

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO
IV sezione civile

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

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa
con atto di citazione notificato il 3.11.2004, da:

██, cf ██████████ in persona del
Sindaco pro tempore, sig. ██████████ elettivamente domiciliato in
Milano, via Ludovico Ariosto n. 30, presso lo studio degli avv.ti prof. Cesare
Ribolzi e Fabio Bifulco, che lo rappresentano e difendono per procura a margine
all'atto di citazione;

ATTORE IN OPPOSIZIONE

contro

██, cf ██████████ elettivamente domiciliato in
Milano, via Hoepli n. 3, presso lo studio degli avv.ti Giuseppe Sala e Luigi
Decio, che lo rappresentano e difendono per procura a margine del ricorso per
decreto ingiuntivo e in calce alla copia notificata dell'atto di citazione in
opposizione;

CONVENUTO IN OPPOSIZIONE

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 5.10.2006 come da
fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, regolarmente
notificato in data 3.11.2004, il Comune di Castiglione Olona conveniva in
giudizio il sig. ██████████ chiedendo l'annullamento del decreto ingiuntivo
n. 30844/04 emesso in data 17 - 20.9.2004 a suo carico ed a favore del
convenuto dal Tribunale di Milano ed esponeva quanto segue;

- con atto pubblico rogito Notaio Ezilda Mariconda di Milano, in data 1.4.2003,
il sig. Boban, rappresentato dal sig. ██████████ in forza di procura

- speciale, vendeva ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] una porzione del Palazzo denominato [REDACTED] - Castiglione, sito in Castiglione Olona e soggetto al vincolo previsto dalla normativa sui beni di interesse storico ed artistico (l. 1039/39 e poi T.U. 29.10.1999 n. 490);
- nel suddetto contratto di compravendita si indicava il prezzo in € 597.000,00, dandosi atto che l'immobile era soggetto a prelazione artistica e che il prezzo sarebbe stato corrisposto al verificarsi della condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione, così come il possesso e la proprietà del bene sarebbero stati trasferiti agli acquirenti al verificarsi di detta condizione;
 - lo stesso bene immobile era stato acquistato dal sig. [REDACTED] con atto del 6.2.1998 per la somma di lire 1.150.000.000, pari a € 593.925,44;
 - in data 8.4.2003 il sig. [REDACTED], in nome e per conto del sig. [REDACTED] effettuava la denuncia prevista dall'art. 58 del TU 490/99 e comunicava la vendita al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, indicando il prezzo in € 597.000,00;
 - a seguito della denuncia, il Comune di Castiglione Olona, avvalendosi della facoltà concessa agli enti pubblici territoriali in virtù dell'art. 149 comma 5 d.lgs 31.3.1998 n. 112, deliberava l'intento di procedere all'acquisto dell'edificio, adottando la delibera di Giunta n. 130 del 14.5.2003;
 - il Ministero competente, con provvedimento del 5.6.2003, deliberava di esercitare la prelazione, non in proprio, bensì a favore del Comune di Castiglione Olona;
 - quest'ultimo decreto era notificato agli interessati in data 9.6.2003;
 - in data 30.6.2003 il sig. [REDACTED] inoltra nuova denuncia relativa ad atto di rettifica rogito Notaio Quaggia di Milano del 4.6.2003, con cui si procedeva alla correzione di errore asseritamente materiale contenuto nell'atto pubblico 1.4.2003 in ordine al prezzo della compravendita, ivi indicato in € 597.000 mentre la misura realmente voluta dalla parti era di € 877.976,00;
 - successivamente il sig. [REDACTED] impugnava davanti al TAR della Lombardia la delibera della Giunta Comunale 14.5.2003 e il decreto del Ministero 5.6.2003, sostenendo - tra l'altro - che l'atto di rettifica era stato correttamente e tempestivamente denunciato e che le Amministrazioni avrebbero dovuto tenerne conto prima di emettere i provvedimenti suddetti;
 - il Comune resisteva in quel giudizio ma, a scopo cautelativo, con delibera del 7.7.2003 poi seguita da decreto ministeriale del 21.7.2003, esercitava la prelazione anche con riferimento al prezzo indicato nell'atto del 4.6.2003, condizionando sospensivamente l'efficacia della delibera alla caducazione del primo decreto;
 - anche questi ultimi provvedimenti venivano impugnati davanti al TAR dal sig. Boban;
 - il TAR con sentenza n. 1574/2004 del 30.4.2004 respingeva il ricorso, demandando al giudice ordinario ogni decisione in ordine alla determinazione del prezzo da pagare,
 - nel frattempo il Comune provvedeva a versare la somma di € 597.000,00;

- su ricorso del sig. ██████, il Tribunale di Milano emetteva il decreto ingiuntivo opposto a carico del Comune per il pagamento a favore del sig. ██████ della somma di a € 280.976,00, pari alla differenza tra quanto già versato e la somma indicata nell'atto di rettifica del 4.6.2003.

Tutto ciò premesso in fatto, l'attore in opposizione sosteneva che l'atto di rettifica 4.6.2003 non gli fosse opponibile perché:

- l'errore nella indicazione del prezzo, al cui emendamento l'atto era finalizzato, non sussisteva e, comunque, non era riconoscibile dal contratto di compravendita 1.4.2003;

- l'atto del 4.6.2003 era stato denunciato il 30.6.2003 successivamente alla notificazione del decreto di esercizio di prelazione, ossia dopo che si era prodotto l'effetto traslativo della proprietà a favore del Comune, e non prima come sostenuto dalla controparte, che indicava nel 5.6.2003 la data di consegna della seconda denuncia alla Soprintendenza competente, essendo in proposito decisivo il timbro apposto dall'ufficio per registrare l'atto al protocollo;

- l'istituto della prelazione artistica va ricondotto alla categoria degli atti ablatori di natura pubblicistica e, pertanto, è sottratto alla disciplina civilistica e soggetto all'iter amministrativo previsto per legge, che non contempla la possibilità che il privato, in pendenza del termine concesso all'amministrazione per deliberare in ordine all'esercizio della prelazione, possa in qualche modo modificare le condizioni indicate nella denuncia stessa; del resto, anche ad applicare istituti civilistici e a qualificare la denuncia come contrattuale, doveva escludersi la possibilità di modificarla e che il preteso errore caduto sull'indicazione del prezzo fosse riconoscibile e dunque rilevante ai sensi dell'art. 1428 c.c.

L'opponente concludeva per l'inesistenza del diritto del sig. ██████ ad esigere il pagamento di una integrazione alla somma già versata e, quindi, revocare il decreto ingiuntivo opposto.

Il convenuto in opposizione, regolarmente costituitosi, chiedeva la conferma del medesimo decreto ingiuntivo ed osservava quanto segue:

- il prezzo realmente voluto dalla parti del contratto di compravendita 1.4.2003 non era quello di € 597.000, bensì di € 877.976,00;

- l'errore era di carattere materiale ed evidente, come desumibile da una pluralità di elementi: a) tale prezzo era irrealistico, perché pressoché coincidente con quello pagato nel 1998 per l'acquisto (pari a €593.925,00), benché l'immobile avesse subito un notevole incremento di valore per effetto delle migliorie apportate e per il notorio andamento positivo del mercato immobiliare; b) l'importo maggiore era stato indicato nella scrittura privata di preliminare; c) tale maggior importo era stato effettivamente pagato dagli acquirenti, i quali in occasione del preliminare avevano corrisposto la somma di € 51.645 e contestualmente al rogito avevano versato la somma di € 234.000 a mezzo di assegno bancario direttamente consegnato al procuratore speciale del sig. ██████

(sig. [redacted]) nonché lasciato a mani del Notaio assegni per complessivi € 596.374,85 in deposito fiduciario fino all'avveramento della condizione sospensiva;

- il sig. [redacted], che non aveva partecipato di persona al rogito 1.4.2003 bensì a mezzo di procuratore speciale, una volta accortosi dell'errore materiale, si attivava subito per porvi rimedio in concorso con gli acquirenti, e solo per intoppi di carattere burocratico addiveniva alla rettifica dell'atto due mesi dopo;
- l'atto di denuncia dell'atto di rettifica era stato consegnato alla Soprintendenza in data 5.6.2003, come da timbro apposto allo sportello di ricezione degli atti, ossia prima della notifica del decreto ministeriale di esercizio della prelazione riferito all'atto 1.4.2003 e, dunque, prima che si producesse l'effetto di trasferimento della proprietà a favore del Comune di Castiglione Olona;
- nella sentenza n. il TAR, pur senza entrare nel merito della validità dell'atto di rettifica, infatti aveva accertato che il detto decreto ministeriale notificato il 9.6.2003 era stato adottato dopo che l'atto di rettifica del prezzo era stato portato a conoscenza della Soprintendenza;
- la rettifica era ammissibile, almeno fino a che non si fosse compiuto l'effetto di trasferimento della proprietà del bene immobile a favore della P.A., che si perfeziona solamente con la notifica del decreto di esercizio della prelazione;

Con provvedimento del 15.2.2005 questo Giudice respingeva l'istanza di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.

L'istruttoria comportava l'acquisizione di documenti mentre le ulteriori istanze istruttorie delle parti non venivano ammesse perché reputate superflue.

Quindi, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, depositate e scambiate le comparse conclusionali e di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, per comodità, si riporta la cronologia degli atti privati ed amministrativi rilevanti nella dedotta vicenda:

- a) - 1.4.2003: contratto di compravendita tra [redacted] (rappresentato da [redacted]) ed i coniugi [redacted] per atto pubblico rogito Notaio Mariconda;
- b) - 8.4.2003: denuncia dell'alienazione di cui sopra alla Soprintendenza;
- c) - 14.5.2003: delibera del Comune circa l'interesse ad acquistare il bene;
- d) - 5.6.2003: decreto del Ministero dei beni e Attività Culturali di esercizio della prelazione a favore del Comune;
- e) - 6.6.2003: notifica ai sig.ri [redacted] del decreto di cui al punto che precede;

- f) - 9.6.2003: notifica al sig. ████████ del decreto di cui al punto e);
- g) - 4.6.2003: atto di rettifica del contratto di compravendita 1.4.2003, rogito Notaio Quaggia;
- h) - 5.6.2003: denuncia dell'atto di rettifica. Va precisato che la data della seconda denuncia è controversa tra le parti, in quanto l'opposto sostiene di averla effettuata mediante consegna alla Soprintendenza in data 5.6.2003, (come dal timbro nell'occasione apposto allo sportello di ricezione atti sul margine destro in alto sulla copia rimasta a sua mani e prodotta in giudizio quale doc. n. 5 della fase monitoria), mentre il Comune ritiene che l'unica data certa è quella di registrazione dell'atto al protocollo, ossia il 30.6.2003, risultante dal timbro di registrazione apposto sulla copia prodotta quale doc. n. 10 e dalla copia del registro prodotta quale doc. n. 9. A parere di questo Giudice è corretto far risalire la data della denuncia (per cui non sono richieste modalità di comunicazione particolari) a quella in cui è stata immessa nella disponibilità dell'amministrazione destinataria con la consegna dell'atto all'apposito sportello di ricezione, mentre la registrazione dell'atto nel registro di protocollo è adempimento interno e successivo alla ricezione, effettuato secondo una tempistica sottratta alla disponibilità del privato. Nella specie, la data di consegna si evince dal timbro tondo della Soprintendenza e dal timbro datario apposti sulla copia del denunciante, timbri di cui non è contestata autenticità e provenienza, soprattutto, se si considera che timbri tondo e a datario identici (indicanti il giorno 5.6.2003) compaiono anche sulla copia della denuncia prodotta in giudizio dal Comune quale doc. n. 10: infatti, tale copia reca, oltre al timbro di registrazione al protocollo del 30.6.2003, anche timbri tondo e datario del 5.6.2003, attestanti che nella data del 5.6.2003 l'a denuncia era nella disponibilità della Soprintendenza. Il fatto, poi, che sui due esemplari i timbri si trovino in posizione diverse è ininfluente e si spiega agevolmente considerando che - come di regola avviene nei pubblici uffici - l'atto viene consegnato in duplice copia, entrambe vengono timbrate, quindi un esemplare è trattenuto mentre l'altro viene reso al privato e funge da ricevuta ¹;
- i) - 2.7.2003 e 7.7.2003: delibere del Comune di Castiglione Olona per l'esercizio del diritto di prelazione al prezzo indicato nell'atto di rettifica, subordinatamente all'esito del giudizio di impugnazione del primo decreto davanti al TAR;
- l) 21.7.2003: decreto del Ministero dei beni e attività Culturali, notificato al sig. Boban il 24.7.2003

¹ Come è chiaro dalla motivazione ancor più che dalla massima di repertorio, la sentenza citata dall'opponente (sez. un. 759/99) afferma il principio per cui il registro di protocollo, nel quale l'impiegato di un pubblico ufficio annota in ordine cronologico la corrispondenza in arrivo e in partenza, costituisce atto pubblico avente rilevanza esterna, in quanto destinato a provare - fino a querela di falso - la data dell'annotazione e la successione nel tempo delle ricezioni e delle spedizioni, non afferma che tale registro sia anche destinato a provare la data di ricezione e addirittura prevalga sulla ricevuta apposta dallo stesso ufficio al momento della ricezione stesso (in questo caso, come si è detto, mediante timbro tondo e datario)

m) 30.4.2004, deposito della sentenza n. 1574/04 con cui il TAR ha respinto le domande di annullamento dei provvedimenti amministrativi sopra elencati, proposte dal sig. ██████ sentenza passata in giudicato.

Va subito osservato che il TAR Lombardia, nella citata sentenza n. 1574/04, ha conosciuto della controversia insorta tra le stesse parti della presente causa limitatamente alla questione concernente la legittimità amministrativa dei provvedimenti ivi impugnati, ossia le delibere della Giunta del Comune Olona ed i decreti del Ministero dei Beni Culturali con cui è stata esercitata la prelazione. Respingendo le domande di annullamento proposte dal sig. ██████, il TAR ha concluso per il legittimo esercizio del potere pubblico di acquisizione del bene, espresso con quei provvedimenti di prelazione, ed in motivazione ha chiaramente precisato di non potersi invece occupare della determinazione del prezzo effettivo della prelazione stessa, perché la decisione in proposito spetta all'autorità giudiziaria ordinaria.

In sintesi, dalla sentenza del TAR risulta che il potere discrezionale di prelazione è stato correttamente esercitato, in conformità alle regole del procedimento amministrativo ed in presenza dell'interesse pubblico sottostante, sia con il decreto ministeriale (e atti presupposti) del 5.6.2003, sia con quello del 21.7.2003, e, dunque, sia con riferimento al prezzo di € 597.000, sia al prezzo di € 877.976, mentre spetta al Tribunale Ordinario stabilire quale sia il prezzo della prelazione, previa verifica dell'efficacia o meno della seconda denuncia nei confronti delle P.A., costituendo questa questione che attiene alla tutela del diritto soggettivo del privato vincolato alla prelazione.

Sul punto non si può che condividere pienamente la decisione del TAR, del resto conforme all'orientamento consolidato della giurisprudenza (Cass. sez. Unite n. 6221/2003 e n. 4386/94, Cass. 1.7.92 n. 8079).

Da quanto sopra discende che non spiega influenza sulla decisione della presente causa (e, dunque, non sussistono i presupposti per la sospensione ex art. 295 cpc, invocata dall'opposto) l'esito del giudizio successivamente instaurato dinanzi al TAR dal sig. ██████ per impugnare la delibera n. 2 del 3.2.2005 con cui la Giunta di Castiglione Olona ha revocato la delibera del 7.7.2003, cioè l'atto presupposto del decreto ministeriale 21.7.2003 con cui la prelazione era stata rinnovata per il prezzo indicato nell'atto di rettifica, per l'eventualità che fosse caducata la prelazione esercitata al prezzo originariamente indicato. Al più, potrebbe ravvisarsi un rapporto di dipendenza nell'opposta direzione, e ciò perché la questione della quantificazione del prezzo in sede di esercizio della prelazione resta comunque demandato a questo Tribunale (così si è espresso anche il TAR con l'ordinanza 14.6.2005 doc. n. 26 att.) ma la misura del prezzo è rilevante per verificare, nel giudizio pendente dinanzi al TAR, se l'amministrazione potesse o meno fermarsi a quello indicato nella prima denuncia e, quindi, revocare la delibera con cui aveva espresso la volontà di esercitare la prelazione al superiore prezzo della rettifica.

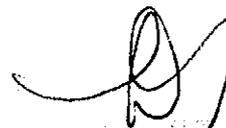
Va ora ancora premesso che nel contratto di compravendita del 1.4.2003 (doc. n. 1 fasc. mon.), stipulato nella forma dell'atto pubblico, all'art. 3 si legge *"il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto e accettato in complessivi euro 597.000. Ai soli fini fiscali si precisa che di tale prezzo: euro 97.000 sono da imputarsi all'acquisto di mobili e arredi; euro 200.000,00 sono da imputarsi all'acquisto della porzione immobiliare di cui alla lettera c) (nдр: piano terreno e primo mapp. 287 sub. 5). Tale somma verrà corrisposta alla parte venditrice dalla parte acquirente al verificarsi della condizione sospensiva di cui al successivo art. 5."* (nдр: relativo al vincolo di prelazione previsto dal t.u. 490/99).

Nell'atto di rettifica (doc. 4 fasc. mon.), pure redatto nella forma di atto pubblico in data 4.6.2003, le parti davano atto che nel contratto di compravendita 1.4.2003 *"per mero errore materiale non sono stati indicati gli importi già corrisposti a titolo di acconto, pertanto il prezzo indicato in atto risulta inferiore a quello effettivamente pattuito tra le parti"*, quindi dichiaravano di rettificare l'atto 1.4.2003 *"precisando che il corrispettivo convenuto è di euro 877.976 e non di euro 597.000."*

A questo punto, conviene subito dire che gli elementi esposti dal convenuto per sostenere l'esistenza di errore materiale caduto sul prezzo e contenuto nel contratto 1.4.2003, sono numerosi ma non univoci e convergenti.

Non si deve trascurare che il contratto è stato stipulato con forma di atto pubblico, cosa che necessariamente ha comportato la predisposizione in anticipo da parte del Notaio rogante sulla base delle indicazioni ed istruzioni impartite dalle parti e poi la lettura del testo in presenza delle parti stesse cosicché queste potessero fare proprie le dichiarazioni descritte nell'atto, prima della sottoscrizione. Pertanto, stante l'importanza centrale dell'indicazione del prezzo e la solennità dell'atto, è impensabile che alle parti sia sfuggito che l'importo inserito nell'atto era diverso ed inferiore di quasi € 300.000 rispetto a quello pattuito in € 877.976, importo quest'ultimo che certamente si aspettavano di sentire enunciare durante la lettura del contratto definitivo, avendolo loro stessi concordato con il contratto preliminare (prodotto dall'opposto quale doc. n. 3 del fasc. mon.).

L'opposto ribadisce poi che gli acquirenti versarono integralmente il prezzo di € 877.976 previsto dal preliminare (come da assegni prodotti, docc. 15, 17, 19, 20 conv.) ma che, come enunciato nell'atto di rettifica, nell'indicare il prezzo definitivo non vennero conteggiati gli acconti versati prima del rogito. L'argomento, tuttavia, non convince e non trova riscontro; infatti, dagli stessi documento prodotti da quella difesa, risulta che il 24.12.2002, in sede di preliminare era stata versata solo la caparra confirmatoria di € 51.645,00, mentre ogni altro versamento (per oltre 830.000 €) è avvenuto contestualmente al rogito, mediante la consegna di un assegno bancario di € 234.000, tratto dagli



acquirenti a favore del sig. ██████████ rappresentante del venditore (doc. n. 20 conv.) in data 1.4.2003, nonché la consegna di due assegni circolari, lasciati in deposito fiduciario al Notaio stante la condizione sospensiva legata al vincolo di prelazione, per complessivi € 596.374,85. Pertanto, è impossibile credere che le parti abbiano trascurato di conteggiare uno dei tre assegni per una semplice svista, quando tutti e tre gli assegni sono stati messi a disposizione della parte acquirente contemporaneamente al rogito e soprattutto non è plausibile che il rappresentante dell'acquirente si sia accontentato di quel conteggio quando il suo rappresentato, con il preliminare, aveva fissato un prezzo ben più consistente (e, lo afferma lo stesso opposto, più aderente ai valori di mercato del bene).

Sostiene, inoltre, l'opposto che la materialità dell'errore è evidente, perchè il prezzo indicato nel contratto di compravendita, € 597.000, era palesemente incongruo considerato che il sig. ██████████ nel 1998 aveva pagato l'immobile lire 1.150.000.000 (doc. n. 1 conv.) e che si era verificato nel frattempo un notevole incremento di valore in conseguenze delle migliorie apportate e del positivo andamento del mercato immobiliare, ma anche questa osservazione depone, semmai, per l'inverosimiglianza di quella tesi, essendo inconcepibile, proprio per tali ragioni, che sia sfuggito (non tanto agli acquirenti) bensì al rappresentante del venditore.

L'inconsistenza dell'ipotesi dell'errore materiale, alla luce degli stessi elementi evidenziati dalla difesa dell'opposto, inducono piuttosto a concludere che il contratto 1.4.2003 fosse relativamente simulato con riferimento al prezzo, ipotesi di per sé lecita nell'autonomia contrattuale (anche se talora censurabile dal punto di vista fiscale) ma non opponibile ai terzi. Parimenti, nulla vieta alle parti di far emergere il contratto dissimulato, in tal caso però esteriorizzando un contratto diverso (almeno in parte).

Ciò detto, si osserva che la questione centrale della controversia qui dedotta attiene al riconoscimento a favore del privato del potere di revocare o modificare la denuncia effettuata ai sensi della disciplina in tema di prelazione relativa alle cose di interesse storico e artistico, disciplinata, all'epoca della denuncia 8.4.2003, nel T.U. n. 490/99 art. 58 (che aveva abrogato quella del r.d. n. 10809/39) ed ora dall'art. 61 d.lsg. n. 42 del 2004, onde verificare l'efficacia della seconda denuncia effettuata dal sig. ██████████ a seguito della c.d. rettifica.

A tal fine occorre in primo luogo tenere presente che la denuncia prevista a carico dell'alienante della normativa in materia di beni culturali e ambientali si inserisce, quale segmento iniziale, in un procedimento avente prevalente carattere pubblicistico all'esito del quale, in caso di esercizio della prelazione da parte dell'ente pubblico, debitamente notificato, si verifica l'automatico passaggio all'ente della proprietà del bene, sicchè il trasferimento viene imposto ai privati, mediante l'esplicazione di un potere di supremazia dell'ente pubblico (ciò risulta dall'intera disciplina della prelazione in questione e in particolare dalla previsione di cui all'art. 61 terzo comma del d.lgs. n. 42/04, avente

identico contenuto dell'art. 60 secondo comma TU 490/99 ora abrogato e vigente all'epoca dei fatti di causa, in base alle quali per effetto della notifica agli interessati del decreto di esercizio della prelazione la proprietà passa di pieno diritto all'ente pubblico.).

Invero, la giurisprudenza di legittimità (v. sent. 6 maggio 1994 n. 4386, 1 luglio 1992 n. 8079) con l'avallo della Corte Costituzionale (v. sentenza n. 269/95²), ha sempre statuito che il diritto di prelazione a favore dello Stato e degli enti pubblici di cui qui si discute presenta caratteri pubblicistici, perché, in forza delle norme di legge richiamate, è manifestazione di un potere di supremazia per il conseguimento dell'interesse pubblico alla conservazione ed al generale godimento di determinati beni, non si attua attraverso un rapporto privatistico bensì costituisce manifestazione della potestà di impero dello Stato traducendosi in un negozio di diritto pubblico rientrante nella categoria degli atti espropriativi in senso lato (seppure avente un carattere del tutto peculiare), che trova il suo fondamento nell'art. 9 della Costituzione e nel fine di salvaguardare beni cui sono connessi interessi primari per la vita culturale del paese. L'istituto, pertanto, ha una configurazione giuridica propria e si differenzia nettamente dalla prelazione volontaria, come è ovvio, ma anche dalla prelazione legale disciplinata dalle norme di diritto comune³; per queste ragioni non è possibile applicare categorie civilistiche per qualificare la denuncia dell'alienante in termini di proposta contrattuale o il decreto ministeriale di esercizio della prelazione di accettazione.

Considerato che la denuncia *de qua* costituisce elemento di impulso per l'avvio di un procedimento amministrativo predisposto per assicurare il soddisfacimento di un interesse generale all'acquisizione del bene, che, una volta instaurato, segue il suo corso autonomamente, non può neppure essere degradata alla stregua di una semplice comunicazione informativa, in ogni momento modificabile dal privato: riconoscere che, in pendenza del termine concesso alla P.A. per esercitare il diritto di prelazione, il privato abbia il potere di revocare o modificare la denuncia della medesima alienazione, contrasterebbe con la natura e finalità pubblicistica dell'istituto in esame.

In conclusione, il decreto ingiuntivo per cui è causa va revocato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

² Con la citata sentenza, la Corte Costituzionale ha ribadito che l'istituto in esame ha natura sostanzialmente ablativa e, pertanto, è avvicinabile ai provvedimenti espropriativi seppure con elementi di peculiarità che ne impediscono la completa assimilazione a quella categoria (per esempio in relazione alla modalità di determinazione del prezzo), prima fra i quali il fatto che l'iniziativa di trasferimento della proprietà del bene è del privato e non attivata dalla pubblica amministrazione ed il prezzo pure è determinato autonomamente dal privato, perché coincidente con il prezzo pattuito nell'atto di alienazione tra privati oggetto della denuncia.

³ Per altro, se si volessero estendere alla prelazione in esame i principi in tema di prelazione legale urbana o agraria, ne discenderebbe l'impossibilità di revoca o modifica della comunicazione, come l'indirizzo costante dalla giurisprudenza (v. per tutte Cass, sez. unite, sent. n. 5359 del 4.12.1989 in tema di prelazione ex art. 38 l. 392/78), rispetto al quale la pronuncia citata dall'opposto costituisce eccezione.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulle domande agli atti, in contraddittorio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

accoglie l'opposizione proposta dal Comune di Castiglione Olona contro il decreto ingiuntivo n. 30844/04 emesso dal Tribunale di Milano il 17 - 20.9.2004 nei suoi confronti ed a favore del sig. ~~Z.~~ e per l'effetto revoca il suddetto decreto;

condanna l'opposto alla rifusione a favore dell'opponente delle spese di causa che si liquidano in complessivi € 26.359,88 (di cui euro € 1.946,00 per diritti, € 21.485 per onorari e € 2.928,88 per rimborso forfetario spese generali) oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 24.1.2007

Il Giudice
dr. Lucia Formica

