

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 25 febbraio 2004, [REDACTED] nella qualità di procuratore speciale del figlio [REDACTED] (come da procura speciale, in autentica nr. 77194 di repertorio del notaio [REDACTED] di [REDACTED], sub doc. 1 di parte attrice) conveniva in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] per chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita concluso il 31 marzo 2003 e la condanna dei convenuti al pagamento della somma di [REDACTED] euro, pari al doppio della caparra confirmatoria versata, nonché la condanna al risarcimento degli ulteriori danni subiti.

All'udienza di prima comparizione celebrata il 12 maggio 2004 era dichiarata la contumacia dei convenuti ed era fissata l'udienza per gli incumbenti ex art. 183 cpc.

All'udienza del 21 ottobre 2004 erano assegnati termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni documentali.

All'udienza del 23 febbraio 2005 la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 22 settembre 2005 l'attore precisava le conclusioni come da foglio allegato ed era assegnato il termine di legge per il deposito della comparsa conclusionale, allo spirare del quale, il 21 novembre 2005, la causa è stata trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il contratto preliminare di compravendita del 31 marzo 2003 i promittenti venditori [REDACTED] e [REDACTED] si erano impegnati a trasferire ai promissari acquirenti [REDACTED] e [REDACTED] "la piena proprietà" di un immobile in [REDACTED], garantendo che lo stesso era "*libero e disponibile, esente da vincoli ed iscrizioni pregiudizievoli, gravami, privilegi anche fiscali...*"

A seguito degli accertamenti notarili prodromici al rogito era emerso che l'alloggio era stato assegnato al sig. [REDACTED] dalla [REDACTED] con atto del 3 marzo 1983 e che il fabbricato in cui si trovava l'unità immobiliare era stato realizzato dalla cooperativa in forza di una convenzione del 1981 con il Comune di [REDACTED] con la quale era stato concesso alla cooperativa assegnataria il diritto di superficie sull'area da edificare per la durata di 99 anni, rinnovabile per ulteriori 99 anni. Allo scadere dei 198 anni il diritto di superficie si estinguerà.

L'atto di assegnazione dell'immobile, nel dare atto del regime di proprietà superficaria dell'alloggio assegnato al socio [REDACTED] aveva garantito la piena proprietà e disponibilità di

quanto in contratto e la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di un'iscrizione ipotecaria sussistente nel 1983 a garanzia dell'estinzione di una quota di mutuo.

Sostengono gli attori che il regime di proprietà superficiaria costituisce, in quanto tale, un pregiudizio gravante sul bene, taciuto dai promittenti venditori che, contrariamente al vero, avevano garantito la libertà del bene da vincoli. L'inadempimento dei promettenti venditori deriverebbe, secondo la tesi di parte attrice, dall'omessa informazione circa la particolarità del regime giuridico del bene promesso in vendita.

Sul punto si deve osservare che per effetto dell'art. 953 cc, in caso di costituzione del diritto di superficie per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diviene proprietario della costruzione sullo stesso realizzata

Sotto questo profilo, deve convenirsi con l'attore che il non aver menzionato una siffatta circostanza ha costituito un inadempimento dei promittenti venditori.

Si deve, tuttavia, considerare, che l'inadempimento che giustifica la risoluzione del contratto ovvero il recesso del contraente non inadempiente deve essere di non scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse della controparte contrattuale.

Ora, se si considera che il regime di proprietà superficiaria dell'immobile promesso in vendita dai convenuti non prevede alcuna limitazione, salvo l'attribuzione della proprietà della costruzione al proprietario del suolo al momento dell'estinzione del diritto di superficie e se si considera che, nel caso di specie, il diritto di superficie venne costituito nel 1981 per 99 anni, con possibilità di rinnovo alla scadenza per altri 99 anni e, quindi, fino al 2179, si deve concludere che l'omessa menzione di questo termine, scadente 176 anni dopo la stipulazione del preliminare (e, quindi, più di 100 anni oltre la prevedibile durata della vita dei promissari acquirenti) costituisce un inadempimento di scarsa importanza, inidoneo a giustificare la risoluzione del contratto o il recesso del contraente non inadempiente.

Ne consegue che le domande dell'attore non sono fondate.



PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

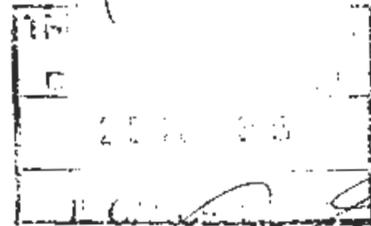
definitivamente pronunciando, nella contumacia dei convenuti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

RIGETTA

tutte le domande dell'attore [REDACTED]

Così deciso in Milano, il 23 novembre 2005.

il Giudice
Giovanni Rollero



Francesco Piloja