Associazioni Inquilini e Abitanti

LA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE A SEZIONI UNITE N. 9692/2013 SMENTISCE IL CONSIGLIO DI STATO!

Roma, 03/10/2014

E' uscita in questi giorni la sentenza del Consiglio di Stato **che ribalta totalmente,** nelle motivazioni, l'Ordinanza della stessa **sesta sezione del C.d.s.** del 15 gennaio 2014 (3 su 5 sono gli stessi giudici) che rinviava al Tar il compito della stesura della sentenza, ribadendo che tutti gli enti previdenziali sono pubblici e che anche per la gestione del patrimonio dovevano rispettare la legge sugli enti pubblici (L. 410/2001). Su queste indicazioni il Tar del Lazio l'11 luglio 2014 emanava il famoso dispositivo che stabiliva le modalità pubbliche di gestione del patrimonio abitativo degli enti previdenziali, confermando che erano tutti assoggettati alla L. 410/2001.

Non sappiamo se per ignoranza o per imparzialità ma **la Sesta Sezione del C.d.S.** non ha tenuto in considerazione la seguente sentenza, emanata ad aprile del 2013 dall'organismo gerarchicamente superiore al C.d.S.

Pensiamo, pubblicando il dispositivo della C. di Cassazione a S.U., di fare un servizio

utile ai giudici dello stesso C.d.S.

Per meglio far comprendere il significato della citatta sentenza riportiamo una descrizione sintetica.

La recente sentenza n. 9692 della CORTE DI CASSAZIONE A SEZIONI UNITE emessa il 22.04.2013 è fondamentale per diversi aspetti:

a) In tale sentenza viene considerata pacifica e legittima, sia in primo grado che in appello ma ancor di più dinanzi alla Suprema Corte a SEZIONI UNITE, la richiesta ex **art. 2932 c.c. per il trasferimento di un immobile, a seguito di accettazione del diritto di opzione, cosi come avviene nel caso di specie**, **impugnando e contestandone il prezzo dinanzi al giudice civile** (**cfr. pag. 2**).

La Suprema Corte, infatti, **dando per assodata la legittimità dell'azione promossa dall'attrice,** si limita ad escludere, nel caso analizzato in sentenza, la giurisdizione ordinaria attribuendola al giudice amministrativo posto che si contesta la qualifica di "di pregio" che viene attribuita, avviene con decreto amministrativo e pertanto: "*…così come il decreto con cui il Ministro dell'economia individua gli immobili di pregio presenta un contenuto di discrezionalità pubblicistica (sia pure in presenza di criteri fissati dal D.L. n. 351 del 2001, art. 3, comma 13), a fronte del quale i conduttori delle unità interessate vantano un interesse legittimo tutelabile dinanzi al giudice amministrativo (S.U. n. 12106/2012), egualmente deve ritenersi per il provvedimento di determinazione del prezzo, contenuto nell'offerta effettuata al conduttore dell'immobile ai fini dell'esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 3, comma 3, con conseguente esclusione della giurisdizione del giudice ordinario…*" (**cfr. 5.4 pag. 5**).

b) La citata sentenza stabilisce la normativa che rappresenta il principio cardine delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici: **D. L. n. 104/1996. In tale disposizione vi sono indicati in modo analitico TUTTI gli enti previdenziali privatizzati (**cfr**.** art. 1, comma 1): nella **tabella allegata alla L. n. 70/1975 sono citati tutti gli enti, le fondazioni e le casse**.

La Cassazione a Sezioni Unite afferma che: "…*successivamente a questo D.Lgs. sono state emanate nuove norme* (L. 23.12.96 n. 662 art. 3 co. 109 e L. 23.12.99 n. 488 art. 2) *il cui intento non è stato tanto quello di modificare la disciplina recata dal D.Lgs. 104/96, quanto quello di rendere più rapide le procedure di vendita, con la*

previsione della vendita in blocco …" (**cfr. 4.1 pag. 4**)**; ha previsto un diritto di opzione cosi come disposto dall'art. 3 co. 7,8;**

b) il prezzo deve essere calcolato secondo il D.L. 351/01 art. 3 conv. in legge 410/01 **(già ribadito dalla Cass. S.U. 3246/10)** quindi si applica l'art. 3 co. 7,8; **(cfr. 3.2 pag. 4);**

c) per gli inquilini che avevano un contratto di locazione stipulato **prima del d.lgs. 104/96 ed in vigore al momento di tale legge il prezzo veniva calcolato ex art. 6 comma 5 del suindicato decreto, quindi, rendita catastale moltiplicata per 100 (cfr. 4.1 pag. 4);**

d) sempre in sentenza si asserisce che il D.L. 351/01 art. 3 conv. in legge 410/01 statuisce: "*…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…* " (**cfr. 4.2 pag. 4**);

e) nel caso analizzato la Cass. a Sezioni Unite sostiene che l'inquilina **(che è conduttrice sin dal 1948)** ha sia un diritto di opzione **(L 410/01 art. 3 co. 7,8)** che di prelazione **(ove non sia esercitato il primo previsto dal D.l.gs. 104/96);**

f) nella stessa sentenza si specificano in modo chiaro i limiti della competenza del giudice ordinario e la competenza del giudice amministrativo.