di giustizia e alle ripetibili poste a loro carico nel giudizio sulla domanda riconvenzionale), ha ritenuto che l'appello della controparte dovesse essere stralciato dai ruoli siccome divenuto privo d'oggetto. La domanda, che per altro, se fondata, avrebbe in realtà comportato solo lo stralcio dell'appello sul giudizio della domanda riconvenzionale, deve senz'altro essere disattesa. La dottrina maggioritaria e la giurisprudenza hanno in effetti già avuto modo di stabilire che il successivo pagamento, ad opera della parte convenuta o di un debitore solidale, della pretesa azionata nei suoi confronti fa sì che la relativa causa divenga priva d'oggetto (Leumann/Liebster , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^a ed., n. 4 ad art. 242; Kriech , in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO Kommentar, 2^a ed., n. 4 ad art. 242; Killias , Berner Kommentar, n. 15 ad art. 242 CPC; Gasser/Rickli , ZPO Kurzkomentar, 2^a ed., n. 1 art. 242; Trezzini , Commentario pratico al CPC, 2^a ed., n. 7a ad art. 242; Verda Chiocchetti , Commentario pratico al CPC, 2^a ed., n. 74 delle osservazioni preliminari agli art. 308-334; Staehelin/Staehelin/Grolimund , Zivilprozessrecht, 2^a ed., § 23 n. 32; Frank/Sträuli/Messmer , Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3^a ed., n. 11a ad § 188 ZPO/ZH; DTF 91 II 146 consid. 1; TF 23 aprile 2004 4C.244/2003 consid. 1, 10 novembre 2014 5A_51/2013 consid. 3.3, 9 dicembre 2015 4A_389/2015 consid. 2.2), a meno che tra le parti sia ancora litigioso che quel pagamento era avvenuto proprio allo scopo di estinguere la pretesa azionata (Naegeli/Richers , in: Kurzkomentar ZPO, 2^a ed., n. 4 ad art. 242; Steck , Basler Kommentar, 3^a ed., n. 8 e 12 ad art. 242 CPC; TF 2 febbraio 2006 H 232/04 consid. 3.1, in: REAS 2006 p. 160). Orbene, nel caso di specie, a parte il fatto che il pagamento non è stato effettuato dagli attori ma dal notaio, che non è un suo debitore solidale, è evidente che si è in presenza di un pagamento avvenuto secondo quest'ultima eventualità: dopo che nell'appello a questo tribunale era stato comunicato “ che gli appellanti, a mero titolo prudenziale e con riserva di ottenere la restituzione da parte della AO 1 dell'importo che dovesse eccedere l'eventuale credito riconosciuto con sentenza definitiva, hanno nel frattempo comunicato alla notaia I_____ che per quanto li riguarda nulla osta a liberare l'importo in deposito con versamento di fr. 109'000.-, se così richiesti; il tutto quindi senza pregiudizio per l'esito del presente appello ” (p. 21), gli attori, preso atto che la convenuta aveva sostenuto come essi avessero preteso di aver pagato volontariamente e senza alcuna riserva (risposta e appello incidentale p. 4), hanno in effetti contestato questa circostanza (replica e risposta all'appello incidentale p. 2 segg.), rilevando

in particolare, fornendo il puntuale riscontro documentale, come la controparte fosse invece stata informata che l'eventuale pagamento da parte della notaia, a cui essi non si opponevano e che anzi autorizzavano, sarebbe avvenuto " senza riconoscimento che la somma versata al suo cliente sia interamente di sua pertinenza e con riserva di conguaglio in conformità a quanto risulterà da una sentenza definitiva " (cfr. e-mail 16 gennaio 2018 allegata quale doc. I alla replica e risposta all'appello incidentale), rispettivamente, dopo l'avvenuto pagamento della prima tranche, che " tale importo è versato allo scopo di non far decorrere ulteriori interessi e con riserva di conguaglio in base a quanto risulterà in esito alla procedura di appello che i miei clienti hanno intenzione di avviare, il tutto come ben chiarito nella mia e-mail del 16.01.2018 " (cfr. e-mail 19 gennaio 2018 allegata quale doc. IV alla replica e risposta all'appello incidentale). Contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, i documenti versati agli atti dagli attori e attestanti questa circostanza sono senz'altro ammissibili in virtù dell'art. 317 cpv. 1 CPC, visto che gli stessi risultavano necessari a confutare la tesi da lei sollevata per la prima volta solo con la risposta e appello incidentale. sulla petizione

E. 6

Gli attori hanno innanzitutto ribadito il buon fondamento della pretesa per gli ulteriori 240 giorni di ritardo, dal 21 gennaio al 15 settembre 2012, nella consegna degli spazi esterni (fr. 36'000.-). Quella pretesa era stata respinta dal Pretore, siccome alla convenuta, autorizzata dalla clausola 7.2 del contratto a concludere i lavori di sistemazione esterna " in un secondo tempo " e meglio nell'ambito della successiva stagione estiva (testi _____, _____ e _____), che in concreto doveva a suo giudizio essere quella del 2012, non poteva essere rimproverata una violazione contrattuale. Nonostante la motivazione pretorile non possa essere condivisa, essendo incontestabile che il " secondo tempo ", ossia la successiva stagione estiva, entro cui la convenuta avrebbe dovuto concludere i lavori di sistemazione esterna in deroga al termine di consegna del 15 dicembre 2010 previsto dalla clausola 7.2 del contratto, corrispondeva all'estate 2011 e non certo all'estate 2012, il giudizio con cui la pretesa non è stata riconosciuta può essere confermato.

E. 6.1

In questa sede gli attori non hanno invero più preteso che l'importo di fr. 36'000.- potesse essere a loro dovuto a titolo di penale (240 giorni a fr. 150.-) in virtù della clausola 7.3 del contratto e del resto l'applicabilità di quest'ultima clausola in caso di ritardo nella conclusione della sistemazione esterna non è stata provata: da una parte la penale era in effetti stata prevista solo per il ritardo nella consegna " dell'appartamento " e non nella completazione degli spazi esterni, tant'è che nella clausola era stato aggiunto che " la venditrice si impegna a comunicare tempestivamente possibili ritardi nella consegna dell'appartamento in modo da permettere agli acquirenti a sua volta di potersi organizzare ", ossia di cercare una nuova temporanea abitazione, ritenuto che un ritardo nella completazione degli spazi esterni non appariva tale da imporre agli acquirenti l'adozione di analoghe misure organizzative; dall'altra la circostanza che doveva dare luogo alla penale, ossia la " mancata consegna dell'appartamento entro il 15.12.2010 ", era chiaramente da porre in relazione con quanto era stato indicato nella clausola 7.2 del contratto, secondo cui " la consegna dell'immobile oggetto del presente contratto... è stabilita per il 15.12.2010 ", e dunque non era applicabile alla " sistemazione esterna, in particolare le opere da giardiniere", che in base alla stessa clausola, in deroga a quanto previsto per l'appartamento, "potranno essere concluse in un secondo tempo ".

E. 6.2

In questa sede, come già in precedenza in sede conclusionale, gli attori hanno invece preteso che l'importo di fr. 36'000.- dovesse essere loro riconosciuto a titolo di risarcimento del danno contrattuale. Essi hanno in particolare evidenziato, facendo riferimento all'art. 42 cpv. 2 CO, che " in circostanze analoghe almeno per sei mesi un inquilino avrebbe potuto pretendere di ottenere il risarcimento di un alloggio alternativo di pari caratteristiche e che per almeno ulteriori quattro/cinque mesi si sarebbe giustificata una riduzione del canone di affitto di almeno fr. 2'000.- mensili ", aggiungendo che " la somma in questione, che rappresenta il 3.6% del prezzo di compravendita, appare giustificata anche tenendo conto della gravità della colpa " (appello p. 15). Sennonché le circostanze di fatto, per altro generiche, ora invocate a sostegno di una tale pretesa, che a loro dire dovrebbero oltretutto permettere di far capo alla facilitazione della prova di cui all'art. 42 cpv. 2 CO, sono in realtà irricevibili (art. 317 cpv. 1 CPC), non essendo mai state addotte negli allegati preliminari e neppure corrispondendo a quanto da loro stessi sostenuto sul tema per la prima volta - e con ciò già irritualmente (art. 229 CPC) - in sede conclusionale (p. 15, secondo cui " ben si può quantificare, ritenendolo fatto notorio, in almeno fr. 3'500.- un canone locativo di detto appartamento, che equivarrebbe a un'indennità giornaliera di fr. 117.- circa a cui si aggiunga la perdita monetaria riferita al fatto che il prezzo di acquisto fu interamente pagato circa un anno prima di quando avrebbero potuto pretendere di beneficiare dell'appartamento completato delle aree esterne "). Oltretutto tutte le circostanze di fatto e di diritto di cui essi vorrebbero ora prevalersi, per nulla notorie, neppure sono state provate.

E. 7

Gli attori, nell'ipotesi - come detto verificatasi - di mancato riconoscimento della pretesa di fr. 36'000.-, hanno chiesto che fosse loro risarcita quanto meno la pretesa per i maggiori costi sopportati per gli interventi del giardiniere (fr. 3'769.-, doc. O), che, contestata a suo tempo dalla controparte, era stata respinta dal Pretore, assieme alle altre pretese di risarcimento dei maggiori costi sopportati per gli interventi del loro legale, del notaio e del tecnico (fr. 31'703.80), in quanto le stesse erano inferiori alla penale riconosciuta a loro favore (fr. 60'150.-). Anche in questo caso, nonostante la motivazione del giudice di prime cure non possa essere condivisa, essendo incontestabile che la penale per il ritardo nella consegna dell'appartamento non poteva comprendere la pretesa per gli interventi del giardiniere, ovviamente relativi a lavori di sistemazione esterna eseguiti in epoca successiva, il giudizio con cui la pretesa non è stata riconosciuta può tutto sommato essere confermato. In questa sede gli attori hanno in effetti spiegato che " la fattura in questione è da riferirsi all'esecuzione a spese degli appellanti del manto erboso del giardino attribuito in uso esclusivo ..., che doveva essere fornito contemporaneamente l'appartamento ", e che si trattava così " del risarcimento di un costo che incombeva contrattualmente alla venditrice e che gli appellanti hanno dovuto assumere, anche per evitare che aprendo le porte finestre di rimanere per diversi mesi direttamente a contatto con il terreno grezzo del cantiere " rispettivamente del risarcimento " di un costo che incombeva alla venditrice" per cui " appare corretto che il risarcimento della somma anticipata sia posto a loro [recte: a suo] carico" (appello p. 16, cfr. pure p. 3). Sennonché, rammentato per inciso che dall'istruttoria di causa, ed in particolare dalla clausola 7.2 del contratto, non è stato possibile evincere che il " giardino attribuito in uso esclusivo ... doveva essere fornito contemporaneamente l'appartamento ", una tale motivazione non è ancora sufficiente a ritenere fondata la pretesa, non essendo state indicate e dimostrate le ragioni di fatto e di diritto che avrebbero

permesso o imposto agli attori di far eseguire da terzi i lavori al giardino che sarebbero stati di competenza della convenuta, ossia se a quest'ultima sia stato infruttuosamente assegnato un ultimo termine ai sensi degli art. 107 segg. e/o 366 cpv. 2 CO (per analogia) per completare il giardino pena l'esecuzione sostitutiva degli stessi ad opera di un terzo, e dunque non essendo in tal modo possibile stabilire se quelle ragioni potessero essere effettivamente meritevoli.

E. 8

La convenuta, con il suo appello incidentale, ha invece chiesto che gli interessi di mora posti a suo carico sul capitale di fr. 48'790.- avessero a decorrere unicamente dal 20 gennaio 2012 e non già dal 16 dicembre 2010, come indicato nella decisione. La richiesta, a cui gli attori hanno parzialmente aderito - nel senso che l'hanno ammessa, salvo aver però formulato un'ulteriore modifica delle loro domande d'appello, sulla quale ci si esprimerà nel prossimo considerando -, può senz'altro essere ammessa, anche perché a suo tempo costoro li avevano postulati proprio da quella data (cfr. petizione p. 7, in cui hanno pure aggiunto che " le date di decorrenza sono calcolate per difetto segnatamente perché gli attori rinunciano alla pretesa di interessi scalari sulla penale giornaliera ", e conclusioni p. 4).

E. 9

Preso atto della domanda (appena esaminata) con cui la convenuta, nell'ambito del suo appello incidentale, aveva chiesto, in riforma del dispositivo pretorile n. 1.1, di posticipare al 20 gennaio 2012 la data di decorrenza degli interessi di mora posti a suo carico sul capitale di fr. 48'790.-, gli attori, con la loro replica e risposta all'appello incidentale, hanno chiesto di modificare la loro domanda d'appello relativa a quel dispositivo nel senso che gli interessi di mora dovuti sul capitale di fr. 84'790.-, invece di decorrere dal 16 dicembre 2010 su fr. 48'790.- e dal 5 luglio 2012 su fr. 36'000.-, avessero ora a decorrere dal 21 gennaio 2012 su fr. 60'150.-, dal 5 luglio 2012 al 1° agosto 2013 su fr. 96'250.- e in seguito su fr. 84'790.-: essi hanno in sostanza postulato che gli interessi sull'importo di fr. 11'360.- a favore della convenuta, compensato, relativo alle opere supplementari decorressero solo dal 1° agosto 2013, giorno successivo all'inoltro della domanda riconvenzionale. La domanda è manifestamente inammissibile: da una parte la richiesta, fondata su fatti non allegati in precedenza, è nuova, e con ciò irricevibile (art. 317 cpv. 1 e 2 CPC), visto che nella sede pretorile gli attori avevano chiesto che gli interessi sull'importo a favore della convenuta, da compensare, decorressero già dal 17 dicembre 2012, e considerato che in concreto non erano comunque adempiute le condizioni di legge per una mutazione dell'azione solo a questo stadio della lite; dall'altra nemmeno è possibile estendere le domande di appello a seguito dell'inoltro dell'appello incidentale della controparte, l'inoltro di un appello adesivo - come andrebbe considerato di fatto quel nuovo allegato - a un appello incidentale non essendo previsto dal codice di rito (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^a ed., n. 13 ad art. 313; DTF 62 II 46, 141 II 302 consid. 2.4).

E. 10

Alla luce di quanto precede, il giudizio pretorile sulla petizione deve essere riformato nel senso che la convenuta dev'essere condannata al pagamento di fr. 48'790.- oltre interessi al 5% dal 20 gennaio 2012 (dispositivo n. 1.1), ritenuto che i dispositivi n. 1, 1.2 e 2 rimangono invariati. sulla domanda riconvenzionale

E. 11

Confrontati con il giudizio pretorile che, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, li condannava in solido al pagamento di fr. 137'876.- (fr. 135'000.- per saldo del prezzo ancora trattenuto dal notaio e fr. 2'876.- per interessi capitalizzati per il tardivo versamento del primo acconto) oltre interessi ed accessori, gli attori - come detto - ne hanno chiesto la riforma nel senso che la stessa doveva essere integralmente respinta “ rimanendo accertato comunque il diritto della AO 1 di ottenere il riversamento del deposito presso la notaia I _____ di fr. 135'000.- al netto di quanto riconosciuto di pertinenza dei signori AP 1 e AP 2 in virtù della presente sentenza” , rilevando di aver già pagato l'importo di fr. 135'000.- nonché contestando di essere tenuti a pagare gli interessi su quella somma e gli interessi capitalizzati di fr. 2'876.- per il tardivo versamento del primo acconto. Stando così le cose, e a prescindere da quanto si dirà (cfr. infra consid. 14), si può per il momento ritenere assodato che gli attori non hanno contestato il diritto della convenuta a percepire il saldo del prezzo di vendita di fr. 135'000.- trattenuto dal notaio.

E. 12

Ciò detto, la censura con cui gli attori hanno escluso di essere tenuti a corrispondere alla convenuta gli interessi di mora del 5% (dal 21 gennaio 2012) sul saldo del prezzo di vendita di fr. 135'000.- trattenuto dal notaio deve senz'altro essere accolta. Come si è visto, in base alla clausola 6.2 del contratto essi erano tenuti a depositare il saldo del prezzo, ossia “ fr. 510'000.- ..., a titolo infruttifero, presso il notaio rogante al momento della consegna dell'appartamento ”, somma che sarebbe da lui poi stata messa “ a libera disposizione della venditrice” a determinate condizioni “non appena sarà avvenuta la consegna dell'appartamento” . In concreto è pacifico che gli attori hanno tempestivamente depositato presso il notaio il saldo del prezzo di fr. 510'000.-, lo stesso essendogli stato bonificato nella terza decade di gennaio 2012 (cfr. doc. 7 e 8), cioè in concomitanza con la consegna dell'appartamento, avvenuta il 20 gennaio 2012, e non possono così essere considerati in mora. Si aggiunga che nel contratto era stato previsto che il deposito sarebbe avvenuto “ a titolo infruttifero” , ciò che pure confermava che sullo stesso non maturavano né erano dovuti interessi. Il fatto che in seguito il notaio abbia provveduto a trattenere per lungo tempo la somma di fr. 135'000.- (e meglio fr. 155'000.-, da cui andavano poi trattenuti fr. 20'000.- a garanzia della TUI, ritenuto che fr. 355'000.- sono stati subito trasmessi alla convenuta), da lui poi liberata, nelle circostanze di cui si detto, solo dopo l'emanazione della decisione pretorile (cfr. supra consid. 5), non è tale da modificare questa situazione, anche se è vero che l'invito a non liberare quel denaro fino ad evasione delle contestazioni tra le parti era inizialmente giunto dagli attori (doc. 7). L'istruttoria ha in effetti permesso di stabilire che in risposta a quell'invito e alla successiva presa di posizione della convenuta (doc. GG) il notaio, che non agiva in qualità di ausiliario degli attori o della convenuta ma di entrambi, aveva proposto “ alle parti di trattenere in deposito presso di me, a valere quale depositaria, il saldo del prezzo di fr. 155'000.-, fino a liquidazione di ogni rapporto di dare e avere tra le parti a dipendenza del contratto ” aggiungendo poi che “ se preferite, potrò anche procedere al deposito giudiziale dell'importo litigioso presso la Pretura di Lugano ” fermo restando che “ i relativi costi saranno ovviamente addebitati alle parti ” (doc. 8), e che la convenuta, nonostante si fosse opposta a tale proposta (doc. HH), di fatto si è poi adagiata alla stessa, con il che, visto che nelle particolari circostanze la trattenuta del saldo del prezzo presso di lui avrebbe sostanzialmente dovuto avere gli stessi effetti di un deposito giudiziale (istituto giuridico che, per stessa ammissione della convenuta, era tale da “

arrestare il decorrere degli interessi moratori ”, cfr. duplice e replica riconvenzionale p. 7), gli interessi moratori non decorrevano più. E comunque in base al contratto la decisione circa la liberazione o meno del saldo del prezzo non era assolutamente di competenza degli attori ma del notaio, di modo che l'eventuale tardività a procedervi non poteva in nessun caso comportare per gli attori l'obbligo di pagare eventuali interessi di ritardo.

E. 13

Anche la censura con cui gli attori hanno escluso di essere tenuti a corrispondere alla convenuta gli interessi capitalizzati di fr. 2'876.- per il tardivo versamento del primo acconto, bonificato dal notaio solo il 28 agosto 2009, con 40 giorni di ritardo rispetto alla data di iscrizione del trapasso a registro fondiario, è fondata. Come si è visto, in base alla clausola 6.1 del contratto essi dovevano versare il primo acconto sul prezzo, ossia “ fr. 500'000.- ..., tramite il notaio rogante, alla firma del presente atto”, ritenuto che quei soldi avrebbero poi dovuto essere da lui “liberati alla venditrice ... ad avvenuto trapasso a registro fondiario ”. In concreto è incontestabile che gli attori hanno tempestivamente versato al notaio il primo acconto di fr. 500'000.- (e meglio fr. 514'140.-), lo stesso essendogli stato bonificato proprio l'8 luglio 2009 (cfr. doc. V), cioè il giorno in cui era stato sottoscritto il contratto di compravendita di cui al doc. A, e di conseguenza non possono essere considerati in mora. Il fatto che il notaio abbia provveduto a liberare quell'acconto solo il 28 agosto 2009, nonostante il trapasso a registro fondiario sia avvenuto già il 17 luglio 2009 (doc. B), non è tale da modificare questa situazione. Come detto nel considerando precedente, in base al contratto la decisione circa la liberazione o meno di quell'acconto non era assolutamente di competenza degli attori ma del notaio, che non agiva in qualità di ausiliario degli attori o della convenuta ma di entrambi, per cui l'eventuale tardività a procedervi non poteva comportare per gli attori l'obbligo di pagare eventuali interessi di ritardo. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, che aveva riconosciuto la pretesa ritenendo come la stessa non fosse mai stata contestata e fosse con ciò stata ammessa dagli attori, si osserva che la relativa contestazione era in realtà stata addotta nella replica e risposta riconvenzionale, laddove gli attori avevano sostenuto che “ il documento V dimostra inequivocabilmente che gli attori pagarono puntualmente l'acconto di fr. 500'000.- ... presso la notaia I _____ così come previsto dall'atto Se e quando la notaia lo riversò alla AO 1 non riguarda gli attori, i quali hanno pagato puntualmente come previsto dal contratto ” (p. 2).

E. 14

Gli attori hanno infine censurato il giudizio pretorile sulle spese giudiziarie, rilevando da una parte che la convenuta era risultata interamente soccombente per cui doveva assumersene integralmente, ed evidenziando dall'altra che il valore litigioso sul quale doveva essere calcolata la tassa di giustizia ammontava a soli fr. 55'296.65.

E. 14.1

Con la sua azione riconvenzionale la convenuta - come detto -aveva chiesto la condanna degli attori in solido al pagamento di una somma poi ridotta in sede conclusionale dagli iniziali fr. 190'296.65 a fr. 172'019.30 oltre interessi e accessori. A questo stadio della lite è pacifico che la sua pretesa di fr. 34'143.30 più interessi, relativa ai maggiori costi imputabili ai lavori supplementari richiesti dalla controparte, era infondata. In questa sede è stato stabilito che anche l'altra sua pretesa di fr. 2'876.- più interessi, avente per oggetto gli interessi di ritardo maturati sul primo acconto di fr. 500'000.-, era infondata. Con l'appello

gli attori hanno ribadito che la convenuta era però soccombente anche nella misura in cui aveva chiesto la loro condanna al pagamento del saldo del prezzo ancora trattenuto dal notaio, di fr. 135'000.- più interessi, e ciò siccome quella somma, a cui non potevano essere aggiunti gli interessi, era in realtà già stata da loro pagata conformemente al contratto, per il tramite dello stesso notaio. Il rilievo è pertinente. In una situazione come quella in esame, in effetti, la convenuta avrebbe semmai dovuto pretendere la liberazione della somma trattenuta dal notaio, per altro nel frattempo effettuata (cfr. supra consid. 5), mentre la sua domanda volta alla condanna degli attori al pagamento della stessa era manifestamente priva di fondamento, siccome da una parte quella somma era già stata da loro soluta secondo le modalità previste dal contratto e in quanto dall'altra quest'ultimo accordo non prevedeva che gli attori dovessero pagare direttamente alla convenuta. È così a ragione che gli attori hanno preteso che la convenuta fosse integralmente soccombente nella sua iniziativa giudiziaria.

E. 14.2

Contrariamente a quanto preteso dagli attori, è invece a ragione che il Pretore ha quantificato la tassa di giustizia relativa all'azione riconvenzionale sulla base di un valore litigioso di fr. 190'296.65, anziché di quello di fr. 55'296.65 da loro qui proposto, corrispondente ai soli maggiori costi imputabili ai lavori supplementari (fr. 52'420.65) e agli interessi di ritardo maturati sul primo acconto di fr. 500'000.- (fr. 2'876.-) richiesti dalla controparte negli allegati preliminari ma senza considerare la pretesa di fr. 135'000.- relativa al saldo del prezzo, che era già stato soluto prima dell'inoltro dell'azione giudiziaria. Il valore litigioso è in effetti determinato dalla domanda (art. 91 cpv. 1 CPC), che nel caso di specie, inizialmente, ammontava per l'appunto a fr. 190'296.65, dovendo evidentemente comprendere anche la pretesa di fr. 135'000.-.

E. 15

Alla luce di quanto precede, il giudizio pretorile sulla domanda riconvenzionale deve essere riformato nel senso che la stessa dev'essere respinta "rimanendo accertato", come richiesto dagli attori, "il diritto della AO 1 di ottenere il riversamento del deposito presso la notaia I _____ di fr. 135'000.- al netto di quanto riconosciuto di pertinenza dei signori AP 1 e AP 2 in virtù della presente sentenza" (dispositivo n. 3) e che la relativa tassa di giustizia di fr. 8'500.- e le spese (comprese quelle peritali) devono essere poste a carico della convenuta, tenuta altresì a rifondere agli attori a titolo di ripetibili la somma di fr. 10'000.- da loro qui rivendicata (dispositivo n. 4), ritenuto che i dispositivi n. 3.1 e 3.2 (quest'ultimo in ogni caso da riformare, atteso che con i PE n. _____ e _____ dell'UE di Lugano era stato chiesto il pagamento di soli fr. 44'425.10 oltre interessi al 5% dal 20 gennaio 2012 [cfr. doc. Q e Q1] di modo che la somma per la quale potevano semmai essere rigettate in via definitiva le opposizioni sarebbe stata quella) vanno per contro annullati.

conclusione

E. 16

Ne discende che l'appello degli attori deve essere accolto in modo parziale e l'appello incidentale della convenuta dev'essere accolto in modo integrale, come ai considerandi che precedono. Le spese giudiziarie dei procedimenti di secondo grado seguono di principio la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per la procedura di appello le stesse sono state calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 173'876.- (fr. 36'000.- nell'ambito della petizione e fr. 137'876.- nell'ambito della domanda

riconvenzionale) e per la procedura di appello incidentale sono state calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 2'669.90 (fr. 48'790.- x 5% per 1 anno, 1 mese e 4 giorni). Sennonché, per l'attribuzione delle spese giudiziarie della procedura di appello incidentale, appare giustificato derogare da questo principio, visto che gli attori, nonostante la decisione pretorile sia stata riformata a loro sfavore, non possono essere considerati soccombenti, non avendo contribuito all'emanazione del dispositivo contestato ed avendo sostanzialmente aderito al rimedio giuridico della controparte (TF 24 luglio 2017 5A_932/2016 consid. 2.2.4, 8 marzo 2018 4D_69/2017 consid. 6): in definitiva, per il giudizio di secondo grado sull'appello incidentale, appare pertanto equo (art. 107 cpv. 2 CPC) non prelevare spese processuali e non assegnare ripetibili, queste ultime non potendo nemmeno essere addebitate, in assenza di una base legale, allo Stato del Cantone Ticino (Rüegg/Rüegg , Basler Kommentar, 3^a ed., n. 11 ad art. 107 CPC; Urwyler/Grütter , in: Brunner/Gasser/Schwander, ZPO Kommentar, 2^a ed., n. 13 ad art. 107 CPC; Sterchi , Berner Kommentar, n. 25 ad art. 107 CPC; DTF 140 III 385 consid. 4.1; II CCA

E. 19

maggio 2017 inc. n. 12.2016.55, 26 marzo 2019 inc. n. 12.2017.176, 22 maggio 2019 inc. n. 12.2018.160). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 seg. CPC e la LTG decide: I. In parziale accoglimento dell'appello 26 gennaio 2018 di AP 1 e AP 2 e in accoglimento dell'appello incidentale 4 maggio 2018 di AO 1, la decisione 5 dicembre 2017 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, è così riformata: 1. (invariato)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.