

N. ____/____ REG.PROV.COLL.
N. 00177/2024 REG.RIC.



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 177 del 2024, integrato da motivi aggiunti,
proposto da

Antonio Maria De Cicco, rappresentato e difeso dagli avvocati Armando Profili,
Luigi Scarpati, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e
domicilio eletto in Napoli alla via San Giacomo, 40;

contro

Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, in persona del legale rappresentante
pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Vincenzo Di Maio, con domicilio
digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Romeo Gestioni s.p.a., rappresentata e difesa dall'avvocato Domenico Laudadio,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Agenzia delle Entrate Territorio Direzione Provinciale Napoli Ufficio Provinciale
Napoli, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa
dall'Avvocatura Distrettuale di Napoli, domiciliataria *ex lege* in Napoli, via Diaz,

11;

per l'annullamento,

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- della nota prot. U5-2023-51592, notificata a mezzo raccomandata in data 03.11.2023, con cui Romeo Gestioni SpA ha comunicato al ricorrente che l'I.N.P.S. “ha avviato la procedura di dismissione” dell'immobile sito in Napoli alla Piazza Medaglie d'oro n. 35, Scala B, censito in catasto al Fg. 8, part. 906, sub. 49 e ha invitato il ricorrente a “esercitare il diritto di opzione all'acquisto entro 120 giorni dal ricevimento (...) pena la decadenza (...)”, solo ed esclusivamente nella parte in cui, inalterato il diritto all'esercizio della facoltà di opzione del ricorrente, viene indicato e stimato il “prezzo di vendita”, per mancata trasparenza sulla determinazione dei criteri di valutazione che non sono stati forniti e/o indicati nell'impugnato invito;
- del provvedimento di diniego notificato a mezzo p.e.c. in data 06.12.2023, con cui l'I.N.P.S. ha espresso integrale diniego alla istanza di accesso agli atti formulata dal ricorrente in data 23.11.2023 al fine di “prendere visione ed estrarre copia della Valutazione del valore di mercato degli immobili di P.zza Medaglie D'Oro 35 in Napoli che è stata effettuata per la determinazione del valore a Mq della scala A/B/C/D/ del fabbricato e dei valori dei singoli appartamenti”, e per il conseguente riconoscimento del diritto del ricorrente ad ottenere accesso integrale ai documenti richiesti con la istanza di accesso agli atti formulata in data 23.11.2023;
- delle Determinazioni del Presidente dell'I.N.P.S. n.97/2017, n. 120/2017, 131/2017, n. 154/2017 e n. 58/2020, e della Determina Commissariale n. 34/2023, sconosciute nei contenuti e in ordine alle quali ci si riserva motivi aggiunti all'atto della ostensione e sempre se ed in quanto interpretabili in senso avverso agli interessi del ricorrente;
- della “Circolare n. 4 del 08.01.2013” dell'I.N.P.S. (e dei conseguenti “Regolamenti per la disciplina del diritto di accesso agli atti”), sconosciuta nei

contenuti e in ordine alla quale ci si riserva motivi aggiunti all'atto della ostensione e sempre se ed in quanto interpretabile quale atto amministrativo idoneo a derogare alle disposizioni di cui all'art. 22 e ss. della Legge n. 241/1990 e/o, in ogni caso, se ed in quanto interpretabile in senso avverso agli interessi del ricorrente;

- di ogni altro presupposto, connesso e consequenziale, tra cui le perizie tecnico-estimative a tutt'oggi sconosciute nei contenuti;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da De Cicco Antonio Maria il 3/4/2024:

- di tutti gli atti e di tutti documenti ostesi al ricorrente in data 17.01.2024 dall'I.N.P.S. in accoglimento alla istanza di accesso agli atti formulata il “23 novembre 2023 assunta in protocollo INPS.0051.06/1/2023.002887”, e segnatamente:

i) della Perizia di stima prot. 101314 recante oggetto “Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA B, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 8 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 201 - 202 - 215 – 216”;

ii) della “RELAZIONE B” concernente la stima del valore di mercato degli immobili di proprietà I.N.P.S. aventi destinazione residenziale ed ubicati in Napoli alla Piazza Medaglie d'Oro n. 35, recante oggetto “Protocollo di Intesa 2021-2024 tra I.N.P.S. e Agenzia delle Entrate Atto esecutivo trasmesso con nota prot. INPS.5180.05/05/2022.0009323 relativo ad attività di valutazione degli immobili di proprietà dell'I.N.P.S. ubicati nel Comune di Napoli in Piazza Medaglie d'Oro n. 35-Attività estimativa dell'anno 2022”;

- dei seguenti atti e provvedimenti depositati in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio del 08.02.2024, quali atti preordinati e connessi ai provvedimenti impugnati:

i) della “Deliberazione n. 58 del 30.09.2020” dell'I.N.P.S., recante “Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con

- determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- ii) della “Determinazione n. 97 del 07.06.2017” dell'I.N.P.S., recante “Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- iii) della “Determinazione n. 154 del 11.10.2017” dell'I.N.P.S., recante “Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- iv) della “Determinazione n. 34 del 26.07.2023” dell'I.N.P.S., recante “Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- v) della “Determinazione n. 131 del 02.08.2017” dell'I.N.P.S., recante “Adozione del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- vi) della “Determinazione n. 120 del 18.07.2017” dell'I.N.P.S., recante “Integrazione del <<Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017 – 2019>> adottato con la Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- ad integrazione della impugnativa proposta con il ricorso principale avverso la nota prot. U5-2023-51592, notificata a mezzo raccomandata in data 03.11.2023, e del provvedimento di diniego notificato a mezzo p.e.c. in data 06.12.2023, con cui l'I.N.P.S. ha espresso integrale diniego alla istanza di accesso agli atti formulata dal ricorrente in data 23.11.2023 e delle Determinazioni del Presidente dell'I.N.P.S.

n.97/2017, n. 120/2017, 131/2017, n. 154/2017 e n. 58/2020, e della Determina Commissariale n. 34/2023 (...) della “Circolare n. 4 del 08.01.2013” dell'I.N.P.S.;

- di ogni altro presupposto, connesso e consequenziale, tra cui le perizie tecnico-estimative a tutt'oggi sconosciute nei contenuti;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da De Cicco Antonio Maria il 5/4/2024:

- del provvedimento, a tutt'oggi sconosciuto e del quale se ne chiede l'ostensione, con il quale l'I.N.P.S., a fronte dell'alea estimativa indicata da Agenzia delle Entrate “del 15%”, ha applicato il massimo dell'importo per l'immobile detenuto dal ricorrente;

- della Perizia di stima prot. 101314 recante oggetto “Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA B, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 8 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 201 - 202 - 215 – 216”;

- della “RELAZIONE B” concernente la stima del valore di mercato degli immobili di proprietà I.N.P.S. aventi destinazione residenziale ed ubicati in Napoli alla Piazza Medaglie d'Oro n. 35, recante oggetto “Protocollo di Intesa 2021-2024 tra I.N.P.S. e Agenzia delle Entrate Atto esecutivo trasmesso con nota prot. INPS.5180.05/05/2022.0009323 relativo ad attività di valutazione degli immobili di proprietà dell'I.N.P.S. ubicati nel Comune di Napoli in Piazza Medaglie d'Oro n. 35-Attività estimativa dell'anno 2022”;

- dei seguenti atti e provvedimenti depositati in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio del 08.02.2024, quali atti preordinati e connessi ai provvedimenti impugnati:

i) della “Deliberazione n. 58 del 30.09.2020” dell'I.N.P.S., recante “Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;

- ii) della “Determinazione n. 97 del 07.06.2017” dell'I.N.P.S., recante “Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
 - iii) della “Determinazione n. 154 del 11.10.2017” dell'I.N.P.S., recante “Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
 - iv) della “Determinazione n. 34 del 26.07.2023” dell'I.N.P.S., recante “Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
 - v) della “Determinazione n. 131 del 02.08.2017” dell'I.N.P.S., recante “Adozione del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
 - vi) della “Determinazione n. 120 del 18.07.2017” dell'I.N.P.S., recante “Integrazione del <<Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017 – 2019>> adottato con la Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017”, depositata in atti dall'I.N.P.S. all'atto della costituzione in giudizio in data 08.02.2024;
- del provvedimento di diniego notificato a mezzo p.e.c. in data 06.12.2023, con cui l'I.N.P.S. ha espresso integrale diniego alla istanza di accesso agli atti formulata dal ricorrente in data 23.11.2023 (...);
 - delle Determinazioni del Presidente dell'I.N.P.S. n.97/2017, n. 120/2017, 131/2017, n. 154/2017 e n. 58/2020;
 - della Determina Commissariale n. 34/2023 (...) Della “Circolare n. 4 del 08.01.2013” dell'I.N.P.S. (...);

- di ogni altro presupposto, connesso e consequenziale, tra cui le perizie tecnico-estimative a tutt'oggi sconosciute nei contenuti;

per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati il 21 marzo 2025:

- di tutti gli atti e i provvedimenti versati in atti dall'I.N.P.S. in data 21.01.2025, e segnatamente:

i) della Perizia di stima "Scala A" dell'Agenzia delle Entrate, recante oggetto "Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA A, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 5 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 18 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 31 - 32 - 33 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 205 - 206 - 209 - 210 - 211." - prot. 101314;

ii) della Perizia di stima "Scala B" dell'Agenzia delle Entrate, recante oggetto "Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA B, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 8 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 201 - 202 - 215 - 216." - prot. 101314;

iii) della Perizia di stima "Scala C" dell'Agenzia delle Entrate, recante oggetto "Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA C, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 7 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 207 - 208 - 212." - prot. 101314;

iv) della Perizia di stima "Scala D" dell'Agenzia delle Entrate, recante oggetto "Valutazione del valore di mercato degli immobili ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.35 _ SCALA D, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 116 - 117 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 213 - 214." - prot. 101314;

v) della Perizia di stima "Scala E" dell'Agenzia delle Entrate, recante oggetto

“Valutazione del valore di mercato degli immobili aventi destinazione commerciale ubicati in Napoli, piazza Medaglie d'Oro n.32-36-37-38, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez. AVV, Fg. 8, Particella 906, Subb. 1 - 203 - 204” - prot. 101314;

vi) della “RELAZIONE A”, “RELAZIONE B”, “RELAZIONE C”, “RELAZIONE D”, “RELAZIONE E” dell’Agenzia delle Entrate, concernenti la stima del valore di mercato degli immobili di proprietà I.N.P.S. aventi destinazione residenziale ed ubicati in Napoli alla Piazza Medaglie d’Oro n. 35, Scale “A-B-C-D-E” recanti oggetto “Protocollo di Intesa 2021-2024 tra I.N.P.S. e Agenzia delle Entrate Atto esecutivo trasmesso con nota prot. INPS.5180.05/05/2022.0009323 relativo ad attività di valutazione degli immobili di proprietà dell’I.N.P.S. ubicati nel Comune di Napoli in Piazza Medaglie d’Oro n. 35-Attività estimativa dell’anno 2022”;

- di ogni altro presupposto, connesso e conseguenziale, tra cui le perizie tecnico-estimative a tutt’oggi sconosciute nei contenuti;

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio dell’Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, di Romeo Gestioni s.p.a. e della Agenzia delle Entrate Territorio Direzione Provinciale Napoli Ufficio Provinciale Napoli;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore la dott.ssa Maria Grazia D’Alterio e uditi nell’udienza pubblica del giorno 24 luglio 2025 per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso introduttivo del presente giudizio, parte ricorrente impugna la nota con cui l’Inps – tramite la società Romeo Gestioni s.p.a. - comunicava l’avvio della procedura di dismissione dell’immobile dallo stesso condotto in locazione, sito in Napoli alla Piazza Medaglie d’oro n. 35, Scala B, terzo piano, di 112 mq, censito in

catasto al Fg. 8, part. 906, sub. 49, con invito al medesimo ad esercitare il diritto di opzione all'acquisto entro 120 giorni, nella sola parte in cui veniva indicato il prezzo di vendita stimato; impugna altresì il diniego di accesso agli atti sulla istanza formulata in data 23 novembre 2023.

1.1 A sostegno del proposto gravame, come integrato da tre ricorsi per motivi aggiunti, il ricorrente lamenta vizi di violazione di legge ed eccesso di potere, deducendo l'irragionevolezza dei criteri applicati per la determinazione del prezzo, nonché la violazione degli artt. 22 e ss., della L. n. 241/90, rappresentando che la mancata ostensione degli atti richiesti avrebbe pregiudicato il suo diritto alla piena conoscenza delle valutazioni poste alla base della gravata determinazione.

1.2 In particolare, circa i criteri utilizzati per la determinazione del valore di vendita dell'immobile, formula, in estrema e doverosa sintesi, le seguenti censure:

- erronea determinazione del valore di stima dell'immobile, posto a base della perizia tecnica, essendo stati attribuiti dei parametri errati, in tesi, sganciati dall'effettivo stato di manutenzione sia dell'appartamento oggetto di opzione di acquisto che dello stabile in cui lo stesso è collocato, necessitante di lavori di manutenzione;
- erronea qualificazione dell'immobile come "libero" in presenza di un contratto di uso con pagamento di indennità di occupazione, prevista dalla Legge n. 701/2001;
- erronea misurazione della superficie dell'immobile, che avrebbe una metratura complessiva inferiore a quella indicata;
- disparità di trattamento rispetto ad altri immobili che - pur avendo un affaccio di pregio e pur trovandosi in stato manutentivo ottimo - sarebbero stati valutati sulla base dei medesimi parametri utilizzati per l'immobile per cui è causa, nonostante quest'ultimo abbia un'esposizione a nord-est e presenti problemi di infiltrazioni.

2. Si è costituito in resistenza l'INPS che ha presentato articolate memorie a difesa della legittimità della determinazione del prezzo di vendita, che recepisce la stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate, in tesi, del tutto conforme al vigente dettato normativo, fedele ai principi di buona amministrazione e sorretta da un adeguato

corredo istruttorio e motivazionale.

2.1 L'Agenzia del Territorio si è costituita con memoria di stile, depositando documentazione.

2.2 Si è inoltre costituita la società Romeo gestioni, che ha eccepito il proprio difetto legittimazione passiva, chiedendo la propria estromissione.

2.3 Disposta l'ostensione da parte dell'INPS della documentazione oggetto dell'istanza di accesso, giusta ordinanza collegiale n. 320/2025, la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza pubblica del 24 luglio 2025.

3. Preliminarmente ed in rito, occorre osservare che, sulla presente controversia, sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo, atteso che la fattispecie controversa afferisce ad una fase procedimentale di natura autoritativa, posta a monte della successiva fase negoziale, caratterizzata dall'esercizio del potere discrezionale da parte della P.A., in relazione alla quale si contesta l'erronea applicazione dei parametri di valutazione dell'immobile oggetto di dismissione (*cf.* Cassazione civile sez. un., 14 aprile 2020, n.7831; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, n. 212 del 10 gennaio 2025), con ciò che ne consegue in termini di posizione giuridico soggettiva fatta valere (*id est* interesse legittimo) e di individuazione del giudice munito di giurisdizione.

4. L'eccezione di difetto di legittimazione sollevata da Romeo Gestioni s.p.a. va accolta in quanto il procedimento di determinazione del prezzo di cessione degli immobili oggetto del piano di alienazione, nel quale si inserisce l'atto impugnato, appartiene, ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. n. 104/1996, all'esclusiva competenza dell'I.N.P.S. che lo ha adottato senza il coinvolgimento della Romeo Gestioni, che deve pertanto essere estromessa dal giudizio.

5. Va poi rilevato che è cessata la materia del contendere con riguardo alle censure sollevate nel secondo motivo del ricorso introduttivo e ripetute con i primi due motivi aggiunti, avendo l'amministrazione, in ottemperanza all'ordinanza collegiale n. 320/2025, ostenso tutti gli atti di interesse del ricorrente.

6. Passando alle censure sostanziali, formulate, in parte con ricorso introduttivo ed ulteriormente articolate con i tre ricorsi per motivi aggiunti, tutti diretti a contestare la quantificazione del valore dell'immobile oggetto di dismissione e, segnatamente, l'incongruità della stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate e recepita dall'I.N.P.S. ai fini dell'esercizio del diritto di opzione, va rilevato che le stesse sono infondate, per le sintetiche ragioni di cui si dà conto appresso, anche richiamando, *ex art.* 73, comma 3, analoghe 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).

6.1 Gioverà premettere che la vicenda contenziosa s'inserisce nell'ambito dell'articolata vicenda di dismissione degli immobili degli enti previdenziali, iniziata con la legge 8 agosto 1995 n. 335 e con il d.lgs 16 febbraio 1996 n. 104, in cui, per quanto ne importa, rileva, con riferimento alla dismissione del patrimonio immobiliare dell'INPS, l'articolo 8, comma 2, la lettera c) del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, a mente del quale "L'INPS, ..., dovrà provvedere: (...) alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica. ”.

Il D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con L. 23 novembre 2001, n. 410, ha previsto, all'art. 3, la dismissione degli immobili dello Stato e degli enti pubblici e la concessione, a determinate condizioni, di un diritto di opzione all'acquisto in favore degli inquilini, con sconti in misura prefissata sul prezzo di mercato, da

determinarsi con riferimento ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili, stabilendo: al co. 3 *“È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8. (...)”*, al successivo comma 7: *“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 (...)”* e al comma 13: *“Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, che si trovano in stato di degrado e per i quali sono necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia”*.

Il successivo D.L. n. 41 del 2004, convertito con L. n. 104 del 2004, all'art. 1, comma 2, stabilisce che il prezzo di vendita sia determinato *“applicando, ai sensi del D.L. n. 351 del 2001, art. 3, comma 7, coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valori degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e di altri parametri di mercato”*.

6.2 La normativa dettata in tema di dismissione degli immobili pubblici, come sopra sinteticamente richiamata, per quanto qui rileva, dimostra che la determinazione del prezzo di cessione deve conseguire dall'applicazione di criteri prefissati, anche con riguardo alla individuazione del valore di mercato dell'immobile, che la legge ha voluto ancorato al valore degli immobili ed unità immobiliari aventi caratteristiche simili e risultanti dalle indicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (*cfr.* Cassazione civile sez. II, 10 marzo

2023, n.7185).

7. Ciò posto, dalla cospicua documentazione depositata in atti emerge che l'amministrazione ha fatto buon governo del suo potere tecnico-discrezionale di procedere alla determinazione del prezzo di vendita secondo il valore di mercato, secondo i parametri normativi pertinenti, con valutazioni esenti da travisamenti fattuali e vizi logici dedotti in ricorso.

7.1 Invero, dall'esame della perizia tecnico - estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate e recepita dall'INPS, la stima, nel caso che occupa, è stata correttamente eseguita sulla base di una *“comparazione diretta con un insieme di immobili aventi caratteristiche simili. Sul piano metodologico, la stima è stata eseguita adottando il procedimento comparativo pluri-parametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto secondo cui il più probabile valore di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. La suddetta procedura di comparazione prevede il sistematico aggiustamento dei prezzi o valori di mercato rilevati, in relazione al confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche”* degli immobili simili compravenduti e/o stimati in data prossima a quella di riferimento e quelle del bene oggetto di stima (cfr. pag. 78 della perizia dell'Agenzia delle Entrate, scala B, in atti).

7.2 In particolare, nel caso di specie, la valutazione di stima è stata fatta congiuntamente ad altri immobili, sempre di proprietà dell'Inps ubicati nella stessa zona al fine di individuare il più probabile valore di mercato, tenuto conto che il fabbricato è *“ubicato nel quartiere Arenella in zona centrale della città, presenta una localizzazione di dettaglio ricercata, trovandosi a pochi passi dalla linea 1 della metropolitana fermata "Medaglie d'Oro" e nelle vicinanze dello svincolo "Arenella" della Tangenziale, importante arteria di comunicazione del capoluogo partenopeo e presenta uno stato manutentivo normale”*.

Nel dettaglio, dall'esame delle tabelle elaborate dall'Agenzia delle Entrate e poste alla base della perizia di stima per la determinazione di prezzi degli appartamenti

facenti parte dell'edificio di Piazza Medaglie d'Oro. 35, si evince che per ciascuno dei parametri posti a base della valutazione (estensione; altezza; esposizione; stato manutentivo) sono stati predeterminati dei punteggi poi applicati a ciascun appartamento, a seconda delle specifiche caratteristiche.

La predeterminazione di tali criteri ha garantito una valutazione obiettiva ed uniforme per ciascun cespite, sicché non è da rinvenirsi alcun profilo di irragionevolezza o difetto di istruttoria, diversamente da quanto dedotto dalla ricorrente.

7.3 Peraltro, nel caso di specie, con riguardo all'immobile oggetto di causa, correttamente ne è stata individuata la superficie convenzionale, ai fini della valutazione del prezzo di vendita, in cui è stata tenuta in conto anche la dimensione dei balconi, calcolata non per l'intero ma solo per il 25% della loro estensione.

Trattandosi infatti di alienazione in proprietà è evidente che la superficie ceduta deve essere calcolata considerando ogni componente del cespite ceduto, non solo quella suscettibile di concreto godimento (superficie utile) che normalmente è considerata ai fini del calcolo del canone di locazione degli immobili.

Pertanto, l'I.N.P.S. ha correttamente calcolato la superficie commerciale che è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) la cui consistenza reale va ragguagliata, secondo coefficienti prefissati, alla superficie abitativa, alla quale va sommata ai fini della stima complessiva.

7.4 Inoltre, non si palesa erronea la valutazione effettuata dalla Agenzia delle Entrate sul normale stato di manutenzione della abitazione. Sul punto, appare inconferente il richiamo ai ripetuti interventi di ripristino della funzionalità dell'immobile di cui ha dato conto il ricorrente ed al contenzioso dallo stesso

richiamato, pendente dinanzi al giudice civile.

La giurisprudenza è ferma nel ritenere che lo stato di degrado di un immobile vada ravvisato nei soli casi in cui lo stesso necessiti di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia il che si rende necessario quando lo stato del bene lo renda obiettivamente inidoneo alla originaria destinazione ad uso abitativo, poiché sono venute meno le condizioni di igienicità, sicurezza ed assetto strutturale (*ex multis*, Cons. St., sentenza n. 447/2013). Del resto, nella specie, è anche escluso che l'immobile versi in condizioni di degrado in quanto è abitato.

L'articolato meccanismo di stima del prezzo che, al fine di stabilire il valore reale degli immobili oggetto di dismissione, fa espresso rinvio, oltre che ai dati pubblicati dall'OMI, anche ad altri parametri specificamente riferiti alle caratteristiche di ciascun immobile, risulta correttamente applicato nel caso in esame. Tale meccanismo di stima del prezzo risulta pienamente in linea con la previsione normativa, avendo effettivamente preso a riferimento prezzi reali di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto del presente contenzioso.

7.5 L'immobile doveva poi essere stimato nel suo valore di alienazione come se fosse stato libero, per espressa previsione delle norme di legge (*cfr.* art. 3, comma 109, lettera d) della legge n. 662 del 1996).

7.6 Infine, non coglie nel segno l'ulteriore censura articolata negli ultimi motivi aggiunti, all'esito dell'accesso alle perizie di stima di tutti gli immobili del complesso edilizio interessato dalla dismissione, di disparità di trattamento, in ragione della pressoché identica valutazione economica svolta per altri immobili, sebbene, in tesi, aventi maggior pregio e, si sottolinea, un superiore valore di mercato. A tal fine parte ricorrente porta a raffronto la stima effettuata per un appartamento sito al quarto piano della scala A, con "affaccio di pregio ed uno stato manutentivo ottimo", che nondimeno avrebbe avuto una valutazione economica di €. 415.000,00, dunque, inferiore a quella del suo immobile, pari a €. 420.000,00 (con un calcolo "a metro quadro" di circa euro 3.832,00/mq su una superficie

stimata di “112 mq”).

Senonché in tal modo la difesa ricorrente tralascia di rilevare che detto immobile ha una superficie complessiva di soli 96 mq, inferiore a quella dell’immobile per cui è causa, e che, dunque, la stima del suo valore risulta proporzionalmente superiore a quella dell’immobile del ricorrente, ove si consideri più correttamente il valore per metro quadrato (risultante pari a €. 4.323,00/mq), rapportato alla superficie complessiva.

7.7 Dalle superiori considerazioni consegue l’infondatezza dei motivi di ricorso in cui è dedotta l’illegittimità degli atti facenti parte del procedimento di stima e della determinazione del prezzo di dismissione.

8. In conclusione, va in parte dichiarata cessata la materia del contendere (limitatamente alla domanda di accesso agli atti) e per il resto, il ricorso, come integrato da motivi aggiunti, va respinto.

9. Il complesso della vicenda, anche tenendo conto dell’esito di parziale soccombenza, giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania – Napoli (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sui ricorsi, principale e per motivi aggiunti, come in epigrafe proposti - previa estromissione dal giudizio della Società Romeo Gestioni s.p.a. – così decide:

- dichiara cessata la materia del contendere in relazione all’istanza di accesso agli atti;
- respinge per il resto il ricorso principale e per motivi aggiunti.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nelle camere di consiglio dei giorni 24 luglio 2025 e 16 ottobre 2025, con l'intervento dei magistrati:

Gabriella Caprini, Presidente FF

Maria Grazia D'Alterio, Consigliere, Estensore

Anna Abbate, Primo Referendario

L'ESTENSORE

Maria Grazia D'Alterio

IL PRESIDENTE

Gabriella Caprini

IL SEGRETARIO