



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1810 del 2021, integrato da motivi aggiunti, proposto da ~~Ministero dell'Economia e delle Finanze~~, rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano D'Ancona e dall'Avv. Andrea Reggio D'Aci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Di Maio, dall'Avv. Maria Assumma, dall'Avv. Nicola Di Ronza e dall'Avv. Gianluca Tellone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Ministero dell'Economia e delle Finanze ed Agenzia delle Entrate, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'Avvocatura dello Stato, presso la cui sede in Napoli, vi Diaz, 11, domiciliano *ex lege*;

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

- quanto al ricorso introduttivo:

- della nota prot. n. US2021-12754 del 10.03.2021 inviata tramite raccomandata AR e comunicata il 16.03.2021 a firma del Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti dell'INPS, avente ad oggetto la determinazione del prezzo di vendita ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 351/2001 convertito nella L. n. 410/2001 dell'appartamento ad uso residenziale sito in Napoli alla Via Francesco Crispi, 72, con relative pertinenze (cantinole), abitato dall'odierna ricorrente ai fini dell'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto delle suddette unità da parte della ricorrente stessa;

- delle perizie tecnico-estimative 30 luglio 2018 n. 14306 e settembre 2018, redatte dai tecnici INPS sulla base delle quali INPS ha determinato il prezzo indicato nella nota che si impugna richiamata al punto che precede;

- di ogni altro atto presupposto, conseguente e/o comunque connesso, ivi compresa la nota 24.02.2021 con cui INPS negava alla ricorrente il rinnovo dell'istruttoria ossia della stima e, ove occorrer possa, della perizia-stima eseguita nell'anno 2003 da Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli (ora Agenzia delle Entrate) per conto di INPS al fine di valutare l'immobile oggetto del presente giudizio, nella parte in cui l'Agenzia prende in considerazione a parametri di stima i valori forniti da giornali e agenzie immobiliari;

nonché per il risarcimento

del c.d. danno da ritardo, *ex art. 2 bis* L. 241/90, come specificato nel presente atto;

- quanto ai motivi aggiunti depositati in data 30 aprile 2024:

- della nota prot. n. US2021-12754 del 10.03.2021 inviata tramite raccomandata AR e comunicata il 16.03.2021 a firma del Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti dell'INPS, avente ad oggetto la determinazione del prezzo di vendita, ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 351/2001 convertito nella L. n. 410/2001, dell'appartamento ad uso residenziale sito in Napoli alla Via Francesco Crispi, 72, con relative pertinenze (cantinole), abitato dall'odierna ricorrente, ai fini

dell'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto delle suddette unità da parte della ricorrente stessa;

b) delle perizie tecnico-estimative 30 luglio 2018 n. 14306 e settembre 2018, redatte dai tecnici INPS, sulla base delle quali INPS ha determinato il prezzo indicato nella nota che si impugna, richiamata al punto che precede;

c) di ogni altro atto presupposto, conseguente e/o comunque connesso, ivi compresa la nota 24.02.2021, con cui INPS negava alla ricorrente il rinnovo dell'istruttoria ossia della stima e, ove occorrer possa, della perizia-stima eseguita nell'anno 2003 da Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli (ora Agenzia delle Entrate) per conto di INPS, al fine di valutare l'immobile oggetto del presente giudizio, nella parte in cui l'Agenzia prende in considerazione, quali parametri di stima, i valori forniti da giornali e agenzie immobiliari; nonché per il risarcimento del c.d. danno da ritardo, *ex art. 2 bis* L. 241/90.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle Amministrazioni intimare;

Viste le ordinanze di questo Tribunale n. 969 del 24 maggio 2021 e n. 7061 del 16 dicembre 2024;

Vista la memoria depositata da parte ricorrente il 26 dicembre 2024;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 13 novembre 2024 la dott.ssa Valeria Nicoletta Flammini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – Con ricorso notificato il 22 aprile 2021 e depositato il successivo 28 aprile, la ricorrente – ex dipendente INPS, nonché conduttrice (dal 1966), dell'appartamento

(e relative pertinenze) di proprietà dell'Ente, sito al quarto piano (scala B, int. 13/13 bis) dell'immobile ubicato in Napoli, alla Via F. Crispi, 72 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al Foglio 15 Sezione Chiaia, mappale 419, sub da 44 a 52, da 54 a 63, da 68 a 69, da 74 a 89, da 90 a 95, da 98 a 101, da 108 a 109 e 112) – ha impugnato gli atti, in epigrafe meglio specificati, con cui, nell'ambito del piano di dismissione dei propri immobili, l'INPS ne determinato il prezzo di vendita, contestualmente chiedendole di esprimersi in ordine all'opzione di acquisto a lei riservata.

2. – Secondo la ricorrente, la stima dell'INPS e la conseguente determinazione del prezzo di vendita (primo motivo di ricorso), sarebbero “contrari all'art. 3 c. 7 D.L. 351/2001”, a mente del quale «il prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari 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». La valutazione dell'Ente previdenziale, infatti, si discosterebbe dai suindicati «prezzi effettivi», posto che il prezzo dell'appartamento sarebbe stato determinato a partire dalla media tra il valore OMI (“Osservatorio mercato immobiliare”) e altri due valori ritenuti dalla ricorrente “del tutto inconferenti”, “virtuali” e “difficilmente realizzati all'atto dell'acquisto”, cioè quelli attribuiti dalle società immobiliari e dalle riviste specializzate; la perizia di stima INPS impugnata sarebbe poi inattuale, risalendo al 2018, e in palese contraddizione con una parte della relazione di stima a suo tempo svolta dall'Agenzia del Territorio nel 2003 (attualmente Agenzie delle Entrate), che aveva preso in considerazione anche i valori reali di alcune compravendite di immobili nella zona.

2.1. – Un ulteriore profilo di illegittimità (secondo motivo di ricorso) andrebbe colto nella mancata acquisizione “d'ufficio [dei] dati relativi ai prezzi di compravendita risultati dai rogiti degli immobili della zona”, in violazione della direttiva del 27 luglio 2007 adottata dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate, recante “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la

determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 1 c. 307 legge 27 dicembre 2006 n. 296"; tale mancato approfondimento si rifletterebbe sull'istruttoria, viziandola e costituendo, secondo quanto dedotto, una evidente violazione dell'obbligo imposto dall'art. 6, c. 1, lett. b) della L. 241/90, che dispone che ai fini della decisione il responsabile dell'istruttoria debba accertare d'ufficio i fatti rilevanti per la decisione stessa.

2.2. – Inoltre (terzo motivo di ricorso), l'insufficienza e la carenza dell'istruttoria compiuta dall'INPS emergerebbe, in aggiunta a quanto rilevato, dal raffronto della perizia dell'Istituto con la stima di parte prodotta in atti, redatta da un tecnico incaricato da un'inquilina dello stesso stabile della ricorrente, ing. d'Oriano, e dal parere dell'Architetto Cirillo; dall'esame di siffatti elaborati si ricaverebbe, in particolare, che i tecnici INPS, oltre ad aver adottato un valore di stima base errato, avrebbero attribuito dei parametri errati in relazione a: a) stato di manutenzione; b) coefficiente di affaccio; c) coefficiente di orientamento; d) valore dei lavori di ristrutturazione (migliorie). Quanto al valore di stima base, il valore medio generale attribuito dall'INPS agli appartamenti di Via Crispi, 72, pari a 5.446,00 €/mq, risulterebbe sproporzionato e di gran lunga più alto rispetto al valore medio indicato dall'OMI per le "abitazioni civili", andandosi a inserire nella forbice di valori prevista per il 1° semestre 2018 per gli "immobili signorili" in Via Crispi (e cioè min. €/mq 4.900,00 max. 7.500,00); dall'elaborato tecnico redatto dall'Ingegnere d'Oriano, emergerebbe, inoltre, che, nella zona dove è sito l'immobile oggetto di causa, durante il periodo compreso tra la stima dell'Agenzia del Territorio del 2003 e la stima dell'INPS del 2018, il valore dei fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello della ricorrente, avrebbe subito un "decremento pari al 15% del valore medio di mercato", come confermato dalle tabelle ufficiali "OMI" dell'Agenzia delle Entrate. La perizia INPS attribuirebbe, inoltre, un coefficiente relativo allo stato di manutenzione palesemente erroneo, pari a 0,90, come sarebbe dimostrato sia dalla relazione tecnica dell'ing. d'Oriano, sia dal parere di congruità dell'Arch.

Cirillo, che hanno definito tale coefficiente pari a 0,85 sulla base di un esame specifico delle condizioni in cui versa l'immobile. Analogamente, il "coefficiente di affaccio per l'appartamento della ricorrente è pari 0,95 e non di 1,05 come stabilito nella perizia dell'Inps"; inoltre, "per quanto attiene al coefficiente di orientamento, la relazione dell'Ing. D'Oriano (doc. 20, p. 7) afferma che ai fini della valutazione anche questo parametro assume una sua valenza specifica e gli attribuisce un valore pari a 0,98"; infine, sarebbero da decurtare, dal valore dell'immobile correttamente individuato, le "spese dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento sostenuti dalla ricorrente di cui al precedente punto f), per cui il valore di mercato dell'appartamento e relative pertinenze della ricorrente è pari ad € 421.520,31 con un evidente notevole scostamento rispetto al valore determinato dall'Inps e dallo stesso comunicato con la lettera di offerta in vendita che si intende impugnare."

2.3. – Infine (quarto motivo di ricorso), sarebbe vessatoria la clausola, contenuta nel provvedimento di determinazione del prezzo impugnato e nell'allegato modulo A, tale per cui, "anche solamente per acquisire il diritto di usufrutto" è necessaria la rinuncia "integralmente ed incondizionatamente" "ai giudizi "eventualmente pendenti"; parimenti vessatoria sarebbe poi la clausola che prevede la "decadenza automatica dal diritto di opzione", per il caso di mancata stipula del rogito notarile di acquisto entro il termine essenziale, apposto nell'interesse dell'INPS, di 50 giorni dall'accettazione.

3. – A fronte della dedotta illegittimità della condotta dell'INPS sussisterebbero, per altro e distinto profilo, gli ulteriori presupposti per il risarcimento del danno da ritardo, espressamente invocato dalla ricorrente sull'assunto che l'Ente avrebbe colpevolmente disatteso l'obbligo di concludere il procedimento di vendita nei termini normativamente previsti.

4. – Costituitosi in giudizio (6 maggio 2021), l'INPS ha svolto ampie controdeduzioni a sostegno della legittimità degli atti impugnati, chiedendo la reiezione del gravame, siccome infondato. Si costituiva in giudizio anche

l'Amministrazione finanziaria, depositando atto di mero stile.

5. – Con ordinanza n.969 del 24 maggio 2021, la domanda cautelare era respinta.

6. – Con motivi aggiunti depositati il 30 aprile 2024, la ricorrente rilevava, altresì, l'illegittimità della determinazione del prezzo di vendita in ragione dell'omessa considerazione delle numerose difformità dello stabile (apprese in esito ad accesso in data 20 febbraio 2024) rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune nonché alle indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, e riguardanti (per come acclarata peraltro dalla perizia redatta dall'Arch. Francesco Ventrella che allegava): “i piani cantinati (p. 7 perizia), il piano terra (p. 13), i piani da 1 a 6 (p. 13). Più in particolare, le difformità attengono alla lunghezza del fronte su Via Crispi, (passata dai 37.23 m dichiarati in licenza ai 39.73 m. realizzati), alla sparizione dell'intercapedine che avrebbe dovuto separare il prospetto posteriore del fabbricato dal rilevato adiacente (con la creazione di locali cantinati diversamente descritti in licenza), alle dimensioni imposte per il passo carraio (inferiori a quelle prescritte), al mancato rispetto dell'altezza del fabbricato (come si evince da alcuni documenti reperiti presso la Soprintendenza dei beni Architettonici, e qui di seguito allegati, composta da lettere di protesta, raccomandazioni prefettizie ed articoli apparsi sui quotidiani dell'epoca che hanno accompagnato la costruzione dell'edificio)”; peraltro, nel caso di specie sarebbe “evidente che [...] in virtù delle risultanze emerse, l'immobile in cui è inserito l'appartamento offerto in opzione alla ricorrente non possa essere più considerato un immobile di pregio, proprio perché caratterizzato da gravi violazioni edilizie”.

7. – Il 25 settembre 2024, l'INPS depositava repliche. Il 1 e 2 ottobre 2024, le parti depositavano documenti.

8. – All'udienza di smaltimento del 13 novembre 2024 – tenutasi via TEAMS mediante collegamento da remoto - la controversia è stata trattenuta in decisione.

8.1. – Con ordinanza n. 7061 del 16 dicembre 2024, questo Collegio, “Premesso che [...] e) dopo il passaggio in decisione all'udienza di smaltimento dell'arretrato

del 13 novembre 2024, il Collegio ha rilevato la possibile (parziale) carenza di giurisdizione del giudice amministrativo in favore del giudice ordinario, quanto alla censura [...] articolata nel quarto motivo del ricorso principale, in considerazione della natura della situazione giuridica soggettiva in tesi vulnerata dall'azione amministrativa", assegnava alle parti termine per memorie.

8.2. – Il 26 dicembre 2024, la ricorrente depositava memoria.

9.- Oggetto dell'odierno contendere è, unitamente agli atti della sequenza procedimentale, la determinazione, da parte dell'INPS, del prezzo di vendita dell'appartamento sito al quarto piano (scala B, int. 13/13 bis) dello stabile ubicato in Napoli alla Via F. Crispi, 72 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al Foglio 15 Sezione Chiaia, mappale 419, sub da 44 a 52, da 54 a 63, da 68 a 69, da 74 a 89, da 90 a 95, da 98 a 101, da 108 a 109 e 112) ai fini dell'esercizio del diritto di opzione da parte della ricorrente, da tempo conduttrice.

9.1. – In questi termini sinteticamente circoscritto il *thema decidendum*, ritiene anzitutto il Collegio – in conformità al rilievo di cui all'ordinanza ex art. 73 comma 3 c.p.a., n. 7061 del 16 dicembre 2024 - doversi dichiarare la carenza di giurisdizione del giudice amministrativo in favore del giudice ordinario in relazione al quarto motivo del ricorso principale, con il quale si evidenzia la "vessatorietà" della nota del 10.03.2021 e del modulo allegato (A), nella parte in cui impongono, "anche solamente per acquisire il diritto di usufrutto", l'accettazione del prezzo "integralmente ed incondizionatamente", dopo "aver rinunciato ai giudizi eventualmente pendenti" entro un termine prefissato, nonché la stipula del rogito entro il termine essenziale di "50 giorni dall'accettazione", pena la preclusione all'acquisto. Trattasi, all'evidenza, di censura che mira a far valere, ai fini di tutela, la lesione del diritto soggettivo di opzione previsto dalla legge in favore della ricorrente per effetto di una condotta asseritamente abusiva dell'Amministrazione contraente (venditrice), e non anche il *vulnus* dell'interesse legittimo (come in effetti gli altri motivi di ricorso), alla "corretta formazione della volontà dell'amministrazione" all'esito di un procedimento – come invece quello relativo

all'individuazione del prezzo dell'immobile oggetto di cessione – connotato da discrezionalità pubblicistica (“In tema di dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici, poiché la quantificazione del prezzo contenuto nell’offerta da effettuarsi al conduttore dell'immobile ad uso residenziale per consentirgli l'esercizio del diritto di opzione, di cui all’art. 3 del D.L. n. 351/2001 è connotata, in ragione delle variabili che la determinano, da discrezionalità pubblicistica, ne è precluso al giudice ordinario un sindacato non circoscritto alla sola sua legittimità, bensì di merito, di tipo sostitutivo delle valutazioni dell'amministrazione, sicché la controversia relativa alla sua non corrispondenza al "prezzo di mercato" come previsto dalla legge, rimanendo nella sfera di determinazione dell'ente pubblico, non integra violazione del diritto soggettivo di opzione del conduttore, ma solo un interesse legittimo alla corretta formazione della volontà dell'amministrazione, spettando alla giurisdizione del giudice amministrativo” cfr., Cons. Stato, Sez. V, 16/05/2023, n. 4869). Non v’è pertanto dubbio che – vertendosi in materia di diritti soggettivi – ed applicando i principi generali, vada affermata, in proposito, la giurisdizione del giudice ordinario. (cfr., Tribunale di Milano – 18.04.2007, n. 5087; Tribunale di Roma – 22.11.2007, n. 22898).

9.1.1. – Rispetto al quarto motivo di cui al ricorso principale va quindi declinata la giurisdizione in favore del Giudice ordinario, davanti al quale il giudizio potrà essere riassunto, ai sensi dell’art. 11, comma 2, del c.p.a.

10. – Venendo all’esame delle residue doglianze di cui al ricorso principale ed ai motivi aggiunti ed analogamente a quanto ritenuto in passato relativamente a controversie sostanzialmente sovrapponibili a quella di cui si discute (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. VII, n. 7753/22; n. 7659/22; n. 7610/22; n. 7595/2022; n. 7237/2022; n. 7217/2022; n. 6186/2022; 3636/2022), il gravame è privo di fondamento per le sintetiche ragioni di seguito riportate.

10.1. – Per come anticipato in narrativa, con il primo motivo di cui al ricorso principale, si rivolgono generiche contestazioni al metodo di stima del prezzo di

cessione siccome ancorato – oltreché ai valori OMI – a una media dei valori ricavati, per immobili simili della stessa zona della città, da agenzie immobiliari e da Riviste specializzate, ritenuti dalla ricorrente del tutto inattendibili.

10.2. – La censura – che omette ogni considerazione dell’art. 1, comma 2, del d.l. n. 41/2004 (“Modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione”), norma che ha modificato il criterio di stima del prezzo di cessione – è, nella sua genericità, del tutto infondata.

10.3. – La stima, nel caso che occupa, è stata correttamente eseguita con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili della stessa zona, di prezzo noto, desunto da pubblicazioni, riviste specializzate, nonché da indagini di mercato esperite in zona, tenendo conto dei valori ricavati dagli indicatori di mercato (Agenzie, Portali informatici specializzati) e adottando quale parametro il metro quadrato di superficie netta vendibile (e non quella lorda); il valore medio generale di mercato è stato poi ridefinito mediante l’utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione, stabiliti dall’INPS, che esprimono il grado di discostamento, maggiore o minore, posseduto dall’unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

10.4. – Siffatto articolato meccanismo di stima del prezzo risulta ragionevole e pienamente in linea con la previsione normativa che, al fine di stabilire, mediante uno specifico sistema di riparametrazione dei prezzi correnti, il valore reale degli immobili oggetto di cessione, fa espresso rinvio, oltre che ai dati pubblicati dall’OMI, anche ad “altri parametri di mercato”, fra i quali condivisibilmente possono essere compresi i prezzi delle proposte di vendita pubblicizzate dagli intermediari delle vendite immobiliari (ai quali, tra l’altro – come risulta dalla stima in atti – l’INPS ha applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,90).

10.5. – Si consideri, nello specifico, che a fronte di un valore OMI per l’anno 2018 degli immobili ad uso abitazione nella stessa zona e della stessa fascia di quello per cui è giudizio pari a 4.200,00 €/mq, e di un valore medio generale di mercato (rilevato dall’INPS) per l’immobile di via Crispi pari a 5.446,00 €/mq, il valore

ragguagliato e riparametrato attribuito al singolo appartamento di cui si tratta è stato fissato in 4.901,40 €/mq.

10.5. – Siffatto prezzo, risultante dalla media dei valori OMI e dei prezzi di offerta, per come opportunamente riparametrato dall'INPS, costituisce, ad avviso del Collegio, una stima realistica e verosimile dell'effettivo valore di mercato dell'appartamento condotto in locazione dalla ricorrente – nella specie offerto in opzione con prezzo finale di vendita (4.901,40 €/mq) superiore al valore OMI, ma comunque inferiore al valore medio generale di mercato (5.446,00 €/mq) – che resiste, di conseguenza, alle censure di eccesso di potere dedotte in ricorso.

10.6. – In ordine, poi, alla criticata risalenza temporale della perizia, osserva il Collegio che pur avendo la ricorrente impugnato la nota del 24 febbraio 2021, con la quale l'INPS, non ravvisando variazioni di mercato idonee a modificare le valutazioni compiute nel 2018, ha denegato il rinnovo dell'istruttoria, i.e. l'aggiornamento della stima dell'immobile per cui è causa, tale censura non è sorretta da convincenti allegazioni: essa è in effetti generica, limitandosi a prendere in considerazione il valore OMI del primo semestre 2020 (€/mq 4.050,00), peraltro prossimo a quello considerato in perizia (4.200,00 €/mq) e gli effetti della pandemia "Covid-19, che gravano sul mercato odierno", senza fornire elementi a sostegno del difetto di attualità della stima. Anche tale profilo di doglianza, pertanto, merita di essere disatteso.

10.7. – Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, ritiene il Collegio che vada respinto anche il secondo motivo di ricorso (relativo all'asserita carenza istruttoria alla base dei provvedimenti adottati): a fronte della completezza e dell'eshaustività del procedimento che ha portato alla determinazione della stima, per come dianzi descritto, le doglianze in ordine alla lamentata carenza istruttoria - sono prive, infatti, di apprezzabile consistenza, mirando invero a sostituire, alla stima dell'Amministrazione, il (più favorevole) valore di "€/mq 3.952,50", ricavato dal "prezzo Agenzia del Territorio 2003 detratto il decremento del 15% che si è

registrato sul mercato”.

10.8. – Da rigettare, infine, anche il terzo motivo, che si appunta sull’erroneità dei coefficienti assegnati dall’INPS in relazione a: a) stato di manutenzione; b) coefficiente di affaccio; c) coefficiente di orientamento; d) valore dei lavori di ristrutturazione (migliorie). In disparte la considerazione per cui, con riferimento ad alcuni dei coefficienti menzionati (coefficiente di affaccio e di orientamento), la ricorrente si è limitata dedurre l’erroneità, senza in alcun modo motivare in proposito, v’è da rilevare che la censura – quanto a tutti gli indicatori citati - mira ad una mera “sostituzione” dei parametri e, come tale, si presenta del tutto inammissibile. Si aggiunga che, in relazione allo stato di manutenzione dell’immobile (0,90), la ricorrente, sovrapponendosi alle decisioni riservate alla P.A., pretenderebbe di sostituire il proprio (0,85) - fuori dal “range” applicato dall’Ente, compreso tra 1,10 e 0,90) - sulla scorta di una meccanica e pedissequa applicazione dei criteri contenuti, ad altri fini, dall’art. 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

10.9. – Da respingere anche la censura (l’unica) di cui ai motivi aggiunti, relativa all’omessa considerazione, da parte dell’Ente di una serie di elementi in grado di incidere sulla stima e relativi a presunte difformità urbanistiche dell’immobile. Anche in questo caso, in disparte la genericità della contestazione (che non indica come le criticità evidenziate inciderebbero sul valore del singolo immobile oggetto di giudizio), ritiene il Collegio che gli elementi addotti, in considerazione della loro evidente marginalità, non siano in grado di incidere sulla stima formulata dall’INPS.

10.10. – In conclusione, contrariamente a quanto sostenuto in ricorso e nei motivi aggiunti, nessun deficit istruttorio o carenza motivazionale affligge la stima del 2018 compiuta dall’INPS, la quale risulta, di contro, rispettosa delle pertinenti prescrizioni normative e immune da travisamenti fattuali o vizi logici che possano portare, in questa sede di legittimità e nel perimetro del sindacato concesso a questo giudice amministrativo, alla dichiarazione della sua illegittimità.

10.10. – La domanda di annullamento degli atti impugnati è, pertanto, insuscettibile di accoglimento.

11. – Analogamente è a dirsi quanto alla domanda di risarcimento, articolata dalla ricorrente sul presupposto che “[L]’INPS ha violato l’obbligo di concludere il procedimento di vendita dell’immobile condotto in locazione [...] nei termini previsti dalle norme richiamate in epigrafe, e cioè entro il 2001”.

11.1. – Appare evidente che la predetta domanda, nei termini in cui viene sottoposta all'esame del Collegio, riproduce, in relazione alla vicenda esaminata, la tradizionale problematica della risarcibilità del danno derivante dall'inerzia della pubblica amministrazione, nelle alternative prospettazioni: a) che ammettono il risarcimento solo del danno ‘qualificato’ dalla lesione di uno specifico, rilevante e comprovato interesse alla vita di relazione (‘bene della vita’); b) che correlano il *vulnus* alla sfera giuridica del danneggiato, in quanto titolare di una pretesa (o interesse pretensivo) al comportamento attivo della P.A., nei termini formali dell’obbligo di provvedere, alla compromissione di tale interesse *en soi meme*, acquisito come autonomo e rilevante bene relazionale (danno da ritardo c.d. mero).

11.2. - Le due fattispecie trovano fondamento positivo in due distinte e paradigmatiche ipotesi in cui viene positivamente riconosciuto il ristoro del pregiudizio correlato all'inerzia dei poteri pubblici:

a) la prima afferente al “danno ingiusto cagionato in conseguenza dell'inosservanza dolosa o colposa del termine del procedimento” (art. 2 bis, comma 1, della l. n. 241 del 1990);

b) la seconda correlata al danno derivante di per sé dal fatto stesso di non avere l'amministrazione provveduto entro il termine prescritto, nelle ipotesi e alle condizioni previste (art. 2 bis cit., comma 1, bis).

11.3. – Si tratta di due fattispecie diverse – come è dato evincere dal comma 1 bis che mette in luce il ristoro del “mero ritardo”, quale rimedio ulteriore rispetto a quello comma 1 – nessuna delle quali, tuttavia, risulta configurabile con riferimento

alla vicenda in esame.

11.4. – Ai sensi dell'art. 30, comma 4, c.p.a., in relazione alla responsabilità del danno da ritardo, si parla di 'risarcimento dell'eventuale danno che il ricorrente comprovi di aver subito in conseguenza dell'inosservanza, dolosa o colposa, del termine di conclusione del procedimento', con ciò sottolineando in primo luogo che il danno è meramente eventuale, ovvero non è risarcibile in *re ipsa* il mero superamento del termine di conclusione del procedimento, ma occorre la prova di un effettivo danno conseguente alla violazione delle norme sulla conclusione del procedimento, e che detta prova deve essere fornita dal danneggiato (*ex multis* Cons. Stato, Sez. IV, 12/04/2024, n.3375).

11.4.1. – Tale prova, nella specie, certamente non può dirsi raggiunta.

La ricorrente, invero, ha erroneamente identificato il danno subito "facendo la somma delle indennità di occupazione e canoni di locazione corrisposti [...] durante l'illecita inerzia posta in essere dall'Amministrazione resistente" laddove, invece, avrebbe dovuto dimostrare – e quantificare all'attualità – la convenienza dell'acquisto dell'immobile rispetto al mantenimento del rapporto di locazione, confrontando i costi e i benefici economici correlati alle due opzioni contrattuali (attraverso, ad esempio, la comparazione dei costi sopportati per l'acquisto e connessi alla proprietà del bene – oneri fiscali, spese notarili, interessi sul mutuo eventualmente contratto, spese e imposte su tale contratto e via discorrendo – con i costi correlati al mantenimento del rapporto locatizio).

11.4.2. – Sotto altro profilo, altrettanto decisivo, la ricorrente ha omesso da parte sua di sollecitare la definizione della vendita e di promuovere le azioni esperibili a tutela del suo interesse alla conclusione del procedimento; ben avrebbe potuto, infatti, chiedere al giudice amministrativo di dichiarare l'obbligo dell'I.N.P.S. di concludere il procedimento prima dell'entrata in vigore del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 01/04/2003 pubblicato sulla G.U. serie generale n. 87 del 14 aprile 2003 che ha precluso l'abbattimento del 30% del prezzo di vendita degli appartamenti oggetto del piano di dismissione. Ne discende che, ai

sensi del secondo comma dell'art. 1227 c.c. secondo il quale "il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza", l'inerzia del ricorrente preclude il risarcimento del danno lamentato.

12. – Tanto basta a escludere la configurabilità, nel caso in parola, del lamentato danno da ritardo o da sovrapprezzo, anche a prescindere dalla pur acclarata insussistenza delle ragioni di illegittimità dedotte in ricorso e dalla indagine sull'elemento soggettivo della colpa, rispetto al quale merita considerazione, ad avviso del Collegio, il lungo contenzioso avviato dagli inquilini in sede amministrativa (nel 2003 è stato impugnato innanzi al T.A.R. Lazio il decreto del Ministro dell'Economia e Finanze che ha classificato "di pregio" l'immobile di cui si tratta) e civile.

Anche la domanda risarcitoria, pertanto, merita di essere respinta siccome infondata.

13. – Conclusivamente il ricorso va in parte dichiarato inammissibile in parte respinto; i motivi aggiunti vanno respinti.

14. - Le possono essere compensate tra le parti costituite stanti i profili di marcata peculiarità della fattispecie e la risalenza temporale della vicenda sottesa alla controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Settima), definitivamente pronunciando in parte dichiara inammissibile il ricorso, in parte lo respinge, nei sensi di cui in motivazione.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Napoli nelle camere di consiglio del giorno 13 novembre 2024 e del giorno 27 dicembre 2024, con l'intervento dei magistrati:

Paolo Passoni, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere

Valeria Nicoletta Flammini, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Valeria Nicoletta Flammini

IL PRESIDENTE
Paolo Passoni

IL SEGRETARIO