

Sent. 10071/08
Rep. 8106/08



**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. 30838/2003 R.G., avente ad oggetto un a
domanda di accertamento ed una domanda traslativa ex art.2932 c.c.
promossa da

Handwritten initials

Handwritten initials

per il Signor [redacted], cod. fisc. [redacted] il Signor [redacted]
[redacted] cod. fisc. [redacted] il Signor [redacted], cod. fisc. [redacted]
[redacted] il Signor [redacted] cod. fisc. [redacted] il
Signor [redacted] cod. fisc. [redacted] il Signor [redacted]
[redacted] cod. fisc. [redacted] il Signor [redacted] cod. fisc.
[redacted], il Signor [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] tutti residenti in Milano, Via Isocrate, n° 22 sig.ri con gli avv.ti Pier Giulio
Sodaniò e Giorgio MUZIO.

Handwritten signature

Handwritten signature
attori

Handwritten initials

Tutti con gli avv. Pier Giulio Sodano e Giorgio Muzio
 - ATTORI -

CONTRO

[REDACTED] P.I. [REDACTED]
 con l'avv. A. Giorgetti

- CONVENUTA -

CONCLUSIONI: Per ciascuna delle parti: come nei rispettivi fogli allegati al verbale di udienza 15.11.07.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano la [REDACTED] chiedendo che venisse accertato che gli attori erano "titolari all'acquisto", ai sensi della legge 24 dicembre 1993 n.560, degli appartamenti e relative pertinenze da loro rispettivamente condotti in locazione; che, preso atto delle loro offerta di pagamento del prezzo, il Tribunale, ex art.2932 c.c., disponesse il trasferimento in favore di ciascuno degli attori dei rispettivi alloggi e pertinenze, meglio identificati in atti; in via subordinata, essi chiedevano la condanna di controparte a vendere agli attori detti beni immobili, ordinando a [REDACTED] di attivare la relativa procedura. Si costituiva in giudizio la convenuta contestando l'ammissibilità delle avverse domande ed in ogni caso la loro fondatezza e concludendo per il loro integrale rigetto.

Il Giudice



La causa veniva posta in decisione e4 quindi rimessa in istruttoria per l'espletamento di una CTU contabile finalizzata a verificare la natura ed entità dei pagamenti effettuati dagli attori.

All'esito dell'incombente e dopo il deposito dell'elaborato peritale convocato a chiarimenti il CTU, che li rendeva a verbale di udienza.

Quindi la causa passava in decisione sulle conclusioni delle parti come sopra richiamate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre anzitutto dichiarare inammissibile la domanda preliminare formulata dagli attori in sede di precisazione delle conclusioni finali, attesa la sua novità. Peraltro – in ogni caso – la domanda sarebbe comunque inammissibile anche nel merito, essendo finalizzata ad affermare l'interpretazione da attribuire ad una sentenza.

Quanto alla domanda svolta dagli attori "in principalità" e volta all'accertamento che essi sttori sono "*titolari all'acquisto*", *ai sensi della Legge 24 dicembre 1993 n.560, degli appartamenti (e relative pertinenze) da loro rispettivamente occupati...*", occorre procedere anzitutto alla lettura della disposizione normativa invocata dagli attori.

La L. n.560/1993 disciplina la dismissione di quella particolare categoria di immobili cui appartengono, pacificamente, anche quelli oggetto di causa.

Ora l'art.1 comma 6 di detta legge prevede che possano considerarsi aventi "titolo all'acquisto.....gli assegnatari o i loro familiari 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 della presentazione della domanda di acquisto.

Sulla base delle risultanze dell'espletata CTU ed avuto riguardo alla data di riferimento del 5/02/03 (doc. 13 degli attori) si può fondatamente ritenere che il requisito fissato dalla norma ora richiamata sussista in capo ai sigg.ri [REDACTED]. Dalla documentazione versata in atti dagli stessi emerge il regolare pagamento dei canoni di

locazione nel quinquennio antecedente la domanda di acquisto. La circostanza che le somme versate per tale periodo sia superiore a quanto dovuto a titolo di canoni fa legittimamente ritenere provata anche la corresponsione delle somme dovute a titolo di spese condominiali. D'altro canto – a fronte di tale dato oggettivo, documentale e matematico – era onere della convenuta documentare che le spese dovute erano superiori. Tale onere doveva, all'evidenza, essere assolto per via documentale (data la sua natura) da [REDACTED] che a ciò non ha provveduto. Né concludente è la circostanza (peraltro semplicemente allegata dalla convenuta) che la contabilità interna alla [REDACTED] dia indicazioni diverse sul punto; una volta che rileverebbe unicamente la prova dell'effettività ed entità della diversa richiesta eventualmente inviata da [REDACTED] ai propri conduttori. Manca in atti qualsiasi traccia sull'invio di richieste di pagamento di oneri inerenti le spese di gestione.

A diversa conclusione si deve invece pervenire con riferimento agli altri attori, i sigg.ri [REDACTED]

Per i primi due il CTU non ha reperito la documentazione completa (per il periodo richiesto) dei pagamenti di canoni e spese; mentre per il terzo l'esame – compiuto da questo giudice - della documentazione prodotta dall'interessato non copre tutti gli importi dovuti.

Ne consegue che la domanda svolta in via principale dagli attori può essere accolta limitatamente ai soggetti sopra individuati.

Quanto invece alla domanda di trasferimento ex art.2932 c.c. della proprietà delle porzioni immobiliari meglio identificate in atti, occorre osservare quanto segue.

E' evidente che la tesi sostenuta dagli attori si sostanzia – pur non essendo esplicitata giuridicamente in questo termini – nell'assunto per il quale – in forza della normativa sulla dismissione degli immobili di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] - il "titolo all'acquisto" loro attribuito specificatamente dalla legge n.560/1993 abbia la natura di proposta irrevocabile di compravendita di detti immobili e che pertanto la dichiarazione scritta della volontà di acquistare individualmente gli appartamento e relative pertinenze –

espressa disgiuntamente e congiuntamente dai conduttori degli alloggi ad uso residenziale - 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.

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 il diritto spettante ai conduttori delle unità immobiliari ed evidenziano come nel tempo essi hanno manifestato a controparte 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 della convenuta - 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 previsione normativa contenuta nel comma 6 dell'art.1 della legge n.560/1993 e sul diritto di opzione che - a parere di questo giudice - la richiamata disposizione attribuisce ai soggetti che si trovino nelle condizioni ivi individuate.

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 dà luogo alla formazione del contratto non secondo il comune schema fondato sullo scambio di proposta e accettazione, ma secondo lo schema particolare del 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 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

proprietario, 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 dalla proprietà, non si possono ritenere sussistenti le condizioni per dare luogo all'invocato trasferimento della titolarità dei beni ai sensi dell'art.2932 c.c..

Considerata la peculiarità della materia del contendere e l'esito del giudizio, la convenuta va condannata a rimborsare agli attori [redacted] [redacted] il 50% delle spese di lite (calcolate imputando ad essi i 5/8 dell'unica nota spese), dichiarando compensata la frazione residua.

Quanto al rapporto processuale con gli altri attori - [redacted] e [redacted] - si ritiene sussistano giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese processuali.

Le spese di CTU vengono in via definitiva poste a carico della convenuta.

p. q. m.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) accerta che i sigg.ri [redacted] [redacted] [redacted] hanno titolo all'acquisto delle porzioni immobiliari oggetto di causa e rispettivamente da essi condotte in locazione;

- 2) rigetta le ulteriori domande di tutti gli attori;
- 3) condanna la convenuta a rimborsare il 50% delle spese processuali sostenute dai sigg.ri [redacted] [redacted] liquidate in tale frazione (ed imputando al rapporto processuale in esame i 5/8 dell'unica nota spese degli attori) in € 309,00= per spese, € 1.625,00=per diritti ed € 8.128,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge;
- 4) compensa integralmente le spese di lite nel rapporto tra la convenuta e gli attori sigg.ri [redacted]
- 5) pone definitivamente a carico della sola convenuta le spese di CTU come già liquidate.

Milano, 10.07.08.

Il Giudice

Al. L. Stadio
AP. SERVIZIO CIVILE
DEF. PROC. CIVILE
C. P. 1001/08
IL CANCELLIERE

R.A.
5/8/08
[Signature]