

via [redacted] esponeva che prima del frazionamento lo stabile era interamente di proprietà della [redacted] (le cui quote erano detenute interamente dalla spa Centro Storico), che ne appaltò la ristrutturazione alla [redacted] con sede in [redacted] via [redacted]

Dopo il frazionamento dello stabile e la vendita di buona parte degli appartamenti, i lavori di finitura vennero dapprima rallentati e poi definitivamente abbandonati, quindi la società appaltatrice si rese irreperibile.

Per tale ragione, il Condominio fece eseguire una perizia da professionista di sua fiducia, il quale descrisse i lavori sulle parti comuni dello stabile necessari a completare quelli sospesi dall'appaltatrice nonché i lavori necessari per eliminare i vizi sulle opere terminate, e quantificava la spesa necessaria in € [redacted]

Stante il disinteresse della società appaltatrice e soprattutto dell'Immobiliare [redacted] venditrice, il Condominio, con ricorso del 18.7.2002, promuoveva ricorso per accertamento tecnico preventivo nei confronti di quest'ultima, nell'ambito del quale veniva disposta CTU e si concludeva con relazione (prodotta in questo processo quale doc.7), che confermava l'esistenza dei vizi e difetti lamentati.

Inoltre, atteso che la Immobiliare [redacted] aveva continuato a vendere unità immobiliari, con conseguente pericolo di dispersione della garanzia, il Condominio chiedeva ed otteneva sequestro conservativo sui beni della stessa, sino a concorrenza della somma di € [redacted] concesso con decreto emesso nell'ambito del proc. n. 66541/03 da G.U. dott. Rollero, in data 8.1.2004.

Tutto ciò premesso, il Condominio attore chiedeva confermarsi il decreto di sequestro conservativo e, nel merito, condannarsi la controparte al pagamento della somma di € [redacted]

La società convenuta, malgrado la regolare notificazione dell'atto di citazione, non si costituiva e veniva dichiarata contumace.

L'istruttoria comportava l'acquisizione del fascicolo d'ufficio del procedimento per A.T.P., oltre alla produzione di documenti.

Quindi, all'udienza del 7.04.2005 parte attrice precisava le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione,



previo deposito di memoria conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

E' documentalmente provato che la società convenuta era proprietaria (v. rogito 19.12.02 Notaio [REDACTED], doc. n. 8 att.) e venditrice delle unità immobiliari ora costituite nel Condominio attore nonché appaltante dei lavori di risanamento conservativo dell'intero stabile, comprese le parti comuni.

A mezzo della CTU esperita in sede di accertamento tecnico preventivo è altresì provato che dei lavori relativi alle parti comuni, descritti nel capitolato d'appalto allegato agli atti di compravendita, molti non sono stati eseguiti oppure presentano vizi e difetti, per la cui puntuale descrizione si rinvia alla relazione del CTU.

Si tratta degli stessi vizi e difetti rilevati prima del giudizio dal consulente incaricato dal Condominio, geom. [REDACTED] il quale ha redatto una dettagliatissima relazione (v. doc. n. 4 att.), procedendo alla stima della spesa necessaria per i lavori destinati a porre rimedio ai vizi e difetti, sulla base di attenta ed analitica descrizione degli interventi indispensabili e dando conto dei criteri di stima adottati. Tale relazione, come si è detto, quanto alla descrizione dei vizi e difetti trova puntualissima conferma nella CTU espletata nel corso dell'ATP. Anche in riferimento alla stima dei costi può essere posta a fondamento della liquidazione del danno, in quanto completa, convincente e, comunque, non contestata in alcun modo dalla convenuta.

Del resto, il comportamento processuale di quest'ultima, che non si è costituita nel presente processo né in quelli cautelari per ATP e per il sequestro conservativo, denota l'assenza di valide ragioni ed eccezioni da opporre alla pretesa avversaria.

Pertanto, la società convenuta va condannata a risarcire al Condominio attore il danno conseguente ai vizi e difetti del bene venduto, danno che si quantifica in complessivi € [REDACTED] da aggiornarsi a € [REDACTED] in considerazione del tempo trascorso dalla stima del consulente geom. [REDACTED] (la relazione risale al 25.6.2002).

Le spese per questo processo e per il procedimento cautelare seguono

la soccombenza e si liquidano come da dispositivo sulla base della nota spese depositata dall'attore, salvo che per gli onorari.

In base all'art. 671 e 686 c.p.c. non occorre la conferma del sequestro conservativo già concesso, che si converte automaticamente in pignoramento quando il creditore ottiene sentenza di condanna esecutiva.

PQM

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

condanna la [redacted] al pagamento a favore del Condominio di [redacted] via [redacted] della somma di € [redacted] oltre interessi dalla sentenza al saldo;

condanna la convenuta alla rifusione a favore del condominio attore delle spese di lite, che liquida come segue: per il procedimento per sequestro conservativo in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili; per la causa di merito in € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 4.7.2005

Dott. Lucia Fornica

