

8773/08  
7867/08



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

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

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n. 45293/04 R.G., avente ad oggetto una domanda di  
trasferimento di proprietà immobiliare promossa da

[REDACTED]

entrambi con gli avv. M. Formenti e E. Morelli del Foro di Busto  
Arsizio

- ATTORI -

**CONTRO**

[REDACTED] con l'Avvocatura  
Distrettuale dello Stato

- CONVENUTO -

**E**

[REDACTED]  
[REDACTED] con l'avv. G. Capilli

- CONVENUTA -

E

████████████████████ con l'Avvocatura Distrettuale dello Stato  
- TERZA CHIAMATA -

**CONCLUSIONI:** Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 23.01.08.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri ██████████ e ██████████ convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Ministero dell'Economia E DELLE Finanze, nonché ██████████ di Milano chiedendo che venisse accertato il loro diritto di acquistare l'immobile (con la relativa pertinenza) meglio identificato in atti e che - dato atto dell'offerta formale del corrispettivo della vendita - la relativa proprietà fosse trasferita in capo ad essi attori. Essi domandavano anche la condanna delle controparti al risarcimento dei danni loro derivati dall'inadempimento dei convenuti - nella misura indicata ovvero in quella diversa che sarebbe risultata in corso di causa o ritenuta dal giudice in via equitativa. In via subordinata gli attori chiedevano che - ove il giudice ritenesse di non disporre direttamente il trasferimento della proprietà in loro favore - i convenuti fossero condannati a trasferire detta proprietà, fissando un termine per l'adempimento.

Si costituivano in giudizio entrambi i convenuti eccependo - sia pure sotto profili diversi - il proprio difetto di legittimazione passiva e comunque contestando nel merito la fondatezza delle domande svolte ex adverso, di cui chiedevano il rigetto.



In particolare il Ministero evidenziava come – a partire dal 2001 – la competenza in materia demaniale fosse stata trasferita in capo [REDACTED]

A seguito di ciò e su autorizzazione del giudice, gli attori provvedevano alla chiamata in causa [REDACTED] che si costituiva concludendo per il rigetto delle domande attoree; rilevando che nelle more del giudizio era stato perfezionato l'atto di cessione ad [REDACTED] degli alloggi di proprietà dello Stato – tra cui quello oggetto di causa.

Non si dava ingresso ad alcuna attività istruttoria e quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle paryti come sopra richiamate.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La tesi sostenuta dagli attori si fonda sull'assunto 1) che l'alloggio (e la relativa pertinenza) da essi condotto in locazione è stato inserito nel piano di vendita approvato dalla Regione Lombardia; 2) che essi possiedono tutti i requisiti soggettivi previsti dalla L.560/93 per l'acquisto di detto alloggio; 3) che pertanto essi hanno il diritto soggettivo all'acquisto dell'immobile a far tempo dalla data di presentazione della domanda di acquisto.

La legge invocata dai sigg.ri [REDACTED] a fondamento del loro preteso diritto soggettivo all'acquisto delle porzioni immobiliari oggetto di causa è la L. n.560/1993 in materia di "*alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*". Essa all'art.1 comma 6 prevede testualmente che hanno titolo all'acquisto degli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati dalle Regioni gli assegnatari o i loro conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese, all'atto di presentazione della domanda.

Secondo la tesi di parte attrice, la disposizione normativa ora richiamata attribuirebbe loro un diritto soggettivo perfetto all'acquisto immobiliare di cui si tratta e dunque –in presenza dei requisiti soggettivi richiesti in capo



all'acquirente – legittimerebbe la loro domanda di trasferimento della proprietà ai sensi dell' art.2932 c.c..

Così prospettata la domanda di parte attrice, è evidente che presupposto per l'applicazione dell'istituto da essa azionato in via principale è rappresentato dall'esistenza di un obbligo a contrarre in capo alle controparti.

In virtù della tesi sostenuta dai sigg.ri [REDACTED] il diritto loro attribuito specificatamente dalla legge n.560/93 avrebbe la natura di proposta irrevocabile di compravendita di detti immobili da parte dell'Ente proprietario; così che pertanto la dichiarazione scritta – espressa dal conduttore dell'alloggio - della sua volontà di acquistare 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.

Gli attori invocano dunque in loro favore il diritto spettante ai conduttori delle unità immobiliari ed evidenziano come nel tempo essi hanno manifestato a controparte ripetutamente la loro volontà di acquistare, sostenendo che – stante la vincolatività per l'Ente 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.

Dalla lettura dell'art.1 comma 6 della L. n.560/93 emerge come agli assegnatari (o loro conviventi) – qualora la locazione si sia protratta da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e



della spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto – venga attribuito “titolo all'acquisto”.

Tale dizione va correttamente interpretata al fine di individuarne il contenuto e di identificare così la natura del diritto attribuito ex lege al conduttore (o suoi conviventi).

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 – come nel caso di specie -, 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 pun ti già definiti; c) contratto preliminare, diretto ad obbligare le parti (o una sola in caso di preliminare unilaterale) a stipulare un futuro contratto.

Alla luce di ciò, appare legittimo ritenere che la norma contenuta nell'art.1 comma 6 della L. n.560/93 abbia attribuito ai conduttori un diritto di opzione.

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 dà 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.12331 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 - da parte 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 le modalità ed i tempi del versamento del prezzo.

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, 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 stata formulata dall'ente proprietario del bene immobile, manca ogni indicazione circa i tempi e le modalità di pagamento del prezzo, si deve concludere che non sussistono nella specie le condizioni per dare luogo al trasferimento coattivo della proprietà ex art.2932 c.c., invocata in via principale dagli attori.

Per le stesse ragioni non può trovare accoglimento neppure la domanda svolta in via subordinata.



Visto l'esito del giudizio e tenuto conto della peculiarità della materia del contendere e delle ragioni poste a fondamento della decisione, si ritiene sussistano giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

**p. q. m.**

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta le domande svolte dagli attori e dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 07.07.08.

Il Giudice

*M. L. Padove*

*E. A. 24/7/08*