

SENT. N° 616 21/08
REF. N° 6370/08

n. 11560-2006

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'avv. Angela Gandini, Isabella Vignaduzzo e Stefano M. Cima con delega a margine del ricorso

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] per mandato generale alle liti
Inail

rappresentata e difesa dall'avv. Immacolata Sgalambro con delega in calce alla comparsa di costituzione

[REDACTED]

contumace

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Vera Sacchi e Samantha Bosso con delega a margine della comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [REDACTED] ha chiesto a questo Giudice di volere dichiarare che il contratto di locazione ad uso foresteria stipulato tra la [REDACTED]

[redacted] (ora [redacted]) e l' Inail in data 2 gennaio 1999 avente ad oggetto l'appartamento sito in [redacted] piano sesto, è da qualificarsi ad uso abitativo e non ad uso diverso da quello abitativo del ricorrente, accertare e dichiarare la titolarità in capo al ricorrente, quale persona fisica residente nell'appartamento sopra individuato, del diritto di opzione e di prelazione di acquisto di detto immobile, al prezzo agevolato e scontato di euro 142.325,56 e comunque in ogni caso ex art. 3 legge 410/2001 e per l'effetto pronunciare sentenza costitutiva ex art 2932 c.c., in forza del suddetto diritto di opzione e di prelazione, del trasferimento da Scip al ricorrente della proprietà dell'appartamento in esame disponendo le modalità ed i termini per il pagamento da parte dell' acquirente del prezzo come sopra specificato; in via subordinata, in ipotesi di ritenuta inapplicabilità dell'art. 2932 c.c. accertare e dichiarare la titolarità in capo al ricorrente, quale persona fisica residente nell' appartamento in esame, del diritto di opzione e di prelazione, a prezzo agevolato ex art. 3 legge 410/2001, di acquisto dell'immobile per cui è causa e per l'effetto dichiarare le resistenti [redacted] Inail tenute a trasferire al ricorrente l'immobile per cui è causa al prezzo agevolato di cui alla predetta legge 410/2001, oltre alla condanna di tutte le resistenti in solido tra loro o per la parte di rispettiva responsabilità a rifondere a parte ricorrente tutti i danni patiti e patiendi da accertarsi in separato giudizio nei confronti di tutti i resistenti responsabili solidali.

Il ricorrente ha dedotto che in data 2 gennaio 1999 [redacted] allora [redacted] stipulava con Inail un contratto di locazione ad uso foresteria avente ad oggetto l'appartamento sito [redacted] interno 32, piano 6; il contratto di durata quadriennale, in mancanza di disdetta, si rinnovava dapprima sino al 31.12.2006 e poi sino al 31.12.2010. Il ricorrente ha poi dedotto di



avere stabilmente abitato in questo appartamento sin dal 2001 e di avervi trasferito la residenza nel giugno 2002.

Il ricorrente ha ancora dedotto di avere inviato, unitamente ad [redacted] (ora [redacted] [redacted]), in data 2.4.2003, e dunque dopo l'entrata in vigore della legge 410/2001, una lettera all'Inail con la quale rendeva noto all'ente di abitare stabilmente nell'appartamento in esame; nella stessa missiva [redacted] ed [redacted] chiedevano il riconoscimento in favore di [redacted] ed in subordine in favore di [redacted] dei diritti di opzione e prelazione di cui alla legge 410/2001 (doc. 4 ricorrente).

In data 23.9.2003 [redacted] inviavano all'Inail una nuova missiva con la quale ribadivano il contenuto della precedente lettera e rilevavano che, essendo decorso il termine di tre mesi previsto dall'art. 80 della legge 392/1978 dal ricevimento da parte di Inail della precedente missiva, la locazione era da considerarsi ad uso abitativo. Chiedevano infine che venisse riconosciuto in favore di [redacted], in subordine, in favore di [redacted] il diritto di opzione e di prelazione relativamente all'immobile in esame (doc. 5 ricorrente).

In data 2.3.2005 il ricorrente inviava una terza lettera all'Inail con la quale chiedeva che il contratto di locazione venisse intestato a suo nome (doc. 6 ricorrente).

In data 29.9.2005 il [redacted] incarico delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali, inviava a [redacted] missiva con la quale la invitava ad esercitare entro 60 giorni il diritto di opzione ex art. 3 legge 410/2001 per l'acquisto dell'appartamento sito in [redacted] (foglio 474, particella 6, subalterno 712) (doc. 8 ricorrente).

Il ricorrente, con missiva in data 25.11.2005 diffidava il [redacted] dal compiere atti dispositivi dell'appartamento in esame ed invitava il [redacted] e l'Inail ad offrirgli l'immobile in opzione; dichiarava infine di esercitare il diritto di opzione e

prelazione a prezzo agevolato ex art. 3 legge 410/2001 e comunque di volere acquistare la piena proprietà dell'immobile sito in [redacted] piano 6, interno 32 (foglio 474, particella 6, subalterno 712) (doc. 9 ricorrente).

Sempre nel novembre 2005 [redacted] inviava missiva al [redacted] contestando la validità dell'offerta in opzione posto che nella comunicazione non era esattamente identificato il bene in quanto non era specificato né il piano, né l'interno e si faceva riferimento al civico n. 24 anziché al civico n. [redacted]

Inail e la [redacted] si costituivano e chiedevano il rigetto del ricorso.

In primo luogo Inail e [redacted] hanno dedotto la non applicabilità al caso in esame della disciplina di cui all'art. 80 legge 392/1978 posto che l'asserito mutamento d'uso non sarebbe stato realizzato, come richiesto dalla norma, dal conduttore [redacted] ma da un terzo estraneo al rapporto di locazione ([redacted])

In secondo luogo Inail e [redacted] hanno affermato che in ogni caso la pretesa modificazione del rapporto di locazione dal punto di visto soggettivo non sarebbe opponibile all'Inail. A sostegno i convenuti hanno richiamato la costante giurisprudenza di legittimità secondo la quale "in tema di attività di diritto civile della P.A. vige il principio "formalistico" il quale disciplina la conclusione dei contratti da parte della p., nel senso che i contratti stipulati "iure privatorum" dalla P.A., ed in genere dagli enti pubblici, richiedono sempre la forma scritta "ad substantiam", conseguendone la inammissibilità di una conclusione del contratto stesso per fatti concludenti. Poiché, inoltre, il suddetto principio "formalistico" vige ugualmente nelle ipotesi, in cui sia parte la P.A., di modificazione dei soggetti del rapporto obbligatorio, giacché la forma scritta "ad substantiam" deve essere adottata anche con riferimento alle eventuali, successive modificazioni che le parti intendano apportare al contratto stipulato in precedenza, deve escludersi che la cessione del contratto, allorquando

debba provenire dalla P.A., o da un ente pubblico, possa desumersi da fatti concludenti (v. Cass. n. 8621/2006). Nel caso in esame, non essendo intervenuta alcuna adesione formale da parte di Inail alla cessione del contratto di locazione invocata dal ricorrente, la stessa cessione non potrebbe ritenersi opponibile ad Inail non essendo il silenzio comportamento idoneo allo scopo.

I convenuti Inail e [REDACTED] hanno concluso osservando che correttamente il [REDACTED] [REDACTED] incarico delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali, ha inviato alla società [REDACTED] la proposta d'acquisto al fine di porla in condizione di esercitare il proprio diritto di opzione.

Anche [REDACTED] si è costituita ed ha chiesto di volere dichiarare la titolarità del diritto di opzione e di prelazione di acquisto dell'immobile in esame in capo al ricorrente [REDACTED] ha comunque dichiarato, nella propria comparsa di costituzione, di non avere alcun interesse all'esercizio dell'offerta diritto opzione di acquisto dell'immobile in oggetto formulata dal [REDACTED]

Il [REDACTED] è rimasto contumace.

All'udienza in data 12 ottobre 2006 il Giudice ammetteva la prova per testi richiesta dal ricorrente ed ammetteva controparte a prova contraria.

All'udienza in data 17.4.2007 venivano escussi i testi ammessi e, all'esito, la causa veniva rinviata all'udienza in data 30.1.2008 per discussione.

All'udienza in data 30.1.2008 il procedimento veniva rinviato all'udienza in data 3.4.2008 in quanto non era stato depositato il fascicolo di parte ricorrente (ritirato all'udienza in data 17.4.2007).

All'udienza in data 3.4.2008, all'esito della discussione, questo Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

Il ricorso deve essere respinto.

E' pacifico che in data 2 gennaio 1999 Inail ha stipulato un contratto di locazione con la società [redacted] avente ad oggetto l'immobile sito in [redacted] [redacted] piano sesto, interno 32 per la durata di anni quattro.

Il contratto è stato stipulato ad uso foresteria. Al punto 6 dell'accordo il conduttore dichiara "di volere destinare i locali ad uso esclusivo di foresteria per alloggio temporaneo dei propri dipendenti, dirigenti, clienti o rappresentanti con divieto di sublocazione anche parziale della cosa locata".

Neppure è contestato che il ricorrente abbia abitato nell'immobile in questione. Pallucchini è residente in [redacted] dal 2002 (v. doc. 3 ricorrente); il teste [redacted] ha riferito che [redacted] abita in [redacted] dall'ottobre 2001; ; il teste [redacted] ha riferito che [redacted] abita in [redacted] dall'agosto dello stesso anno.

Questo Giudice ritiene che [redacted] non sia nelle condizioni previste dal decreto legge n. 351/2001 (convertito nella legge 410/2001) per potere esercitare in relazione all'immobile sito in [redacted] il diritto di opzione e prelazione ivi sancito.

In base al comma 3 dell' art. 3 del decreto legge n. 351/2001 "è riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8".

Nel caso in esame il ricorrente [redacted] non è il conduttore del bene immobile in relazione al quale vorrebbe esercitare il diritto di opzione di cui alla norma appena citata.

Ed infatti il contratto di locazione è stato stipulato tra Inail, nella veste di locatore, ed [redacted] oggi [redacted], nella veste di conduttore.

La circostanza che il contratto di locazione sia stato stipulato ad uso foresteria "per alloggio temporaneo dei dipendenti, dirigenti, clienti o rappresentanti" della conduttrice (punto 6 del contratto) e che [redacted] via abbia abitato sin dal 2001 non modifica quanto appena detto e non attribuisce a [redacted] la qualità di conduttore.

E' noto che si qualificano adibite a foresteria le locazioni - assimilabili alla generale categoria dell'uso abitativo - caratterizzate dalla dissociazione tra soggetto titolare del contratto e soggetto fruitore dell'immobile nonché dalla destinazione dell'immobile ad alloggio di persone collegate sotto il profilo delle attività svolte al soggetto contraente-conduttore.

Nel caso in esame, dunque, il conduttore deve identificarsi nella società [redacted] (già [redacted] mentre [redacted] riveste la qualifica di fruitore materiale dell'immobile.

Già sulla base di questa considerazione deve escludersi che [redacted] possa esercitare il diritto previsto dalla norma di cui all'art. 3 del decreto legge 351/2001.

La società [redacted] come sopra ricordato, ha dichiarato di non avere interesse ad esercitare il diritto di opzione e prelazione per l'acquisto dell'immobile in esame. Sul punto deve solo osservarsi che nell'offerta di prelazione inviata dal [redacted] a [redacted] il bene cui l'offerta si riferiva è stato ben identificato attraverso il richiamo ai relativi dati catastali (e nonostante il Consorzio abbia per errore indicato il civico n. 24 anziché il civico n. [redacted] v. doc. 8 ricorrente).

Il ricorrente non può utilmente richiamare neppure la norma di cui all'articolo 7 bis del d.l. n. 203/2005 in base al quale "sono estesi i diritti di opzione, di prelazione, di garanzia e di prezzo di cui all'art. 3 del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410 agli occupanti delle

unità immobiliari ad uso residenziale degli enti previdenziali di cui al medesimo decreto che erano privi del titolo alla data di entrata in vigore del medesimo ed ai conduttori in base ad assegnazione irregolare avvenuta entro la stessa data purchè essi risultino in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa sulle assegnazioni degli alloggi di enti pubblici e provvedano al pagamento dell'indennità di occupazione nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi di legge dalla data di inizio dell'occupazione ed al rimborso degli oneri accessori dovuti per il medesimo periodo nonché alla rinuncia di eventuali giudizi pendenti".

Non può infatti ritenersi che [redacted] abbia occupato senza titolo l'unità immobiliare per cui è causa. [redacted] infatti ha abitato nell'appartamento sito in [redacted] in quanto collaboratore della società conduttrice.

Il titolo in base al quale [redacted] ha occupato l'immobile sussiste ed è il contratto di locazione stipulato ad uso foresteria tra la locatrice Inail, da un lato, e la conduttrice società [redacted] dall'altro.

Il ricorrente ha altresì invocato l'applicazione dell'articolo 80 della legge 392/1978.

Sul punto si ricorda che la giurisprudenza di legittimità ha avuto occasione di precisare che l'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392 - che, nel caso di unilaterale mutamento d'uso dell'immobile locato da parte del conduttore, prevede l'applicabilità del regime giuridico corrispondente all'uso effettivo se il locatore non si attivi entro breve termine per la risoluzione del contratto - essendo diretto ad evitare che venga elusa la disciplina fissata per le diverse tipologie locative, deve essere riferito a tutti i casi in cui la variazione comporti l'applicazione di una diversa disciplina e, quindi, non solo ai casi di passaggio da una destinazione ad uso non abitativo, rientrante nella previsione degli artt. 27 e 42 della legge, ad una utilizzazione abitativa dell'immobile, regolata dal capo primo della legge medesima, o viceversa, ma anche ai casi di

mutamento nell'ambito del medesimo tipo locativo se questo determini il passaggio da un regime giuridico regolato dalla legge sull'equo canone ad un altro regime giuridico della medesima legge (...) o di altre leggi, restando estranei alla norma in questione solo quei cambiamenti d'uso dai quali non derivi innovazione nella disciplina giuridica del rapporto ed in relazione ai quali è configurabile solo un inadempimento contrattuale legittimante il ricorso alla ordinaria azione di risoluzione prevista dall'art. 1453 cod. civ.

La giurisprudenza ha altresì chiarito che, in ogni caso, "presupposto condizionante l'applicabilità della norma di cui all'art. 80 è l'identità tra conduttore e soggetto che abbia attuato il mutamento" (v. Cass. n. 11952/1992).

Nel caso in esame l'asserito mutamento d'uso, anche ove per ipotesi ritenuto sussistente, sarebbe stato operato - proprio come nel caso considerato nella pronuncia di legittimità appena citata - da soggetto diverso dal conduttore [redacted] e cioè dal fruitore materiale dell'immobile ([redacted]).

Anche per questo motivo non può essere riconosciuto a [redacted] il diritto di opzione e prelazione di cui all'art 3 citato.

Deve da ultimo richiamarsi il principio in base al quale la forma scritta "ad substantiam" richiesta per i contratti in cui sia parte la P.A. deve essere adottata anche con riferimento alle eventuali, successive modificazioni che le parti intendano apportare al contratto stipulato in precedenza; in base a questo principio deve escludersi che la cessione del contratto, allorquando parte del rapporto sia la P.A., possa desumersi da fatti concludenti (v. Cass. n. 8621/2006). Nel caso in esame, non essendo intervenuta alcuna adesione formale da parte di Inail alla asserita cessione del contratto di locazione invocata dal ricorrente, la stessa cessione non potrebbe,



comunque, ritenersi opponibile ad Inail non essendo il silenzio comportamento idoneo allo scopo.

Sulla base di tutte queste considerazioni il ricorso deve essere respinto.

Il ricorrente deve essere condannato alla rifusione in favore dei convenuti [redacted] ed Inail delle spese del procedimento che liquida in euro 1500,00 per diritti ed euro 2000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Il ricorrente deve essere condannato alla rifusione in favore del convenuto [redacted] [redacted] delle spese del procedimento che liquida in euro 800,00 per diritti ed euro 1200,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

respinge il ricorso

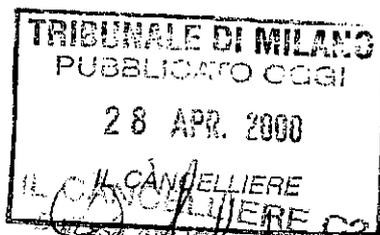
condanna il ricorrente alla rifusione in favore dei convenuti [redacted] ed Inail delle spese del procedimento che liquida in euro 1500,00 per diritti ed euro 2000,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

condanna il ricorrente alla rifusione in favore del convenuto [redacted] [redacted] delle spese del procedimento che liquida in euro 800,00 per diritti ed euro 1200,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 3.4.2008

Il Giudice

Adria Jeeer



La presente copia è sottoposta a controllo
PERUSIA

Milano



10