

FOG. NOT. MEG

9260/20



**ORIGINALE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

Oggetto **C.I.**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

LOCAZIONE  
ABITATIVA  
ENTE  
PUBBLICO  
PRELAZIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTA VIVALDI - Presidente -
- Dott. ANTONELLA DI FLORIO - Rel. Consigliere - R.G.N. 13511/2018
- Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere - Cron. **9260**
- Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere - Rep.
- Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere - Ud. 16/12/2019

ha pronunciato la seguente

CC

**ORDINANZA**

sul ricorso 13511-2018 proposto da:

INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE in  
 persona del Dirigente, elettivamente domiciliato in  
 ROMA, VIA C. BECCARIA 29, presso lo studio  
 dell'avvocato SABRINA PANCARI, che lo rappresenta e  
 difende unitamente agli avvocati MARIA ASSUMMA,  
 GIUSEPPE CIPRIANI;

**- ricorrente -**

2019  
2657

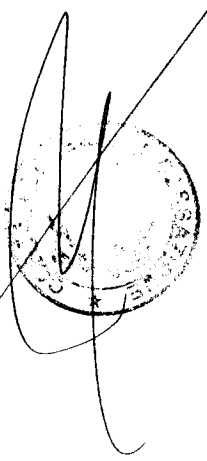
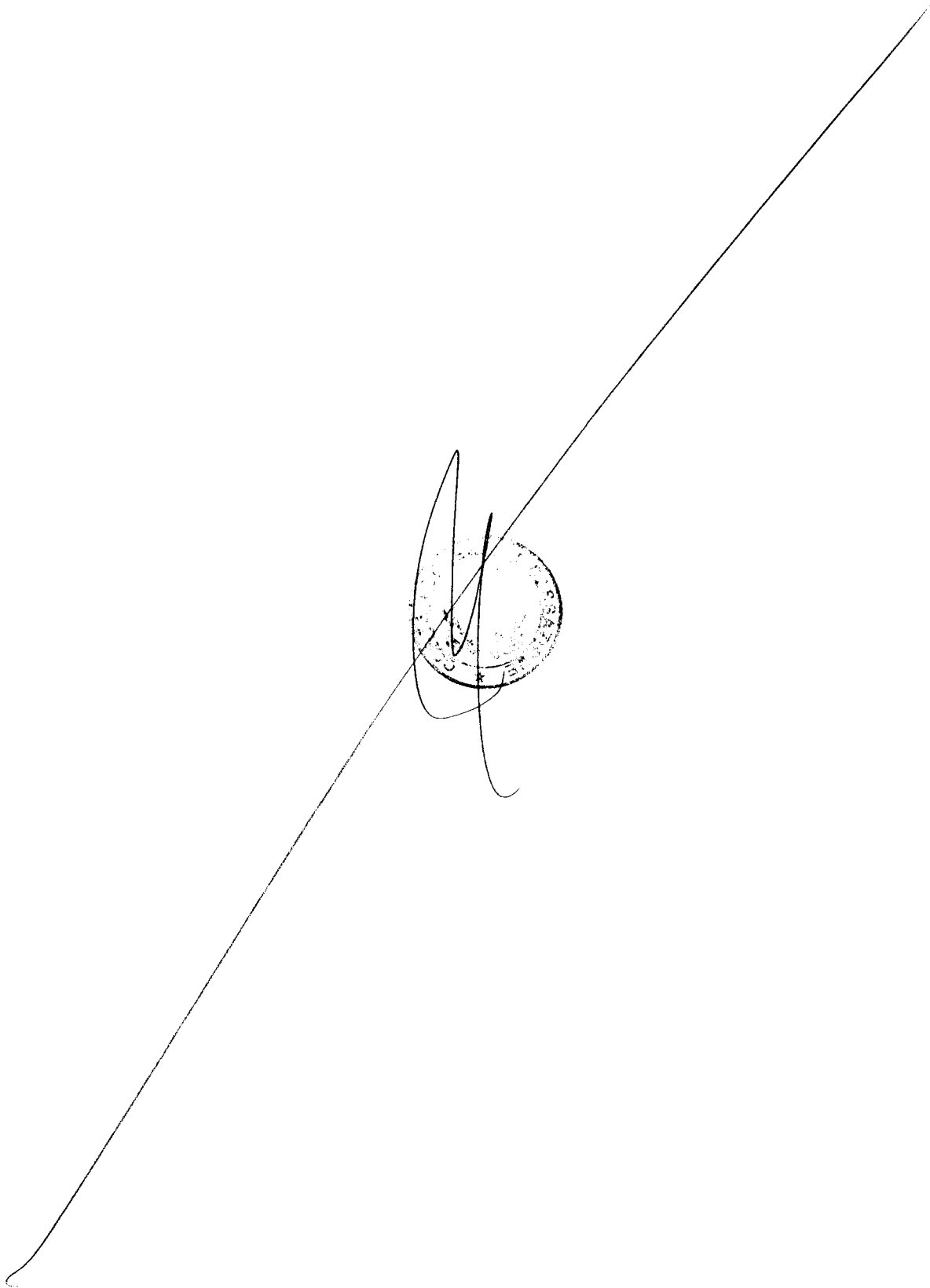
**contro**

FABRIZIO, ROSARIA GABRIELLA;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 2487/2017 della CORTE  
 D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 06/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 16/12/2019 dal Consigliere Dott.  
ANTONELLA DI FLORIO;




### Ritenuto che

1.L'INPS ( già I.N.P.D.A.P. ) ricorre, affidandosi a due motivi, per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Venezia che aveva confermato la pronuncia del Tribunale con la quale era stata accolta la domanda di Fabrizio e Rosaria Gabriella volta ad ottenere il riconoscimento del loro diritto, ex art. 1 L. 104/2004, all'abbattimento del prezzo di un immobile acquistato il 6.12.2006: la pretesa derivava, in tesi, dal diritto di opzione esercitato per l'appartamento a suo tempo condotto in locazione che, pur diverso da quello oggetto di successiva compravendita, rientrava nell'operazione di cartolarizzazione dell'Istituto proprietario e venditore .

2.Gli intimati non si sono difesi.

### Considerato che

1.Fabrizio e Rosaria Gabriella convennero in giudizio, dinanzi al Tribunale di Venezia, l'INPDAP affinché fosse accertato il loro diritto ad ottenere l'abbattimento del prezzo dell'immobile già condotto in locazione che avevano acquistato, ex L. 104/2004, in base alle condizioni previste dalla speciale normativa in tema di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali. 

1.1. Dedussero che il diniego dell'istituto, poi rimasto contumace, era fondato sulla circostanza, in tesi irrilevante, secondo la quale erano stati conduttori di un altro appartamento sito nella stessa strada ( via Palladio 26 ) rispetto al quale avevano esercitato il diritto di opzione entro i termini di legge, beneficiando tuttavia successivamente di un "cambio alloggio" ed acquistando tale diverso immobile ubicato nella stessa strada ( via Palladio 24 ), in relazione al quale non avevano inoltrato alcuna comunicazione all'istituto.

1.2. Il Tribunale accoglieva la domanda dei ricorrenti, assumendo che fosse irrilevante la circostanza che il diritto di opzione fosse stato manifestato in relazione ad un diverso immobile: affermò, infatti, che ciò non poteva

comportare l'esclusione del diritto all'abbattimento del prezzo in quanto anche l'alloggio occupato a seguito del "cambio" ed oggetto della compravendita rientrava nell'operazione di cartolarizzazione.

1.3. La Corte territoriale, presso la quale l'INPDAP propose appello, ha confermato tale decisione.

2. Con il primo ed il secondo motivo, l'istituto ricorrente deduce, ex art. 360 co 1 n° 3 cpc, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1 DL 23.2.2004 n° 41 convertito nella l. 104/2004 e dell'art. 3 co 20 del DL 351/2001 convertito nella l. 410/2001, e dell'art. 12 delle Preleggi.

2.1. Prospetta, al riguardo, due separate censure che vanno esaminate congiuntamente per la stretta connessione logica. Deduce, infatti, che:

a. la Corte territoriale aveva apoditticamente quanto erroneamente ritenuto che il diritto di opzione, pur esercitato entro i termini di legge per un immobile diverso da quello locato ma pur sempre oggetto di cartolarizzazione (e quindi compreso nel programma di dismissione), era comunque idoneo a far conseguire agli attori il vantaggio richiesto;

b. era stato, inoltre, erroneamente interpretato il meccanismo e la cronologia necessaria per ottenere il diritto all'abbattimento del prezzo, in quanto non era stato considerato che la volontà di acquisto doveva essere manifestata in relazione all'alloggio occupato entro il 31.10.2001, mentre il contratto - nel quale, oltretutto, il prezzo di vendita era stato espressamente accettato senza riserve - era stato stipulato nel 2006 e cioè in data successiva all'entrata in vigore della L. 104/2004 e contro *la ratio* ad essa sottesa.

2.2. Entrambe le censure sono fondate.

2.3. Il primo motivo, invero, assorbe il secondo.

Si osserva infatti, che la normativa sulla quale gli attori fondarono le loro pretese ha natura speciale e che, in ragione di ciò, non consente interpretazioni estensive (cfr. art. 12 co 1 Disp. Legge in generale) che vadano oltre il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e dalla specifica intenzione del legislatore.

2.4. Il sistema introdotto per la cartolarizzazione dei beni pubblici è disciplinato attraverso un meccanismo rigido e scansioni temporali tassative.

2.5. In particolare:

a. l'art. 1 co. 1 della L. 104/2004, contenente disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione prevede che " Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, ai conduttori che abbiano manifestato, nelle ipotesi e con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, è determinato, al momento dell'offerta in opzione e con le modalità di cui al comma 2, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001";

b. l'art. 1 co. 3 della stessa legge sancisce che "le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili venduti prima della data di entrata in vigore del presente decreto. La determinazione del prezzo di cui ai commi 1 e 2 non produce alcun effetto in merito alle opzioni e prelazioni che non siano state esercitate e in relazione alle quali si siano verificate decadenze."

c. l'art. 3 co 20 del DL 351/2001, sopra richiamato, prevede, infine, che "le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto."

2.6. Tanto premesso, risulta evidente che sulla base della disciplina sopra richiamata, la fruizione del coefficiente di abbattimento sia condizionata alla circostanza che il richiedente sia conduttore dello stesso immobile che ~~si~~ vuole acquistare, e che abbia manifestato la volontà di acquisto entro il 31.10.2001 con le modalità indicate.

2.7. Risulta pacifico in atti che i coniugi \_\_\_\_\_ esercitarono il diritto di opzione entro il termine indicato in relazione all'appartamento che occupavano all'epoca

il quale, tuttavia, era diverso da quello successivamente locato per "cambio alloggio" a far data dal 16.12.2002 e poi acquistato con rogito del 6.12.2006 e, cioè, ben oltre il termine fissato per l'offerta in opzione, offerta che, riferita ad un immobile, non può essere valida rispetto ad un altro, sia in relazione al vincolo determinato dall'oggetto del negozio sul quale si innesta l'agevolazione prevista dalla legge, sia in relazione alla data dell'acquisto e dell'opzione che era normativamente limitata dalla data del 31.10.2001 : pertanto, la domanda degli acquirenti, in relazione ad entrambi gli aspetti, non poteva comunque rientrare nei benefici previsti dalla normativa volta a disciplinare, attraverso precise scadenze elettorali, il complesso meccanismo della cartolarizzazione.

2.8. Risulta pertanto fondata la censura volta a criticare l'interpretazione della Corte territoriale, secondo cui il diritto di opzione esercitato (in termini) in relazione ad un immobile era valida anche per l'altro, successivamente occupato, solo perché era anch'esso ricompreso nel programma di dismissione: tale statuizione, infatti, non tiene conto della specificità della normativa sulla quale si fonda l'operazione di cartolarizzazione e, soprattutto, la finalità pubblicistica di essa che, ridondando nella gestione di beni e risorse pubbliche con vantaggio per i soggetti privati, non tollera interpretazioni estensive.

2.9. Né contrasta con tale affermazione l'orientamento recentemente espresso da questa Corte secondo cui l'art. 3 del d.l. n. 351 del 2001 (conv., con modif., dalla l. n. 410 del 2001), nell'individuare le condizioni per l'esercizio del diritto di opzione in capo ai conduttori di immobili ad uso residenziale oggetto di dismissione da parte degli enti previdenziali, subordina l'esercizio di tale diritto unicamente alla condizione che il conduttore sia in regola con il pagamento dei canoni e non sia proprietario di altra abitazione, sicché non sussiste alcun divieto all'esercizio del diritto di opzione nel caso, come quello di specie, in cui il conduttore sia titolare di due contratti di locazione, vista anche la ratio della disciplina che prevede, quale modalità privilegiata di cessione volta a favorire la dismissione degli appartamenti, la cd. vendita in blocco, e quindi, anche la facoltà di esercitare l'opzione in relazione a più unità immobiliari" ( cfr. Cass. 1359/2017 ): tale principio, infatti, che condivisibilmente non limita il numero di immobili che, in ipotesi, è possibile acquistare ricorrendone i presupposti, non

mette in discussione né la scansione temporale né la specifica indicazione dell'oggetto del contratto al momento in cui viene esercitato il diritto di opzione.

3. In conclusione, il ricorso deve essere accolto e la sentenza cassata con rinvio alla Corte d'appello di Venezia in diversa composizione che dovrà riesaminare la controversia alla luce del seguente principio di diritto: " la normativa introdotta per disciplinare l'operazione di cartolarizzazione degli immobili dell'INPDAP ha natura speciale ed, in ragione di ciò, non consente interpretazioni estensive ( cfr. art. 12 co 1 Disp. Legge in generale ) che vadano oltre il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e dalla specifica intenzione del legislatore".

"La fruizione del coefficiente di abbattimento prevista dalla L. 104/2004 in combinato disposto con il DLvo 351/2001 è condizionata dalle circostanze che il richiedente sia conduttore dell'immobile che vuole acquistare, e che abbia esercitato il diritto di opzione entro il 31.10.2001 con le modalità indicate in relazione al medesimo immobile locato."

4. La Corte di rinvio dovrà altresì decidere in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

PQM

La Corte,  
accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione per il riesame della controversia e per la decisione in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della terza sezione civile del 16.12.2019 .

  
Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

  
IL PRESIDENTE  
Roberta Vivaldi

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi, 20 MAG, 2020

  
Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA