

N 47910 RUOLO GENERALE ANNO 2006

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE QUARTACIVILE

Sent. 13093/08  
Rep. 10501/08

Il Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, Dott.ssa  
Giovanna Ferrero,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato, a  
ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio  
Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

 elettivamente  
domiciliate in Cornaredo via Piva n.1 presso lo studio dell'avv.  
Lina Calonghi che le rappresenta e difende per delega in calce  
all'atto di citazione

  


-ATTORI-

CONTRO

  
 in persona del Direttore  
Regionale della Lombardia in carica, e

9



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato le signore [REDACTED]  
[REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED], la [REDACTED]  
[REDACTED], il [REDACTED]  
[REDACTED] ed esponevano quanto segue:

- le attrici conducono in locazione appartamenti con relative pertinenze di proprietà dell'[REDACTED], siti in Milano [REDACTED] poi trasferiti alla [REDACTED] con decreto del 28 novembre 2002;
- le unità immobiliari dovevano essere vendute ai conduttori sulla base del d.lgs n. 104/96 e successive modifiche;
- le attrici avevano esercitato il diritto di opzione previsto dall'art. 6 della legge n. 104/96 entro la data del 31 ottobre 2001, mediante l'inoltro di apposita raccomandata A.R. [REDACTED]

Ciò premesso, le attrici sostenevano che l'esercizio del diritto di opzione legale era sufficiente a determinare il perfezionamento del contratto di compravendita relativamente alle unità immobiliari a cui tale diritto era riferito, ai sensi per gli effetti del combinato disposto degli articoli 1329 e 1331 c.c., dovendosi individuare la proposta contrattuale irrevocabile nella stessa legge, comunicata tutti gli interessati tramite la sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Conseguentemente, aggiungevano, il trasferimento delle diritto di proprietà sugli immobili si era già perfezionato e doveva essere semplicemente formalizzato per atto pubblico o sentenza ex art. 2932 c.c..

Sotto altro profilo, gli attori sostenevano che il prezzo della compravendita andava determinato sulla base del valore catastale moltiplicato per 100, cioè secondo il criterio stabilito per gli

immobili non di pregio dal disposto dell'art. 6, commi 1 e 5, d.lgs n. 104/96, in quanto in vigore al momento dell'esercizio del diritto di opzione, avvenuto per tutti prima del 31 ottobre 2001.

Dopo approfondita disamina della normativa in materia di dismissione dei beni immobili di enti assistenziali e argomentazioni a sostegno della propria tesi, le attrici chiedevano:

- accertare che l'opzione attribuita alle attrici ex L. 104/96 ha natura di proposta irrevocabile di vendita;
- accertare e dichiarare che la dichiarazione scritta della volontà di esercitare il diritto di opzione ed acquistare immobili già condotto in locazione, manifestata dalla signora [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] rispettivamente con le prodotte lettere del 29.8.1999 e 23.7.1999, costituiva accettazione della sopra indicata proposta;
- dichiararsi l'avvenuto effetto traslativo in capo alle attrici del diritto di proprietà sugli immobili condotti in locazione e pronunciare sentenza ex articolo 2932 c.c.;
- condannare l'Inail a restituire alle attrici i canoni indebitamente corrisposti dal 8.99 al 6.2006 nella misura precisata in atto;

in via subordinata,

- dichiararsi l'avvenuto effetto traslativo in capo a ciascuna delle attrici al prezzo di mercato alla data del 31.10.2001 ma con applicazione dello sconto del 30% o del 15%;
- in ogni caso ordinare la trascrizione della sentenza.

Si costituivano [REDACTED] e la [REDACTED] che preliminarmente eccepivano la carenza di giurisdizione del tribunale ordinario, sostenendo che per le controversie riguardanti le procedure di

cartolarizzazione degli immobili di proprietà di enti pubblici, la giurisdizione apparterrebbe al G.A.

Nel merito, chiedevano la reiezione delle domande.

A sostegno della propria impostazione osservavano che l'art. 6, commi 3 e 5, d.lgs n. 104/96, invocati dalle attrici, configurava a favore degli inquilini non un diritto di opzione, bensì un mero diritto di prelazione sugli immobili locati, da esercitarsi in caso di vendita e contestavano che la pubblicazione della norma citata potesse costituire proposta irrevocabile di compravendita a cui le attrici avrebbero potuto semplicemente aderire, determinando la conclusione del contratto di compravendita; precisavano che poteva definirsi proposta di vendita solo l'apposita comunicazione inviata dall'ente proprietario, in quanto contenente gli elementi essenziali del contratto da stipularsi, ossia la descrizione del bene e l'indicazione del prezzo di vendita.

I [REDACTED] convenuti non si costituivano e ne veniva dichiarata la contumacia

Senza attività istruttoria ulteriore rispetto alla produzione di documenti, la causa veniva rinviata all'udienza per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.4.2008.

A seguito di rinvio d'ufficio le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 21.5.2008, in cui il Giudice assegnava i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica e tratteneva la causa in decisione.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che l'eccezione di carenza di giurisdizione del tribunale ordinario adito va rigettata.

Le domande qui proposte, infatti, non investono atti amministrativi inseriti nel procedimento di dismissione del patrimonio immobiliare dell'ente pubblico, bensì presuppongono la verifica dell'esistenza degli atti e dei contratti di natura privatistica, richiamati dalla legge e utilizzati dall'ente pubblico per la cessione ai privati dei beni immobili.

La sentenza 20322/06 emessa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in data 22.6 – 20.9.2006, citata dalle parti convenute per confortare la eccezione di carenza di giurisdizione del giudice ordinario, riguarda situazione e domande ben diverse rispetto a quelle dedotte nel presente giudizio, poichè il caso preso in esame con quella sentenza, ed in relazione a cui è stata affermata la giurisdizione del giudice amministrativo, riguardava l'impugnativa di decreti ministeriali con cui erano stati individuati gli immobili di enti previdenziali da dismettere nonché fissata la relativa procedura.

Nel merito, le domande delle attrici non sono fondate e non possono trovare accoglimento.

La tesi attorea poggia sui seguenti assunti:

- il d.lgs n. 104/96 configurerebbe una proposta irrevocabile di compravendita degli immobili di proprietà di enti pubblici a favore dei loro conduttori;
- la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto legislativo equivale a comunicazione a tutti gli interessati;



- l'esercizio del diritto di opzione, previsto dall'art. 6 d.lgs citato, costituirebbe accettazione di tale proposta, con conseguente perfezionamento contratto di compravendita traslativo della proprietà dei beni dall'ente pubblico al conduttore o, quanto meno, fonte di obbligo di trasferimento per l'ente stesso.

La impostazione sopra sintetizzata non è condivisibile, come questa sezione del Tribunale di Milano ha già avuto modo di ritenere ed esporre con le sentenze prodotte da [REDACTED] e [REDACTED] nonché in altre conformi, alla cui esauriente motivazione questo giudice rinvia condividendola integralmente.

L'art. 6, comma 5, del d.lgs n. 104/96 non ha attribuito ai conduttori un diritto di opzione, infatti, bensì un diritto di prelazione (in tal senso vedi Cass. n. 12599/01, 3.1.2002 n. 30, 16.4.2008 n. 9972) ossia un diritto legale ad essere preferiti dall'ente pubblico proprietario in caso di vendita, diritto da esercitarsi nell'ambito della procedura di dismissione che l'ente proprietario è tenuto ad avviare.

Necessariamente l'esercizio del diritto di prelazione, in generale, presuppone una comunicazione all'avente diritto della volontà del proprietario di alienare il bene e costituente proposta contrattuale.

La proposta, per essere suscettibile di determinare la conclusione del contratto al momento dell'esercizio della prelazione equivalente a accettazione conforme, deve necessariamente contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, proprio per consentire la conclusione di tale contratto per effetto dell'adesione della parte a cui è diretta e nel momento in cui questa perviene, senza necessità di ulteriori pattuizioni.



Per tale assorbente ragione è impossibile attribuire la natura di proposta contrattuale direttamente a disposizioni di legge, ossia norme per definizione astratte e generali che non contengono gli elementi essenziali di ogni singolo futuro contratto di compravendita, ossia la specifica individuazione del bene ed il prezzo.

L'esercizio del diritto di prelazione, pertanto, da parte del privato deve essere necessariamente preceduto da una proposta manifestata dall'ente proprietario contenente quegli elementi essenziali riferiti al singolo, specifico contratto di compravendita.

Anche a ritenere che la normativa attribuisca ai conduttori un diritto di opzione, il risultato ben poco cambia, atteso che l'esercizio di siffatto diritto presuppone sempre che la dichiarazione vincolante, con cui una parte attribuisce l'opzione all'altra (art. 1331 c.c.), contenga tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere mediante la dichiarazione dell'opzionario di aderirvi: solo se completa degli elementi essenziali del futuro contratto, infatti, la dichiarazione vincolante può fondersi con quella del opzionario per determinare istantaneamente la conclusione del contratto; per le ragioni esposte, la mancanza degli elementi essenziali dei futuri singoli contratti da concludere, impedisce di ravvisare nella norma di legge attributiva del diritto di opzione ad una categoria di soggetti in via generale ed astratta, l'efficacia di dichiarazione vincolante.

Si deve conclusione ritenere che nessun contratto definitivo o preliminare di compravendita si sia concluso per effetto delle lettere inviate dalle attrici all' [REDACTED] (prodotte sub doc. n. 3) e

q

contenenti la manifestazione di volontà di acquistare le unità immobiliari di cui sono conduttrici.

La domanda deve quindi essere rigettata per la sua infondatezza e le spese, secondo il principio della soccombenza sono poste a carico delle attrici, in solido, e si liquidano come da dispositivo.

P Q M€

il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta la domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED] perché infondata;
- 2) condanna le attrici, in solido fra loro, al pagamento delle spese processuali sostenute dalla parte convenuta costituita che liquida in Euro 9.063,00 di cui Euro 1.063,00 per diritti ed Euro 8.000,00 per onorario, oltre spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Milano, li 20.10.2008

Il Giudice unico  
Dott.ssa Giovanna Ferrero

