

5087/07  
4133/07

SENTENZA N.  
N. 130004/04 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 promossa da

1. [REDACTED]
  2. [REDACTED]
  3. [REDACTED]
  4. [REDACTED]
  5. [REDACTED]
  6. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] qualità di eredi di [REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Giovanni Salvati presso il cui studio sono elettivamente domiciliati, per delega in atti

**attori**

**contro**

[redacted] persona del  
Ministro pro tempore,

[redacted] in persona del  
Ministro pro tempore

rappresentati e difesi da Avvocatura Distrettuale dello Stato di  
Milano

[redacted] n proprio e quale successore ex lege  
di [redacted] e di procuratore di [redacted]

[redacted] in persona del  
legale rappresentante pro tempore, rappresentati e difesi dagli  
Avv.ti Giuseppe Sala e Margherita Casagli del Foro di Milano e  
dall.'Avv Pietro Collina del Foro Di Roma

**convenuti**

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

sulle **conclusioni**

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

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori in epigrafe indicati, conduttori in locazione di alloggi ad uso abitativo siti in Milano, via Visconti di Modrone n. 6, immobile già di proprietà [redacted] I poi [redacted] e infine di [redacted] classificato come immobile di pregio con decreto interministeriale dell'1.4.2003, hanno rappresentato di avere esercitato diritto di opzione legale nei termini di legge e di avere conseguentemente perfezionato il contratto di compravendita ai sensi e per gli effetti del disposto degli artt. 1329 e 1131 c.c..

Gli attori invocano la titolarità del diritto di proprietà su dette unità immobiliari e ritengono il loro diritto in attesa di formalizzazione per atto pubblico o sentenza costitutiva e gli immobili compravenduti sulla base del valore catastale moltiplicato per 100 in forza dell'art. 6, comma 1 e 5, del D.lgs 104/96.

Deducono i conduttori che la procedura di dismissione del patrimonio pubblico (D.lgs. 104/96 e L. 662/96) si articolava in due distinti regimi e che il legislatore aveva nettamente differenziato la vendita del patrimonio dei 9 Enti previdenziali da quella del restante patrimonio degli altri Enti pubblici.

Ad avviso degli attori il Dlgs 104/96 riguarderebbe esclusivamente i conduttori di beni degli Enti Previdenziali pubblici, mentre la L 662/96 farebbe riferimento ai conduttori di Enti pubblici, per i quali sarebbe stato sancito un diritto di prelazione legale e non di opzione.

Per questi ultimi si sarebbe previsto esclusivamente un diritto di prelazione, esercitabile solo nel momento in cui l'Ente pubblico avesse deciso di procedere alla dismissione del suo patrimonio in via frazionata o in blocco, diritto comportante esclusivamente l'obbligo di preferire il conduttore nella formazione e conclusione di un futuro contratto.

Il conduttore di un "Ente pubblico", in forza di quanto disposto all'art. 3, comma 109 della legge 662/99, avrebbe dovuto attendere una precisa comunicazione da parte dell'Ente proprietario, per confermare la sua intenzione di acquistare l'alloggio offertogli in prelazione.

Ai conduttori dei nove Enti Previdenziali sarebbe stato invece riconosciuto un diritto potestativo di opzione per il quale l'immobile doveva considerarsi acquistato nel momento stesso in cui il conduttore manifestava tale volontà.

La dichiarazione unilaterale di volontà di esercitare l'opzione, in presenza dell'offerta irrevocabile scaturente dal dato normativo e dai parametri legali atti a rendere determinabile il prezzo, farebbe ritenere il perfezionato diritto degli attori alla conclusione del contratto..

Per la determinazione del prezzo doveva tenersi a base il dato costituito dalla manifestazione della volontà di esercitare il diritto di opzione legale espressa dagli attori entro il termine sancito per legge, il 31 ottobre 2001.

Fino a tale data era vigente il D.Lgs 104/1996 che, nel 2° comma dell'art. 6, individuava nella rendita catastale moltiplicata per 100 il prezzo di vendita agli inquilini degli immobili ad uso abitativo. All'epoca era in vigore anche la L 662/1996, che nel comma 109, lettera d) dell'art. 3, indicava nel valore di mercato ridotto del 30% il prezzo da applicare nelle vendite degli immobili delle Amministrazioni Pubbliche, salva la possibilità di ricorrere al parere dell'Ufficio Tecnico Erariale in caso di difforme valutazione, norma applicabile però, come sostenevano gli attori, esclusivamente al patrimonio dello Stato.

Per gli immobili di proprietà degli Enti Previdenziali si sarebbero dovuti utilizzare i criteri dettati dal D.Lgs 104/1996, valore base fondato sulla rendita catastale moltiplicata per 100, in base ai quali si individuavano in citazione i prezzi d'acquisto delle unità immobiliari.

Ciò premesso gli attori convenivano in giudizio avanti il Tribunale di Milano il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona del Ministro pro tempore, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in persona del Ministro pro tempore, la [redacted]

[redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, [redacted] e [redacted] per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

In via principale, ritenuto che l'opzione attribuita ex lege a ciascuno degli attori abbia la natura di proposta irrevocabile di compravendita degli immobili rispettivamente sopra indicati - e che pertanto la dichiarazione scritta della volontà d'acquistare abbia costituito accettazione di tale proposta, dichiararsi avvenuto l'effetto traslativo in capo a ciascuno degli attori per i medesimi immobili ed il conseguente acquisto del diritto di proprietà e pertanto pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ., che produca, per ciascuno attore, gli effetti del contratto di compravendita avente ad oggetto rispettivamente gli immobili, di cui alla tabella che segue, e per il prezzo riportato, corrispondente al valore catastale moltiplicato per 100, prezzo che ciascuno degli attori offre formalmente con il presente atto per il rispettivo immobile. In subordine qualora ritenuti applicabili i criteri d'individuazione del prezzo fissati dall'art. 3, comma 109, della legge 662/96 e successive modifiche ed integrazioni, ritenuto puntualmente esercitato il diritto di opzione legale nelle forme e nei termini di legge, pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ. che produca, per ciascuno attore, gli effetti del contratto di compravendita avente ad oggetto rispettivamente gli immobili indicati per il prezzo, corrispondente al valore di mercato decurtato del 30% + 10% stante la disponibilità degli attori, se ne venisse riscontrato l'obbligo, ad acquistare in blocco sia le unità optate che quelle inoptate e libere, tramite mandato collettivo conferito all'avv. G. Salvati con la sottoscrizione in calce del presente atto, con riserva di formalizzazione, prezzo che ciascuno degli attori offre

formalmente per il rispettivo immobile e per le unità libere e inopstate in caso di acquisto in blocco a norma di legge; ordinarsi in caso di accoglimento della domanda al Conservatore la trascrizione del titolo e con riserva di richiedere la restituzione di quanto indebitamente anticipato a titolo di canoni, con gli interessi e la rivalutazione.

Si costituivano in giudizio il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona del Ministro pro tempore, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in persona del Ministro pro tempore, del legale rappresentante pro tempore, [redacted] in proprio e quale successore ex lege di [redacted] nonché nella qualità di procuratore [redacted] Immobiliare [redacted] per eccepire l'infondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto.

[redacted], eccepiva in via pregiudiziale il difetto di giurisdizione del Tribunale adito.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., senza alcuna attività istruttoria, la causa, matura per la decisione sulla base della documentazione in atti, veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in atti.

### **Motivi della decisione**

L'eccezione di carenza di giurisdizione del Tribunale adito va rigettata.

La questione del difetto di giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria, per l'eccepita devoluzione alla giurisdizione dell'Autorità Amministrativa del procedimento di dismissione degli immobili ai sensi del punto e) dell'art. 23 bis della legge 6.12.1971 n. 1034, nel testo novellato dalla legge 21.7.2000 n. 205, è stata ricollegata in particolare alla centralità che assumerebbe la questione dell'adottato procedimento di dismissione del patrimonio

immobiliare dell'ex [redacted] e dell'inclusione dell'immobile tra gli immobili di pregio.

Si osserva che oggetto del presente giudizio è esclusivamente la domanda formulata ai sensi dell'art. 2932 c.c. per l'invocato tempestivo esercizio del preteso diritto di opzione degli attori.

In tale contesto non vi è dubbio che le decisioni adottate da [redacted] per il trasferimento a terzi dei beni costituenti il suo patrimonio si sostanziano in atti e contratti di natura privatistica, indipendentemente dal fatto che l'attività sia finalizzata alla realizzazione di un interesse pubblico.

La natura privatistica di tali atti consente di ritenere tutelabili davanti al Giudice ordinario i pretesi diritti da questi nascenti o lesi e di affermare la giurisdizione dell'A.G.O..

In base ai rilievi svolti ed in adesione a quanto già sul punto ritenuto da altri Giudici di questa stessa Sezione si ritiene infondata l'eccezione sollevata da INPS, in proprio e quale successore ex lege [redacted], nonché in qualità di procuratore di [redacted].

Gli attori in forza della normativa sulla dismissione degli Enti Previdenziali Pubblici ritengono di essere titolari di un diritto di opzione attribuito ex lege a ciascuno di loro, avente natura di proposta irrevocabile di compravendita degli immobili sopra indicati e che la dichiarazione scritta della volontà di acquistare, manifestata entro il 31.10.2001, abbia costituito accettazione di tale proposta.

Sulla base di tale presupposto è stato richiesto l'accertamento della sussistenza dell'obbligo dei convenuti di procedere al trasferimento delle unità immobiliari condotte in locazione al prezzo indicato e di ottenere in caso di mancata accettazione sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c..

Secondo la prospettazione di cui alla citazione il prezzo d'acquisto dovrebbe corrispondere al valore catastale di ogni immobile, moltiplicato per 100, ai sensi dell'art. 6, comma 1 e 5,

del D. lgs 104/96, od in subordine, ai sensi dell'art. 3, comma 109, della legge 662/96 al valore di mercato dell'epoca decurtato del 30% + 10%.

In virtù del preteso diritto potestativo di opzione che sarebbe stato riconosciuto dalla citata disposizione dell'art. 6 gli immobili avrebbero dovuto considerarsi acquistati nel momento stesso in cui i conduttori manifestarono tale volontà e quindi al prezzo ed alle condizioni determinati in base alla normativa all'epoca vigente.

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, 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, escludendo le unità immobiliari di pregio dalla procedura prevista di vendita 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.

L'attenta lettura delle citate disposizioni normative induce il Tribunale a ritenere non fondata la pretesa degli attori di intervenuto effetto traslativo del diritto di proprietà e di conseguente acquisto del diritto e neppure di quella diretta ad ottenere, con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., il trasferimento degli immobili 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 ai conduttori 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 prelationis 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).

A ben riflettere va osservato che gli attori non risultano destinatari di proposte di vendita delle unità immobiliari in locazione o di atti di interpello da parte degli enti proprietari prima del 16 maggio 2005, data alla quale risalgono le lettere agli attori di comunicazione delle modalità e condizioni di vendita delle unità immobiliari in questione in conformità alle procedure dettate nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione degli immobili pubblici.

Alla data di tale comunicazione era in vigore la legge n. 410 del 2001 ed i nuovi criteri relativi al prezzo di vendita disciplinati dall'art. 3, comma 3, con esclusione degli immobili di pregio.

La tesi degli attori non appare fondata anche sotto altro profilo.

Si è sostenuto che il criterio di individuazione del prezzo basato sulla rendita catastale stabilito dal comma 2 dell'art. 6 del D. lgs 104/2001 era quello scelto dal legislatore e che pertanto nel momento in cui il conduttore manifestava la volontà d'acquisto l'immobile doveva considerarsi acquistato a tale prezzo.

In realtà il comma 4 dell'art. 6 D. lgs 104/1 prevedeva la facoltà dell'Ente di richiedere all'UTE la determinazione dei prezzi di vendita sulla base dei valori di mercato in caso di riscontro di una notevole discordanza fra il valore di mercato dell'immobile da alienare e quello determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 6.

Si è sostenuto che il criterio di individuazione del prezzo basato sulla rendita catastale stabilito dal comma 2 dell'art. 6 del D. lgs 104/2001 era quello scelto dal legislatore e che pertanto nel momento in cui il conduttore manifestava la volontà d'acquisto l'immobile doveva considerarsi acquistato a tale prezzo.

In realtà il comma 4 dell'art. 6 D. lgs 104/1 prevedeva la facoltà dell'Ente di richiedere all'UTE la determinazione dei prezzi di vendita sulla base dei valori di mercato in caso di riscontro di una notevole discordanza fra il valore di mercato dell'immobile da alienare e quello determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 6.

In ogni caso la disposizione del comma 2 dell'art. 6 del citato decreto era stata sostituita dall'art. 3, comma 109 della legge 23.12.1996 n. 662, che statuiva il 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.

Alla luce di tali rilievi desunti dalla normativa sopra esaminata, evidenziando quantomeno la necessità, ai fini del perfezionamento del vincolo contrattuale, del riferimento all'elemento essenziale del prezzo, non ha pregio l'asserzione degli attori relativa al loro esclusivo potere di costituire il rapporto contrattuale mediante una semplice manifestazione di volontà senza dovere attendere comunicazioni dell'Ente.

Quanto alla invocata qualificazione come opzione legale del diritto spettante ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale degli Enti previdenziali pubblici 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

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.

Si ribadisce che non risultano formulate dall'Ente proposte di vendita delle unità immobiliari condotte in locazione dagli attori o comunicazioni di determinazioni concernenti il prezzo di vendita prima della legge n. 410/01.

La domanda formulata al capo B delle conclusioni definitive è inammissibile per la sua novità essendo stata formulata per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni.

Da quanto esposto consegue la revoca del provvedimento d'urgenza emesso in data 29.3.2006.

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

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio, rigettata ogni diversa o contraria istanza, eccezione e domanda, così decide:

rigetta

la domanda

revoca

il provvedimento d'urgenza emesso in data 29.3.2006

condanna

gli attori a rifondere le spese di lite liquidate in 748,00 euro per diritti e 2800,00 euro per onorari in favore dei Ministeri convenuti, ed in 16,53 euro per spese, 2.226,00 euro per diritti, 5.000,00 euro per onorari di avvocato, oltre alle spese generali, in favore di [REDACTED]

Milano, 18 aprile 2007

H-Giudice

