

Sent. 4912/07  
Rep. 3997/07

SENTENZA N.  
N. 68453/2003 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
In composizione monocratica  
Dott.ssa Maria Paola Varani

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

 K rappresentato e difeso  
per delega in atti da Avv. G. Brovadan e da Avv. G. Salerno  
elettivamente domiciliato presso lo studio del primo

**attore**

**contro**

 ato e difeso per delega in atti  
da Avv. P. Ardizzone presso il cui studio è elettivamente  
domiciliato



**convenuti**

avente ad **oggetto**: 2932 c.c.

sulle **conclusioni**

come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted], in qualità di conduttore in locazione di immobile sito in [redacted] di proprietà di [redacted] esponeva:

che l'immobile in locazione era inserito nel piano di privatizzazione degli immobili di proprietà degli enti pubblici, i cui criteri di dismissione erano stati stabiliti con decreto legislativo 16.2.1996 n. 104 e con successiva legge 23.12.1996 n. 662, norme che avevano attribuito ai conduttori degli immobili oggetto del piano di dismissione il diritto di prelazione per un corrispettivo da determinarsi applicando un moltiplicatore 100 alle rendite catastali, o, alternativamente assumendo come base il prezzo di mercato degli alloggi liberi, con abbattimento del 30%, che dal contesto normativo, anche alla luce della successiva L. 23.11.2001 n. 410 che riconosce in favore dei conduttori il diritto di opzione per l'acquisto, doveva evincersi che sin dal 1996 l'ente avrebbe dovuto attivare la procedura per la determinazione del prezzo di vendita degli immobili in base al valore catastale degli stessi o, in alternativa, alla valutazione di mercato riferita ai prezzi degli immobili aventi caratteristiche analoghe;

che sin dal maggio del 1996 egli personalmente, o tramite una cooperativa all'uopo costituita tra conduttori, aveva manifestato l'intenzione di avvalersi del diritto di prelazione riconosciuto dalla legge, chiedendo che si procedesse prioritariamente alla dismissione del complesso in questione;

che a fronte di ciò l'Istituto proprietario aveva proceduto alla stima delle unità immobiliari solo nell'anno 2003, come da relazione predisposta dall'Agenzia del Territorio;

che nel periodo interessato l'ente, nonostante le numerose segnalazioni, non solo non aveva proceduto in tempi ragionevoli alla stima delle unità, ma aveva ommesso l'effettuazione di opere indifferibili anche di straordinaria amministrazione;

che la stima dell'agenzia del territorio nella quale era indicato uno stato di manutenzione "normale" era dunque anche palesemente erronea, stante lo stato scadente di manutenzione dell'immobile;

che l'attore aveva dichiarato di volere esercitare il proprio diritto di opzione, precisando tuttavia di non prestare acquiescenza alla determinazione del valore periziato dell'immobile, indicato e confermato da [REDACTED]

ciò premesso l'attore conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano l'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti [REDACTED]

[REDACTED] Immobili Pubblici s.r.l. per sentire accertare e dichiarare il suo diritto di opzione e/o di prelazione secondo il valore di mercato delle unità nel momento di entrata in vigore della relativa normativa di riferimento, il reale stato di manutenzione delle unità e del complesso immobiliare, gli abbattimenti percentuali sul valore stabiliti ex lege e conseguentemente rideterminare il prezzo di vendita stabilito unilateralmente da [REDACTED] ol

In via subordinata e condizionale, nell'ipotesi in cui si fosse proceduto alla vendita del complesso in cui è ubicato l'immobile in questione, l'attore chiedeva l'emissione di sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. di trasferimento della proprietà per il corrispettivo da accertare in corso di causa e la condanna della convenuta al risarcimento dei danni determinati in ragione del maggior prezzo da corrispondersi rispetto a quello che sarebbe risultato dall'ulteriore abbattimento del 15% applicabile in caso di vendita in blocco.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

 veniva dichiarata contumace in quanto non costituitasi in giudizio nonostante rituale citazione.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. la causa, matura per la decisione sulla base delle risultanze in atti, veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore in forza della normativa sulla dismissione degli Enti Previdenziali Pubblici, asserendo di avere esercitato il diritto di prelazione fin dal 1996, ritiene di essere titolare di un diritto di opzione e/o prelazione ad acquistare l'immobile condotto in locazione secondo il valore di mercato, al prezzo ed alle condizioni determinati in base al momento di entrata in vigore della normativa di riferimento.

Secondo la prospettazione di cui alla citazione l'ente avrebbe dovuto attivare la determinazione del prezzo di vendita dell'immobile in base al valore catastale dello stesso o in alternativa alla valutazione di mercato riferita ai prezzi di compravendita di immobili aventi all'epoca caratteristiche analoghe.

La dismissione del patrimonio pubblico immobiliare pubblico e degli enti previdenziali fu inizialmente regolata dal d.lgs. 104/96 che per gli immobili ad uso residenziale aveva previsto la procedura di vendita diretta e l'alienazione degli stessi ai conduttori in base ai criteri fissati dall'art. 6, comma 1 e 5, secondo i quali il prezzo era stabilito dall'Ente proprietario applicando un moltiplicatore 100 alle rendite catastali per gli immobili non appartenenti alla categoria catastale A1.

L'art. 6, comma 5, prevedeva il diritto di prelazione per i conduttori delle unità immobiliari purchè in regola con il

pagamento dei canoni e degli oneri accessori, individualmente o collettivamente.

La legge n. 662/96 confermava in sostanza l'impianto già definito, ma individuava all'art. 3, comma 109, un nuovo criterio di determinazione del prezzo di vendita degli alloggi, basato sul riferimento al prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del 30%, fatta salva la possibilità in caso di difforme valutazione di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale.

Il D.L. 25.9.2001 convertito in Legge 23.11.2001 n. 410 ha affidato le operazioni di vendita del patrimonio immobiliare pubblico alle c.d. Società di cartolarizzazione ed ha confermato le modalità di cessione degli immobili, con precisazione relative ai prezzi di vendita ed escludendo le unità immobiliari di pregio dalla prevista procedura, ai conduttori che avessero manifestato volontà di acquisto entro il 31.12.2001, al prezzo ed alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della manifestazione della volontà di acquisto.

Non è fondata la pretesa dell'attore ad una determinazione del prezzo di vendita al prezzo stabilito dall'art. 6 del D. lgs 104/96, a condizioni cioè diverse da quelle offerte in base alla normativa introdotta dalla Legge 410/2001.

Il legislatore al citato articolo 6, quinto comma, ha inteso attribuire un diritto legale di prelazione in favore dei conduttori che si concreta in un obbligo di preferenza a carico dell'ente-venditore condizionato dalla manifestazione di volontà dello stesso di alienare il bene.

La Corte di Cassazione nella sentenza n° 12599/2001 ha chiarito che il legislatore, allo scopo di contemperare gli opposti interessi costituiti dall'esigenza di dati enti pubblici di dismettere il loro patrimonio immobiliare e dall'intento di garantire il conduttore, contraente ritenuto meritevole di tutela, ha concesso a quest'ultimo un diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile, ad un prezzo ridotto, prevedendo, nell'ipotesi di

difforme valutazione, la possibilità di rivolgersi all'Ufficio Tecnico Erariale.

La procedura va avviata con la comunicazione dell'intento di vendere indirizzata al conduttore.

I principi generali in tema di conclusione del contratto richiedono necessariamente la denunciatio del venditore, integrante una proposta contrattuale che determina automaticamente la conclusione del contratto di vendita in caso di accettazione da parte del conduttore titolare del diritto di prelazione.

La comunicazione o denunciatio prelacionis si profila in ogni caso necessaria anche nel caso in cui detta comunicazione si consideri non integrare proposta contrattuale, ma atto dovuto di interpello diretto a mettere il conduttore in condizione di esercitare il diritto di prelazione e di dichiarazione di quest'ultimo, intesa non come accettazione di una proposta di vendita, ma come manifestazione della volontà di esercizio della prelazione, determinante l'insorgenza dell'obbligo a carico di entrambe le parti di pervenire alla conclusione del contratto, con conseguente possibilità di tutela ex art. 2932 c.c. (cfr. Cass. 16.10.2001 n. 12599, 27.11.1991 n. 12689).

Quanto alla invocata qualificazione come opzione legale del diritto spettante al conduttore di unità immobiliare ad uso residenziale di ente previdenziale pubblico va comunque osservato che opzione può sussistere solo in quanto siano state definite le indicazioni relative alle principali clausole contrattuali, tra queste entità del prezzo e modalità di pagamento.

Invero secondo l'opinione dominante l'opzione è un negozio bilaterale, perciò diverso dalla proposta irrevocabile, ma di pari effetti perché teso a rendere irrevocabile la dichiarazione, così già manifestata, di una delle parti relativa ad un contratto da concludere.

Sia la proposta irrevocabile che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti da un patto di opzione debbono contenere tutti

gli elementi essenziali del contratto da concludere, l'intero regolamento negoziale e non soltanto alcuni elementi essenziali dello stesso, in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni (Cass. n. 18201 del 10.9.2004).

La conclusione del contratto non può scaturire direttamente da un atto di un solo contraente senza la formulazione da parte dell'altra parte di una proposta contenente il regolamento contrattuale sicchè in mancanza di tale proposta la manifestazione di volontà del soggetto titolare del diritto di opzione di avvalersi del diritto non può da sola determinare il perfezionamento del contratto.

L'attore non risulta destinatario di proposta di vendita dell'unità immobiliare in locazione o di atto di interpello da parte dell'ente proprietario prima dell'entrata in vigore del decreto legge 25.9.2001 n. 351, convertito nella legge 23.11.2001 n. 410.

In assenza di tali atti non può ritenersi esistente alcun vincolo preliminare o comunque insorto l'obbligo a carico di entrambe le parti di pervenire alla conclusione del contratto, con possibilità di tutela ex art. 2932 c.c. (Cass. 16.10.2001 n. 12599).

In relazione all'invocato pregiudizio per il ritardo con il quale l'ente avrebbe proceduto alla stima dell'unità immobiliare va osservato che in base alla legge n. 410 del 2001 non poteva prescindersi da una preliminare valutazione dell'ente pubblico proprietario circa l'opportunità di procedere alla vendita (Cass. 16.10.2001 n. 12599).

Inoltre prima della costituzione delle società di cartolarizzazione per la privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (art. 2 della citata legge), società-veicolo alle quali la legge aveva affidato le operazioni di vendita, non era attuabile in concreto per gli Enti Previdenziali Pubblici la dismissione del patrimonio in adempimento alle obbligazioni derivanti dalle cessioni legali (art. 3, comma 109 e 110 della legge 23.12.1996 n. 662).

Il legislatore con la legge n. 410/01, che riconosce in favore dei conduttori il diritto di opzione per l'acquisto al prezzo determinato sulla base di valutazioni correnti di mercato prendendo a riferimento i prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe con una decurtazione del prezzo di mercato nella misura del 30%, con esclusione degli immobili di pregio, si preoccupò di stabilire, con una norma transitoria, il momento rilevante per l'individuazione della normativa applicabile alle vicende contrattuali in itinere alla data del 26.9.2001, di entrata in vigore del d.l. n. 351/2001, convertito nella legge 410/2001.

L'art. 3, comma 20, stabilisce: "Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo ed alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31.10.2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo ed alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto."

La norma in esame consente pertanto di ritenere, nel senso sopra già precisato, sussistente l'obbligo di perfezionare il rapporto contrattuale, al prezzo ed alle altre condizioni stabilite in base alla normativa previgente stabilita dal d.lgs n. 104/1996 e dalla L. 662/1996, solo nel caso di proposte definitive di acquisto dell'ente, intervenute entro il 26.9.2001, seguite da accettazioni dei conduttori manifestate attraverso la lettera di esercizio del diritto di opzione, accompagnata dal versamento della caparra confirmatoria del 3%.

Il Tribunale osserva in ogni caso che l'attore non ha provato di avere comunicato entro la data sopra citata la sua intenzione di

procedere all'acquisto (non vi è prova in atti dell'invio e della ricezione della lettera doc. n. 6) e neppure ha provato di essere inserito nell'elenco inquilini di cui al doc. n. 7, mittenti peraltro di una semplice comunicazione di propensione all'acquisto degli immobili in locazione.

Va rigettata altresì la domanda ai sensi dell'art. 2932 c.c..

Invero la legge 310/2001, come peraltro già l'art. 6, comma 5, del d.lgs, prevede il riconoscimento del diritto di prelazione per i conduttori delle unità immobiliari purchè in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

L'Istituto convenuto ha tempestivamente eccepito nella memoria ai sensi dell'art. 183 c.p.c. (nel testo previgente la novella della legge 14.5.2005 n. 80), e cioè entro il termine ultimo previsto per esercitare la facoltà di precisare e modificare domande, eccezioni e conclusioni già formulate, la morosità dell'attore per canoni ed oneri accessori, ammontanti a circa 50.000,00 euro.

L'attore, che non ha contestato tale asserzione e si è limitato ad eccepire in modo infondato l'inammissibilità di tale deduzione, non ha documentato di essere in regola nei pagamenti.

Non risulta perciò provata l'asserzione di sussistenza del diritto azionato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. d/1

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria istanza, così decide:

rigetta

la domanda

condanna

l'attore al pagamento delle spese legali in favore della parte convenuta liquidate in euro 95,49 per spese, euro 1411,00 per

diritti, 3800,00 euro per onorari di avvocato, oltre agli oneri previsti come per legge.

Milano, 20 aprile 2007

Il Giudice

