Dismissione immobili pubblici – Immobile di pregio – Decreto dichiarativo della qualifica di pregio – Posizione giuridica soggettiva del conduttore – Interesse legittimo – Giurisdizione del giudice amministrativo – Sussistenza.

Cassazione Civile, Sezioni Unite - 12 febbraio 2010 n. 3246 – Presidente Elefante – Relatore Tirelli – Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Territorio (Avvocatura Generale dello Stato) – Z. A. e altri (Avv. Cassano) – INPS (Avv. ti Collina e De Ruvo) – SCIP Srl e Consorzio G1

Il decreto con il quale il Ministero dell'Economia e delle Finanze individua gli immobili di pregio presenta uno spiccato contenuto pubblicistico, a fronte del quale i conduttori delle unità interessate non possono che trovarsi in posizione di mero interesse legittimo, con conseguente affermazione della giurisdizione del giudice amministrativo.

FATTO E DIRITTO - La Corte,

rilevato che Z. A. e F. A. M. hanno a suo tempo ottenuto la locazione di una unità immobiliare di proprietà dell'INPS, sita in Roma, via Lisbona 20;

che a seguito del suo inserimento in un programma di dismissione, con nota del 31 agosto 2006 è stato dato avviso ai conduttori della possibilità di acquistarla per il prezzo complessivo di euro 526.300,00;

che non ritenendolo proporzionato, i coniugi Z. hanno citato il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Territorio, l'INPS, la srl SCIP e il Consorzio G1 davanti al Tribunale di Roma per sentirli condannare, previa dichiarazione della non congruità della stima sopra indicata, "all'applicazione del prezzo di vendita" che sarebbe "emerso in corso di causa a mezzo di consulenza tecnica di ufficio";

che le Amministrazioni convenute hanno eccepito il difetto di giurisdizione dell'AGO, ma dopo essersi riservato il G.I. ha depositato ordinanza con la quale ha disposto il cambiamento di rito perché trattavasi di controversia in materia locatizia da istruire e decidere ai sensi degli artt. 447 bis e ss cpc;

che il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Territorio hanno allora presentato istanza ex art. 41 cpc, sottolineando in proposito che gli attori avevano instaurato un altro identico giudizio davanti al TAR del Lazio e che la determinazione del prezzo ad essi comunicato era dipesa dal fatto che con decreto ministeriale del 16/9/2005, l'appartamento in questione era stato riconosciuto come immobile di pregio e, per l'effetto, classificato in A/10 con conseguente aumento della rendita catastale;

che alla luce di quanto sopra e considerato, altresì, che “la richiesta di abbattimento del prezzo passa(va necessariamente) attraverso la modifica” del predetto accatastamento e presupponeva, comunque, l’esistenza di un diritto soggettivo che invece non sussisteva, il Ministero e l’Agenzia hanno chiesto a questa Suprema Corte di voler dichiarare la giurisdizione delle Commissioni Tributarie o, quanto meno, del giudice amministrativo;

che mentre la SCIP ed il Consorzio G1 non hanno svolto attività difensiva, l’INPS ha depositato controricorso con il quale ha sostenuto che la causa non rientrava fra quelle azionabili davanti al giudice ordinario;

che anche lo Z. e la F. hanno depositato controricorso con il quale hanno, al contrario, insistito per la dichiarazione della giurisdizione dell’AGO;

che il PG ha, invece, concluso per la dichiarazione della giurisdizione del giudice amministrativo;

che così riassunte le rispettive posizioni delle parti, osserva innanzitutto il Collegio che anche se abbiano riguardato la giurisdizione o la competenza, le pronunce del giudice monocratico possono assumere il valore di sentenza e precludere così la proposizione del regolamento di cui all’art. 41 cpc soltanto nel caso in cui le parti siano state previamente invitate a precisare le conclusioni in modo da separare nettamente la fase istruttoria da quella decisoria (C. Cass. SU 2008/11657);

che riconosciuta, di conseguenza, l’ammissibilità del presente regolamento anche perché con l’ordinanza sopra ricordata il G.I. si è, oltretutto, limitato soltanto a disporre il cambiamento del rito, non sembra inutile ricordare che con sentenza n. 5593/2007 le Sezioni Unite hanno chiarito che l’art. 23 bis della legge n. 1034/1971, che ha incluso le procedure di privatizzazione e dismissione di beni pubblici fra i possibili oggetti della giustizia amministrativa, non ha modificato i normali criteri di riparto della giurisdizione, ai fini della quale occorre perciò distinguere all’interno delle varie fasi del procedimento per verificare se quelli coinvolti dal particolare segmento di cui si tratta siano dei semplici interessi legittimi oppure dei veri e propri diritti soggettivi;

che a questo proposito bisogna tener presente che la dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici ha formato oggetto di ripetute disposizioni di legge, fra le quali anche quella, applicabile *ratione temporis*, di cui all’art. 3 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla legge n. 410/2001 e succ. mod., che nel mantenere ferma la previsione di un maggior prezzo di acquisto per gli immobili di pregio, ha stabilito che l’individuazione di quest’ultimi sarebbe stata fatta con decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze su proposta dell’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di concerto con l’Agenzia del Territorio;

che simile differenza di regime rappresenta il risultato, favorevole all'erario, del bilanciamento d'interessi che il Legislatore ha dovuto compiere fra l'aspirazione dei conduttori ad acquistare ad un valore inferiore a quello di mercato e l'esigenza degli enti previdenziali a non svendere proprietà prestigiose che, del resto, avevano precedentemente acquisito a prezzo pieno con il denaro dei contribuenti;

che mirando a porre le basi per l'attuazione pratica della riconosciuta prevalenza di tale superiore interesse, anche il decreto con cui il Ministro dell'Economia e delle Finanze individua gli immobili di pregio presenta uno spiccato contenuto pubblicistico, a fronte del quale i conduttori delle unità interessate non possono che trovarsi in posizione di mero interesse legittimo;

che nel caso di specie lo Z. e la F. non hanno richiesto l'annullamento o la modifica dell'inquadramento in A/10 e della rendita catastale per l'effetto attribuita all'appartamento in conseguenza del suo inserimento fra gli immobili di pregio, ma si sono limitati a contestare la congruità di tale qualifica e del prezzo conseguentemente derivato, di cui hanno invocato la rideterminazione anche a mezzo di consulenza tecnica di ufficio;

che trattandosi di domanda non riguardante in via immediata e diretta la classe od il valore catastale dell'immobile, va pertanto esclusa la giurisdizione dei giudici tributari e, tenuto conto delle precedenti considerazioni, affermata quella del giudice amministrativo, non vantando i conduttori alcun diritto soggettivo capace d'incardinare la giurisdizione del giudice ordinario;

che le parti vanno di conseguenza rimesse davanti al TAR del Lazio;

che lo Z. e la F. vanno infine condannati al pagamento delle spese dell'intero giudizio, liquidate per i ricorrenti in complessivi 5.200,00 euro, 200,00 dei quali per esborsi, oltre le spese prenotate a debito e, per l'INPS, in complessivi 4.100,00, 200, 00 dei quali per esborsi, oltre gli accessori come per legge;

(Omissis)