

Data	09/09/2013
Ente giudicante	Tribunale di Taranto, Giudice dott. Claudio Casarano
Numero	1686

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE

In composizione monocratica, dott. Claudio Casarano

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3190 R.G. anno 2008 Affari Civili Contenziosi promossa da:

G.M.;

CONTRO

M.A. e P.P.;

OGGETTO: *“Vendita di cose immobili”.*

Le parti rassegnavano le conclusioni risultanti dagli atti e qui da intendersi richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

IL FONDAMENTO DELLA DOMANDA

Il sig. G.M. affermava di aver stipulato in data 11-12-2007 un contratto con il quale i sig.ri M.A. e P.P. promettevano di vendergli la piena proprietà di una unità immobiliare sita in Taranto – Quartiere (OMISSIS).

Il prezzo della vendita veniva pattuito in euro 87.000.00: euro 1.000,00 venivano versati a titolo di caparra, mentre il residuo prezzo doveva essere versato alla stipula del definitivo con assegno circolare.

Il contratto definitivo doveva intervenire il 30-04-2008.

L'istante precisava che la scrittura privata veniva redatta con l'ausilio dell'avv. E.C., al quale corrispondeva come compenso pattuito la somma di euro 1.000,00(in citazione si parla invero di anticipo).

L'istante aggiungeva che, dopo qualche giorno dalla stipula del preliminare, si rivolgeva al notaio incaricato del rogito, dandogli mandato per svolgere gli accertamenti necessari sull'immobile oggetto di promessa di vendita.

Senonchè, lamentava l'attore, il notaio accertava che i promittenti venditori erano in realtà titolari del diritto di superficie e non della piena proprietà del bene divisato, come dichiarato al punto 3) dell'evocata scrittura privata; infatti l'immobile faceva parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà esclusiva del Comune di Taranto.

Da qui la domanda tesa ad ottenere la risoluzione del preliminare, configurandosi un caso di vendita di *aliud pro alio*, e la condanna delle controparti al pagamento della somma di euro 2.000.00, quale doppio della caparra, ed euro 1.000,00 per il pagamento del compenso al suddetto professionista incaricato della redazione del preliminare.

LA DIFESA CONVENUTA

I convenuti costituendosi precisavano che il Comune di Taranto aveva concesso a suo tempo il diritto di superficie sul proprio suolo alla cooperativa edilizia Cooperativa Edile (OMISSIS) ; ragion per cui se era vero che il predetto ente aveva mantenuto il diritto di proprietà sul fondo, era pur vero che la predetta cooperativa costruendo su di esso il fabbricato, ai sensi dell'art.952 cc era divenuta proprietaria dell'edificio e delle unità immobiliari che lo componevano.

In ogni caso, aggiungevano i convenuti, l'attore ben conosceva la situazione giuridica in cui versava il bene, dal momento che aveva ricevuto un mese prima della stipula del preliminare tutta la documentazione necessaria, compreso l'atto con il quale la predetta cooperativa edilizia aveva assegnato in proprietà ai convenuti il bene in parola.

I convenuti concludevano quindi per il rigetto della domanda e spiegavano riconvenzionale tesa ad ottenere la pronuncia di sentenza ex art.2932 cc

L'ISTRUTTORIA

Si sentiva l'attore in sede di interrogatorio formale ed i testi adottati.

All'udienza del 06-03-2013 la causa veniva riservata per la decisione, concedendosi i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

L'ESCLUSIONE DELL'IPOTESI DELLA VENDITA DI "ALIUD PRO ALIO"

Non può accogliersi la tesi attrice della ricorrenza di una vendita di *aliud pro alio*: il rilievo che il diritto promesso in vendita fosse la proprietà superficaria e non la piena proprietà, non implicava la ricorrenza di un onere od di un diritto di terzi, suscettibili di determinare una diminuzione al libero godimento del bene acquistato.

L'art. 1489 c.c. in siffatta ipotesi infatti condiziona il diritto alla risoluzione del contratto al presupposto che il diritto o il peso del terzo faccia diminuire il libero godimento, beninteso ricorrendo anche la mancata conoscenza da parte del compratore.

Nel caso in esame la proprietà superficaria dell'appartamento, residuando il diritto di proprietà sul fondo in capo al Comune, non implica affatto una diminuzione del libero godimento, posto che il suo contenuto è identico a quello che sarebbe stato garantito se fosse stata acquistata la piena proprietà.

Peraltro non è stato neanche allegato che fosse temporaneo il diritto di costruire e di conservare la costruzione; di conseguenza non opera l'art.953 cc che prevede che alla scadenza si estingua il diritto di superficie con il conseguente acquisto della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Né si allegava l'esistenza di un patto che contemplasse la temporaneità del diritto di superficie; quindi ai sensi dell'art.954, III co., in caso di perimento della costruzione, il diritto di superficie non si estingue.

Sotto un ultimo profilo occorre considerare che l'art.1489 cc, in caso di cosa gravata di pesi e diritti di terzi, prevede un duplice rimedio: la risoluzione o la riduzione del prezzo.

La risoluzione ai sensi dell'art. 1480, espressamente richiamato dall'art.1489, si dà solo quando l'acquirente deluso dimostri che non avrebbe acquistato il bene, se avesse saputo della parte di cui non diveniva proprietario; altrimenti il compratore ha diritto solo alla riduzione del prezzo.

Senonchè l'attore anche in questo caso non allegava siffatto presupposto, dando per scontato che la diversa natura del diritto acquistato avrebbe comportato il più grave rimedio della risoluzione del contratto e non la semplice riduzione del prezzo previsto.

Né da quest'ultimo punto di vista è stato allegato che il valore della proprietà superficaria fosse inferiore al valore che avrebbe avuto la piena proprietà e quindi al prezzo pattuito.

Non si dovrebbe affrontare la questione della conoscenza o meno della effettiva situazione giuridica del bene da parte del compratore, posto che la motivazione sopra sviluppata è da sola sufficiente a sostenere il rigetto della domanda.

Può però dirsi che, come rimarcava la difesa convenuta, è difficile sostenere la tesi che il promittente acquirente non fosse stato edotto della effettiva situazione giuridica del bene, se si considera che si avvaleva dell'opera di un avvocato per la redazione del preliminare.

LA RICONVENZIONALE: SUA TARDIVITÀ

La citazione avveniva per l'udienza del 10-10-2008, mentre la costituzione del convenuto avveniva in data 20-09-2008.

I venti giorni prima dell'udienza ex art.166 cpc, previsti per la tempestiva costituzione, scadevano quindi il 19-09-2008 (non computandosi il giorno dell'udienza e tenendo conto che l'art.166 cpc richiede che la costituzione del convenuto avvenga almeno venti giorni prima dell'udienza).

Né può dirsi che sia avvenuta accettazione implicita del contraddittorio, posto che fino alla comparsa conclusionale, in cui la difesa istante espressamente denunciava l'inammissibilità della riconvenzionale, essa aveva serbato il silenzio, nel senso che non aveva sviluppato alcuna difesa nel merito della riconvenzionale.

Le spese del giudizio seguono la prevalente soccombenza dell'attore e si liquidano come da dispositivo, tenuto conto dell'effettiva attività svolta.

PTM

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal sig. G.M. nei confronti dei sig.ri M.A. e P.P., con citazione regolarmente notificata, nonché sulla riconvenzionale da questi spiegata nei confronti del primo, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

Rigetta la domanda dell'attore e dichiara inammissibile la riconvenzionale;

Condanna l'attore al pagamento delle spese processuali sopportate dai convenuti, che si liquidano, in favore del difensore anticipante, in euro 2.500,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

Il giudice dott. Claudio Casarano