

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
4 ° SEZIONE CIVILE

Sent. 8738/08  
Rep. 7023/08

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, promossa da:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]
- 14) [REDACTED]
- 15) [REDACTED]
- 16) [REDACTED]
- 17) [REDACTED]

tutti elettivamente domiciliati in Cornaredo (Milano), via Roaldo Piva n. 1, presso lo studio dell'avv. Lina Calonghi, che li rappresenta e difende per procura in calce al già lo di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED], in persona del Direttore Regionale della Lombardia in carica, e



[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante,  
~~entrambi elettivamente domiciliati in Milano, corso di Porta Nuova 19,~~  
presso lo studio dell'avvocato Maria Barbara Buffoni, che era presente  
difendere per mandato generale alle liti di cui è copia in atti;

CONVENUTI

[REDACTED]  
[REDACTED] domiciliati  
presso Avvocatura Distrettuale dello Stato - Milano e da questa  
rappresentati difesi;

CONVENUTI

CONCLUSIONI precisate all'udienza del [REDACTED] come da fogli allegati.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 17 luglio 2006, il sig.  
[REDACTED] e altri 16 soggetti convenivano in giudizio [REDACTED], la

[REDACTED] ed esponevano quanto segue:

- tutti gli attori sono conduttori di appartamenti con relative pertinenze di  
proprietà [REDACTED] siti in Milano [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] e poi trasferiti alla [REDACTED] con decreto del 28 novembre  
2002;

- le unità immobiliari dovevano essere vendute ai conduttori sulla base del  
d.lgs n. 104/96 e successive modifiche;

- tutti gli attori avevano esercitato il diritto di opzione previsto dall'art. 6  
della legge n. 104/96 entro la data del 31 ottobre 2001, mediante l'inoltro di  
apposita raccomandata A.R. [REDACTED].

Ciò premesso, gli attori sostenevano che l'esercizio del diritto di opzione  
legale era sufficiente a determinare il perfezionamento del contratto di  
compravendita relativamente alle unità immobiliari a cui tale diritto era  
riferito, ai sensi per gli effetti del combinato disposto degli articoli 1329 e  
1331 c.c., dovendosi individuare la proposta contrattuale irrevocabile nella  
stessa legge, comunicata tutti gli interessati tramite la sua pubblicazione  
sulla Gazzetta Ufficiale. Conseguentemente, aggiungevano, il  
trasferimento delle diritto di proprietà sugli immobili si era già  
perfezionato e doveva essere semplicemente formalizzato per atto pubblico  
o sentenza ex art. 2932 c.c..

Sotto altro profilo, gli attori sostenevano che il prezzo della compravendita  
andava determinato sulla base del valore catastale moltiplicato per 100,  
cioè secondo il criterio stabilito per gli immobili non di pregio dal disposto  
dell'art. 6, commi 1 e 5, d.lgs n. 104/96, in quanto in vigore al momento

dell'esercizio del diritto di opzione, avvenuto per tutti prima del 31 ottobre 2001.

~~Dopo approfondita disamina della normativa in materia di dismissione dei~~  
beni immobili di enti assistenziali e argomentazioni a sostegno della propria tesi, gli attori chiedevano: - accertare che l'opzione attribuita per legge ai conduttori di immobili di proprietà di enti pubblici soggetti a dismissione ha natura di proposta irrevocabile di vendita; - accertare e dichiarare che la dichiarazione scritta della volontà di esercitare il diritto di opzione ed acquistare immobili già condotto in locazione, manifestata dagli attori con le prodotte lettere raccomandate entro il 31.10.2001, costituiva accettazione della sopra indicata proposta; - dichiararsi l'avvenuto effetto traslativo in capo agli attori del diritto di proprietà sugli immobili condotti in locazione e pronunciare sentenza ex articolo 2932 c.c.; - determinare il prezzo dovuto da ciascuno degli attori nella misura calcolata sulla base della rendita catastale per 100 o, in subordine, al prezzo di mercato ma con applicazione dello sconto del 30%; - condannare le parti convenute a restituire i canoni incassati successivamente al trasferimento della proprietà agli attori.

Si costituivano [redacted] e la [redacted] che preliminarmente eccepivano la carenza di giurisdizione del tribunale ordinario, sostenendo che per le controversie riguardanti le procedure di cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici, la giurisdizione apparterrrebbe al G.A.

Nel merito, chiedevano la reiezione delle domande degli attori.

A sostegno della propria impostazione osservavano che l'art. 6, commi 3 e 5, d.lgs n. 104/96, invocati dagli attori, configurava a favore degli inquilini non un diritto di opzione, bensì un mero diritto di prelazione sugli immobili locati, da esercitarsi in caso di vendita e contestavano che la pubblicazione della norma citata potesse costituire proposta irrevocabile di compravendita a cui gli attori avrebbero potuto semplicemente aderire, determinando la conclusione del contratto di compravendita; precisavano che poteva definirsi proposta di vendita solo l'apposita comunicazione inviata dall'ente proprietario, in quanto contenente gli elementi essenziali del contratto da stipularsi, ossia la descrizione del bene e l'indicazione del prezzo di vendita.

I Ministeri convenuti, a loro volta, si costituivano, eccepivano preliminarmente il difetto di giurisdizione del tribunale ordinario e la carenza di propria legittimazione passiva e, nel merito, chiedevano la reiezione della domanda degli attori.

La causa non comportava istruttoria ulteriore rispetto alla produzione di documenti.



Quindi, precisate le conclusioni all'udienza del, depositate comparse conclusionali e memorie di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che l'eccezione di carenza di giurisdizione del tribunale ordinario adito va rigettata.

Le domande qui proposte, infatti, non investono atti amministrativi inseriti nel procedimento di dismissione del patrimonio immobiliare dell'ente pubblico, bensì presuppongono la verifica dell'esistenza degli atti e dei contratti di natura privatistica, richiamati dalla legge e utilizzati dall'ente pubblico per la cessione ai privati dei beni immobili.

La sentenza 20322/06 emessa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in data 22.6 – 20.9.2006, citata dalle parti convenute per confortare la eccezione di carenza di giurisdizione del giudice ordinario, riguarda situazione e domande ben diverse rispetto a quelle dedotte nel presente giudizio, atteso che (come si desume dalla sua motivazione) il caso preso in esame con quella sentenza, ed in relazione a cui è stata affermata la giurisdizione del giudice amministrativo, riguardava l'impugnativa di decreti ministeriali con cui erano stati individuati gli immobili di enti previdenziali da dismettere nonché fissata la relativa procedura.

Fondata a fare invece l'eccezione di carenza di legittimazione passiva dei Ministeri convenuti, atteso che l'attuazione della procedura di cartolarizzazione nel rapporto con i privati è esclusivamente di competenza dell'ente proprietario degli immobili da dismettere.

Nel merito, le domande degli attori non sono fondate.

La tesi degli attori poggia sui seguenti assunti: - il d.lgs n. 104/96 configurerebbe una proposta irrevocabile di compravendita degli immobili di proprietà di enti pubblici a favore dei loro conduttori; - la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto legislativo equivale a comunicazione a tutti gli interessati; - l'esercizio del diritto di opzione, previsto dall'art. 6 d.lgs citato, costituirebbe accettazione di tale proposta, con conseguente perfezionamento contratto di compravendita traslativo della proprietà dei beni dall'ente pubblico al conduttore o, quanto meno, fonte di obbligo di trasferimento per l'ente stesso.

La impostazione sopra sintetizzata non è condivisibile, come questa sezione del Tribunale di Milano ha già avuto modo di ritenere ed esporre con le sentenze prodotte da [REDACTED] nonché in altre conformi, alla cui esauriente motivazione questo giudice rinvia condividendola

integralmente, qui limitandosi a richiamare i principi ispiratori della decisione.

L'art. 6, comma 5, del d.lgs n. 104/96 non ha attribuito ai conduttori un diritto di opzione, bensì un diritto di prelazione (in tal senso vedi Cass. n. 12599/01, 3.1.2002 n. 30, 16.4.2008 n. 9972) ossia un diritto legale ad essere preferiti dall'ente pubblico proprietario in caso di vendita, diritto da esercitarsi nell'ambito della procedura di dismissione che l'ente proprietario è tenuto ad avviare.

Necessariamente l'esercizio del diritto di prelazione, in generale, presuppone una comunicazione all'avente diritto della volontà del proprietario di alienare il bene e costituente proposta contrattuale.

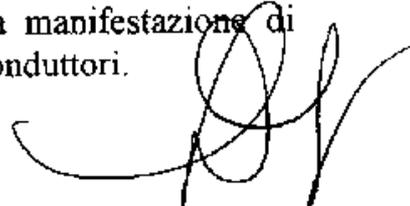
Invero, come è noto, la proposta, per essere suscettibile di determinare la conclusione del contratto al momento dell'esercizio della prelazione equivalente a accettazione conforme), deve necessariamente contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, proprio per consentire la conclusione di tale contratto nel momento in per effetto dell'adesione della parte a cui è diretta, senza necessità di ulteriori pattuizioni.

Per tale assorbente ragione è impossibile attribuire la natura di proposta contrattuale direttamente a disposizioni di legge, che (essendo per definizione astratte e generali) non contengono gli elementi essenziali di ogni singolo futuro contratto di compravendita, ossia la specifica individuazione del bene ed il prezzo.

L'esercizio del diritto di prelazione, pertanto, da parte del privato deve essere necessariamente preceduto da una proposta manifestata dall'ente proprietario contenente quegli elementi essenziali riferiti al singolo, specifico contratto di compravendita.

Anche a ritenere che la normativa attribuisca ai conduttori un diritto di opzione, il risultato ben poco cambia, atteso che l'esercizio di siffatto diritto presuppone sempre che la dichiarazione vincolante, con cui una parte attribuisce l'opzione all'altra (art. 1331 c.c.), contenga tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere mediante la dichiarazione dell'opzionario di aderirvi: solo se completa degli elementi essenziali del futuro contratto, infatti, la dichiarazione vincolante può fondersi con quella del opzionario per determinare istantaneamente la conclusione del contratto; per le ragioni esposte, la mancanza degli elementi essenziali dei futuri singoli contratti da concludere, impedisce di ravvisare nella norma di legge attributiva del diritto di opzione ad una categoria di soggetti in via generale ed astratta, l'efficacia di dichiarazione vincolante.

Si deve conclusione ritenere che nessun contratto definitivo o preliminare di compravendita si sia concluso per effetto delle lettere inviate dagli attori ██████████ (prodotte sub doc. n. 3) e i contenenti la manifestazione di volontà di acquistare le unità immobiliari di cui sono conduttori.



Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

dichiara da carenza di legittimazione passiva dei Ministeri convenuti;

respinge tutte le domande degli attori;

condanna gli attori alla rifusione a favore delle controparti delle spese di lite che liquida come segue:

a favore di [redacted] e [redacted] € 1.680,00 per diritti, € 10.500,00 per onorari, oltre per rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili;

a favore dei [redacted] € 929,00 per diritti e € 3.130,00 per onorari, oltre per rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 9.6.2008.

Il Giudice

Lucia Elena Formica



F.A.  
12.2.7.08  
h