

Proc. N. 59936/2004 r.g.

REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
4 ° SEZIONE CIVILE

6050/07

3393/07

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

SENTENZA

nella causa civile sopra indicata, promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata
in Milano, via Fontana n. 28, presso lo studio degli avv.ti Renato
Ragazzino e Giuliana Scaricabarozzi, che la rappresentano e difendono per
procura a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

contro

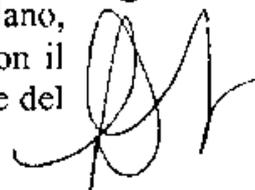
[redacted] persona del legale
rappresentante pro tempore, dott. Angelo D'Ambrosio, in qualità di
procuratore speciale di [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, Piazzetta U. Giordano
2, presso lo studio dell'avv. Paola Ardizzone che lo rappresenta e difende
per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 23.11.2006 come da fogli
allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [redacted]
conveniva in giudizio la [redacted]
[redacted] e, premesso di condurre in locazione un negozio, sito in Milano,
piazza San Giuseppe 5, in forza di contratto di locazione stipulato con il
precedente proprietario [redacted] esponeva che con comunicazione del



22.12.2003 la [redacted] quale mandataria dell'attuale proprietaria [redacted] aveva offerto in opzione l'acquisto dell'immobile al prezzo di € 76.950,00 oltre accessori, offerta a cui essa attrice aveva aderito con comunicazione del 5.3.2004. Quindi, proseguiva l'attrice [redacted] le aveva comunicato di aver ricevuto la dichiarazione di opzione e l'aveva invitata alla stipula del rogito, ma poi le aveva comunicato l'impossibilità di procedere in mancanza dell'attestazione della regolarità contabile relativamente alla locazione. A quest'ultima comunicazione, del 5.4.2004, faceva seguito una nuova offerta d'acquisto per l'immobile condotto in locazione, però al prezzo di € 112.050, oltre accessori e, solo dietro contestazione a mezzo di difensore, [redacted] giustificava l'aumento del prezzo con un precedente errore di stima, peraltro senza mai esercitare il recesso dalle operazioni di vendita per giustificati motivi.

Tutto ciò premesso, l'attrice chiedeva dichiararsi inesistente o nullo o illegittimo il recesso da parte della controparte e condannarsi la [redacted] a dare esecuzione al contratto di compravendita secondo le condizioni indicate nella prima comunicazione d'opzione.

Per la società convenuta si costituiva il procuratore speciale [redacted] chiedendo la reiezione delle domande dell'attrice. Esponeva che la [redacted] per conto della proprietà, aveva esercitato il recesso in quanto era emersa la mancanza di un requisito previsto dalla legge in materia di cartolarizzazione, cioè che la sig.ra [redacted] non era in regola con il pagamento dei canoni; soprattutto, era emerso che l'immobile di cui alla comunicazione del 22.12.2003 era stato identificato con dati catastali di altra unità, errore che si era riverberato anche sulla determinazione del prezzo. Sottolineava che il suddetto errore era facilmente riconoscibile.

Con la memoria autorizzata ai sensi dell'art. 180 c.p.c., l'attrice evidenziava che nessuna comunicazione di recesso era mai stata comunicata e che, comunque, mancavano i giustificati motivi indicati dalla convenuta nel presente giudizio, in quanto la sig.ra [redacted] era in regola con i pagamenti mentre non era in condizioni di avvedersi dell'errore nel calcolo del prezzo d'opzione.

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

Quindi, precisate le conclusioni e depositate memorie conclusionali, la causa veniva discussa oralmente all'udienza del 21.3.2007 e poi trattenuta per la decisione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

In sede di precisazione delle conclusioni, parte attrice ha eccepito il difetto di rappresentanza processuale e di legittimazione del dott. [REDACTED] e, di conseguenza, della procura da questo conferita al difensore per conto di [REDACTED].

Più precisamente parte attrice ha contestato la qualità del predetto dott. D'Ambrosio ed il suo collegamento con l'istituto predetto.

La parte convenuta ha prodotto già con la costituzione la documentazione da cui risulta che [REDACTED] ha conferito a [REDACTED] procura speciale e generale comprensiva della rappresentanza attiva e passiva in giudizio (doc. n. 5 conv.) e che [REDACTED] a sua volta ha conferito procura speciale ai suoi dirigenti generali e compartimentali (meglio nella procura indicati) affinché rappresentino l'ente davanti all'autorità giudiziaria, in proprio e quale procuratore di [REDACTED] (doc. n. 4 conv.). Effettivamente, non ha anche documentato la qualità di dirigente o comunque destinatario della procura in capo al dott. [REDACTED] ma tale prova era resa superflua dalla mancanza di contestazioni al riguardo da parte dell'attrice.

La contestazione è stata per la prima volta sollevata dall'attrice in sede di precisazione delle conclusioni e pertanto è tardiva.

Nel merito, è pacifico che la sig.ra [REDACTED] sia conduttrice di un immobile ad uso non residenziale, già di proprietà dell'I [REDACTED] e trasferito alla [REDACTED] in virtù della normativa in materia di dismissione dei beni immobili pubblici previsto dal D.L. 25.9.2001 n. 351 conv. con L. 23.11.2001 n. 410.

L'unità immobiliare suddetta era offerta in acquisto alla sig.ra [REDACTED] in applicazione del D.L. 30.9.2003 n. 269 (convertito con legge 24.11.2003 n. 326), che ha riconosciuto a favore dei conduttori di unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale (art. 2 del decreto legge citato che ha introdotto l'art. 3 bis nel D.L. 25.9.2001 n. 351 conv. con L. 23.11.2001 n. 410).

Tale offerta veniva comunicata tramite la [REDACTED] mandataria di [REDACTED] nella gestione delle vendite nell'ambito del predetto programma di dismissione di immobili pubblici, con lettera del 22.12.2003 (doc. n. 1 att.), in cui era indicato il prezzo di € 76.950,00, oltre IVA e accessori, nonché le condizioni (tra le quali vi era l'assenza di morosità) e modalità per l'esercizio dell'opzione.

E' poi altresì pacifico che la sig.ra [REDACTED] esercitava l'opzione entro il termine stabilito mediante lettera raccomandata del 5.3.2004 (doc. n. 2 att.).

A tale dichiarazione, la spa [REDACTED] rispondeva con lettera del 16.3.2004 (doc. n. 3 att.), dando atto che la conduttrice aveva esercitato il diritto di

opzione alle condizioni e nel rispetto dei termini previsti nella comunicazione di offerta, invitando la stessa a presentarsi in data 6.4.2004 ore 11 dinanzi al Notaio [redacted] per il stipulare contratto di compravendita, ed allegando il conteggio di quanto dovuto a saldo del prezzo e degli accessori.

Il 5.4.2004, a mezzo fax (doc. n. 4 att.) la [redacted] comunicava la decisione di [redacted] di non procedere alla stipula dell'atto in mancanza dell'attestazione di regolarità contabile della società di gestione.

A tale comunicazione del 5.4.2004 faceva seguito una nuova comunicazione di offerta di opzione al prezzo di € 112.050,00, oltre IVA e accessori di legge.

Tutto ciò premesso, si osserva in primo luogo che la [redacted], nella sua qualità di mandataria della proprietà, si era riservata la facoltà di recedere per giustificati motivi, come indicato al punto f) della comunicazione 22.12.2003 (*"la [redacted] nella sua qualità, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto di compravendita, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita per giustificati motivi, dandone comunicazione all'avente titolo a mezzo di lettera raccomandata A/R"*).

La comunicazione del 5.4.2004 (doc. n. 4 att.), per altro inoltrata in forma diversa ma equipollente a quella prevista nella clausola citata, non può tuttavia qualificarsi come esercizio della facoltà di recesso da parte della [redacted] perché manca il riferimento a tale facoltà o, almeno, alla volontà di definitivamente non dare corso alla compravendita (ossia alla sostanza del recesso), ma solo di rinviarla (*"Le comunichiamo ... di aver ricevuto in data odierna comunicazione dall' [redacted] con cui dispone di NON procedere alla stipula dell'atto di rogito inerente i locali da Lei occupati poiché non è stato ottenuto l'attestazione di regolarità contabile della società di gestione, [redacted] in attesa di notizie da parte dell'ente proprietario per poter procedere a rifissare la stipula dell'atto in questione."*)

Inoltre, la motivazione indicata nella suddetta comunicazione 5.4.2004 (cioè il difetto di certificazione della regolarità con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori) si è rivelata non riflettere una effettiva situazione di morosità, come la sig.ra [redacted] provato mediante la produzione della dichiarazione dell'INPDAP (doc. n. 8 att.).

L'errata identificazione catastale del bene immobile e la conseguente non corretta determinazione del prezzo avrebbe potuto integrare giusta causa per il recesso. Tuttavia, successivamente a quella del 5.4.2004, nessun'altra comunicazione di recesso risulta inoltrata dalla [redacted] da [redacted] in relazione all'errore di identificazione catastale dell'immobile, né è consentito ravvisarsi implicito esercizio di tale facoltà nell'invio della nuova offerta d'opzione del 13.4.2004, in cui (con la postilla: *"n.b. la*

presente comunicazione annulla e sostituisce la precedente prot. 309 del 22.12.2003") si dava solamente atto del fatto che essa sostituiva quella precedente, senza indicarne la ragione.

Si deve, dunque, concludere che la società convenuta, o per essa il suo mandatario, non ha esercitato la facoltà di recesso in relazione ad un giustificato motivo, con adeguata comunicazione all'attrice.

La convenuta ha, comunque, sottolineato l'errore suddetto per sostenere l'applicabilità dell'art. 1428 c.c., senza tuttavia chiedere l'annullamento della comunicazione del 22.12.2003.

Del resto, non si ravvisano i presupposti di rilevanza dell'errore voluti dall'art. 1428 c.c., in particolare la riconoscibilità dell'errore stesso.

Va detto che nella comunicazione del 22.12.2003, erano riportati dati catastali risultati non corretti (foglio 49, part. 33, sub. 8) perché relativi ad altra e più piccola unità immobiliare sita nello stesso stabile, mentre quella condotta dalla sig.ra [REDACTED] è identificata al foglio 49, part. 33 sub. 10 del Catasto di Milano. L'errore era presente anche nel conteggio effettuato dall'Agenzia del Territorio per determinare il valore di mercato del bene ed il prezzo da indicare nell'offerta d'opzione; infatti, l'Agenzia ha individuato un unico prezzo di mercato a metro quadro per le unità ad uso commerciale site nello stesso stabile, quindi ha moltiplicato il valore unitario per la superficie dei singoli negozi, con il risultato che il negozio condotto dall'attrice (sub. 10) di mq 83, risulta avere un valore superiore a quello sub. 8, di metri 57. Tutto ciò risulta dalle relazioni di stima prodotte dalla parte convenuta quali doc. nn. 2 e 3.

Tuttavia, l'errore in questione non era affatto di agevole percezione da parte dell'attrice. In primo luogo, nella comunicazione del 22.12.2003 il bene di riferimento è chiaramente individuato in quello già condotto in locazione dalla destinataria della comunicazione, e non già attraverso i dati catastali: l'attrice, evidentemente, non aveva ragione di verificare la corrispondenza di quei dati catastali e così di avvedersi dell'errore, avendo ella ben presente l'identità del bene immobile occupato da anni.

In secondo luogo, l'attrice, che non disponeva delle stime dell'Agenzia del Territorio (pacificamente portate a sua conoscenza per la prima volta in giudizio) non aveva possibilità di verificare la rispondenza del prezzo indicato all'effettivo valore del bene locato. Infatti, l'art. 7 del d.l. 351/2001 (a differenza di precedenti provvedimenti in materia, che fissavano il prezzo in base a coefficienti di moltiplicazione di parametri predeterminati, quali il canone o la rendita catastale) fa riferimento alle "valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendita di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe", ossia ad elementi non oggettivamente predeterminati bensì dipendenti da una stima soggettiva (seppure operata da ente qualificato e equidistante) e, come tali non immediatamente verificabili. Nella specie,

non vi è prova che l'attrice conoscesse il metodo individuato dall'Agenzia del Territorio (prezzo a metro quadro per tutti i negozi dello stabile da moltiplicare per la superficie del singolo negozio), né vi sono elementi per ritenere che esso fosse facilmente riconoscibile e tanto meno che fossero riconoscibili i fattori utilizzati. Pertanto, se anche la sig.ra [REDACTED] avesse potuto rilevare l'errore nell'indicazione dei dati catastali, non per questo sarebbe stata in condizioni desumere automaticamente l'errore nell'indicazione del prezzo, atteso che, si ripete, ella non disponeva delle stime dell'Agenzia del Territorio.

In conclusione, a seguito dell'esercizio del diritto di opzione da parte dell'attrice e in mancanza di valido recesso da parte di S.C.I.P., è sorto l'obbligo della società a trasferire all'attrice il bene immobile condotto in locazione dalla stessa alle condizioni indicate nella comunicazione del 22.12.2003.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno in misura dei canoni di locazione pagati dall'attrice fino alla conclusione del contratto, da dedurre dal prezzo della compravendita, si osserva che sebbene l'attrice abbia dovuto continuare a pagare i canoni di locazione, cosa che non avrebbe fatto se fosse divenuta proprietaria a tempo debito, è anche vero che ella per lo stesso periodo non hanno dovuto pagare le imposte gravanti sulla proprietà ed ha trattenuto finora il capitale destinato al prezzo; pertanto, al maggior esborso fa da contrappeso un equivalente risparmio.

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 delle parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

dichiara che l'attrice ha validamente esercitato in data 5.3.2004 il diritto di opzione per l'acquisto dell'unità immobiliare dalla stessa condotta in locazione, sita in Milano piazza San Giuseppe n. 5 al prezzo di € 76.950,00, oltre IVA e accessori, aderendo all'offerta comunicata per conto della società convenuta con lettera del 22.12.2003;

dichiara che la società convenuta non ha validamente esercitato la facoltà di recedere dall'operazione di vendita di cui sopra e la condanna a darvi esecuzione con la conclusione del contratto definitivo di compravendita alle condizioni previste nella comunicazione del 22.12.2003;

condanna la società convenuta alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in € 506,11 per spese, € 1.996,00 per diritti, € 5.000 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 29.03.2007

Il Giudice
Lucia Formica

