

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] conveniva in giudizio la [redacted] chiedendo che, previo accertamento del comportamento inadempiente della convenuta in relazione al diritto di prelazione dalla stessa concesso al Sala, fosse disposto, ai sensi dell'art.2932 c.c., in favore dell'attore medesimo, il trasferimento della proprietà dell'immobile sito in loc. [redacted]; con ordine di trascrizione dell'emananda sentenza e con vittoria di spese.

La convenuta si costituiva contestando ogni fondamento alla pretesa dell'attore, in quanto il diritto di prelazione, a suo tempo riconosciuto al [redacted] in seguito a scambio di corrispondenza del maggio 1999, doveva ritenersi scaduto alla data convenzionale del 31.12.2000; contestava il valore vincolante di successivi contatti riguardanti sempre l'eventuale compravendita dello stesso bene e concludeva per il rigetto delle avverse domande, con rifusione delle spese di giudizio.

All'udienza fissata ai sensi dell'art.183 c.p.c. l'attore personalmente non compariva, mentre era presente per procura il legale rappresentante della società convenuta. Alla stessa udienza l'attore dichiarava di rinunciare alla domanda ex art.2932 c.c., sostituita dalla richiesta di risarcimento danni.

Dopo la concessione dei termini per deduzioni istruttorie e il deposito delle relative memorie, il G.I. riteneva la causa sufficientemente istruita sulla base delle produzioni documentali e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa stessa in decisione.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il diritto di prelazione dedotto in giudizio è, pacificamente, di origine convenzionale e, in

particolare, risulta richiesto e concesso, rispettivamente, dall'attore e dalla convenuta con le lettere in data 19.4.99, con cui il [redacted] richiedeva di "acquisire un diritto di prelazione all'acquisto ... valido sino al 31.12.2000", e 21.5.99, con cui la [redacted] concedeva il diritto di prelazione.

E' evidente che, trattandosi di accordo negoziale perfezionatosi a distanza, la lettera di risposta della convenuta non può che essere considerata accettazione della proposta formulata dall'attore. In sostanza, l'accordo contrattuale sulla prelazione si perfezionò esattamente nei termini della proposta formulata dal [redacted] e, quindi, con validità fino al 31.12.2000.

Poiché la vendita a terzi del medesimo immobile è, invece, concretamente intervenuta solo nel 2002, va escluso che il Sala fosse ancora titolare della prelazione suddetta.

Va, altresì, escluso che la [redacted] abbia inteso far "rivivere" la prelazione di cui alla lettera 21.5.99: la missiva del 7 ottobre 2002 (doc.7 della convenuta) sembra doversi intendere come limitata a richiedere al [redacted] se fosse ancora interessato all'acquisto, pur informandolo contestualmente dell'esistenza di trattative con terzi, con specifica indicazione delle condizioni d'acquisto proposte da detti terzi.

Ma anche volendo considerare la stessa lettera come costitutiva di un nuovo diritto di prelazione, ovvero come contenente una proroga dello stesso diritto concesso nel 1999, risulterebbe, comunque, decorso il termine previsto per l'esercizio del diritto stesso. Detto termine, in assenza di prova di un diverso accordo fra le parti, non potrebbe essere che quello del 31.10.2002 indicato dalla [redacted] nella stessa missiva; termine non rispettato dal [redacted]

L'attore afferma che il termine suddetto era troppo breve per esercitare la prelazione e si dovrebbe ritenere inefficace. Non si capisce, però, quale sarebbe il termine applicabile nella specie. In ogni caso, il termine (23 giorni) appare più che congruo per deliberare se accettare o meno l'offerta di acquisto, onde l'eccezione sollevata sul punto appare destituita di fondamento.

Il [redacted] sostiene, poi, che la missiva non gli sarebbe stata recapitata, in quanto indirizzatagli presso la società [redacted] ove non era più presente da tempo. La tesi è del tutto pretestuosa, perché la convenuta ha documentato come all'epoca il [redacted] fosse addirittura "preposto" alla sede secondaria della [redacted] proprio all'indirizzo in cui la raccomandata in contestazione fu ricevuta e, in un primo tempo, accettata (salvo, poi, segnalare che la raccomandata sarebbe stata ritirata per errore). Comunque, delle due l'una: o l'attore non ricevette la raccomandata, e allora nessun diritto potrebbe accampare, considerato che, come si è detto, la prelazione ordinaria era scaduta e una nuova prelazione o la "proroga" della prima potrebbero trovare origine solo nell'implicita volontà della [redacted] contenuta nella missiva in esame; oppure l'attore ricevette tempestivamente la raccomandata, ma in tal caso, pur dettagliatamente informato delle condizioni di acquisto offerte dai terzi, non esercitò il diritto concessogli entro il termine. Nell'un caso o nell'altro, le pretese dell'attore risultano infondate. Non meno infondate sono le tesi, su cui la difesa del [redacted] si dilunga in comparsa conclusionale, circa la mancata indicazione della prelazione in favore dello Stato; prelazione che esisteva per legge sull'immobile in contestazione. L'omessa indicazione non è, infatti,

*che*

causa di nullità della *denuntiatio*, ma potrebbe comportare, tutt'al più, l'obbligo del risarcimento ove l'omissione stessa, per effetto dell'esercizio in concreto della prelazione da parte dello Stato, avesse procurato danni al promissario acquirente privato.

La domanda deve, dunque, essere rigettata con le relative conseguenze in ordine alle spese di giudizio, liquidate comè in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Rigetta la domanda.
- 2) Condanna l'attore a rifondere alla convenuta le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi, C [redacted] per diritti ed C [redacted] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 6.2.06.

Il Giudice  


