

Sent. 6008/2008  
Rep. 4801/2008

N. 40627/2004



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato  
la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di  
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di  
citazione notificato in data 7.06.04

**DA**

[REDACTED], C.F. [REDACTED], elettivamente  
domiciliato in Milano, Viale di Porta Vercellina n.4,  
presso lo studio dell' Avv. Federica Sangiovanni, che lo  
rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di  
citazione

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED], in persona dell'Amm.re e  
legale rappresentante pro tempore, sig. [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv.  
Alberto Lattuada ed elettivamente domiciliata presso il

suo studio in Fogliano Milanese (MI), Piazza Tarantelli n.6/E, per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

CONVENUTA

**OGGETTO:** vendita di cose immobili.

**CONCLUSIONI:** come da fogli allegati dalle parti al verbale di udienza 13.12.2007, qui di seguito uniti in copia

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 7.06.04 [REDACTED]

[REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, la [REDACTED] - e premesso:

- di avere stipulato con la società convenuta contratto preliminare di compravendita in data 3 dicembre 2002 avente ad oggetto l'unità immobiliare in costruzione sita in Vittuone (MI) località il Palo, residenza [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente nella [REDACTED] piano secondo, distinta con l'interno numero D69 costituita da quattro locali e doppi servizi, cantina al piano interrato distinta al numero [REDACTED]

-che la consegna dell'unità immobiliare predetta veniva concordata entro 24 mesi dall'inizio dei lavori ed il relativo prezzo veniva pattuito in complessivi € 188.527,42, comprensivo di IVA al 4%;

-che alla consegna dell'immobile in oggetto, in data 20 giugno 2003, venivano riscontrati numerosi vizi e difformità, tali da diminuirne in modo apprezzabile il

valore, tempestivamente denunciati dall'attore ed elencati nel verbale di consegna in pari data e nelle successive raccomandate del 2.07.2003 e del 15. 07. 2003;

-che nonostante le lamentele avanzate circa i vizi della cosa, la società [REDACTED] si era limitata a superficiali interventi;

-che nel gennaio 2004 esso [REDACTED] constatava, per la prima volta, il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento nelle due stanze da letto dovuto allo schiacciamento dei tubi posti sotto il pavimento delle camere stesse, come accertato dalla convenuta a seguito di sopralluogo;

-che tale vizio pur essendo stato parzialmente eliminato dalla [REDACTED] aveva ulteriormente deprezzato il valore dell'appartamento posto che per ovviare alla situazione si era dovuto rimuovere parte del parquet, posare nuovi listelli e procedere ad ulteriore lamatura, con inevitabile asportazione di materiale, mentre il restante parquet era stato rovinosamente rigato;

-che come evidenziato dal computo metrico estimativo redatto dal geometra [REDACTED] l'importo complessivo delle opere necessarie per la sistemazione dell'unità immobiliare ammontava ad € 19.983,79 al quale doveva aggiungersi quello relativo a tutte le ulteriori voci di danno dirette ed indirette (mancato godimento dell'immobile pur pagando regolarmente le spese condominiali, costante stress emotivo riverberantesi sulla vita privata e

lavorativa di [REDACTED] da quantificarsi in corso di causa o da liquidarsi, anche, in via equitativa; tanto premesso, [REDACTED] chiedeva, che il giudice adito accertata e dichiarata l'esistenza dei vizi e/o difformità delle opere eseguite nell'immobile oggetto di causa e conseguentemente l'inadempimento contrattuale della società consortile [REDACTED], nonché il costo necessario per rendere le opere realizzate dalla società convenuta conforme agli accordi sottoscritti con il signor [REDACTED] (preliminare e variazione capitolato in data 23.10.02), volesse ridurre equamente il prezzo originariamente pattuito in € 188.527,42, quale controprestazione per la compravendita oggetto del preliminare di vendita in data 3.12.2002 in rapporto alla minore utilità ed al deprezzamento dell'immobile, nonché al minor costo -valore delle opere eseguite dalla convenuta, tenendo, altresì, in considerazione gli esborsi che si renderanno necessari per effettuare le riparazioni del caso e condannare inoltre la convenuta al risarcimento di tutti danni patiti e patiendi dall'attore causati dall'inadempimento della società [REDACTED] nella misura da determinarsi in corso di causa o ritenuta equa dal Giudice.

Instauratosi il contraddittorio, la [REDACTED] - società consortile [REDACTED] chiedeva: in via principale, il rigetto delle domande tutte ex adverso formulate, perché infondate in fatto e in diritto; in via riconvenzionale principale, accertare e dichiarare che il contratto preliminare di

compravendita stipulato inter partes si era risolto per inadempimento del promissario acquirente ex artt. 1453 cod. civ. e 14 del contratto preliminare di compravendita in data 3 dicembre 2002 e per l'effetto, dichiarare il signor [REDACTED] tenuto alla riconsegna in favore di essa società convenuta dell'unità immobiliare per cui è causa, nonché al risarcimento del pregiudizio arrecato alla [REDACTED] per l'inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte, nella misura di € 27.276,37 oltre IVA, pari all'importo della caparra confirmatoria versata al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita in oggetto.

La società convenuta chiedeva altresì la condanna dell'attore: al risarcimento del pregiudizio arrecato alla [REDACTED] per l'inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte nella misura di € 45.234,18 oltre IVA - dedotto l'ammontare della caparra confirmatoria - in forza del punto 14 del contratto preliminare di compravendita stipulato fra le parti, ovvero in quella maggior o minore somma ritenuta di giustizia anche con valutazione equitativa per quanto opportuno e necessario; al pagamento, a titolo di risarcimento del pregiudizio arrecato alla società convenuta per l'inadempimento alle obbligazioni contrattualmente assunte, della somma corrispondente alla diminuzione del valore che l'unità immobiliare compravenduta subirà, dal momento della stipulazione del contratto preliminare (3 dicembre 2002) alla data in cui

avverrà la restituzione, nella misura ritenuta di giustizia a esperimento istruttorio, anche con valutazione equitativa per quanto opportuno necessario; al pagamento, a titolo di risarcimento del danno arrecato alla [REDACTED] per l'inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte dell'importo di € 500,00 mensili per il godimento dell'unità immobiliare compravenduto, dal momento della immissione nel possesso fino alla data della sua restituzione.

In via subordinata, accertare e dichiarare l'inadempimento, da parte del signor [REDACTED] dell'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare compravenduta e delle opere indicate nell'articolo 8) del contratto preliminare; condannare di conseguenza l'attore al pagamento del complessivo importo di € 192.164,01 IVA inclusa, pari al saldo del prezzo d'acquisto dell'unità immobiliare nonché al risarcimento di tutti i danni patiti e patibili dalla [REDACTED], nella misura di € 25.000.000, ovvero nella maggior o minore somma ritenuta di giustizia, anche con valutazione equitativa, con rivalutazione monetaria ed interessi legali sulle somme rivalutate. Con vittoria di spese.

All'udienza di prima comparizione in data 10.11.2004, il G.I., fissava l'udienza ex art. 183 c.p.c., concedendo i richiesti termini ai sensi degli articoli 180-170 c.p.c. e rinviava la causa all'udienza del 20 gennaio 2005.

In tale sede, concessi termini di cui all'articolo 183 quinto comma c.p.c., il giudice, riservato ogni provvedimento sull'istanza di consulenza tecnica d'ufficio proposta dal procuratore dell'attore, rinviava la causa per la discussione sui mezzi di prova al 12.05.05.

Con ordinanza riservata in data 28-30 maggio 2005 il giudice disponeva la comparizione personale delle parti, riservato ogni provvedimento sulle istanze istruttorie e rinviava la causa a tal fine all'udienza del 27 ottobre 2005.

Il disposto incombente di cui all'articolo 183 c.p.c. non poteva essere espletato per l'assenza del dottor [REDACTED] legale rappresentante della società convenuta; in tale sede venivano quindi ammesse nei termini di cui all'ordinanza in pari data le prove dedotte dalle parti.

Con provvedimento emesso all'udienza del 3 maggio 2006, il giudice, espletate le prove, ammetteva la richiesta consulenza tecnica all'esito della quale - come integrata dal C.t.u. arch. [REDACTED] in data 27 febbraio 2007- la causa, sulle conclusioni di cui in epigrafe precisate dalle parti in data 13 dicembre 2007 veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifica, oltre che documentata, la circostanza dell'avvenuta stipulazione fra le odierne parti, in data 3 dicembre 2002, del contratto preliminare precisato in narrativa.

Con la scrittura predetta (doc.n.6 attore e 7 convenuta), la Società [redacted] ha assunto l'obbligazione di trasferire all' attore la proprietà dell'unità immobiliare descritta in narrativa per il prezzo di € 181.276,37 più IVA, dei quali risultano versati in acconto da [redacted] € 3000,00 in data 3 ottobre 2002 all'atto della sottoscrizione della proposta di acquisto (doc.2 fasc. attore) ed € 24.276,37, oltre IVA alla sottoscrizione del preliminare di vendita (doc.3 ibidem).

E' altresì provato che nell'ottobre 2002 il promissario acquirente chiedeva all'impresa costruttrice di apportare alcune varianti al capitolato per un totale di € 8.353,70 (doc. 5 attore); che in data 20 giugno 2003, alla consegna dell'immobile in oggetto, [redacted] - che come da relativo verbale veniva immesso nel "formale possesso dell'immobile di cui vengono consegnate le chiavi", al fine di predisporlo per le proprie singole necessità, ma "con diffida ad abitarlo sino all'intervenuta abitabilità", riscontrava numerosi difetti e vizi dell'unità immobiliare che venivano elencati nel verbale di constatazione e di consegna immobile e quindi tempestivamente ed ulteriormente



denunciati nelle raccomandate in data 2 luglio 2003 e 15 luglio 2003 (doc. 9-16 attore).

Risulta ancora provato che nel gennaio 2004 il signor [REDACTED] constatava, per la prima volta, il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento nelle due stanze da letto che, come accertato dalla stessa promittente venditrice [REDACTED] a seguito di sopralluogo, era dovuto allo schiacciamento dei tubi posti sotto il pavimento delle camere stesse, così che per rimediare a tale situazione si era dovuto rimuovere parte del parquet, posare nuovi listelli, procedere ad ulteriore lamatura, con l'ulteriore conseguenza che a causa dell'esecuzione di detti lavori la restante parte del parquet era stata rovinata con evidenti rigature (doc. 19-20 attore).

L'espletata consulenza tecnica d'ufficio ha accertato che alcuni dei denunciati difetti (pareti della cucina non perfettamente complanari, pareti contigue non formanti tra loro angoli di 90°) rientrano nelle tolleranze di cantiere; che i vizi denunciati con riferimento agli intonaci nella perizia redatta dal consulente tecnico di parte attrice, geometra [REDACTED] (sbavature, buchi, presenza di evidenti ondulazioni sulle superfici) erano stati comunque occultati dal rivestimento murale realizzato a spugnato a cura e spese dell'attore tanto che oggi gli intonaci delle pareti risultano ripristinati e gli eventuali difetti, occultati. Il consulente d'ufficio ha poi accertato che alcune opere in variante erano state eseguite in difformità

da quanto richiesto dal signor ██████████ (v. punto 5 soggiorno); che i difetti si ravvisavano a carico del radiatore posato storto in cucina "in quanto la distanza dalla parete varia da millimetri quattro a millimetri 14"; che i due fori di areazione presentano griglie circolari con corona tagliata in quanto realizzati troppo vicino allo spigolo; che il pavimento del locale soggiorno "suona" a tratti "vuoto" per probabile carenza di collante o distacco parziale dal sottofondo, mentre le fughe della pavimentazione presentano un evidente fenomeno di "sfarinamento" e risultano realizzate a base cementizia e non con idoneo prodotto additivante; che nella camera 1 (studio) la tinteggiatura del plafone presenta due aree di circa 10 cm di diametro con distacco della stessa dal sottostante intonaco dovute a una perdita d'acqua dal piano superiore; che il relativo parquet in tek presenta ondulazioni e segni di lamatura fatta male: difetto questo che si evidenzia anche nel parquet del corridoio che risulta altresì posato non in perfetto piano ed attualmente ancora in buona parte mancante; a causa dei lavori di ripristino all'impianto di riscaldamento; che nel bagno padronale tre piastrelle di bordura risultano in corrispondenza della vasca distaccate e le spallette della finestra presentano vistose imperfezioni di esecuzione; che nella camera matrimoniale il parquet in tek -posato non in perfetto piano- presenta ondulazioni e segni di lamatura eseguita male, mentre un'area di circa 2 mq si presenta con

il parquet solo posato (riposato) al grezzo e non lamato e verniciato; che nella camera figli il parquet presenta il difetto predetto, pur non essendovi parti mancanti; che tutti i parapetti dei balconi presentano, nonostante la recente consegna, evidenti segni di ruggine in più punti, che i balconi presentano evidenti macchie di umidità e distacco di intonaco sui frontali e sul sottobalcone. Inoltre le copertine in marmo di coronamento risultano distaccate.

I vizi come sopra descritti sono stati tutti documentati anche con fotografie nella redatta relazione tecnica.

Il consulente d'ufficio, arch. [REDACTED] ha in particolare evidenziato che l'impianto di riscaldamento presentava lo schiacciamento dei tubi di mandata e ritorno dei termosifoni, così come documentato anche fotograficamente dall'attore; che nel 2004 era stato eseguito dal costruttore un intervento di ripristino dell'impianto di riscaldamento con sistemazione delle tubazioni mediante sostituzione e saldatura delle porzioni di tubazione in rame risultate schiacciate, e "di cui ancor oggi sono visibili le aree di pavimentazione senza pavimentazione in parquet o con pavimentazione in parquet posato ma non ancora lamato e lucidato" come da fotografie allegate alla propria relazione. A

Con riguardo alla stima delle opere necessarie per l'eliminazione dei vizi o difetti riscontrati il consulente d'ufficio ha ritenuto di quantificarne l'importo in

complessivi € 10.500,00 oltre € 765,00 di cui alla depositata integrazione in data 27 febbraio 2007 (dovendosi provvedere alla nuova bordura del bagno padronale essendo le piastrelle relative fuori produzione, come riconosciuto da SIP all'udienza del 14.02.07 e così, complessivamente in € 11.265,00.

In particolare il consulente tecnico d'ufficio ha calcolato con riferimento all'impianto di riscaldamento un deprezzamento dello stesso del 20% in relazione alle riparazioni effettuate sull'impianto; un deprezzamento del 40%, quanto alla fornitura e posa di pavimenti in parquet incollato in tek, in relazione alle due lamature già effettuate e alla successiva necessaria per la riparazione dell'impianto di riscaldamento; un deprezzamento del 40% in relazione alla cattiva posa delle piastrelle di rivestimento e pavimento con riguardo ai pavimenti e rivestimenti della cucina e ritenuto altresì la necessità del rifacimento dell'impermeabilizzazione dei balconi con guaina plastobituminosa.

All'importo come sopra quantificato dal consulente tecnico d'ufficio, ritenuto necessario per l'eliminazione degli accertati vizi, va aggiunto l'ulteriore importo di € 3000,00, che alla stregua della perizia di stima eseguita dal geometra [REDACTED] in epoca assai prossima all'avvenuta consegna dell'immobile (20 gennaio 2004) e dell'aggiornamento a detta perizia in data 9 febbraio 2004, determinata da ulteriori vizi e difetti e malfunzionamenti

in seguito verificatisi, può equitativamente ritenersi, alla stregua dei parametri indicati dal consulente tecnico di parte nei propri elaborati e dal medesimo confermati nella testimonianza resa l'udienza del 1 febbraio 2006 con particolare riferimento al ripristino degli intonaci ed allo scarico della condensa eseguiti da parte dell'attore, come dato atto anche dal consulente tecnico d'ufficio nella propria relazione.

In adesione alla giurisprudenza di legittimità che questo giudice condividendo fa propria, va precisato che "la presenza di vizi della cosa promessa in vendita legittima il promissario acquirente, immesso nel possesso anticipato del bene oggetto del preliminare, alla sospensione del pagamento del prezzo (inadempimenti non est adimplendum), a chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo" (Cass. 1997/9560) poiché "nel contratto preliminare di vendita, nel caso che la cosa sia affetta da vizi, il promissario acquirente che non voglia domandare la risoluzione del contratto, può agire contro il promittente per l'adempimento chiedendo, anche disgiuntamente dall'azione prevista dall'art. 2932 c.c., l'eliminazione dei vizi, oppure in alternativa, la riduzione del prezzo; tali due azioni infatti, mirando entrambe ad assicurare, in modo alternativo fra loro, il mantenimento dell'equilibrio del rapporto economico di scambio previsto dei contraenti, costituiscono mezzi di tutela di carattere generale che, in quanto tali, devono ritenersi utilizzabili anche per il

contratto preliminare, non rinvenendosi nel sistema positivo, né in particolare nel disposto dell'articolo 2932 c.c., ragioni che impediscano di estendere anche a tale tipo di contratto la tutela stabilita a favore della parte adempiente dai principi generali in tema di contratti a prestazioni corrispettive" (Cass. 26943/2006).

In tal senso argomentando, parte attrice ha proposto domanda al fine di ottenere la riduzione del prezzo dell'immobile compromesso in cumulo con la condanna al risarcimento di tutti danni patiti e patiendi dall'attore conseguenti all'inadempimento di parte convenuta.

E, ad avviso del giudicante, non può esservi dubbio sulla legittimità della decisione assunta dal promissario acquirente ad avvenuta consegna del bene in questione di sospendere i pattuiti pagamenti ove si consideri che a quella data [REDACTED] aveva già provveduto a pagare quanto previsto nel contratto preliminare, come da documenti 2) e 3) versati in atti, sì che aveva il diritto di pretendere la consegna di cui all'articolo 11) del contratto inter partes - prevista appunto solo per i "promissari che abbiano ottemperato a tutti gli obblighi assunti con la presente scrittura" - di un bene immobile, fra l'altro ancora in costruzione, esente da vizi e difetti.

Per contro, deve ritenersi accertato, alla stregua della consulenza tecnica di ufficio espletata, nonché delle deposizioni rese dai testi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ che l'unità immobiliare per cui è causa, presentava vizi e difetti tali da renderla non abitabile; in particolare, giova sottolineare che certamente non poteva ritenersi abitabile l'immobile in oggetto per l'accertata mancanza nel periodo invernale di qualsiasi efficace impianto di riscaldamento, e, in seguito ai parziali interventi effettuati dalla promittente venditrice, per la mancanza di parte della pavimentazione in parquet (con tubi di riscaldamento ancora attualmente in vista, come da foto allegate), nonché per gli ulteriori vizi e difetti, ivi comprese macchie di umidità e di infiltrazioni di acqua, evidenziati nell'elaborato tecnico e nelle testimonianze assunte.

A ciò si aggiunga che dalle deposizioni rese dai testi ████████ e ████████ risulta provato che l'attore non ha mai abitato l'immobile in oggetto, per il quale, fra l'altro, era stata anche stabilita dalla ████████ la diffida ad abitare sino all'intervenuta abitabilità, come precisato nel verbale di consegna, tanto che l'attore - già ospitato per il periodo necessario per la consegna dell'appartamento dal marzo 2003 dalla signora ██████████ cugina di ██████████ ████████, moglie separata dell'attore a far data dal gennaio 2003 - è stato ospitato dalla signora ████████ presso l'abitazione della predetta in Rho, dove tuttora abita mediamente corrispondendo la somma di € 500,00 mensili a titolo di concorso spese.

Si sottolinea che alla stregua della documentazione prodotta in giudizio dalla [REDACTED] nemmeno risulta che la società convenuta abbia ottenuto l'abitabilità dell'immobile per cui è causa.

A ciò si aggiunga che nel contratto preliminare all'articolo 11.3 si legge "il relativo rogito sarà perfezionato presso il notaio scelto dal promittente al completamento delle pratiche amministrative e comunque non oltre 8 mesi dal rilascio della licenza di abitabilità" e che per contro non risulta dagli atti di causa che la società [REDACTED] abbia mai provveduto a convocare il signor [REDACTED] dinanzi ad alcun notaio.

La circostanza infatti, non risulta né documentalmente provata, né confermata dal teste [REDACTED] ragioniere presso la [REDACTED] e nipote [REDACTED] [REDACTED] il quale pur dichiarando di essersi personalmente incontrato più volte con [REDACTED] per verificare i vizi e difetti dell'immobile che questi lamentava e di aver partecipato anche nell'autunno del 2003 al sopralluogo con i legali di [REDACTED] e di [REDACTED], nel corso del quale la società convenuta aveva riconosciuto alcuni difetti (radiatore della stanza da letto che non scaldava, plafone dell'appartamento che presentava infiltrazioni dal sottotetto ormai gialle) e che la [REDACTED] era intervenuta a sistemare "entrambi i due grossi difetti rilevati riscaldamento e plafone", nulla ha riferito sulla asserita convocazione del promissario acquirente per la



sottoscrizione del rogito, contestualmente al quale il predetto avrebbe dovuto versare il saldo del prezzo di acquisto del bene mediante l'accollo del mutuo fondiario pari a complessivi € 145.000,00 più IVA di legge, come previsto dall'articolo 4.2 del contratto preliminare in essere fra le parti - circostanza che, per quanto detto, rimane dunque del tutto indimostrata.

Si rileva per contro, come risultante dal documento 18) prodotto in giudizio dalla convenuta, che con raccomandata 3 novembre 2003 [redacted] nel motivare per tramite del proprio Legale la decisione di sospendere i pagamenti delle [redacted] "stante l'ingiustificata e perdurante mancata corrispondenza tra l'immobile promesso e quello consegnato da [redacted], che costituisce inadempimento contrattuale", contestando ogni addebito e respingendo ogni avversa pretesa dichiarava in modo serio e tale da escludere ogni perplessità sul suo reale intento, di offrire "di adempiere contemporaneamente ed esattamente la propria obbligazione nel momento in cui [redacted] provvederà alla completa e definitiva eliminazione di tutti i vizi-difetti afferenti l'immobile di via Milano in Vittuone, peraltro mai abitato dal sig. [redacted] e da sempre a completa disposizione di [redacted] per gli interventi del caso".

Alla stregua delle suesposte considerazioni si impone l'accoglimento della domanda di riduzione del prezzo originariamente pattuito, come proposta dall'attore, nella

misura di € 14.265,00, per inadempimento contrattuale della società convenuta, dovendosi per contro escludere che sussista inadempimento legittimante la risoluzione del contratto preliminare di compravendita in data 3 dicembre 2002, da parte di [REDACTED], per quanto sopra motivato.

Oltre alla predetta riduzione del prezzo, l'attore ha diritto anche al risarcimento dei danni che comprendono per giurisprudenza consolidata tanto i danni diretti quanto quelli indiretti derivanti dal bene viziato. Invero, mentre la prima obbligazione consente al futuro compratore di ripristinare il rapporto di corrispettività tra prestazioni e controprestazione con riguardo al minor valore del bene venduto affetto da vizi, la seconda obbligazione risarcitoria gli consente la possibilità di ristabilire tale rapporto con riguardo ai danni diretti ed indiretti subiti dal bene viziato e derivanti dalla ridotta utilizzabilità del bene stesso, dalle spese ultronee sopportate ma in ipotesi non dovute, da quelle di ripristino e riparazione, da lucro cessante (Cass. 7718/2000).

A ciò consegue che la società convenuta è tenuta a risarcire all'attore le spese dal medesimo sopportate a far data dalla consegna del bene non utilizzabile (20 giugno 2003) ad oggi, liquidate equitativamente, attesa la difficoltà di precisa prova, tenuto conto delle indicazioni rese dalla teste [REDACTED] in complessivi euro 10.000,00 quale

"concorso spese" non specificamente precisate, per poter alloggiare presso la predetta.

Deve infatti ritenersi che anche ove l'attore avesse abitato nell'immobile compromesso, egli avrebbe comunque dovuto sopportare anche diverse spese, quali i costi delle varie utenze, di pulizia etc., sì che appare equo ridurre la somma da [REDACTED] pretesa per la causale in esame in € 30.000,00 nella misura sopra indicata. Sulla suddetta somma, come da conclusioni precisate da parte attrice, decorrono gli interessi di legge dalla domanda all'effettivo saldo.

E' poi ripetibile, da parte di [REDACTED] la somma di € 1341,75 dal medesimo pagata per spese condominiali relative all'appartamento in esame (doc. n.27 fascicolo attore) che, sebbene consegnato, era per quanto dianzi motivato, non abitabile. Anche su tale somma, come da conclusioni precisate, decorrono gli interessi di legge dalla domanda all'effettivo saldo.

Non ritiene infine il giudicante attribuire a [REDACTED] alcuna somma per l'asserito "danno esistenziale" che avrebbe subito in conseguenza del mancato godimento dell'immobile compromesso e che ne avrebbe addirittura danneggiato la salute tanto da far uso da settembre 2004 di tranquillanti ed antidepressivi, non potendosi tale affermata precaria situazione di salute porre con certezza in nesso causale con la vicenda per cui è causa, risultando dalla deposizione della teste [REDACTED] che [REDACTED] aveva

anche subito nel 2003 una pesante vicenda personale separandosi dalla moglie alla quale erano stati affidati i figli.

L'accoglimento nei termini sopra esposti, delle domande proposte dall'attore comporta il rigetto delle domande tutte in via riconvenzionale formulate dalla convenuta

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c..

Le spese di consulenza tecnica d'ufficio, come già liquidate dal G.I. in complessivi € 1600,00 con provvedimento in data 18 dicembre 2006, vengono definitivamente poste a carico della società convenuta.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano - Sez. IV Civile - definitivamente pronunciando contrariis reiectis, così provvede:

- 1) accertato, come da motivazione, l'inadempimento e la responsabilità della Società convenuta per vizi e difetti dell'immobile di cui al contratto preliminare inter partes in data 3 dicembre 2002 -sito in Vittuone (MI)-località il Palo, residenza e precisamente nella palazzina piano secondo, distinto con l'interno n. in accoglimento della proposta domanda, riduce il prezzo originariamente pattuito nel contratto predetto (€ 188.527,42), dell'importo di € 14.265,00;
- 2) condanna la convenuta Società al risarcimento dei danni subiti dall'attore che, come da motivazione, liquida in

complessivi euro 11341,75,00 oltre interessi dalla domanda all'effettivo saldo;

3) respinge le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta;

4) condanna la convenuta società a rifondere all'attore le spese del giudizio liquidate in complessivi € 13.433,10 di cui: € 717,10 per spese, € 4366,00 per diritti ed € 8.350,00 per onorari, oltre oneri di legge e rimborso spese generali secondo T.F.;

6) pone definitivamente a carico della convenuta società le spese di C.T.U. come già liquidate dal G.I. con provvedimento in data 18.12.2006.

Così deciso in Milano il 14 aprile 2008



IL GIUDICE