

SENTENZA N. [REDACTED]

N. 58434/2002

N. REG. DEP.

Sent. 7367/05

Rep. 6028/05



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 19.10.2002 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], elettivamente domiciliati in [REDACTED]

[REDACTED] presso lo studio degli avv. ti [REDACTED] ed [REDACTED],  
che li rappresentano e difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTORI**

**CONTRO**

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in [REDACTED], presso lo studio dell' avv.  
[REDACTED], che la rappresenta e difende per procura generale alle liti n. Rep.  
48496 del 19.02.2002.-

**CONVENUTA**

Oggetto: domanda trasferimento proprietà immobiliare ex art. 2932 c.c..

All'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti, come sopra  
costituiti, concludevano come segue:

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sigg. [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] esponendo che:

-il sig. [redacted] in data 18.4.1973 stipulava con [redacted] un contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted]

[redacted] che il conduttore, al rinnovo del contratto in data 1.0.6.2000, dichiarava che il cognato, sig. [redacted] condivideva con lui l'appartamento in questione;

-l'immobile de quo era stato trasferito, in data 14.12.2001, alla [redacted] questa aveva affidato all' [redacted] la gestione dei contratti di locazione e la manutenzione del patrimonio immobiliare; in data 21.10.999 l' [redacted] inviava al sig. [redacted] una nota informativa circa la possibilità di acquisto del predetto appartamento e in una successiva missiva del 29.01.01 specificava i requisiti richiesti dal D.L. n. 104/96 per esercitare il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile in oggetto, concesso anche ai componenti del nucleo familiare entro il terzo grado, conviventi con il titolare medesimo;

-il sig. [redacted] dapprima dichiarava di essere interessato all'acquisto ma successivamente rinunciava al proprio diritto in favore del "convivente del nucleo familiare" sig. [redacted];

-quest'ultimo dichiarava di essere disponibile all'acquisto e di voler esercitare il relativo diritto di prelazione; successivamente tuttavia il sig. [redacted] apprendeva che l' [redacted] contestava la sua legittimazione all'acquisto dell'immobile per mancanza dei requisiti soggettivi.

Ciò premesso, e rilevata la sussistenza di tutte i requisiti di cui al D.L. 16.2.1996, confermato dall'art. 3 della L. 410/01, chiedevano pronunciarsi sentenza costitutiva di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'art. 2932 c.c., in luogo del contratto non concluso, a favore del sig. [redacted] che si offriva di pagare il saldo prezzo pattuito alla stessa [redacted]

Si costituiva in giudizio la convenuta la quale chiedeva il rigetto della domanda attorea perché infondata in fatto e diritto.

In primo luogo eccepiva l'inammissibilità della domanda formulata, in quanto se anche fondata, gli attori avrebbero dovuto proporla prima del trasferimento della proprietà in

capo alla terza acquirente e nei confronti dell'Ente alienante. Pertanto unica domanda possibile nei confronti dell' [redacted] poteva ritenersi soltanto quella risarcitoria per danni.

Inoltre, gli stessi attori non avevano titolo per proporre la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c., sia perché il sig. [redacted] non aveva confermato nei termini la sua volontà di acquistare l'immobile quale titolare del contratto di locazione, sia perché il sig. [redacted] aveva inviato la dichiarazione di disponibilità all'acquisto ben oltre il termine di gg. 60 dalla data della *denuntiatio*, ed in modo incompleto.

In ogni caso, assumeva la convenuta, il sig. [redacted] non era mai stato titolare del diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile de quo, non possedendo i requisiti soggettivi previsti dalla legge, non avendo dimostrato di essere "*erede del conduttore con lui convivente*".

All'udienza di prima comparizione, in data 22.01.2003, la causa veniva rinviata, ex art. 183 c.p.c., all' 8.05.2003, ove veniva rinviata all'udienza in data 30.09.2003, previa concessione dei termini per le memorie di cui all'art. 183 V co. c.p.c..

Concessi quindi i termini per le richieste istruttorie, all'udienza in data 16.03.2004 il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

A seguito di provvedimento presidenziale di riassegnazione della causa, il Giudice anticipava l'udienza per la precisazione delle conclusioni e, all'udienza in data 17.03.2005, espletato l'incarico, assegnava alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per gli scritti difensivi ed assumeva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e merita pertanto accoglimento.

Invero, risulta "*per tabulas*" che dapprima il sig. [redacted] e poi il sig. [redacted] hanno regolarmente esercitato il diritto di prelazione avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted]

Quanto al sig. [redacted], infatti, con dichiarazione in data 21.12.1999 (doc. 7 attori) questi manifestava all' [redacted] la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile in oggetto, secondo le condizioni e modalità di cui alla lettera 21.10.99 (doc. 5); nella predetta comunicazione si rappresentava espressamente che il diritto di prelazione poteva essere esercitato dal legittimo conduttore dell'immobile, se in

regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori, nonché dai "familiari del conduttore attualmente con lui conviventi. Più precisamente hanno titolo all'acquisto... gli eredi conviventi dell'assegnatario ed i componenti del nucleo familiare entro il terzo grado conviventi, sempre che siano in regola con i pagamenti". La legge 410/01 poi stabilisce (art. 3) che i diritti di opzione e di prelazione spettano anche ai "familiari conviventi".

Peraltro, con missiva in data 29.01.01 (doc. 6) la comunicazione di vendita dell'immobile in oggetto veniva ribadita dall'██████████ con la specificazione delle modalità, condizioni e prezzo della vendita. A tale offerta rispondeva il sig. ██████████ in data 31.03.01 (doc. 8), e dunque nei termini previsti atteso che la missiva era stata ricevuta dal sig. Colombo in data 12.02.01 (doc. 19), dichiarando appunto di essere familiare convivente, di essere disposto ad acquistare l'immobile in forma individuale ovvero collettiva, nonché di essere in possesso dei titoli per l'acquisto.

Seguiva quindi fax (doc. 21) dell'██████████ che comunicava il giorno e l'ora per il rogito. In data 18.06.2002 (doc. 11) lo stesso Ente comunicava l'impossibilità di stipulare il contratto di compravendita con il sig. ██████████, in quanto semplice affine e non familiare convivente con il conduttore.

Tale prospettazione non può essere condivisa.

Ed infatti l'attore ha dimostrato di essere convivente da tempo con il sig. ██████████ ██████████ conduttore dell'immobile, come da certificati di residenza prodotti (doc. 3, 22 e 23), quale cognato dello stesso e dunque affine in secondo grado, attestazioni anagrafiche di residenza che se rivestono un valore presuntivo circa l'effettiva coabitazione nell'immobile de quo da parte del sig. ██████████, nondimeno non hanno trovato alcuna smentita non avendo la convenuta dimostrato, né offerto di provare che in effetti l'attore abbia altrove la propria dimora.

Pertanto, del tutto regolare e legittimo deve ritenersi l'esercizio del diritto di prelazione da parte del sig. ██████████ in data 31.03.01. L'obiezione della convenuta secondo cui il sig. ██████████ in quanto semplice affine, non rivestirebbe la qualità soggettiva richiesta dalla legge per potere effettuare l'acquisto in questione, non appare fondata.

La previsione della legge menzionata che richiama i "familiari conviventi" e la stessa missiva 29.01.01 nella parte in cui precisa che il diritto di prelazione può essere esercitato

anche "dai componenti il nucleo familiare entro il terzo grado che siano ad oggi effettivamente conviventi", rende sussistente il diritto di prelazione in capo al sig. [REDACTED] nella sua qualità di cognato e dunque affine di secondo grado del sig. [REDACTED] tenuto conto del disposto di cui all'art. 4 del D.P.R. 223 del 30.5.1989 che definisce, sia pure a fini anagrafici ma a maggior ragione applicabile anche nella fattispecie in esame, come famiglia un insieme di persone legate tra loro da vincoli di affinità e coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune.

In conclusione, la domanda attorea deve essere accolta, mentre la convenuta, in quanto soccombente deve essere condannata al pagamento delle spese del giudizio in favore degli attori, che si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

1) in accoglimento della domanda principale degli attori, dispone il trasferimento dalla [REDACTED] a [REDACTED], nato a [REDACTED] della proprietà dell'immobile sito in [REDACTED] così censito al NCEU: [REDACTED]

2) subordina l'effetto traslativo al pagamento del prezzo come sopra indicato;

3) ordina al competente Ufficio del Territorio la trascrizione della presente sentenza;

4) condanna la [REDACTED] a rifondere agli attori le spese del giudizio che si liquidano in complessivi € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 15.06.2005

Il Giudice

Valter Colombo

