



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

La Corte di Appello di Napoli – Settima Sezione Civile - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| - dr.ssa Aurelia D'Ambrosio | - Presidente - |
| - dr. Michele Magliulo | - Consigliere - |
| - dr.ssa Marielda Montefusco | - Consigliere Relatore - |

ha deliberato di pronunciare la presente

SENTENZA

nel processo civile d'appello avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Napoli, Dodicesima Sezione Civile, pubblicata in data 13 dicembre 2012, contraddistinta dal n. 13520/2012, **iscritto al n. 1480/2013 del ruolo generale degli affari contenziosi**, rimesso in decisione all'udienza del giorno 27 gennaio 2022 e pendente

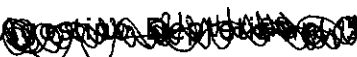
TRA

(1) L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (INPS), in persona del Presidente p.t. e legale rapp.te p.t., che agisce sia in proprio sia quale mandatario della **S.C.I.P. S.r.l.** (Società Cartolarizzazione

Immobili Pubblici)), con sede legale in Roma, via Eleonora Duse, n.59, in persona del legale rapp.te p.t., entrambi rappresentati e difesi dagli avvocati Vincenzo Di Maio e Gianluca Tellone (codice fiscale TLLGLC70R13A509E), rispettivamente, l'INPS, in virtù di procura generale alle liti Rep. n. 77778 del 23.12.2011 a ministero del notaio Paolo Castellini di Roma, la S.C.I.P. S.r.l. in virtù di procura generale Rep. n. 51357 dell'11.11.02 a ministero del notaio Luigi La Gioia di Roma e di procura generale alle liti Rep. n. 77778 del 23.12.2011 a ministero del notaio Paolo Castellini di Roma, elettivamente domiciliati presso l'Avvocatura Regionale INPS di Napoli, alla Via Medina, n.61

-appellanti-

E

 (codice fiscale , nato a Marano di Napoli (NA) il , rappresentato e difeso dall'avvocato  (codice fiscale , presso il cui studio in Napoli alla Via  ha eletto domicilio, in virtù della procura a margine della comparsa di risposta all'appello

-appellato-

NONCHÉ

(3) l'AGENZIA DEL TERRITORIO (codice fiscale 06455481009), **(4) il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE** (codice fiscale 80415740580), **(5) il MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SCIALI** (codice fiscale 80237250586), in persona dei rapp.ti in carica,

rappresentati e difesi dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Napoli (codice fiscale 80030620639), presso i cui uffici, in Napoli alla Via A. Diaz n. 11, hanno eletto domicilio

-appellati/appellanti incidentali-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI DELLE PARTI

I.1 Con atto di citazione per l'udienza del 15 marzo 2011, notificato il 10 novembre 2010, ~~Stato di Napoli~~ conveniva innanzi al Tribunale di Napoli il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, la S.C.I.P. (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici), l'INPS (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale), l'Agenzia del Territorio, Direzione Centrali Affari generali e legali, l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli, esponendo che:

"L'attore conduce in locazione l'unità immobiliare, a uso residenziale, sita in Napoli alla Via Cilea n.46.

I beni già di proprietà dell'INPDAl, ora INPS, dal novembre 2002 sono stati trasferiti per Decreto Interministeriale alla SCIP Srl e poi nuovamente all'Inps ex art.43 bis della legge 14/2009.

L'inquilino dell'immobile di Napoli alla via Cilea 46 si trova nel pieno del processo di vendita del patrimonio pubblico, vedendosi però escluso, in modo del tutto arbitrario e ingiustificato, dal diritto ad acquistare il rispettivo alloggio alle stesse condizioni riconosciute a tutti gli altri inquilini degli Enti previdenziali.

I due immobili di via Cilea 46 sono stati infatti considerati di pregio, con Decreto interministeriale del 13 aprile 2007, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.108 in data 11 maggio 2007, con la conseguenza che l'unità condotta in locazione dall'attore, residente in Via Cilea 46, dovrebbe essere a questi venduta al prezzo di mercato, senza alcuna riduzione.

È convinzione invece dell'istante che le unità in questione siano già nella sua titolarità per aver esercitato il diritto di opzione legale nei termini di legge e aver conseguentemente perfezionato il contratto ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 1329 e 1131 c.c. e il suo diritto di proprietà, ormai perfezionatosi, è in semplice attesa di formalizzazione per atto pubblico o sentenza costitutiva.

L'attore ritiene infatti che l'immobile sia stato al medesimo compravenduto sulla base del valore catastale, moltiplicato per 100, in forza di quanto disposto dall'art. 6, comma 1, 5 e 6, del D.lgs. 104/96 (criterio di valutazione non abrogato dalle Legge 662/96 art. 3, comma 109), e che le obbligazioni, assunte dall'INPDAI – INPS, nei suoi riguardi sia pienamente efficace, con la conseguenza che l'immobile condotto in locazione deve essere trasferito al prezzo e alle condizioni sancite per legge, cioè al valore catastale moltiplicato per 100" (cfr. pag. 2-3 dell'atto di citazione in primo grado)

Tanto premesso, l'attore chiedeva all'adito Tribunale:

a) *"In via principale:*

- ritenuto che l'opzione attribuita ex lege all'attore abbia la natura di proposta irrevocabile di compravendita dell'immobile sopra indicato – e che

pertanto la dichiarazione scritta della volontà d'acquistare abbia costituito accettazione di tale proposta, dichiararsi avvenuto l'effetto traslativo in capo all'attore per il medesimo immobile ed il conseguente acquisto del diritto di proprietà e pertanto pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ., che produca, per l'attore, gli effetti del contratto di compravendita avente ad oggetto l'immobile, di cui al prospetto che segue, e per il prezzo riportato, corrispondente al valore catastale moltiplicato per 100, prezzo pari ad € 129.362,00, che l'attore offre formalmente con il presente atto per l'immobile opzionato, come di seguito individuato nella tabella e precisamente

(...)

b) In via alternativa e subordinata:

qualora si ritengano applicabili i criteri d'individuazione del prezzo fissati di cui alla Legge 410/02 e alla Circolare IV/PS/30800 del 10/04/2000, espressamente richiamata all'art. 3 comma della stessa legge e successive modifiche ed integrazioni, ritenuto puntualmente esercitato il diritto di opzione legale nelle forme e nei termini di legge, pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ. che produca – per l'attore – gli effetti del contratto di compravendita, avente ad oggetto l'immobile, di cui alla tabella che segue, per il prezzo corrispondente al valore di mercato riportato al 2001 con l'applicazione del coefficiente dello 0,6392, relativamente al I semestre del 2005, oltre alla riduzione del 30% ed allo sconto di blocco (11%), prezzo che l'attore offre formalmente con il presente atto per l'immobile opzionato e precisamente:

(...)

c) ritenuto puntualmente esercitato il diritto di opzione legale nelle forme e nei termini di legge, pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c. che produca – per l'attore – gli effetti del contratto di compravendita, avente ad oggetto l'immobile condotto in locazione dall'attore sopra indicato – e che pertanto la dichiarazione scritta della volontà d'acquistare in via individuale il complesso edilizio di Via F. Cilea 46 con annesse pertinenze, espressa individualmente e congiuntamente nelle forme e nei termini di legge, dall'attore dell'alloggio ad uso residenziale del complesso edilizio, dichiararsi avvenuto l'effetto traslativo in capo all'attore con il conseguente acquisto del diritto di proprietà ai valori di mercato, accertati dall'UTE in via definitiva nel 2005 e da parametrare alla data dell'Ottobre 2001, secondo il coefficiente di abbattimento previsto dal comma 2 dell'articolo 1 del decreto legge 23 febbraio 2004 n. 41 convertito con L. n. 104/2004, coefficiente stabilito per la città di Napoli nella misura percentuale dello 0,6392 relativamente al 1° semestre del 1005 (vedi Gazz. Uff. n. 289 del 13/12/2005 pag. 52), prezzo che l'attore offre formalmente con il presente atto per l'immobile opzionato.

d) ordinarsi, in caso di accoglimento della domanda di cui al punto A o di quella subordinata di cui al punto B-C, al Dirigente dei Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1 di procedere, alla trascrizione del rispettivo titolo di proprietà dell'immobile opzionato a favore dell'attore, con esonero da ogni responsabilità al Dirigente dei Servizi di Pubblicità Immobiliare, nonché determinarsi le modalità di versamento del prezzo da parte dell'attore a mezzo bonifico bancario o altro mezzo

equipollente che varrà quale corrispettivo quietanzato con dispensa dall'iscrizione dell'ipoteca legale.

e) L'attore, in caso di accoglimento della domanda di cui ai punti A e B, si riserva di richiedere, con separato giudizio, la restituzione di quanto indebitamente anticipato a titolo di canoni, con gli interessi e la rivalutazione, dal dovuto al saldo.

f) Con vittoria di spese, competenze ed onorari" (cfr. pag. 20-24 dell'atto di citazione in primo grado)

I.2 Si costituiva regolarmente in giudizio l'INPS, in persona del legale rapp.te p.t., anche nella qualità di mandatario della S.C.I.P. srl, che eccepiva il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, in mancanza della formale offerta di vendita degli immobili condotti in locazione; nel merito l'infondatezza della domanda, anche per l'inopponibilità di qualsiasi atto di acquisto non trascritto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento degli immobili alla S.C.I.P. srl.

I.3 Si costituivano in giudizio l'Agenzia del Territorio, il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona dei loro legali rapp.ti p.t., che eccepivano il difetto di legittimazione passiva del Ministero del lavoro e, nel merito, l'infondatezza della domanda.

I.4 Istruita la causa, il Tribunale di Napoli, Dodicesima Sezione civile, con la sentenza n. 13520/2012, pubblicata il 13/12/2012, così provvedeva:

"1. Accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara avvenuto l'effetto traslativo nei confronti della Scip srl e dell'Inps in capo all'attore ed il conseguente acquisto del diritto di proprietà ex art. 2932 c.c. dell'immobile sito in Napoli alla Via Cilea n. 46, come descritto in parte motiva, per il prezzo di € 122.529,00;

2. Dispone il versamento del prezzo da parte dell'attore mediante bonifico bancario o altro mezzo di pagamento equipollente in favore dell'Inps sul conto corrente ad esso intestato affinché la ricevuta di pagamento valga come quietanza;

3. Ordina al Dirigente dei servizi di Pubblicità Immobiliare di Napoli I di procedere in favore dell'attore ed in forza del titolo alla trascrizione dell'immobile trasferito ex art. 2932 c.c. con esonero da ogni responsabilità;

4. Condanna i convenuti in solido tra loro al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che si liquidano in € 896,26 per spese, € 12.200,00 per competenze professionali oltre iva e cpa come per legge, con attribuzione all'avvocato costituito dichiaratosi antistatario." (cfr. pag. 9 della sentenza di primo grado).

II.1 Avverso detta decisione – con citazione per l'udienza del 25 settembre 2013, notificata l'8 aprile 2013 - l'INPS, in proprio e quale mandatario della S.C.I.P. S.r.l., in persona del legale rapp.te p.t., si appellava a questa Corte articolando i seguenti motivi di gravame così rubricati:

"1. Sussiste difetto di giurisdizione del G.O.";

"2. Inoppugnabilità del decreto ministeriale che ha classificato di pregio lo stabile di via Cilea, n.46";

"3. Violazione dell'art. 1331 c.c. e dell'art. 6 d. lgs. n. 10496 – Mancanza dell'offerta irrevocabile e del prezzo di compravendita - Inesistenza del diritto potestativo di opzione – Mancato inserimento degli immobili nei piani di dismissione. Violazione dell'art. 3 co. 20 d.l. n. 351/01";

"4. Inammissibilità della tutela ex art. 2932 c.c.";

"5. Omissione di pronuncia sulla questione della inopponibilità di ogni eventuale acquisto di proprietà da parte degli attori".

Chiedeva, pertanto, all'adita Corte in accoglimento dell'appello ed in riforma della sentenza appellata:

"1) dichiarare inammissibile, ovvero rigettare nel merito la domanda proposta in I Grado dall'attore";

"2)disporre la cancellazione delle trascrizioni eventualmente disposte in esecuzione della sentenza di I grado";

"3) condannare l'appellato al pagamento di spese, diritti ed onorari del doppio grado."

II.2 Con comparsa del 13 maggio 2013, si costituivano in giudizio l'Agenzia del Territorio, il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona dei legali rapp.ti p.t., che, in coincidenza, in parte, alle ragioni di doglianza dell'appellante principale,

proponevano appello incidentale al fine di ottenere la riforma della sentenza appellata per le seguenti ragioni:

"1) Infondatezza delle domande dell'atto di citazione di primo grado";

"2) Infondatezza di qualsivoglia domanda rivolta contro l'Agenzia del Territorio";

"3) Difetto di giurisdizione";

"4) Violazione della legge n. 410/2001 e falsa applicazione alla fattispecie del D.L. vo. n. 104/1996 – Insussistenza di obbligo traslativo immediatamente derivante dalla legge in capo all'Ente proprietario a seguito della mera manifestazione di volontà da parte dei conduttori – Violazione dell'art. 3 co. 6 della l. n. 410/2001 nonché delle corrispondenti disposizioni contenute nell'art. 5 D.L. vo n. 104/1996 – Violazione dei commi 9-13 dell'art. 3 della l. n. 410/2001";

"5) Difetto di legittimazione ed ingiustizia della condanna alle spese".

Chiedevano, dunque, all'adita Corte di Appello, in accoglimento dell'appello incidentale proposto:

"a) in via preliminare, dichiarare la carenza di giurisdizione del Giudice Ordinario, essendo la controversia da attribuire al Giudice Amministrativo";

"b) nel merito, rigettare tutte le domande proposte con l'atto introduttivo dall'odierno appellato, siccome infondate in fatto ed in diritto, come risulta dai motivi di appello incidentali proposti con il presente atto";

"c) sempre nel merito, in subordine, in riforma della sentenza di primo grado, dichiarare il difetto di legittimazione passiva dell'Agenzia del Territorio, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, per essere legittimata la sola INPS, con conseguenziale riforma del capo della sentenza di condanna alle spese di lite del primo grado per le predette amministrazioni" (cfr. pag. 23-24 della comparsa di risposta all'appello contenente appello incidentale)

II.3 Con comparsa del 10 giugno 2013 si costituiva nel giudizio Renato Campanile per eccepire l'inammissibilità del gravame per difetto dei requisiti ex art. 342 c.p.c., quanto alla S.C.I.P., per carenza d'interesse, non essendo più la società proprietaria degli immobili, nonché l'infondatezza delle doglianze dell'Ente appellante. Pertanto, chiedeva l'integrale conferma della sentenza appellata e, in caso di riforma della stessa, l'accoglimento delle domande subordinate contenute nell'atto di citazione.

II.4 All'udienza del giorno 27 gennaio 2022, celebrata nelle forme della trattazione scritta, le parti depositavano le proprie note conclusive e la causa veniva rimessa in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti defensionali conclusivi, l'ultimo dei quali è venuto a scadere il 19 aprile 2022.

Infine, depositati gli scritti defensionali conclusivi ad opera delle parti, il fascicolo veniva rimesso al Collegio per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Non vi sono dubbi sull'ammissibilità dell'appello dell'INPS ai sensi dell'art. 342 c.p.c.

E' noto che, secondo la costante giurisprudenza, *"Gli articoli 342 e 434 del Cpc, nel testo formulato dal Dl 83/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata"* (pt. Cass. 03/11/2020, n.24262). In sostanza, ai fini dell'ammissibilità del gravame, è sufficiente che l'atto di appello indichi i passaggi argomentativi della sentenza che l'appellante intende censurare, senza necessità di una trascrizione testuale di tali parti, e che formuli, rispetto ad essi, le proprie ragioni di dissenso, sì da esplicitare l'idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione impugnata.

Nella specie, l'appellante ha indicato, con assoluta chiarezza e puntualità, le parti della sentenza oggetto di censura e le ragioni di critica che dovrebbero indurre a rivederle per ottenere l'accoglimento dell'appello da essa proposta avverso la sentenza impugnata. Ne deriva che l'atto introduttivo del presente giudizio soddisfa sicuramente i requisiti richiesti dal citato art. 342 del codice di

rito e va senz'altro esclusa la ricorrenza delle condizioni richieste da tale disposizione per la declaratoria di inammissibilità dell'appello.

2. Il Giudice di primo grado, affermata la giurisdizione del giudice ordinario sulle domande dell'attore, poiché in seguito al trasferimento alla S.C.I.P. S.r.l. delle unità immobiliari, le attività relative al loro trasferimento a terzi atterrebbero alla sfera imprenditoriale e, quindi, privatistica della società, ha accolto le istanze avanzate da Renato Campanile sulla base delle seguenti considerazioni:

- la prelazione prevista dall'art. 6 del D. Lgs. 104/96 presuppone una proposta di vendita. Tale offerta non è revocabile ed è contenuta nella stessa legge, dato il vincolo alla dismissione. Pertanto, la fattispecie in esame va ricondotta nell'ambito della disciplina dell'opzione di vendita, stando alla quale, il proponente rimane vincolato alla propria proposta e l'altra parte è libera di accettare o meno. Alla luce di tali considerazioni, gli inquilini che prima del 31 ottobre 2001 abbiano manifestato la propria volontà di acquisto ed abbiano, pertanto, esercitato il diritto potestativo riconosciuto loro dal legislatore, con raccomandata con ricevuta di ritorno o con domanda giudiziale, hanno consolidato il diritto all'acquisto dell'immobile, senza dover attendere comunicazioni da parte dell'Ente proprietario (come confermato dalla Circolare IV/PS/30800 del 10/04/2000, L. 350/03, D.L. 41/04; Consiglio di Stato, sez. II, 18/06/2003);
- il prezzo di vendita è normativamente determinato e corrisponde al valore della rendita catastale moltiplicato per cento, come sancito

dall'art. 6, comma 2, del D. Lgs. 104/96, vigente al tempo della manifestazione di volontà di acquisto dell'immobile sito in Napoli alla via Cilea n. 46;

- l'Ente previdenziale non si sarebbe avvalso, nei modi e nei termini di legge, della facoltà di chiedere all'Ufficio Tecnico Erariale una determinazione del prezzo che tenesse conto anche della valutazione di mercato, secondo quanto espressamente previsto all'art. 6, comma 4, del D. Lgs. 104 del 2006;
- la nuova normativa e la successiva classificazione dell'immobile come di pregio, non potrebbe assumere rilievo nel caso di specie, essendosi già perfezionato il contratto consensuale di compravendita, nel vigore della disciplina prevista dal D. Lgs. 104/96.

Alla luce di quanto innanzi argomentato, ha dichiarato avvenuto l'effetto traslativo dalla S.C.I.P. S.r.l. e dall'INPS in capo all'attore del diritto di proprietà in relazione all'immobile sito in Napoli alla Via Cilea n. 46 ai sensi dell'art. 2932 c.c., sulla base del valore catastale dell'immobile moltiplicato per cento.

3. Con il primo motivo di appello – rubricato *“sussiste il difetto di giurisdizione del G.O”*- l'INPS censura la sentenza laddove ha ritenuto sussistente la giurisdizione del giudice ordinario *“sul presupposto che l'attore non ha sottoposto alla sua cognizione né questione di legittimità del procedimento di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico né questione*

di validità del provvedimento di inclusione degli immobili oggetto di causa tra quelli di pregio” .

All’opposto, esso sostiene che la posizione giuridica attivata nel presente giudizio è strettamente connessa al disposto del D.M. 13/04/2007, con il quale il Ministero dell’Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, nell’esercizio dei poteri previsti dall’art. 3, comma 1, n. 15, del D.L. 351/01, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/01, in attuazione dell’art. 3, comma 13, del D.L. 351/01, ha individuato l’immobile da ritenersi di pregio, con la conseguente applicazione del criterio di stima secondo il valore corrente di mercato, *“e la domanda attorea è sostanzialmente diretta a travolgere ed a porre nel nulla gli effetti del D.M. medesimo”* (cfr. pag. 4 dell’atto di appello). Tale valutazione spetterebbe, pertanto, al giudice amministrativo, non assumendo rilevanza che la S.C.I.P.S.r.l. sia una società di diritto privato. Ciò che rileva, a suo parere, è, piuttosto, *“la natura delle finalità assegnate alla società, sicuramente di interesse pubblico, essendo la S.C.I.P. s.r.l. lo strumento operativo in concreto individuato dal Legislatore per il soddisfacimento della esigenza pubblicistica, posta alla base delle operazioni di cartolarizzazione, di dismettere una parte del patrimonio immobiliare pubblico, garantendo al tempo stesso speditezza, efficacia ed efficienza nelle operazioni di reperimento di introiti per l’Erario (Cons. Stato, Sez. IV, n. 308/06)”*. (cfr. pag. 5 dell’atto di appello). Pertanto, aggiunge, quando l’offerta formale degli immobili manchi, come nel caso di specie, *“non vi è né vi può essere diritto soggettivo, avendo la posizione tutelabile la consistenza del mero interesse legittimo allo svolgimento ed alla*

regolarità degli atti del procedimento di dismissione" (cfr. pag. 5 dell'atto di appello).

3.1. La censura non merita apprezzamento perché, in linea con la giurisprudenza di questa Corte di Appello numerose volte intervenuta sul tema, l'appellato fa valere, in questo giudizio, una posizione di diritto soggettivo che, in ipotesi, deriverebbe dall'offerta di vendita dell'immobile in questione da parte dell'ente proprietario, la cui accettazione avrebbe determinato in via diretta l'effetto traslativo della proprietà del bene, in forza di un diritto potestativo che rinviene il proprio titolo nella normativa dettata in materia.

Si tratterebbe, pertanto, di un diritto (soggettivo) sorto prima del provvedimento amministrativo che ha sottratto gli immobili di pregio al regime giuridico in favore dei conduttori, dal ch  tale provvedimento per l'appellato sarebbe *tamquam non esset*.

4. Per ragioni logico – giuridiche va esaminato, in via prioritaria rispetto agli altri, il terzo articolato motivo dell' appello dell'INPS- rubricato *"violazione dell'art. 1331 c.c. e dell' art. 6 D.Lgs n. 104/96 – mancanza dell'offerta irrevocabile e del prezzo di compravendita – inesistenza del diritto potestativo di opzione – mancato inserimento degli immobili nei piani di dismissione – violazione dell'art. 3 co. 20 D.L. n. 351/01"*- con cui l'istante si duole, innanzitutto, che il Tribunale abbia fondato l'accoglimento della domanda attorea " *sulla motivazione che in materia di dismissione delle proprietà immobiliari degli Enti Previdenziali l'art. 6 D.L.gs n. 104/96 riconoscerebbe in favore dei conduttori in regola con il pagamento dei canoni*

un diritto di opzione di vendita, dove il proponente rimane vincolato alla propria proposta mentre l'altra parte è libera di accettarla o meno. L'offerta non revocabile sarebbe contenuta nella stessa Legge in forza del vincolo alla dismissione. (...) La prelazione presuppone una proposta di vendita che nel caso in esame sarebbe contenuta nella stessa Legge in forza del vincolo di dismissione".

Contrariamente a quanto sostenuto dal Giudice di primo grado, argomenta l'appellante, l'articolo 6, comma 5, del D. Lgs. 104/96 non riconoscerebbe ai conduttori un diritto potestativo di opzione, introdotto successivamente nell'articolo 3, comma 20, del D.L. 351/01, ma soltanto un diritto di prelazione, *"ovviamente esercitabile a condizione che l'Ente avesse preventivamente inserito l'immobile nei piani di dismissione di cui all'art. 2 D. Lgs. n. 104/96 e manifestato la volontà di alienare lo stesso"* (cfr. pag. 7 dell'atto di appello).

Inoltre, aggiunge, nella vicenda in esame, l'attore, onerato ai sensi dell'articolo 2967 c.c., nulla ha dedotto né provato, dato che le comunicazioni inviate dall'INPDAl nel mese di dicembre 1999 non sarebbero qualificabili come proposta di vendita, ma come mera richiesta di informativa. Inoltre, alla data delle richieste di acquisto presentate dall'attore, l'immobile non solo non era stato offerto in vendita, ma non era nemmeno stato stimato in quanto non rientrante nei piani di cessione del patrimonio immobiliare dell'INPDAl, avvenuto solo con la seconda operazione di cartolarizzazione - denominata SCIP 2 - e disciplinata dal D.L. n. 351/01, come desumibile dal D.M. 13 aprile 2007.

Orbene, i rilievi esposti sono fondati per quanto appresso si dirà.

4.1. In premessa giova rammentare che il decreto legislativo n. 104/96 ha disciplinato i programmi di cessione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, disponendo all'art. 6, comma 1, che nei piani di alienazione vanno inseriti prioritariamente edifici con forte propensione all'acquisto da parte degli assegnatari e edifici parzialmente alienati. Al secondo comma del medesimo articolo, lettera a), è stabilito che, in relazione agli immobili ad uso abitativo acquistati dai conduttori e appartenenti alle categorie catastali A2, A3, A4 e A5, il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore 100 alle rendite catastali, definite ai sensi dell'art. 1, comma 10, primo periodo, della legge 24 dicembre 1993, n. 560.

L'articolo 6, comma 3, del decreto in esame sancisce che laddove non fosse possibile alienare gli immobili ai sensi dell'articolo 6, comma 2, questi vengano inseriti nei successivi piani integrativi di cessione, ai fini del loro conferimento a fondi comuni d'investimento immobiliare e che, qualora tale conferimento risulti non attuabile, nel termine di un triennio, a causa della effettiva e verificata indisponibilità dei predetti fondi ad acquisire gli immobili da conferire, per i medesimi immobili può essere esercitato dai conduttori di cui al comma 2, che nel periodo anzidetto siano rimasti tali, il diritto di prelazione con l'applicazione dei criteri per la determinazione del prezzo di cui al medesimo comma 2.

In particolare, attribuisce ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale un diritto di prelazione da esercitarsi, se in regola con il

pagamento dei canoni e degli oneri accessori, individualmente o collettivamente, a patto che i conduttori siano privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza.

La Corte di Cassazione, con sentenza n.13560 del 2008, e con successiva sentenza n. 21988 del 2011, ha sottolineato come da tale normativa non discenda nessun obbligo a contrarre e nemmeno una particolare figura di offerta pubblica, a differenza di quanto sostenuto dall'attore e dal Giudice di prime cure, ma soltanto un diritto di prelazione il cui esercizio è subordinato alla manifestazione di volontà da parte dell'ente di vendere gli immobili, mediante una specifica proposta di alienazione.

Come successivamente ripetuto dalla giurisprudenza (cfr. Cass. S.U. 9692/13; Cass. 6023/16), in favore del conduttore di unità immobiliare residenziale da dismettere sussistono sia un diritto di opzione che un diritto di prelazione – nel caso in cui il primo non venga esercitato. Il prezzo di vendita è un elemento imprescindibile dell'offerta. In entrambi gli istituti, solo dopo la formulazione dell'offerta da parte del proponente, il prezzo di vendita dell'immobile integra una componente dell'oggetto dell'opzione o della prelazione.

4.2. Nella vicenda in esame, il diritto potestativo fatto valere dall'attore non può discendere dall'articolo 3, comma 20, del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, in quanto tale norma, nella parte in cui prevede che le unità immobiliari per le quali i conduttori abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 21 ottobre 2001 debbano essere vendute al prezzo ed alle condizioni determinate dalla

normativa vigente nel momento della manifestazione di volontà di acquisto, si riferisce alle sole unità immobiliari che siano state definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001, e, dunque, per le quali l'ente abbia formulato entro detta data un'effettiva proposta di alienazione (cfr. Cass. 21596/13; Cass. 21988/11).

Vero è che il D.L. 351/01, all'articolo 3, commi 7 e 8, ha previsto un diverso criterio di determinazione del prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari ad uso residenziale offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale – con esclusione di quelle classificate come di pregio (*"è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe"*), e cioè il prezzo di mercato è diminuito del 30%, in sostituzione del criterio della determinazione del prezzo di vendita basato sulla rendita catastale moltiplicata per cento, tuttavia, il Campanile, a prescindere dal prezzo da applicarsi, comunque, non aveva (e non ha) conseguito alcun diritto ad acquistare l'immobile locato.

Infatti - come ha correttamente evidenziato l'appellante - alla data della richiesta di acquisto dallo stesso indirizzata all'ente proprietario (cfr. missiva del 26 ottobre 2001 ad oggetto *"manifestazione di volontà ex art. 3 comma 20 D.L. 351/01 di acquisto alloggio"*) il fabbricato di Via Cilea n. 46 non solo non era stato mai offerto in vendita, ma neppure era stato stimato in quanto non rientrava nei piani di cessione del patrimonio immobiliare dell'INPDAP. L'inserimento in detti piani è avvenuto solo con la seconda

operazione di cartolarizzazione denominata SCIP 2, disciplinata dal D.L. n. 351/01 (in particolare ai fini della determinazione del prezzo dall'art. 3 co.7), circostanza che risulta innanzitutto dalle comunicazioni inviate dall'INPDAP al conduttore in data 20 dicembre 1999.

Orbene, posto che l'effettiva manifestazione di volontà, da parte dell'ente proprietario, ad alienare l'immobile, è elemento imprescindibile dell'offerta, al quale risulta essere subordinato l'esercizio del diritto di opzione da parte del conduttore, rileva la Corte che nella comunicazione indirizzata al Campanile (ed agli altri conduttori del medesimo immobile) l'INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali), originario proprietario, comunicò loro che le unità abitative da essi condotte in locazione erano state inserite *"nell'ambito della verifica preliminare necessaria a selezionare gli stabili che si sarebbe potuto inserire nel programma di dismissione di cui alla circolare del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale n. 6/4/PS31573"* e gli sottopose un questionario al fine di raccogliere informazioni sul possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio del diritto di prelazione e sull'interesse all'acquisto dell'unità locata.

Appare evidente che, in assenza dell'indicazione del prezzo, tale comunicazione non potesse costituire una formale offerta di vendita dell'immobile in questione, vieppiù ove si consideri che nel questionario allegato sottoscritto dal direttore centrale dell'ente e da ciascun conduttore, l'ente proprietario faceva riferimento alle *"condizioni per un'eventuale vendita dell'unità immobiliare"* ed invitava il sottoscrittore a prendere atto che *"la presente dichiarazione, nonché l'esercizio del diritto di prelazione ad essa*

correlato" non vincolava in nessun modo l'ente all'alienazione dell'immobile locato.

Alla luce di tale ragionamento, appare chiaro come tale comunicazione avesse uno scopo meramente informativo e che rispondesse all'esigenza, ex art. 6, comma 1, del D. Lgs. 104/96, di verificare la forte propensione all'acquisto da parte degli assegnatari, non avendo natura giuridica di proposta contrattuale, costituiva, dunque, una mera verifica preliminare, conoscitiva, necessaria e propedeutica a selezionare gli immobili *"da inserire nel programma di dismissione"*.

In assenza di una formale offerta di vendita da parte dell'ente proprietario, nemmeno appare fondata e dunque va rigettata anche la domanda subordinata riproposta in questa sede ~~che è subordinata~~ al fine di acquistare l'immobile (non per la rendita catastale moltiplicata per cento) ma al prezzo corrispondente al valore di mercato del bene.

5. Restano assorbite le ulteriori censure alla gravata sentenza articolate dall'appellante principale quanto alla *"inoppugnabilità del decreto ministeriale che ha classificato di pregio lo stabile di via Cilea n. 46"*, alla *"inammissibilità della tutela ex art. 2932 c.c."*, ed alla *"omissione di pronunzia sulla questione della inopponibilità di ogni eventuale acquisto di proprietà da parte degli attori"*.

6. L'accoglimento dell'appello principale comporta l'assorbimento anche delle doglianze formulate dagli appellanti in via incidentale, siccome in parte coincidenti con le prime (in punto di *"carenza di giurisdizione del giudice*

ordinario” e infondatezza delle domanda attoree) o in parte ultronee (in punto di difetto di legittimazione passiva dell’Agenzia del territorio, del Ministero dell’Economia e delle Finanza e del Ministero del Lavoro e delle Politiche Social) ai fini della presente decisione. Inoltre poiché la riforma della sentenza di primo grado estende i suoi effetti sulla statuizione relativa alle spese processuali, è superfluo anche l’esame dell’appello incidentale delle amministrazioni appellate, che chiedevano la riforma del capo della sentenza di condanna alle spese di lite del primo grado.

7. Quanto alle spese di lite, l’ accoglimento dell’appello principale e dell’appello incidentale con la conseguente riforma della sentenza appellata impongono al giudice del gravame di procedere ad una rinnovata liquidazione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Ebbene, di dette spese ritiene la Corte che sia giustificata la integrale compensazione tra tutte le parti in causa per l’indubbia particolarità, in fatto e in diritto, delle questioni trattate e, soprattutto, per l’esistenza di decisioni giurisprudenziali contrastanti, anche all’interno di questa Corte.

P.Q.M.

La Corte d’Appello di Napoli - Settima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull’appello principale proposto dall’ INPS, in proprio e quale mandatario della S.C.I.P. S.r.l., e sull’appello incidentale proposto dall’Agenzia del Territorio, dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Napoli, Dodicesima Sezione Civile, il 13 dicembre 2012, contraddistinta dal n. 13520/2012, così provvede:

- A) in accoglimento dell'appello principale proposto dall'INPS e in riforma della appellata sentenza, rigetta le domande di ~~recesso e di annullamento~~, e per l'effetto dichiara assorbito l'appello incidentale proposto dall'Agenzia del Territorio, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;
- B) ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Napoli 1 di procedere – al passaggio in giudicato della presente sentenza – alla cancellazione delle eventuali trascrizioni della domanda e della sentenza del Tribunale di Napoli, n. 13520/2012 del 13 dicembre 2012;
- C) dichiara interamente compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Così deciso in Napoli, il 5 maggio 2022.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

dr.ssa Marielda Montefusco

dr.ssa Aurelia D'Ambrosio