

N. 75148/04 R.G.

14945/08
11927/08



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
IV Sezione Civile

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 15 presso lo studio dell'Avv. Tommaso Saccomanno che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, Via Maestri Campionesi n. 22 presso lo studio degli Avv. Guido Corti e Laura Cucchi che la rappresentano e difendono per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA -

nonchè contro

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, Via Borromei n. 1/A presso lo studio dell' Avv. Sergio Oliveri del foro di Brescia che li rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- TERZI CHIAMATI -

Conclusioni: come da fogli di seguito allegati.

Svolgimento del processo.

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale la signora [redacted] per sentir dichiarare il suo diritto, ai sensi dell'art. 1489 c.c., alla riduzione del prezzo di vendita dell'appartamento dallo stesso acquistato il 31/7/2001 nella misura corrispondente alle somme versate al [redacted] a titolo di conguaglio per la concessione della proprietà superficaria e, in ogni caso, per ottenere la restituzione della somma di € 3.662,00 versata quale conguaglio, per la quota parte ad esso spettante, derivante dalla concessione da parte del Comune di Milano del diritto di superficie, a suo tempo fatta in favore della [redacted] che aveva edificato l'immobile, dell'area su cui lo stesso insisteva, oltre al risarcimento del danno.

Si costituiva in giudizio la convenuta [redacted] che chiedeva il rigetto della domanda attorea stante l'insussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 1489 c.c. non ricorrendo nel caso concreto alcun onere reale o personale che diminuisse il libero godimento del bene spettante all'attore, titolare della proprietà superficaria dell'immobile mai messa in discussione da parte del [redacted] ed anzi posta da quest'ultimo a base dell'esigibilità del proprio diritto di credito.

Evidenziava inoltre l'infondatezza della richiesta avanzata dal [redacted] e la negligenza dell'attore che non aveva eccepito al [redacted] l'intervenuta prescrizione del credito. Chiedeva infine l'autorizzazione alla chiamata in giudizio di [redacted] e [redacted] [redacted] suoi *danti causa*, per essere dagli stessi manlevata in caso di accoglimento della domanda attorea.

Costituitisi in giudizio i signori [redacted] e [redacted] chiedevano il rigetto tanto della domanda svolta dall'attore che delle pretese avanzate nei loro confronti dalla Cambieri evidenziando l'erroneo pagamento effettuato, di sua libera e spontanea iniziativa, dal [redacted] trattandosi di credito prescritto.

Affermavano in ogni caso l'inapplicabilità della norma di cui all'art. 1489 c.c. poichè in tutti i rogiti con i quali era stata trasferita la proprietà superficaria era stata sempre inserita l'indicazione della convenzione *ex lege* 865/71.

Concessi i termini per il deposito delle memorie ex artt. 183 V comma e 184 c.p.c. il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 4/4/2007, stante il mancato reperimento nel fascicolo di causa dell'originale dei verbali di udienza, delle copie d'ufficio degli atti e del fascicolo di parte attrice, autorizzava quest'ultima alla ricostruzione del proprio fascicolo e fissava nuova udienza per i medesimi incumbenti.

Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

Motivi della decisione.

La domanda svolta dall'attore al fine di ottenere la restituzione dell'importo dallo stesso versato al [REDACTED] titolo di conguaglio, per la quota parte ad esso spettante, del corrispettivo di concessione delle aree cedute in diritto di superficie alla [REDACTED] che costruì l'immobile in regime di edilizia economica e popolare, è fondata e va pertanto accolta.

Se invero non appaiono condivisibili le osservazioni svolte dalla difesa attorea, a fondamento dell'invocata riduzione del prezzo, in relazione alla ritenuta riconducibilità della fattispecie alla previsione di cui all'art. 1489 c.c., giacchè l'espresso richiamo contenuto nel contratto di vendita sottoscritto dal [REDACTED] e dalla [REDACTED] alla particolare disciplina nascente dall'intervenuta sottoscrizione tra il [REDACTED] il Comune di Milano e la [REDACTED] edificatrice di una convenzione ai sensi dell'art. 35 legge n. 865/71 esclude la sussistenza del requisito richiesto dall'art. 1489 c.c. in ordine alla mancata dichiarazione nel testo contrattuale dell'esistenza del vincolo, a diversa conclusione si deve pervenire con riferimento alla richiesta di restituzione della somma versata dal [REDACTED] al [REDACTED] a titolo di conguaglio definitivo.

Se infatti nei rapporti esterni verso l'ente vale il principio espressamente richiamato nell'art. 8 della Convenzione 29/7/1976 (doc. 2 fascicolo terzi chiamati) dell'ambulatorietà passiva dell'obbligazione riguardante l'assunzione del pagamento del conguaglio calcolato dal [REDACTED] all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente occorre avere riguardo al profilo contrattualistico, trattandosi di materia obbligatoria e non reale.

Occorre quindi esaminare la pattuizione intervenuta fra le parti.

Nel contratto di vendita sottoscritto dall'attore e dalla convenuta il 31/7/2001 le parti, richiamato il titolo di provenienza 11/7/1990, si limitavano a precisare che il prezzo di £. 127.000.000 era stato calcolato "con i criteri di cui all'atto 22 ottobre 1981 n. 65344 rep. [REDACTED] e cioè in base alle specifiche indicazioni fornite dall'atto di assegnazione

dell'alloggio intervenuto tra la [redacted] e i signori [redacted] ed in particolare in base al punto 6 dei patti.

Gli assegnatari, odierni terzi chiamati, in tale atto si erano espressamente obbligati ad effettuare il conguaglio di cui all'art. 4 della convenzione ex art. 35 essendo all'epoca (1981) ancora pendente la determinazione in via definitiva dell'indennità di espropriazione delle aree del lotto che costituiva la base per la definizione del corrispettivo di concessione delle aree stesse alla [redacted]

Nessuna previsione risulta invece sul punto pattuita nel contratto di compravendita sottoscritto vent'anni dopo tra l'attore e la convenuta del presente giudizio.

Nel silenzio delle parti non già in ordine, come si è visto, alla sussistenza dell'onere ma in ordine all'effettiva permanenza del debito (cosa diversa dall'onere) assunto a suo tempo dai primi assegnatari, è logico e ragionevole ritenere l'esistenza in capo all'attore acquirente, non essendo in alcun modo ricavabile una previsione normativa o pattizia in ordine ai tempi di richiesta del conguaglio da parte dell'ente, di un affidamento circa la già avvenuta estinzione del debito che, diversamente, i venditori avrebbero dovuto per doverosa prudenza espressamente regolamentare.

L'esplicito richiamo contenuto nel contratto di compravendita ai soli criteri per la determinazione del prezzo legittimava l'acquirente a ritenere, nel silenzio dell'atto in ordine all'ulteriore somma dovuta a titolo di conguaglio definitivo, che la stessa fosse stata già pagata perchè, diversamente, i venditori avrebbero dovuto fare menzione anche di essa ponendola, se del caso, a carico dell'acquirente.

Nè d'altro canto la convenuta o i terzi chiamati hanno provato che nella determinazione del prezzo se ne fosse tenuto conto.

Analoghe osservazioni valgono con riferimento alle previsioni contrattuali sottoscritte dalla signora [redacted] e dai terzi chiamati nell'atto di compravendita stipulato dagli stessi l'11/7/1990.

In tale atto, dopo aver espressamente indicato la [redacted] stipulata ex art. 35 legge n. 865/75 per la concessione alla [redacted] edificatrice del diritto di superficie sull'area ricompresa nel [redacted] le parti si limitarono genericamente a richiamare, quale titolo di provenienza, l'atto di assegnazione in data 22/10/1981 cui le stesse facevano espresso riferimento per tutti i patti sia di natura reale che obbligatoria da intendersi integralmente riportati ed accettati, senza specificare alcunchè in ordine alla sopravvivenza del debito che gli originari assegnatari si erano a suo tempo assunto ed

anzi garantendo questi ultimi che l'unità immobiliare era libera da qualsivoglia trascrizione passiva, privilegio, ipoteca od altro onere reale.

Pertanto in assenza di una specifica ed espressa pattuizione concordata sul punto tra le parti, le somme versate dall'attore al [REDACTED] a titolo di conguaglio definitivo dovranno essere loro restituite dalla convenuta la quale potrà rivalersi sui propri *danti causa*.

Del tutto prive di rilievo, in quanto relative ai rapporti esterni con l'ente, sono le osservazioni -per altro non condivisibili nel merito ove si consideri che il *dies a quo* della prescrizione del diritto al conguaglio comincia a decorrere solo dal momento in cui l'ente è in grado di quantificare in via definitiva la misura del conguaglio da richiedere agli assegnatari cioè dopo la conclusione delle procedure espropriative delle aree oggetto di convenzione e la quantificazione in via definitiva delle spese complessive di espropriazione- svolte dalla convenuta e dai terzi chiamati in ordine alla ritenuta prescrizione non già nei loro confronti ma nei confronti del [REDACTED] del credito dallo stesso azionato.

Non può infine accogliersi la domanda risarcitoria formulata dall'attore in mancanza di prova in ordine alla sussistenza e alla quantificazione degli asseriti (ulteriori) danni.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) in parziale accoglimento delle domande svolte da [REDACTED] condanna la convenuta [REDACTED] a versare all'attore la somma di € 3.662,00 dallo stesso pagata al [REDACTED] a titolo di conguaglio definitivo, oltre interessi legali dal 2/11/2004 al saldo effettivo;
- 2) dichiara i terzi chiamati [REDACTED] obbligati a tenere indenne la convenuta [REDACTED] dalla statuizione sub 1);
- 3) respinge l'ulteriore domanda di risarcimento dei danni proposta dall'attore;
- 4) condanna la convenuta ed i terzi chiamati, in via tra loro solidale, a rifondere all'attore le spese di lite che si liquidano in complessivi € 2.630,62 di cui € 192,62 per spese, € 1.248,00 per diritti ed € 1.190,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori come per legge;

5) condanna i terzi chiamati, in via tra loro solidale, a rifondere alla convenuta le spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.607,60 di cui € 27,60 per spese, € 2.270,00 per diritti ed € 1.310,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano, il 25/11/2008.

Il Giudice
Dott. Laura Tragni

