

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] esponendo quanto segue.

L'attore era proprietario dell'appartamento sito in [redacted] via [redacted]

[redacted] acquistato dalla [redacted] per euro [redacted] oltre ad oneri

fiscali, interamente versati. Nell'atto di compravendita era stabilito che

“sono in corso i lavori di ordinaria manutenzione nell'immobile... e che la società venditrice si obbliga a terminare entro e non oltre il 31.10.2002”.

Era per questo che era stato stabilito nel preliminare un termine essenziale per la consegna al 1.11.2002.

Infatti, al momento del rogito (doc 4) si prevedeva una penale di euro 100

per ogni giorno di ritardo ed, a garanzia, la convenuta lasciava a mani del

Notaio assegno bancario per la somma di euro [redacted] “per il pagamento immediato delle previste penali”.

L'appartamento non veniva consegnato alla data concordata ancora al

22.12.2002 (vedi missiva attorea in pari data - doc 7) e venivano ravvisati  
numerosi vizi dell'immobile, dei quali veniva chiesta la rimozione. u

In data 20.1.2003 la convenuta rispondeva dichiarando di avere già effettuato la consegna ed il 23.1.2003 l'attrice contestava il fatto chiedendo la consegna, l'eliminazione dei vizi ed il rilascio dell'assegno di euro [redacted]

L'attrice subiva notevoli spese di vitto ed alloggio come attestato dalle ricevute di pagamento (doc 22) e chiedeva la condanna della convenuta alla restituzione delle somme pagate in eccesso rispetto al valore dell'opera da liquidarsi anche in via equitativa nonché di accertare l'inadempimento di controparte con condanna della stessa per danni a pagare la somma di euro [REDACTED]

La convenuta non si costituiva in giudizio e veniva dichiarata contumace.

All'udienza in data 13.11.2003, fissata per la comparizione personale delle parti ex art 183 CPC, nessuna delle stesse compariva personalmente e comunque non si addiveniva ad alcun atto di conciliazione.

Concessi i termini per le deduzioni istruttorie, l'attore insisteva nelle proprie richieste .

Il giudice non ammetteva le stesse come da ordinanza in atti ed, all'esito di tali incombenze istruttorie, rinviava all'udienza del 5.5.2003 per le conclusioni che l'attore precisava come sopra riportato. Il giudice assumeva la causa in decisione nel rispetto dei termini di legge.

u

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Le domande dell'attore sono parzialmente fondate e meritano accoglimento di conseguenza.

Risulta "per tabulas" il fatto "che la società venditrice si obbliga a terminare entro e non oltre il 31.10.2002" i lavori di ristrutturazione

dell'immobile "de quo" (doc 1). Conferma ne è il fatto che era stato stabilito nel preliminare un termine essenziale per la consegna al 1.11.2002.

Le parti, poi, avevano stabilito (doc 4) una penale di euro [redacted] per ogni giorno di ritardo, come risulta dalla dichiarazione di impegno e deposito fiduciario in data 1 luglio 2002, sottoscritta dal Notaio [redacted].

Risulta, poi, che l'attore riuscì ad accedere al proprio appartamento solamente in data 21.3.2003 (cfr atto di diffida 18.3.2003), e cioè a ben 140 giorni da quanto la convenuta si era assunta l'impegno.

Ne consegue che questa deve essere condannata al pagamento della somma di euro [redacted] in favore dell'attore, somma che comprende tutti i danni subiti da questa per il ritardo (art 1382 CC).

Per quanto riguarda, poi, i vizi lamentati dall'attore, a fronte di capitoli di prova generici e, quindi, non ammissibili, come già ritenuto con ordinanza istruttoria 17.3.2004, il cui contenuto viene quindi ribadito, ed a fronte della richiesta di una CTU non ammissibile in quanto sarebbe "ad explorandum", non risultano nemmeno documenti dell'attore che indichino l'esborso di somme per riparazioni. Ne consegue che la relativa domanda attorea deve essere disattesa.

Attesa la conclusione della causa, per il principio di soccombenza, le spese di lite vanno poste a carico della convenuta e vanno liquidate come da dispositivo.

Ai sensi di legge la sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

**PQM**

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

accertato il ritardo della convenuta nella consegna dell'appartamento sito in [REDACTED], via [REDACTED], nei termini contrattualmente previsti, la condanna al pagamento in favore dell'attore della somma di euro [REDACTED], oltre ad interessi legali dalla sentenza al saldo;

respinge ogni ulteriore domanda;

condanna la convenuta a rimborsare a controparte le spese di lite, che si liquidano in complessivi euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed i rimanenti per spese, oltre accessori come per legge;

con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Così deciso in Milano il 29-7-05

Il Giudice

