



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 per il Lazio

(Sezione Terza Bis)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

ex art. 74 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 6188 del 2011, proposto da:

Federica Endrizzi, Adriana Zioldo, Barbara Marziali, rappresentate e difese dall'avv. Vincenzo Perticarò, con domicilio eletto presso Vincenzo Perticarò in Roma, viale delle Milizie, 38;

***contro***

Fondazione Enasarco, in persona del Presidente p.t., rappresentato e difeso dagli avv. Antonio Lirosi e Cinzia Guglielmello, con domicilio eletto presso Antonio Lirosi in Roma, via Quattro Fontane, 20; Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in persona dei Ministri p.t., Agenzia del Territorio - Direzione Regionale Lazio, Agenzia del Demanio, in persona dei Direttori p.t., rappresentati e difesi dall'Avvocatura dello Stato, domiciliata per legge in Roma, via dei Portoghesi n. 12; Comune di Roma, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv.

Guglielmo Frigenti, con domicilio eletto presso Guglielmo Frigenti in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

*per l'annullamento*

delle note aventi ad oggetto l'esercizio del diritto di prelazione degli inquilini in occasione della dismissione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco - (art. 119 c.p.a.)

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Fondazione Enasarco e di Ministero dell'Economia e delle Finanze e di Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e di Agenzia del Territorio - Direzione Regionale Lazio e di Agenzia del Demanio e di Comune di Roma;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del [giorno](#) 5 aprile 2012 la dott.ssa Ines Simona Immacolata Pisano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Il ricorso, ai sensi dell'art. 74 c.p.a., può essere deciso con sentenza in forma semplificata, in quanto esso è manifestamente inammissibile per difetto di giurisdizione, come da precedenti giurisprudenziali conformi anche della Sezione (cfr.ordinanza n.134 del 13 gennaio 2012; ordinanze nn.623 e 632 del 17 febbraio 2012).

Ed invero, con il ricorso in epigrafe- introdotto ai sensi del rito speciale di cui all'art.119 comma 1 lett.c) cpa – le ricorrenti, inquiline di immobili di proprietà Enasarco siti in Roma in via Silaro 5, impugnano le missive del 4 maggio 2011 con cui la Fondazione Enasarco ha comunicato tempi e modalità per l'esercizio del diritto di prelazione degli inquilini, in occasione della dismissione del patrimonio immobiliare della fondazione medesima.

In particolare, le predette contestano ad Enasarco:

-la determinazione del prezzo, parametrato al valore medio (come determinato dall'agenzia del territorio), che pur prevedendo la riduzione del 30% rispetto al valore di mercato non tiene, tuttavia, conto degli ulteriori coefficienti riduttivi in relazione alle caratteristiche costruttive e allo stato manutentivo;

- le ulteriori condizioni stabilite dall'Enasarco (quali il fatto che la stipula del rogito debba avvenire entro 150 giorni dal ricevimento della missiva; la scelta del Notaio; l'eliminazione del servizio di portierato etc.)

Pertanto, esse chiedono l'accertamento del proprio diritto ad esercitare il proprio diritto di prelazione secondo le norme vigenti al momento di instaurazione del rapporto di locazione con la Fondazione, secondo i parametri fissati nel D.lgs.104/96 o, comunque, nella L.410/2001 la cui applicazione consentirebbe di acquistare gli immobili di cui trattasi ad un prezzo pari a circa la metà rispetto a quanto richiesto da Enasarco (v.Perizia Dott.ssa Pasquali del 10.06.2011) .

Ad avviso del Collegio la questione di cui trattasi non solo non è ascrivibile tra quelle di cui all'art.119, comma 1, lett. c) del cpa e, comunque, non riguarda questioni di competenza del Giudice Amministrativo.

In via preliminare, premesso che nessuna delle ricorrenti ha esercitato il diritto di prelazione nei termini previsti e che il relativo contratto di locazione è venuto a cessare in data 31 dicembre 2011 (con la precisazione che la Sig.ra Endrizzi aveva chiesto il rinnovo del contratto di locazione in base ad una delle forme di tutela per i soggetti deboli che non possono acquistare, mentre gli appartamenti delle altre due ricorrenti risultano già conferiti alla Fondazione Enasarco Due-Comparto 3 conduttori non tutelati, con atto del Notaio Andrea Pantalani del 6.12.2011), il Collegio rileva che la domanda delle predette è volta ad ottenere, nella sostanza, la modificazione del prezzo di vendita oltre che delle altre condizioni per la stipula e per la gestione degli immobili unilateralmente determinate da ENASARCO.

Tali questioni, ad avviso del Collegio – anche a voler ritenere la Fondazione Enasarco quale “organismo di diritto pubblico”, come sostenuto da parte ricorrente- non rientrano, comunque, nel novero di quelle relative alla dismissione di beni pubblici, ex art.119 comma 1 lett.c) del cpa.

Ed invero, in tema di dismissione di beni pubblici, alla luce del criterio di riparto della giurisdizione basato sul "petitum" sostanziale, la norma non può che riferirsi alla fase propriamente “amministrativa” della procedura in cui l’amministrazione esercita poteri pubblicistici, in posizione di supremazia; essa, quindi, non può trovare applicazione ogni qual volta la controversia investa aspetti, più propriamente privatistici, concernenti il rapporto contrattuale di vendita (cfr.Cassazione civile , sez. un., 05 marzo 2010 , n. 5288).

Nel caso specifico, inoltre, non può neppure ritenersi che la dismissione abbia ad oggetto “beni pubblici”: ed infatti, la natura privatistica della Fondazione Enasarco- che, ai sensi dell’art.1 del D.lgs.509/04, dalla data del 16.06.1997 pacificamente costituisce un ente previdenziale privatizzato (cfr.T.A.R. Lazio Roma, sez. III, 11 settembre 2009 , n. 8570)- non può che riflettersi sulla qualificazione dei beni di propria appartenenza come “beni privati”.

Peraltro, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, la qualificazione dell'Enasarco quale organismo di diritto pubblico di cui all'art. 2, comma 7 lett. a) della legge 11 febbraio 1994, n. 109 rileva solamente nell'ipotesi di giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, per tutte le controversie relative alle procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture ex art. 6, legge 21 luglio 2000, n. 205, senza cioè alcuna rilevanza agli effetti dei profili strutturali ed organizzatori dell'Ente, quale ente di diritto privato soggetto alle regole di diritto comune nell'ambito della propria sfera di autonomia negoziale privatistica (T.A.R. Lazio Roma, sez. III, 11 settembre 2009 , n. 8581).

Del resto, lo stesso Consiglio di Stato con la recente ordinanza n.1202 del 26 marzo 2012, pronunciandosi su questione analoga a quella in oggetto, nel confermare l'ordinanza cautelare di questa Sezione n.134/2012, ha confermato la natura privata di Enasarco e l'irrilevanza, ai fini della controversia in questione, della qualificazione di "organismo di diritto pubblico", con ciò confermando i seri dubbi circa la sussistenza della giurisdizione manifestati nella citata ordinanza del Tar del Lazio, sez.III bis.

In conclusione, deve ritenersi che la vicenda in esame involga la tutela di diritti soggettivi delle ricorrenti, la cui giurisdizione appartiene al Giudice Ordinario.

Ciò preclude al Collegio di esaminare l'ulteriore questione di inammissibilità del ricorso sollevata da parte resistente, con riferimento alla carenza di interesse delle ricorrenti ad impugnare gli atti in epigrafe, non avendo le predette presentato domanda di prelazione.

Alla dichiarazione di difetto di giurisdizione segue il rinvio della causa al giudice ordinario, con salvezza degli effetti sostanziali e processuali della domanda proposta davanti al giudice privo di giurisdizione tenuto conto del disposto di cui all'art.11 secondo comma del c.p.a.ex D.Lgs. 2-7-2010 n. 104 che " fa salvi gli effetti processuali e sostanziali della domanda medesima entro il termine perentorio di tre mesi dal passaggio in giudicato della pronuncia che declina la giurisdizione".

Ai sensi degli artt.26 c.pa e 92 cpc, come modificato dalla legge n.69/09, sussistono gravi ed eccezionali ragioni per disporre la compensazione tra le parti delle spese di lite;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Terza Bis) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto,

ai sensi degli artt. 73 e 74 del c.p.a. lo dichiara inammissibile per difetto di giurisdizione, con conservazione degli effetti sostanziali e processuali, secondo le modalità di cui in parte motiva ex art.11 secondo comma del c.p.a.ex D.Lgs. 2-7-2010 n. 104.

Compensa tra le parti le spese di lite.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 aprile 2012 con l'intervento dei magistrati:

Evasio Speranza, Presidente

Paolo Restaino, Consigliere

Ines Simona Immacolata Pisano, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 24/04/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)