

R. G. 24187/06

Sent. 8114/07  
Rep. 7354/07



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n.24197/04 R.G., avente ad oggetto una domanda ex  
art.2932 c.c. promossa da

*MP*

[REDACTED] in proprio

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED] in  
persona del Ministro pro tempore

[REDACTED] in persona del  
Ministro pro tempore

Rappresentati e difesi dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano

E

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentati e difesi dagli avv. G. Sala e M. Casaghi del Foro di  
Milano e dall'avv. P. Collina del Foro di Roma

- CONVENUTI -

**CONCLUSIONI:** come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza  
01.12.06.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato e con due successivi atti di  
intervento i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]

Fasciano convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano [redacted] chiedendo la pronuncia di una sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. idonea a produrre gli effetti del contratto di compravendita che essi assumevano essersi perfezionato al momento della dichiarazione scritta - da ciascuno di essi inviata a controparte - contenente la manifestazione della loro volontà di acquistare, da considerarsi come accettazione della proposta irrevocabile contenuta nella legge n.104/96.

Gli attori titolari di contratti di locazione di immobili ad uso non residenziale chiedevano la pronuncia di sentenza ex art.2932 c.c. sulla base del prezzo accertato nella perizia predisposta dall' [redacted] maggio 2000.

In subordine gli attori chiedevano comunque la pronuncia di sentenza ex art.2032 c.c. sulla base del prezzo indicato nella perizia suddetta, scontato del 30% + 13% sulla base del mandato collettivo all'acquisto da essi rilasciato.

Tutti i convenuti, nel costituirsi in giudizio, contestavano la fondatezza delle domande svolte dagli attori ed intervenienti chiedendone il rigetto. In particolare [redacted] eccepiva il difetto di giurisdizione di [redacted] favore del Giudice Amministrativo.

Il G.U. rigettava le domande cautelari svolte dagli attori; decideva con sentenza pronunciata ex art.281 sexies cpc sulla questione di giurisdizione, ritenendo che la stessa appartenesse all' [redacted] disponeva ex art.700 cpc la sospensione della vendita degli immobili oggetto di causa.

Nessuna delle parti svolgeva istanze di natura istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori e gli intervenienti conducono in locazione immobili ad uso residenziale e ad uso diverso, si [redacted] di

proprietà [redacted] e trasferiti dal 28.11.2002 ex lege alla [redacted]

Essi sostengono - in forza della normativa sulla dismissione degli immobili di proprietà degli [redacted] - che il diritto di opzione loro attribuito specificatamente dalla legge n.104/96 abbia la natura di proposta irrevocabile di compravendita di detti immobili e che pertanto la dichiarazione scritta della volontà di acquistare individualmente ed in blocco lo stabile di via [redacted] - espressa disgiuntamente e congiuntamente sia dai conduttori degli alloggi ad uso residenziale che da quelli ad uso diverso prima del 31.10.2001 - debba essere intesa come accettazione di tale proposta e dunque abbia fatto sorgere tra le parti un contratto idoneo a fondare la pronuncia della sentenza traslativa della proprietà, ex art.2932 c.c., invocata nelle conclusioni rassegnate nel presente giudizio; *“per il prezzo riportato nella perizia predisposta dall'INPDAI (ora INPS) il 19/04/2000-12/05/2000 da intendersi qui integralmente trascritta, corrispondente al valore di mercato, individuato dall'INPDAI (ora INPS), scontato del 30% + 13% per le unità ad uso residenziale con le relative pertinenze (vedi cantina e box) e per il prezzo di mercato scontato del 13% per le unità ad uso diverso con relative pertinenze”* (cfr. foglio di precisazione delle conclusioni di tutti gli attori ed intervenienti).

Gli attori poi, sostenendo che analoghi presupposti ricorrano anche per gli immobili inoptati - per i quali sarebbero state assolte anche le ulteriori e specifiche condizioni di legge -, svolgono identiche domande anche relativamente a questi ultimi.

La successione delle leggi nel tempo, intervenute a dare disciplina nell'ambito del procedimento di dismissione del patrimonio immobiliare degli [redacted] è nota e ripetutamente richiamata dalle parti in causa nei rispettivi atti processuali. Dunque appare superfluo farne pedissequo richiamo, essendo le parti concordi nella ricostruzione storica del loro succedersi nel tempo e del loro



contenuto dispositivo, ma divergendo solo quanto alla ricaduta sui rapporti oggetto di causa della disciplina dettata da tale normativa.

Gli attori invocano dunque in loro favore, quale opzione legale, il diritto di acquistare spettante ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso ed evidenziano come nel tempo – a partire dal 1997 – essi hanno manifestato a controparte la loro volontà di acquistare, sostenendo che – stante la vincolatività per [redacted] proprietario dell'obbligo di vendere impostogli dalla legge – e pertanto in presenza dell'offerta irrevocabile scaturente dal dato normativo; ed in presenza di parametri legali atti a rendere determinabile il prezzo – il diritto degli attori alla conclusione del contratto si sarebbe perfezionato in tutti i suoi elementi essenziali.

A fronte della contestazione – da parte dei convenuti – della sussistenza nella specie delle condizioni di legge per ritenere perfezionato il rapporto negoziale inter partes, si rende necessario compiere alcune considerazioni preliminari, in punto di diritto, sulla nozione di diritto di opzione.

A tale proposito occorre anzitutto osservare – in linea di principio - che, qualora il definitivo assetto (su base contrattuale) di interessi tra le parti non si formi immediatamente per mezzo di un unico atto, si possono prospettare tre diverse ipotesi, produttive di differenti conseguenze giuridiche: a) patto d'opzione (art.1331 cod. civ.), negozio bilaterale con cui si concorda l'irrevocabilità della dichiarazione di una delle parti relativamente ad un futuro contratto che sarà concluso con la semplice accettazione dell'altra parte (relativamente ad un regolamento negoziale interamente contemplato nel patto di opzione), la quale però rimane libera di accettare o meno detta dichiarazione, entro un certo termine; b) cosiddetto "contratto preparatorio" in senso stretto (o "puntuazione"), con cui i contraenti si accordano su taluni punti del futuro contratto, in occasione della cui stipula (a cui le parti non sono obbligate, così come nei casi in cui sono intercorse semplici trattative) non sarà necessario un nuovo incontro di volontà sui punti già definiti; c) contratto preliminare, diretto

ad obbligare le parti (o una sola in caso di preliminare unilaterale) a stipulare un futuro contratto.

Con orientamento costantemente uniforme – la Cassazione ha ripetutamente affermato che *“sia la proposta irrevocabile (art.1329 cod. civ.) che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti nel patto di opzione (art.1331 cod. civ.) debbono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto della adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni”* (ex plurimis Cass. N.18201 del 10.09.2004).

Dunque, in linea generale, l'opzione da luogo alla formazione del contratto non secondo il comune schema fondato sullo scambio di proposta e accettazione, ma secondo lo schema particolare contratto di opzione – esercizio del potere di accettazione. Ciò però si può verificare solo quando la sequenza procedimentale trae origine da un patto di opzione che determini il contenuto del rapporto contrattuale finale, che è oggetto dell'accordo delle parti, e conferisca ad una delle parti – l'opzionario – il potere di decisione rispetto alla stipula del contratto.

Dunque l'elemento caratterizzante dell'opzione – come evidenziato – è proprio dato dal fatto che la conclusione del negozio postula che il suo contenuto sia già determinato in tutti i suoi elementi.

Pertanto sia la proposta irrevocabile (art.1329 c.c.) che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti da un patto di opzione (art.1331 c.c.) debbono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni, assumendo, in mancanza, carattere di mero accordo preparatorio, destinato ad inserirsi nell'iter formativo del futuro contratto, con l'effetto di fissarne solo gli elementi già concordati.

La giurisprudenza ha infatti chiarito che la configurabilità del patto di opzione resta esclusa con riguardo ad una proposta che contenga solo alcuni degli elementi essenziali e non l'intero regolamento negoziale,



perché, in tal caso, il perfezionarsi del contratto non può conseguire a detta accettazione, ma richiede la formazione del consenso sugli ulteriori elementi non contemplati dalla proposta stessa.

Ne consegue che quando il diritto di opzione non deriva da un contratto preparatorio intercorso tra le parti, ma viene attribuito direttamente dalla legge, in via generale ed astratta ad una categoria di soggetti, il perfezionamento del contratto non può scaturire direttamente da un atto dell'opzionario, senza la cooperazione dell'altro contraente, ma presuppone la formulazione da parte di quest'ultimo di una proposta contenente gli elementi necessari per la conclusione del contratto nel caso concreto. In mancanza di tale proposta, contenente gli estremi essenziali del contratto da stipulare, la manifestazione del titolare del diritto di opzione della volontà di esercitare il suo diritto non può da sola determinare il perfezionamento di un vincolo negoziale, restando del tutto indeterminati gli elementi costitutivi dell'accordo negoziale ed in particolare il prezzo, le modalità ed i tempi del suo versamento.

Un contratto può ritenersi validamente concluso solo quando le parti abbiano raggiunto l'accordo su tutti gli elementi che concorrono a formarlo, siano essi essenziali o accidentali. In presenza di un diritto di opzione ex lege la manifestazione unilaterale di volontà dell'opzionario - che non sia stata preceduta da una proposta di vendita dell'ente previdenziale, contenente gli elementi costitutivi dell'accordo nel caso concreto, né sia stata seguita da un'accettazione del destinatario, con specificazione di detti elementi -, non può essere ritenuta idonea a perfezionare il vincolo contrattuale tra le parti.

Né si può ritenere che un diritto di opzione avente origine legale si cristallizzi immutabilmente nel patrimonio del beneficiario sulla base della norma che lo introduce e non sia soggetto alle variazioni successivamente apportate da leggi modificative o integrative dell'originaria fonte normativa, qualora non sia intervenuta medio tempore la conclusione dell'accordo contrattuale, per la quale - come detto - non può bastare la sola manifestazione di volontà dell'opzionario.

Poiché è pacifico che nessuna proposta di vendita sia mai stata formulata dall'ente previdenziale (tale non potendosi certo considerare la perizia [redacted] cui gli attori fanno riferimento e che appare essere stata un atto meramente interno); ancora oggi si dibatte da parte degli interessati sui criteri per la determinazione del prezzo (che gli stessi attori ed intervenienti hanno diversamente indicato nelle conclusioni della citazione e degli atti di intervento ed in sede di precisazione delle conclusioni); nessuna indicazione figura sui tempi e le modalità di pagamento del prezzo; si deve concludere che nella specie mancano le condizioni di legge per ritenere sorto un valido vincolo contrattuale fra le parti.

Le domande svolte dagli attori e dagli intervenienti vanno per l'effetto rigettate siccome infondate.

La particolarità della materia del contendere e l'oggettivo disorientamento determinato dal succedersi nel tempo di una disciplina normativa non sempre chiara e precisa nella stessa terminologia giuridica impiegata, giustificano la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite.

**p. q. m.**

rigetta le domande degli attori e degli intervenienti e dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 13.06.07.

Il Giudice

*[Handwritten signature]* Padova

