

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 3 ottobre 2002, la cooperativa [redacted] conveniva in giudizio [redacted] per sentire accogliere le conclusioni di merito che possono così sintetizzarsi:

- 1) accertare la simulazione assoluta del contratto di compravendita in data 28 dicembre 2001, in forza del quale [redacted] aveva trasferito a [redacted] la proprietà di sei stabili ubicati ai nr. civici 22/24, 25/27, 32/34, 33/35, 40/42 e 41/43 della via [redacted]
- 2) emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cc per il trasferimento della proprietà in capo alla cooperativa degli immobili sopra menzionati, previo pagamento del prezzo offerto nella misura di euro [redacted] al mq. o del prezzo da determinarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 dell'accordo nazionale del 23 febbraio 2001 (di cui si dirà, ndr) e/o a mezzo di espletanda CTU, sempre entro i termini previsti dall'accordo nazionale del 23 febbraio 2001 oppure, in subordine, al prezzo di euro [redacted] al mq. o, in ulteriore subordine, al prezzo di euro [redacted] al mq;
- 3) nell'ipotesi di non accoglimento delle precedenti domande, condannare i convenuti in solido a risarcire alla cooperativa i danni subiti, nella misura di euro [redacted] o nella diversa somma da determinare a mezzo CTU, oltre ad accessori di legge.

Con comparsa depositata il 17 dicembre 2002 si costituiva [redacted] chiedendo, in via preliminare, la declaratoria del rapporto di continenza fra il presente giudizio e quello rubricato al nr. 7867/2002 R.G. Tribunale di [redacted], preventivamente instaurato o quantomeno, la declaratoria del rapporto di connessione, con gli opportuni provvedimenti per la trattazione unitaria delle cause davanti al giudice unico del Tribunale di [redacted]

Sempre in via preliminare [redacted] chiedeva che fosse dichiarata l'inammissibilità delle domande della cooperativa, per difetto di legittimazione attiva.

Nel merito si chiedeva il rigetto di tutte le domande dell'attrice e la condanna della stessa al risarcimento dei danni da "lite temeraria" ex art. 96 cpc.

Con comparsa tempestivamente depositata il 19 dicembre 2002 si costituiva [redacted] chiedendo, in via pregiudiziale e di rito, la declaratoria di inammissibilità delle domande dell'attrice per difetto di legittimazione ad agire, di valida rappresentanza processuale e di interesse ad agire.

Nel merito si chiedeva il rigetto integrale delle domande della cooperativa ed in via riconvenzionale se ne chiedeva la condanna al risarcimento dei danni cagionati alla compagnia assicuratrice convenuta dalle "arbitrarie gravi limitazioni alla libera disponibilità degli immobili di sua proprietà" per effetto della trascrizione della domanda giudiziale della cooperativa. La [redacted] si riservava di provare in corso di causa l'entità del danno e ne chiedeva, in ogni caso, la liquidazione equitativa. Si chiedeva, infine, la condanna dell'attrice al risarcimento del danno ex art. 96 cpc.

All'udienza di prima comparizione, celebrata l'8 gennaio 2003, si costituiva [redacted] depositando comparsa con la quale chiedeva la declaratoria di inammissibilità, per difetto di legittimazione attiva e di interesse ad agire, delle domande dell'attrice e, nel merito, il rigetto delle stesse, perché totalmente infondate.

La causa era rinviata per i medesimi incumbenti all'udienza del 19 marzo 2003, con assegnazione di un termine all'attrice per replicare alle eccezioni preliminari sollevate dalla convenute e di un ulteriore termine a queste ultime per eventuali, nuove eccezioni preliminari, di rito o di merito, non rilevabili d'ufficio.

All'udienza del 19 marzo 2003, sul presupposto che fosse necessario risolvere preventivamente la questione della legittimazione attiva della cooperativa prima di procedere oltre nella trattazione della causa, era accordato all'attrice un ulteriore termine intermedio per il deposito di documenti a tal fine rilevanti ed era rinviata la causa all'udienza dell'11 giugno 2003, riservando in quella sede la fissazione dell'udienza per gli incumbenti di cui all'art. 183 cpc.

Nel frattempo, con comparsa depositata il 13 marzo 2003, si era costituita volontariamente la [redacted] nata dall'incorporazione, il 29 dicembre 2002, de [redacted] da parte della [redacted] con mutamento della denominazione sociale in [redacted] a partire dal 31 dicembre 2002. Questa società faceva proprie tutte le difese e le conclusioni già formulate dal medesimo procuratore per [redacted]

Con atto di intervento depositato il 9 maggio 2003 si erano costituiti, nelle more, i sigg.ri [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] ed [redacted] esponendo di essere i soci rappresentativi di tutte le quote sociali della cooperativa [redacted] ratificandone pienamente l'operato e riproponendo le stesse conclusioni da questa già formulate.

Con ordinanza riservata, depositata il 12 giugno 2003, era fissata l'udienza per il tentativo di conciliazione delle parti, essendosi allo stato ravvisata l'opportunità di decidere le questioni pregiudiziali e preliminari insieme con il merito della causa.

All'udienza del 20 novembre 2003, preso atto dell'impossibilità di una soluzione conciliativa, erano assegnati i termini per la precisazione e modifica delle domande e per richieste istruttorie e produzioni di documenti.

All'udienza del 27 maggio 2004, previa costituzione della [REDACTED] quale successore universale della [REDACTED], per atto di fusione del 22 dicembre 2003 e riproposizione delle difese e conclusioni già formulate da quest'ultima società, la causa era ritenuta matura per la decisione ed all'udienza del 29 giugno 2005 le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati.

Dopo il rituale scambio degli atti finali, il 2 novembre 2005 la causa era trattenuta per la decisione.

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping diagonal lines and a small hook at the bottom right.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per una migliore comprensione delle questioni giuridiche e di fatto poste dalle parti, occorre premettere che:

- ✓ i sei stabili per cui è causa facevano parte del cospicuo patrimonio immobiliare dell' [redacted] che, a seguito della privatizzazione della compagnia, era stato trasferito all' [redacted] nel 1998 ed era stato acquisito nel 2000 da [redacted] il cui capitale era interamente controllato da [redacted]
- ✓ [redacted] era stata, poi, incorporata dalla [redacted] trasformata in [redacted]
- ✓ in particolare, i sei stabili di via [redacted] in [redacted] per cui è causa erano stati iscritti in bilancio per un valore di [redacted] di lire;
- ✓ per vicende normative che non è qui il caso di ripercorrere (trattandosi di una premessa pacifica di questo causa) agli inquilini delle case ex [redacted] non erano state riconosciute le medesime facoltà che, a partire dalla legge nr. 662/1996, erano state accordate agli inquilini di vari enti pubblici il cui patrimonio immobiliare era divenuto oggetto di procedure di dismissione e privatizzazione;
- ✓ in pratica gli immobili ex - [redacted] erano stati immessi sul libero mercato ed il gruppo [redacted] che ne aveva la disponibilità attraverso [redacted] aveva messo in vendita frazionatamente anche gli stabili di via [redacted] all'inizio dell'anno 2001 (cfr. atto di citazione e comparsa di costituzione e risposta per [redacted] entrambi a pag. 5);
- ✓ la situazione così delineatasi aveva suscitato proteste, che erano state recepite in sede politico-sindacale e che il gruppo [redacted] aveva ritenuto opportuno prendere in considerazione, sospendendo le vendite ed avviando una trattativa con le rappresentanze degli inquilini;
- ✓ si giungeva, così, il 23 febbraio 2001, alla stipula di un accordo fra [redacted] ed A [redacted] e le rappresentanze degli inquilini [redacted]
- ✓ per i fini di questa causa tutte le parti fanno riferimento al disposto degli artt. 4 e 5 dell'accordo, che così recitano:

art. 4

“La proprietà valuterà caso per caso eventuali concrete offerte di acquisto in blocco che provengano dagli inquilini organizzati, ad un prezzo più vantaggioso per gli stessi rispetto alla vendita frazionata, procedendo in tempi rapidi ad una valutazione di fattibilità con i rappresentanti degli stessi... In caso di offerta di acquisto in blocco da parte di terzi, la proprietà riconoscerà il diritto di prelazione, con questa forma di acquisto, agli inquilini residenti”;

art. 5

“Le parti concordano che il prezzo medio unitario a libero degli immobili sia già posti in vendita sia oggetto di prossima vendita frazionata, viene determinato all'interno della fascia di oscillazione desumibile dalle rilevazioni di Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze, Listino Immobiliare delle Camere di Commercio, Listino Scenari Immobiliari ed ogni altra pubblicazione ufficiale di settore vigente nel momento del frazionamento. Su tale valore a libero sarà riservato agli inquilini residenti uno sconto del 30% per l'acquisto dell'appartamento”;

- ✓ era seguita, per quanto si evince dalla narrativa dell'atto di citazione (v. alle pagg. 7-10) e dalla comparsa di costituzione e risposta di [REDACTED] [REDACTED] cfr. alle pagg. 7-8) una trattativa fra le parti, all'esito della quale, nel corso di un incontro tenutosi il 28 novembre 2001 (v. atto di citazione a pagg. 9-10), la proprietà aveva dichiarato di avere in corso una trattativa con terzi per la vendita in blocco dei sei stabili al prezzo di lire [REDACTED] al mq. e la cooperativa, tramite un legale, aveva formulato un'ultima offerta, non suscettibile di aumento, per l'acquisto al prezzo medio, “non suscettibile di alcuna ulteriore revisione” di lire [REDACTED] al mq. (cfr. doc. 30 prod. attrice);
- ✓ poco dopo, il 28 dicembre 2001, [REDACTED] aveva venduto in blocco gli immobili a [REDACTED]

Su queste premesse di fatto occorre prendere in esame, nei limiti della loro rilevanza, le varie questioni poste dalle parti, iniziando, evidentemente, con il problema del rapporto di continenza o di connessione fra la presente causa e quella rubricata al nr. 7867/2002 R.G. del Tribunale di [REDACTED] onde verificare se, in concreto, possa verificarsi la possibilità di giudicati contraddittori, che renderebbe doverosa la trattazione congiunta delle due cause davanti allo stesso giudice.

Nella causa romana, instaurata con la notifica ad [redacted] dell'atto di citazione della cooperativa [redacted] il 7 gennaio 2002, l'attrice aveva chiesto il trasferimento ex art. 2932 cc degli immobili di via [redacted] deducendo l'esistenza di un diritto di prelazione degli inquilini in virtù dell'accordo del 23 febbraio 2001.

Essendo pacifico che da data precedente [redacted] aveva venduto ad un terzo ([redacted] non convenuta nella causa romana) il compendio immobiliare oggetto di quella domanda ex art. 2932 cc, non è seriamente contestabile che, in mancanza dell'essenziale requisito della possibilità del trasferimento coattivo dei beni da [redacted] a [redacted] all'esito della causa romana, sia venuta meno ogni potenzialità di contrasto di giudicati.

Per altro verso, pare condivisibile l'assunto di parte attrice, secondo cui, quand'anche si ravvisasse un rapporto di continenza fra questa causa e quella romana, spetterebbe al giudice unico del Tribunale di [redacted] la relativa declaratoria e la fissazione di un termine per la riassunzione davanti al Tribunale di [redacted] non essendo configurabile la competenza romana a decidere sulla domanda di simulazione del contratto del 28 dicembre 2001, concluso a [redacted] fra una società con sede a [redacted] ed una con sede a [redacted] sicchè diverrebbe competente per entrambe le cause il Tribunale di [redacted], pur se successivamente adito.

Venendo, ora, all'esame delle restanti conclusioni dalle parti, pare opportuna l'inversione dell'ordine delle questioni poste sotto forma di domanda o di eccezione, per valutare se nelle previsioni dell'accordo del 23 febbraio 2001 possano riconoscersi o meno i requisiti di un contratto preliminare, *sub specie* di patto di prelazione in favore della cooperativa attrice.

Tal soluzione non pare seriamente sostenibile sulla base del disposto della prima parte dell'art. 4 dell'accordo sopra menzionato, che, prevedendo il solo onere della proprietà di valutare caso per caso eventuali concrete offerte di acquisto in blocco provenienti dagli inquilini organizzati, procedendo in tempi rapidi ad una valutazione di fattibilità con i rappresentanti degli stessi, a stento potrebbe inquadrarsi nella figura del contratto normativo, vale a dire di quel contratto che, avendo ad oggetto la disciplina di negozi giuridici eventuali e futuri, dei quali fissa preventivamente il contenuto, non comporta il sorgere di un rapporto da cui scaturiscono immediatamente diritti ed obblighi per i contraenti, ma detta norme intese a regolare il rapporto nel caso che le parti intendano crearlo.

Il carattere meramente "programmatico" di tale previsione è confermato dal disposto del successivo art. 5, in cui erano disciplinati dei meri criteri cui le parti si sarebbero attenute nella trattative per determinare il prezzo della futura, eventuale compravendita. Infatti, era richiamato un prezzo medio unitario da determinarsi all'interno della "fascia di oscillazione" desumibile da alcuni listini di rilevazioni di prezzi delle compravendite e da altre, analoghe pubblicazioni ufficiali di

settore neppure specificamente individuate, cosicché può dirsi che, non soltanto non erano determinati o determinabili i prezzi delle eventuali compravendite, ma non erano neppure determinabili, se non con significativo margine di discrezionalità di ciascuna delle parti, neppure i criteri di riferimento per la determinazione dei prezzi.

L'ultima parte dell'articolo 4 (*"In caso di offerta di acquisto in blocco da parte di terzi, la proprietà riconoscerà il diritto di prelazione, con questa forma agli inquilini residenti"*) potrebbe essere intesa come unilateralmente vincolante per la proprietà, ma la previsione deve essere necessariamente interpretata nel senso che il diritto di prelazione era riconosciuto, per il caso di vendita in blocco di uno stabile o di un gruppo di stabili, solo ed esclusivamente a tutti gli inquilini negli stessi residenti, i quali avrebbero potuto procedere all'acquisto dei complessi immobiliari in comunione fra di loro come persone fisiche oppure per il tramite di un soggetto collettivo (modellato sul genere delle c.d. "cooperative a proprietà indivisa"), avente tra i propri soci tutti i conduttori delle unità immobiliari interessate al processo di dismissione e nessun altro.

A tale soluzione conducono, secondo gli ordinari criteri di interpretazione dei contratti (artt. 1362 e segg. cc) sia il significato letterale delle parole usate - l'aggettivo "residenti" implica che il diritto di prelazione fosse riconosciuto a ciascun inquilino in relazione all'immobile condotto in locazione e non anche in relazione ad immobili dello stesso stabile o gruppo di stabili condotti in locazione da terzi - sia la comune intenzione dei contraenti, resa esplicita con la dichiarazione di voler "eliminare lo stato d'incertezza venutosi a creare nell'inquilinato ex [redacted] per stabilire completa trasparenza e garantire le legittime aspettative delle parti", che ben potevano essere quelle di assicurare, con un processo negoziale controllato, la proprietà della casa di abitazione agli inquilini degli appartamenti ex - [redacted] permettendo a costoro di divenire proprietari dell'alloggio condotto in locazione ad un prezzo inferiore a quello che sarebbe stato pagato per immobili simili a prezzi di libero mercato, con un sacrificio economico per la proprietà ampiamente compensato dalla possibilità di smobilizzare rapidamente un ingente patrimonio, evitando i tempi, i costi e gli inevitabili rischi delle procedure, stragiudiziali e contenziose, altrimenti necessarie per liberare gli immobili e venderli alle migliori condizioni di mercato.

La diversa interpretazione di questa parte dell'art. 4 proposta dalla cooperativa attrice, secondo cui un gruppo non necessariamente totalitario o, addirittura, minoritario di inquilini ex - [redacted] in quanto tali o costituendosi in cooperativa, avrebbe avuto il diritto di prelazione per l'acquisto in blocco di uno stabile o gruppo di stabili posti sul mercato da [redacted] dissimula, dietro affermazioni ridondanti sull'esigenza "sociale" di tutelare gli inquilini di via [redacted] sacrificati alle leggi "non scritte dell'alta finanza e della borsa" (così, testualmente, alla pag. 15 della comparsa conclusionale per [redacted]), la volontà di favorire operazioni speculative, per assicurare in

capo ad "opachi" soggetti collettivi, alla sola condizione di vantare nella propria compagine sociale qualche, prezioso inquilino ex - [redacted] al di fuori di criteri di mercato e con la strumentalizzazione di accordi giustificati da ben altre finalità, la proprietà di importanti patrimoni immobiliari, eccedenti il numero delle unità immobiliari locate ai soci, acquisiti a prezzi non di mercato e rivendibili a prezzi di mercato, con la possibilità di lucrare rilevanti plusvalenze, al di fuori di ogni logica negoziale (e, per quanto poco questa considerazione possa interessare in questa sede, di ogni giustificazione "politica") alla base dell'accordo raggiunto il 23 febbraio 2001 fra la proprietà ed organizzazioni sindacali, quali il [redacted] ed altre, istituzionalmente rappresentative di istanze "sociali" di tutela di fasce "deboli" della popolazione e non certo delle manovre speculative di oscuri (perché non risulta davvero che i 23 soci della cooperativa [redacted] disponessero dei mezzi propri o del credito necessari per un investimento di varie decine di miliardi di lire) gruppi di interesse.

Una conferma indiretta dell'esattezza dell'interpretazione qui accolta di questa previsione dell'accordo del 23 febbraio 2001, si rinviene proprio nella normativa, non applicabile, come si è visto, al caso di specie, che disciplina i processi di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

Sia la legge nr. 662/1996 sia la l. nr. 410/2001, sotto questo profilo ancor più rigorosa, avevano bensì assicurato agli inquilini degli immobili in via di dismissione la possibilità di procedere all'acquisto in blocco, con un sostanzioso sconto, mediante soggetti collettivi, delle c.d. "unità libere od inoptate" (vale a dire le unità immobiliari non condotte in locazione da alcuno che potesse esercitare il diritto di prelazione ovvero non optate dagli inquilini cui era stato offerto l'acquisto in regime di prelazione), ma tale meccanismo era stato congegnato in maniera da assicurare la possibilità di dismissione integrale, economicamente razionale, di complessi immobiliari pubblici mediante vendita in blocco delle unità c.d. "marginali" a soggetti collettivi, a condizione che gli stessi fossero rappresentativi di promissari acquirenti di unità da ciascuno occupate in numero assai significativo rispetto al numero complessivo delle unità immobiliari di ciascuno stabile o complesso edilizio.

Premesso quanto sopra in punto di interpretazione della parte rilevante dell'art. 4 dell'accordo del 23 febbraio 2001, non resta che concludere che la cooperativa [redacted] formata da soli 23 soci, neppur tutti conduttori di alloggi ex - [redacted] con taluni soci neppure residenti negli stabili di via [redacted] rappresentativa di una minoranza dei conduttori delle unità immobiliari dei sei stabili per cui è causa (v. il prospetto sub doc. 4 del fascicolo della convenuta [redacted] - [redacted] non potrebbe in alcun modo considerarsi titolare del diritto di prelazione dedotto in causa e

legittimata a chiedere il trasferimento coattivo della proprietà dei sei stabili in suo favore per tale causale.

Tale conclusione è assorbente di molte delle altre domande ed eccezioni della parti, ed esclude, in particolare, che sia necessario, per le esigenze della causa, prendere in esame la domanda di accertamento della simulazione assoluta della compravendita del 28 dicembre 2001 fra [redacted] e [redacted], pur se non si può fare a meno di notare, ad una semplice lettura degli scritti difensivi per l'attrice, che l'ipotesi di un abnorme "gonfiamento" del prezzo di cessione a [redacted] per esigenze di alterazione delle risultanze di bilancio della venditrice, pare compatibile non già con la tesi della simulazione assoluta del negozio, ma con quella, non proposta in causa dall'attrice, della simulazione relativa, parziale, oggettiva (tale sarebbe l'asserita simulazione del prezzo della compravendita) di quel contratto.

Concludendo, si deve dichiarare l'inammissibilità, per difetto di legittimazione ad agire della domanda ex art. 2932 cc dell'attrice e l'inammissibilità per difetto di interesse ad agire della domanda di questa parte per l'accertamento della simulazione assoluta della compravendita su menzionata.

E' conseguenziale il rigetto della domanda di risarcimento del danno formulata dalla cooperativa e di tutte le altre decine di domande tardivamente formulate dall'attrice all'udienza di precisazione delle conclusioni.

E' da dire, infine, che del tutto ininfluyente ai fini dell'esito della causa risulta l'intervento volontario di [redacted] e degli altri ventidue soci della cooperativa [redacted] trattandosi di un mero intervento adesivo dipendente, a sostegno delle conclusioni proposte dalla società attrice.

Il giudizio di infondatezza delle domande dell'attrice, all'esito dell'interpretazione che si assume corretta delle clausole dell'accordo del 23 febbraio 2001, non consente, di per sé solo, di ritenere accoglibile la domanda di risarcimento del danno da trascrizione della domanda giudiziale formulata in via riconvenzionale dalla convenuta [redacted] - [redacted] in difetto di prove circa la fraudolenta preordinazione di una simile iniziativa per finalità non strumentali all'obiettivo di assicurare l'efficacia della pronuncia di ipotetico accoglimento della domanda ex art. 2932 cc.

Per le medesime ragioni non sono accoglibili le domande ex art. 96 cpc formulate da [redacted] da [redacted]

Le spese di lite delle convenute, liquidate come da dispositivo, debbono essere poste a carico della cooperativa attrice e dei soci intervenienti adesivi, in solido fra loro.

E' pure doveroso ordinare la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali eseguita ad iniziativa dell'attrice.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta ogni diversa domanda eccezione, deduzione,

DICHIARA

inammissibili la domanda dell'attrice, società cooperativa [REDACTED], di accertamento della simulazione assoluta del contratto di compravendita in data 28 dicembre 2001 fra [REDACTED] e [REDACTED] la domanda ex art. 2932 cc. della predetta cooperativa;

RIGETTA

ogni altra domanda delle parti e

CONDANNA

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- per [REDACTED] in euro [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] per onorari e, così complessivamente, in euro [REDACTED] oltre IVA e CPA come per legge,
 - per [REDACTED] in euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [REDACTED], oltre IVA e CPA come per legge,
 - per [REDACTED] in euro [REDACTED] per spese, euro [REDACTED] per diritti, euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [REDACTED] oltre IVA e CPA come per legge;

ORDINA

alla Agenzia del territorio competente di cancellare, con esonero da responsabilità, la trascrizione della domanda giudiziale eseguita il 22 ottobre 2002 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di [redacted] ai nr. 110748 di registro generale e 73168 di registro particolare.

Così deciso in Milano, il 22 novembre 2005.

[Handwritten signature]
il Giudice
Giovanni Rollero

