

Dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali - Riduzione del prezzo di vendita - Art. 3, comma 20 Legge n. 410/2001 e art. 1 l. n. 104/2004 - Manifestazione di volontà - Necessità - Manifestazione della propensione all'acquisto – Irrilevanza.

Tribunale di Roma – 22.11.2007, n. 22898 – Dott. Curatola - D'A. (Avv.ti D'Apollonio e Marzano) - INPS e SCIP (Avv.ti Collina, De Ruvo, Carcavallo, Ferrazzoli) - Ministero dell'Economia e delle Finanze (Avvocatura Distrettuale dello Stato)

Nell'ambito della procedura di dismissione degli immobili degli enti pubblici, affinché il conduttore acquirente possa beneficiare della riduzione del prezzo pagato, come previsto dagli artt. 3 comma 20 della l. n. 410/2001 e 1 della l. n. 104/2004, è irrilevante che lo stesso abbia inviato la risposta all'indagine conoscitiva effettuata dall'Ente proprietario - al fine di individuare gli immobili con forte propensione all'acquisto -, non qualificabile come manifestazione della volontà di acquisto.

FATTO - Con atto di citazione notificato il 21.10.2004, D'A. L. esponeva che:

A) aveva condotto in locazione sin dal 1974 l'appartamento sito in Roma, Via F. P. de Calboli n.60 int.2, di proprietà dell'I.N.P.S.";

B) il fabbricato era stato ricompreso nell'ambito della procedura di cartolarizzazione giusta decreto dell'Agenzia del Demanio del 31.5.2002 n.18768 ed era stato trasferito alla "S.C.I.P. S.r.l." con decreto del 21.11.2002;

C) in data 3.7.2003 l'I.N.P.S." aveva comunicato che lo stabile era stato posto in vendita con prelazione in favore dei conduttori;

D) con raccomandata del 7.7.2003 l'istante aveva comunicato la sua irrevocabile volontà di esercitare il diritto di opzione all'acquisto dell'intera proprietà dell'unità immobiliare;

E) il 3.10.2003 la S.C.I.P. S.r.l." aveva ceduto e trasferito le unità immobiliari facenti parte dello stabile ai legittimi assegnatari che avevano esercitato il diritto di opzione all'acquisto (al netto dei ribassi del 30% e dell'ulteriore 10% previsti dalla normativa vigente);

F) la legge n.104/04 aveva disposto che il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale oggetto di cartolarizzazione doveva essere determinato sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001; tale disposizione era applicabile anche agli immobili venduti prima della data di entrata in vigore della nuova normativa;

G) di conseguenza, con raccomandata del 7.7.2004 l'istante aveva chiesto il rimborso di quanto versato in eccedenza (pari a € 133.959,88=).

Tutto ciò premesso, l'attore conveniva il giudizio il "Ministero dell'Economia e delle Finanze".

"I.N.P.S." e la "S.C.I.P. S.r.l." affinché venissero condannati al pagamento della predetta somma.

Costituitesi in giudizio, le parti convenute contestavano in fatto e in diritto la domanda proposta dal D'A.

Esaurita la fase istruttoria, all'udienza del 22.9.2006 le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione del termine di cui all'art.190 c.p.c.

DIRITTO

1- In primo luogo, deve essere respinta l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dal Ministero.

In effetti, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici la normativa succedutasi nel tempo ha previsto specifiche procedure ad evidenza pubblica per la selezione del contraente.

Dalla prima fase, di natura pubblicistica, caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici (con correlate posizioni di interesse legittimo del privato) va distinta la fase successiva, di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo per l'assenza di qualsiasi apprezzamento discrezionale della Pubblica Amministrazione.

Nella fattispecie, il D'A. ha chiesto che venga accertato il proprio diritto al rimborso del maggior prezzo pagato per l'acquisto dell'appartamento, così come fissato dall'Ente sulla base dei parametri introdotti dalla legge.

Non vi è dubbio, quindi, che l'attore ha fatto valere una posizione giuridica avente natura di diritto soggettivo, per cui, applicando i principi generali, va affermata la giurisdizione del giudice ordinario, costituendo questione di merito l'accertamento della effettiva sussistenza del diritto azionato.

2 - Nel merito, la domanda proposta dalla parte attrice non appare fondata.

Com'è noto il programma di dismissione degli immobili , pubblici si è svolto attraverso un processo articolato e complesso, che ha avuto inizio con l'emanazione del D.Lgs 16 febbraio 1966 n.104.

L'art 6 di tale disposizione legislativa prevedeva:

a) un piano di alienazione, in cui inserire prioritariamente gli edifici con forte propensione all'acquisto da parte degli assegnatari;

b) un prezzo di vendita determinato dall'Ente proprietario sulla base del valore della rendita

catastale, moltiplicato per 100;

c) l'esclusione dal piano di alienazione di talune categorie di immobili, tra cui quelli di pregio (art.1, comma 3 lettera b), oggetto di separata disciplina (legge 23 dicembre 1999 n. 488).

Successivamente, il prezzo di vendita delle unità immobiliari è stato fissato sulla base del prezzo di mercato, decurtato del 30% (legge 23.12.96 n.662) mentre un programma straordinario di dismissione è stato previsto dal D.L. n.79/97. convertito in legge n.140/97.

Il DL. n.351/01 ha dettato nuove disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, prevedendo un sistema di cartolarizzazione.

In particolare, il predetto decreto ha statuito:

A) la costituzione di apposite società a responsabilità limitata alle quali trasferire i beni immobili;

B) il riconoscimento ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale di un diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato sulla base delle valutazioni correnti di mercato, diminuito del 30% (e di un ulteriore coefficiente in caso di acquisto collettivo);

C) l'alienazione con le modalità previste dal decreto, per gli immobili degli enti previdenziali pubblici non ancora venduti alla data del 31.10.2001.

D) l'alienazione al prezzo e alle altre condizioni indicate nell'offerta, per gli immobili definitivamente offerti in opzione alla data di entrata in vigore del decreto (art. 3, comma 20).

La legge di conversione del decreto (legge n.410/01) ha introdotto, però, una nuova disposizione all'art.3, comma 20 disponendo precisamente quanto segue: "*Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto.*"

La legge 24.4.2004 n.104, infine, ha dettato le seguenti disposizioni (art. 1): "*Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, ai conduttori che abbiano manifestato, nelle ipotesi e con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001 n.351, convertito con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001 n.410 e successive modificazioni, la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, è determinato, al momento dell'offerta in opzione e con le modalità di cui al comma 2, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001*" (comma 1); "*Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli*

immobili venduti prima della data di entrata in vigore del presente decreto.. Il rimborso per il maggior prezzo eventualmente pagato per le vendite già concluse è corrisposto ai relativi acquirenti dai soggetti originariamente proprietari degli immobili.” (comma 3).

3 - Passando all'esame del caso concreto, con il presente giudizio il D'A. ha dedotto di aver acquistato l'unità immobiliare con atto notarile del 3.10.2003 e ha chiesto l'accertamento del diritto al rimborso previsto dal citato art.1, comma 3 della legge n.104/04.

La stessa parte attrice ha rilevato di non aver manifestato la volontà di acquisto all'ente proprietario entro il 31.10.2001 come prescritto dalla legge n.410/01 e dalla legge n.104/04).

L'Ente, dal canto suo, ha comunicato la vendita dell'immobile con il diritto di prelazione in favore del conduttore con lettera del 3.7.2003.

Da ciò discende che alla data del 26.9.2001 non vi era stata alcuna offerta in opzione e che alla data del 31.10.2001 il conduttore non aveva espresso una valida manifestazione di volontà all'acquisto (presupposti previsti dall'art. 3, comma 20 della legge n.410/01).

Al riguardo, nessuna rilevanza può assumere l'indagine conoscitiva sulla propensione all'acquisto e la conseguente lettera inviata il 24.8.1998 da P. M. A. (coniuge del D'A. e conduttrice dell'immobile).

In effetti:

1) l'atto dell'Ente proprietario diretto alla individuazione degli immobili con forte propensione all'acquisto da parte degli assegnatari non può ritenersi costitutivo di un vincolo giuridico per lo stesso Ente, non integrando l'inequivoca volontà di ricomprendere l'immobile tra quelli da inserire nel programma di dismissione (l'atto non costituiva una proposta contrattuale di vendita mancando una specificazione di tutte le condizioni di contratto nè il contratto avrebbe potuto essere perfezionato con la successiva manifestazione di volontà espressa dal conduttore, non qualificabile, a sua volta, come proposta di acquisto);

2) nel 1998, peraltro, l'immobile in oggetto non era stato ancora incluso in un piano di vendita; solo successivamente, con decreto del 31.5.2002. l'immobile è stato ricompreso nell'ambito della procedura di cartolarizzazione, in applicazione della legge n. 410/01.

In considerazione di' quanto sopra, si deve escludere che fattore possa vantare il diritto ad ottenere una riduzione del prezzo di vendita in forza delle disposizioni di cui all'art.3, comma 20 legge n.410/01 e all'art. 1 legge n.104/04.

4 - La parte attrice, in via subordinata, ha sollevato un'eccezione di illegittimità costituzionale "del

combinato disposto di cui al comma venti dell'articolo 3 della legge n.410 del 23.11.2001 e dei commi 1 e 3 dell'articolo 1 della legge del 23.4.2004 n. 104, nella parte in cui subordinano il diritto al rimborso per il maggior prezzo eventualmente pagato per le vendite già concluse al preventivo invio, entro la data decadenziale del 31.10.2001, di una raccomandata a.r. contenente la manifestazione di volontà a rendersi" acquirenti, in relazione artt. 3 e 24 della Costituzione”.

In sostanza, l'attore ha denunciato il fatto che una norma dello Stato pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 24.11.2001 abbia fissato un termine decadenziale per l'invio di una raccomandata a.r. (con la quale fissare il corrispettivo della compravendita) ad una data già scaduta (ossia al 30 ottobre 2001).

In effetti, con l'introduzione del comma 20 dell'art. 3 legge n. 410/01 il legislatore ha disposto che, per i contratti non ancora conclusi, il prezzo e le altre condizioni di vendita venissero determinati non sulla base della nuova normativa ma applicando le norme previgenti, limitatamente a due ipotesi;

- 1) unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26.9.2001;
- 2) unità immobiliari per le quali i conduttori avessero manifestato formalmente la volontà di acquisto entro il 31.10.2001.

La scelta del legislatore di differenziare la disciplina nei casi in cui l'offerta in opzione o la volontà di acquisto fossero già state cristallizzate in atti formali non appare censurabile, apparendo ragionevole e rientrando nella discrezionalità dello stesso legislatore.

Ciò che invece potrebbe risultare illegittimo (se non ragionevole) è la fissazione di un termine intermedio (31.10.2001) precedente all'entrata in vigore della legge; tale fissazione, infatti, potrebbe creare un'ingiusta disparità di trattamento rispetto ai conduttori che avessero manifestato formalmente la volontà di acquisto dopo il 31.10.2001 ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 410/01.

Nel caso in esame, però, quest'ultima questione non ha alcuna rilevanza, in quanto non risulta che il D'A. abbia comunicato all'Ente, nel predetto intervallo temporale, la volontà di acquistare l'immobile (la dichiarazione di illegittimità del termine previsto dal comma 20 dell'art.3 comporterebbe l'applicazione della normativa previgente a tutti i conduttori che avessero manifestato la volontà di acquisto prima dell'entrata in vigore della legge n.410/01, soggetti tra i quali non potrebbe comunque rientrare il D'A.).

In sede di giudizio sulla legittimità, peraltro, la Corte Costituzionale non potrebbe procedere alla fissazione di un termine diverso, rispetto a quello indicato dal legislatore.

La stessa Corte, infatti, ha precisato più volte che "l'indicazione eventuale di un altro termine, in mancanza di una soluzione costituzionalmente obbligata, presuppone l'esercizio di valutazioni discrezionali che esulano dalle funzioni della Corte", e che interferiscono nelle scelte discrezionali rimesse alla esclusiva competenza del legislatore (v. ordinanze nn.185/91, 273/05 e 233/07; "l'iniziativa assunta dal giudice rimettente e diretta sostanzialmente a sollecitare un intervento di questa Corte non meramente caduca torio, bensì di tipo manipolativo - creativo": in tal modo il rimettente "sollecita una operazione di riempimento dei contenuti della norma che ... si palesa comunque estranea, per il suo carattere apertamente creativo, ai poteri di questa Corte, rimanendo eventualmente affidata alla discrezionalità del legislatore").

Per tutte le considerazioni sopra esposte, l'eccezione di illegittimità costituzionale sollevata dall'attore deve essere ritenuta irrilevante e/o manifestamente infondata.

5 - La domanda proposta dal D'A. deve essere, quindi, rigettata.

La particolarità e la complessità delle questioni giuridiche trattate giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

(Omissis)