

Sent 5290/17

R.G. n. 1070/14
Cron. n.
Rep. a
Est. di Onorato
Oggetto Diritto di
prelazione
e usucapione



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, in persona dei Magistrati:

dott.ssa Rosaria Papa - Presidente;

dott.ssa Efsia Gaviano - Consigliere;

dott.ssa Maria Teresa Onorato - Consigliere rel.;

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 1070/2014 R.G. riservata in decisione all'udienza del 14 giugno 2017 e vertente

T R A

DONISI Mario, c.f. DNS MRA 52B25 A432V; ANDOLFI Maria, c.f. NDL MRA 56D69 F839S; ARCIELLO Maria, c.f. RCL MRA 45M53 F839W; CUNTO Nicola, c.f. CNT NCL 51P07 F839N; DE FILIPPIS Alberto c.f. DFL LRT 53M29 F839D; DI MARE Carmela, c.f. DMR CML 46H48 F839F; IARDINO Giuseppe, c.f. RDN GPP 60R08 F839P; MAROTTA Assunta, c.f. MRT STN 30R41 F839R; PELUSO Anna Antonia, c.f. PLS NNT 54P57 B476W; SCOCCA Marisa, c.f. SCC MRS 19H47 F839W e SERGIO Francesco Paolo (erede di CIMAFONTE Antonietta), tutti elettivamente domiciliati in Napoli via Duca Ferrante della Marra n. 3, presso lo studio dell'Avvocato Edoardo Cannellini che li rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto introduttivo di primo grado del giudizio e per Sergio Francesco Paolo in calce all'atto di appello

APPELLANTI

C O N T R O

Fondazione E.N.P.A.M. (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri), in persona del suo Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, c.f. 80015110580, rappresentata e difesa dagli Avvocati Luigi Mannucci, Vincenzo Squillaci e Giovanni Testa e presso lo studio di quest'ultimo in Napoli, alla via Kerbaker n. 55 elettivamente domiciliata, giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

Sp

Mrs

con appello incidentale

APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE

E

EMME 1 S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, p.i. 05877700962, rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Abbamonte presso il cui studio in Napoli, alla via Melisurgo n. 4 elettivamente domicilia, giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale

APPELLATA - APPELLANTE INCIDENTALE

E

DA.CHIRO. S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, c.f. 06337191214, e MARINELLI Felice, c.f. MRN FLC 62L24 F839Q, entrambi rappresentati e difesi dall'Avvocato Michele Liguori, dall'Avvocato Tiziana Conte e dall'Avvocato Giovanni Romano e presso lo studio del primo in Napoli, alla Piazza Esedra, Edificio Edilforum, Isola F/10 elettivamente domiciliati, giusta delega in atti

APPELLATI - APPELLANTI INCIDENTALI

E

BISCEGLIA Soccorso, c.f. BSC SCR 33H59 I158S

APPELLATA - CONTUMACE

OGGETTO: appello avverso sentenza n. 11571/13 del Tribunale di Napoli pubblicata in data 21 ottobre 2013 in materia di diritto di prelazione e riscatto del conduttore ai sensi del D.Lgs 104/1996.

CONCLUSIONI: come da verbali di causa che si intendono integralmente richiamati e trascritti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Donisi Mario, Andolfi Maria, Arciello Maria, Cimafonte Antonietta, Cunto Nicola, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Iardino Giuseppe, Marotta Assunta, Peluso Anna Antonia, Scocca Marisa e ulteriori persone non appellanti (Aiello Raffaelina, Borreca Alfredo, Bracale Claudio, Canneva Teresa, De Falco Alessandra, De Falco Antonio, De Falco Maria Filomena, Fazio Patrizia, Gallo Francesco, Giuliani Lucia, Giuliani Maria Giulia, Giuliani Rita, Mazza Dario, Natale Antonio, Pappone Luigi), premettendo di essere conduttori di porzioni immobiliari ubicate all'interno del complesso denominato Torre Azzurra, sito in Napoli alla via Taddeo da Sessa, un tempo di proprietà della Fondazione

Pa

Mw

E.N.P.A.M. e dalla stessa interamente alienato alla EMME 1 S.r.l. con atto per notar Folinea di Cicciano del 24 giugno 2009, e poi parzialmente oggetto di singoli trasferimenti in favore della DA.CHI.RO S.r.l. e di tre privati, convenivano in giudizio dinanzi il Tribunale di Napoli la Fondazione E.N.P.A.M., la EMME 1 S.r.l. e la DA.CHI.RO S.r.l., al fine di sentir accogliere le seguenti conclusioni: *“accertarsi e dichiararsi che ai singoli istanti conduttori compete il diritto di esercizio di opzione, o in subordine quello di prelazione, per l’acquisto degli appartamenti da loro rispettivamente detenuti per uso di abitazione, con relative pertinenze, ubicati in Napoli alla via Taddeo da Sessa, Centro Direzionale, edificio C8 “Torre Azzurra”, come specificati in epigrafe; accertarsi e dichiararsi che solo simulatamente gli appartamenti furono venduti in blocco dall’E.N.P.A.M., come sopra illustrato, mentre in realtà l’Ente effettuò una vendita frazionata dissimulata; dichiararsi, per l’effetto, privi di efficacia nei confronti degli istanti conduttori gli atti di vendita dei loro rispettivi alloggi, con le relative pertinenze, effettuata dalla Fondazione E.N.P.A.M. alla EMME 1 S.r.l., nonché gli ulteriori e conseguenti atti di vendita, di cui sopra in premessa, stipulati da quest’ultima con la DA.CHI.RO S.r.l.; dichiararsi il diritto dei singoli istanti al riscatto dei rispettivi alloggi nei confronti dei relativi proprietari, diritto nascente: a) o quale conseguenza giuridica del denegato esercizio del diritto di opzione o subordinatamente del diritto di prelazione, b) oppure, in subordine, quale risarcimento forma specifica del danno subito per il mancato esercizio degli stessi diritti, riscatto con prezzi da liquidare comunque in separato giudizio; subordinatamente, condannarsi le società convenute, ciascuna per quanto di ragione o in subordine in solido, al risarcimento per equivalente monetario dei danni subiti dai singoli istanti, patrimoniali e non, in conseguenza del denegato diritto di opzione o subordinatamente di prelazione per l’acquisto dei rispettivi alloggi, in somme da liquidarsi con gli accessori, in separato giudizio; il tutto con vittoria di spese ed onorari di lite, da attribuire ex art. 93 c.p.c. al ... procuratore antistatario”*.

Nello specifico deducevano che l’E.N.P.A.M., proprietario dell’intero edificio suindicato, composto di 112 appartamenti distribuiti su 22 piani, aveva concesso in locazione, intorno al 1990, parte degli alloggi a medici che ne avevano fatto richiesta e altra parte ai componenti di una lista di senza-tetto fornita dal Comune di Napoli. Sennonché il detto ente, giusta deliberazione del proprio Consiglio Nazionale del 17 dicembre 1994, aveva mutato la propria natura da ente pubblico in ente privato, ai sensi del D.Lgs 30 giugno 1994, n. 509, acquisendo la natura giuridica di Fondazione. A questo punto i contratti di locazione non erano stati mai più espressamente rinnovati, prorogandosi nel tempo di quadriennio in quadriennio. Riferivano, ancora, che in data 26 maggio 2006 la Fondazione aveva deliberato

un programma di dismissione di parte del suo patrimonio immobiliare, tra cui l'edificio in oggetto, prevedendo che la dismissione dovesse avvenire "preferenzialmente mediante vendita agli inquilini ... evitando ogni possibile forma di speculazione nel trasferimento degli immobili", a seguito del quale, in data 29 gennaio 2008, aveva anche concluso un "Accordo Quadro Nazionale" con le organizzazioni dell'inquilinato SUNIA, SICET, UNIAT che al punto 10, rubricato "Eventuali dismissioni e diritto di prelazione", prevedeva che "in caso di vendita di immobili residenziali di cui all'art. 1, la Fondazione E.N.P.A.M., stabilita la forma di vendita, valuterà con i Sindacati sottoscrittori del presente accordo le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione". Nondimeno, gli alloggi non venivano acquistati dagli inquilini, pretendendo l'ente di alienare "mediante soggetto giuridico unitario con obbligo di acquisto dell'invenduto", clausola che di fatto escludeva dalle vendite i singoli inquilini, di talché seguiva, giusta delibera del C.d.A. della Fondazione n. 35/2009 del 29 maggio 2009, la vendita in blocco dell'intero edificio alla EMME 1 S.r.l., con rogito del 24 giugno 2009 per il prezzo di € 25.000.000,00 al quale, a distanza di pochi minuti, seguiva ulteriore cessione di 35 dei 112 alloggi dalla EMME 1 alla DA.CHI.RO S.r.l. e di ulteriori 3 alloggi a singoli acquirenti.

Ciò premesso, ritenendo illegittimo il comportamento della Fondazione, rassegnavano le superiori conclusioni.

Si costituiva la Fondazione E.N.P.A.M. per dedurre l'infondatezza di tutte le avverse domande, negando violazioni di diritti di opzione o di prelazione perpetrata in occasione della compravendita del complesso immobiliare denominato Torre Azzurra. All'uopo precisava che i diritti *ex adverso* affermati come violati erano, in realtà, insussistenti, non avendo essi né derivazione normativa, né contrattuale.

Anche EMME 1 S.r.l., DA.CHI.RO S.r.l., Marinelli Felice e Bisceglia Soccorso si costituivano chiedendo il rigetto delle avverse domande, ritenendole totalmente infondate.

Con sentenza n. 11571/2013 depositata in Cancelleria il 21 ottobre 2013, il Tribunale di Napoli, dichiarava inammissibile la domanda formulata da Natale Antonio, Gallo Francesco, Fazio Patrizia, Pappone Luigi, Di Mare Carmela, Canneva Teresa, Iardino Giuseppe, Andolfi Maria, Cimafonte Antonietta, Giuliani Lucia, Scocca Marisa, Giuliani Maria Giulia, Giuliani Rita, Arciello Maria, Bisceglia Soccorso e De Filippis Alberto; rigettava la domanda avanzata dagli altri attori; compensava interamente tra le parti le spese del giudizio.

Per quel che rileva il primo giudice, dopo l'esame di alcune pregiudiziali sulla giurisdizione e sulla legittimazione attiva degli attori per mancanza dell'interesse, dichiarava inammissibile la domanda proposta, tra gli altri, da Andolfi Maria, Arciello Maria, Cimafonte Antonietta, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Iardino Giuseppe e Scocca Marisa per lesione del principio del *ne bis in idem*, avendo costoro azionato altri giudizi per vedersi riconosciuto lo stesso diritto di opzione e/o prelazione *de quo vertitur*, giudizi successivamente riuniti e definiti con sentenza del Tribunale di Napoli n. 2473/2011 del 22 febbraio 2011.

Nel merito, con riguardo alle altre posizioni, riteneva che ancor prima di affrontare la questione della vendita in blocco e/o cumulativa, andasse ricostruito l'*iter* procedimentale che aveva condotto alla compravendita per verificare se il diritto di opzione, mancante nel procedimento di natura pubblicistica previsto per la cartolarizzazione, e la prelazione fossero effettivamente predicabili. Ebbene, il Tribunale escludeva nella specie violazioni del D.Lgs n. 104/1996 e della legge n. 410/2001, atteso che dagli atti non era affatto emerso che i conduttori avessero formalmente richiesto, al momento della dismissione del patrimonio immobiliare, di avvalersi delle prerogative concesse dalle citate disposizioni normative nell'acquisto delle unità abitative appartenute all'ente previdenziale. Nell'occasione evocava la giurisprudenza della Corte di legittimità sull'applicabilità dell'art. 3, comma 38[^] della legge 23 agosto 2004, n.243 in deroga al decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, ricostruendo la trasformazione dell'ente in fondazione di diritto privato in termini di successione nei rapporti pendenti, con conservazione del diritto di prelazione o dell'offerta in opzione. Pur ammesso, dunque, il riconoscimento del diritto, ribadiva la mancanza della prova della manifestazione del volere acquisitivo, ritenendo non dimostrato il fatto che i conduttori avessero reso edotto il soggetto alienante, "*attraverso concreti atti di impegno*" del loro "*interesse ad acquistare gli immobili alla luce del prezzo di vendita formatosi in seguito all'analisi di valore affidata all'advisor prescelto dall'E.N.P.A.M.*".

Per la natura, la complessità e l'unicità delle disposizioni legislative attratte dalla decisione, le spese del giudizio erano integralmente compepsate.

Con citazione notificata il 10 marzo 2014 Donisi Mario, Andolfi Maria, Arciello Maria, Cunto Nicola, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Iardino Giuseppe, Marotta Assunta, Peluso Anna Antonia, Scocca Marisa e Sergio Francesco Paolo, quale erede di Cimafonte Antonietta, proponevano appello alla superiore decisione, articolando i motivi di seguito

illustrati, all'esito dei quali rassegnavano le seguenti conclusioni: *"preliminarmente, dichiarare ammissibile ed accogliere la domanda così come formulata in primo grado dagli attuali appellanti: Andolfi Maria, Arciello Maria, Di Mare Carmela, De Filippis Alberto, Iardino Giuseppe, Scocca Marisa, Sergio Francesco Paolo (quale erede di Cimafonte Antonietta); dichiarandosi che ai singoli istanti conduttori compete il diritto di esercizio di opzione, o in subordine quello di prelazione, per l'acquisto degli appartamenti da loro rispettivamente detenuti per uso di abitazione, con relative pertinenze; accertarsi e dichiararsi che gli appellanti manifestarono alla Fondazione E.N.P.A.M. e all'advisor Colliers la volontà di acquistare i rispettivi alloggi ma che agli stessi non fu offerto di esercitare né il diritto di opzione, né, subordinatamente, il diritto di prelazione, con le conseguenze di legge; accertarsi e dichiararsi che solo simulatamente gli appartamenti furono venduti in blocco dall'E.N.P.A.M., come sopra illustrato, mentre il realtà l'Ente effettuò una vendita frazionata dissimulata; e che, sub/te, in ogni caso, la vendita fu effettuata per i singoli immobili senza alcuna connessione funzionale; dichiararsi, per l'effetto, privi di efficacia nei confronti degli istanti conduttori gli atti di vendita dei loro rispettivi alloggi, con le relative pertinenze, effettuata dalla Fondazione E.N.P.A.M. alla EMME 1 S.r.l., nonché gli ulteriori e conseguenti atti di vendita stipulati da quest'ultima con la DA.CHI.RO S.r.l.; dichiararsi il diritto dei singoli istanti al riscatto dei rispettivi alloggi nei confronti dei relativi proprietari; riscatto con prezzi da liquidare in separato giudizio; subordinatamente, condannarsi le società convenute, ciascuna per quanto di ragione o in subordine in solido, al risarcimento per equivalente monetario dei danni subiti dai singoli istanti, patrimoniali e non, in conseguenza del denegato diritto di opzione o sub/te di prelazione per l'acquisto dei rispettivi alloggi, in somme da liquidarsi, con gli accessori, in separato giudizio; il tutto con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio, da attribuire ex art. 93 c.p.c. al ... procuratore per fattone anticipo".*

Si costituivano la Fondazione E.N.P.A.M., la EMME 1 S.r.l., la DA.CHI.RO S.r.l. e Marinelli Felice per resistere al gravame e chiederne il rigetto, spiegando altresì appello incidentale. Con esso domandavano riformarsi la sentenza nella parte in cui, pur avendo rigettato le domande attoree, tanto aveva fatto ritenendo carente la prova della formale richiesta dai conduttori, al momento della dismissione, di avvalersi delle prerogative loro concesse dal D.Lgs n. 104/1996 e dalla legge n. 410/2001, piuttosto che escludendo l'applicabilità della prelazione nella dismissione del patrimonio degli enti pubblici, evocando un principio giurisprudenziale non confacente e domandavano l'applicazione del principio di soccombenza alle spese del giudizio.



Rimaneva contumace Bisceglia Soccorsa.

All'udienza del 14 giugno 2017, sulle conclusioni delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va attestato il passaggio in giudicato della sentenza n. 11571/13 del Tribunale di Napoli pubblicata in data 21 ottobre 2013 in capo a Aiello Raffaelina, Borreca Alfredo, Bracale Claudio, Canneva Teresa, De Falco Alessandra, De Falco Antonio, De Falco Maria Filomena, Fazio Patrizia, Gallo Francesco, Giuliani Lucia, Giuliani Maria Giulia, Giuliani Rita, Mazza Dario, Natale Antonio e Pappone Luigi.

Sempre in via preliminare, va dato atto che in data 23 giugno 2017, nella pendenza dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., notificava dichiarazione di rinuncia agli atti del giudizio ex art. 306 c.p.c. Giuseppe Iardino, con richiesta di declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Le controparti hanno accettato la rinuncia la quale, stante la sua modalità di redazione, essendo avvenuta fuori dallo schema dell'art. 306 c.p.c., comporta l'estinzione del giudizio di appello per sopravvenuto difetto a coltivarlo.

Resta da statuire sulle spese del giudizio.

In ragione della qualità delle questioni - su cui oltre - e del comportamento processuale delle parti, queste meritano di essere integralmente compensate.

Indi va dichiarata la contumacia di Bisceglia Soccorsa che non ha inteso costituirsi nel giudizio di appello, pur avendo ricevuto regolare notifica dell'atto che lo ha introdotto.

Con il **primo motivo di gravame** Andolfi Maria, Arciello Maria, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Scocca Marisa e Sergio Francesco Paolo quale erede di Cimafonte Antonietta (escluso dunque Iardino Giuseppe che ha dimostrato di non avere più interesse alla pronuncia) hanno contestato la decisione del Tribunale di dichiarare inammissibile la domanda di alcuni attori in quanto precedentemente proposta, non essendo stato documentato il passaggio in giudicato delle decisioni che avevano definito in primo grado questioni reputate analoghe. Evidenziavano come il giudice di prime cure aveva parlato di un giudicato ostativo alla cognizione nel merito in termini di mera "eventualità". Censuravano, a tal fine, l'*error in iudicandi* del Tribunale che aveva - a torto - assunto la proposizione dalla difesa della EMME 1 S.r.l. dell'*exceptio iudicati*, laddove questa si era

80

MM

limitata a constatare l'attuale pendenza di giudizi aventi identità soggettiva, di *petitum* e *causa petendi* con il presente, al più volta a far constatare ragioni di litispendenza o di connessione.

Il motivo è fondato.

È indubbio e documentato il fatto che taluni degli attori in primo grado proposero il giudizio che attualmente ci occupa prospettando la medesima questione che aveva già costituito oggetto di altre domande giudiziali: segnatamente quelle che originavano i giudizi dinanzi al Tribunale di Napoli portanti n.r.g. 31535/2009 e 45175/2009 i quali, previamente riuniti ai sensi dell'art. 274 c.p.c., esitavano nella sentenza n. 2473/2011 del 22 febbraio 2011 depositata in Cancelleria in data 3 marzo 2011, di rigetto con integrale compensazione di spese.

La contemporanea pendenza, anche in diversi gradi di giudizio, di domande aventi tra loro identità soggettiva oltre che di *petitum* e di *causa petendi*, lungi dal giustificare la dichiarazione di inammissibilità per esistenza di un giudicato, neppure eccepita, importa al più l'adozione di provvedimenti ordinatori, nel caso di contemporanea pendenza dei giudizi dinanzi allo "stesso giudice".

Invero, il principio del *ne bis in idem* di cui si legge in sentenza preclude effettivamente l'esercizio di una nuova azione sul medesimo oggetto tra le stesse parti allorquando l'azione prima proposta sia stata definita con sentenza passata in giudicato, il che al tempo non era. Non coglie nel segno, allora, la difesa della EMME 1 S.r.l. allorquando ha prospettato una lettura della statuizione in termini di duplice ragione di inammissibilità: quella da violazione del principio del *ne bis in idem* e quella per essere stata apprezzata una preclusione da giudicato giammai eccepita, atteso che il principio espresso dal brocardo - e che è di fondamentale rilievo per l'ordinamento giuridico in quanto espressione della certezza del diritto - postula una statuizione ormai intangibile nei cui limiti opera, includendovi dedotto e deducibile.

Su questa premessa, dunque, la disamina dei motivi di merito va estesa a tutti gli appellanti, senza che possa derivare un effetto preclusivo per costoro il fatto che la pronuncia di inammissibilità sia divenuta definitiva per altri.

Con il **secondo motivo di appello principale** Donisi Mario, Andolfi Maria, Arciello Maria, Cunto Nicola, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Marotta Assunta, Peluso Anna Antonia, Scocca Marisa e Sergio Francesco Paolo, quale erede di Cimafonte Antonietta

Pe

Mo

hanno contestato la decisione che, dopo avere riconosciuto che ai conduttori competeva il diritto di opzione e/o quello di prelazione, promanando esso da accordi assunti prima della trasformazione dell'E.N.P.A.M. da ente pubblico in privato, rigettava la domanda. Hanno considerato come il Tribunale approdava a detta conclusione invertendo l'onere della prova e ritenendo che, nonostante l'avvenuta vendita degli immobili locati a terzi estranei, dovessero essere gli inquilini a dimostrare di essere stati messi in condizione di esercitare il diritto e di avere manifestato la volontà di acquisto. Al contrario, rappresentavano che l'intenzione dei conduttori di acquistare i singoli alloggi, comunque documentata in atti, era stata vanificata dalla pretesa dell'ente di vendere in blocco l'intero edificio e che simile determinazione era null'altro che un espediente impiegato proprio per sottrarsi all'obbligo delle cessioni singole garantite agli inquilini.

Con il **terzo motivo di appello** è stata riproposta la domanda relativa al diritto di opzione, ritenuta assorbita dal Tribunale, non necessitante di alcun accertamento per essere questo previsto in tutti i singoli contratti di locazione e per essere stato altresì ribadito in sede di accordi sindacali (punto 10 dell'Accordo Quadro Nazionale del 29 gennaio 2008). Per l'effetto, si è chiesto alla Corte di verificare l'artificioso impedimento all'esercizio del diritto in parola quale conseguenza della vendita simulata "in blocco" degli alloggi componenti l'edificio Torre Azzurra, avente - dunque - una causa illecita comune ai contraenti.

Con il **quarto motivo di gravame** Donisi Mario, Andolfi Maria, Arciello Maria, Cunto Nicola, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Marotta Assunta, Peluso Anna Antonia, Scocca Marisa e Sergio Francesco Paolo, quale erede di Cimafonte Antonietta hanno assunto l'illegittimità dell'alienazione, effettuata dolosamente in danno di loro conduttori, sia per essere fraudolenta la vendita in blocco, sia per avere l'acquirente, ugualmente responsabile della violazione dei diritti degli inquilini, pochi minuti dopo l'acquisto così effettuato, venduto parte degli alloggi a soggetti terzi. A dire degli appellanti, la cronologia degli atti e l'impiego dei medesimi titoli per i pagamenti dimostrerebbe il carattere simulato della vendita in blocco, svelando la qualità di acquirente fittizio della EMME 1 S.r.l.. All'uopo hanno osservato che per consentire l'esercizio dell'opzione o della prelazione al conduttore, il venditore avrebbe dovuto comunicare il prezzo dei singoli vari appartamenti, le modalità di pagamento, i tempi ... senza che nel concreto nulla di ciò fosse avvenuto. A tal proposito si sono doluti del fatto che il primo giudice non avesse tenuto in alcun conto l'ormai consolidata giurisprudenza di merito e di legittimità secondo cui la vendita in blocco

FC

Mb

prevale sul diritto degli inquilini solo quando questa sia effettivamente tale, il che non è nel caso di vendita cumulativa di più unità immobiliari, occorrendo che le varie unità immobiliari siano state considerate dai contraenti strutturalmente e funzionalmente coordinate tra loro, così da costituire un'entità patrimoniale diversa dalle singole componenti. L'esistenza di un unico atto di vendita o la pattuizione di un prezzo globale, inoltre, ad avviso degli appellanti principali, non sarebbe ragione sufficiente ad escludere la pluralità dei trasferimenti autonomi e ad impedire la facoltà del conduttore di far valere il diritto in questione sull'immobile locato, al valore del bene determinabile anche in fase di riscatto e in sede giudiziale. Hanno in proposito evocato il principio in base al quale, per stabilire l'esistenza o meno del diritto di prelazione e di riscatto in capo al conduttore di una o più unità immobiliari comprese nella vendita, deve accertarsi se in relazione all'oggetto da questa considerato nel suo complesso possa parlarsi di un *unicum*, ossia di un complesso immobiliare munito di una propria oggettiva, effettiva e non fittizia individualità giuridica strutturata. Indi gli appellanti hanno ravvisato ulteriori argomenti dimostrativi dell'intento fraudolento nella stipulazione del già ricordato Accordo Quadro Nazionale del 29 gennaio 2008, avendo in quell'occasione la Fondazione E.N.P.A.M. assunto l'impegno a valutare "le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione". Infine, hanno stigmatizzato il fatto che alcuno scopo di vendere l'intero edificio sussisteva in capo alla Fondazione, previa creazione artificiosa di un *unicum* composto da ben 112 unità immobiliari con relative pertinenze, la cui vendita singolare avrebbe consentito di trarre benefici economici superiori a quelli ricavabili dall'alienazione globale.

Con il **primo motivo di appello incidentale di E.N.P.A.M., di EMME 1 S.r.l., di DA.CHLRO e di Marinelli Felice** (di cui si anticipa in questa sede la trattazione per ragioni logiche e di cui si opera un'unitaria disamina stante la sovrapponibilità pressoché totale degli argomenti contenuti nelle tre distinte comparse di costituzione) si è lamentata violazione e falsa applicazione dell'art. 1 comma 38[^] della legge 234/2004. Il motivo è stato articolato con riferimento alla motivazione del Tribunale che, pur avendo escluso violazioni al D.Lgs 104/1996 e alla legge 410/2001, ritenendo, come già detto, non comprovato in atti che i conduttori avessero formalmente richiesto, al momento della dismissione del patrimonio immobiliare, di avvalersi delle prerogative loro concesse dalle citate disposizioni, evocando malamente una massima giurisprudenziale, argomentava come di seguito: "in tema di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, l'art.

3, comma trentottesimo, della legge 23 agosto 2004, n. 243, il quale esclude l'applicabilità della disciplina di cui al decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104 agli immobili degli enti previdenziali privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, detta una disposizione che, pur essendo formulata come norma di interpretazione autentica, ha carattere innovativo, soprapponendosi alla precedente disciplina, con il limite delle situazioni esaurite. Ne consegue che, in mancanza di una diversa e specifica disciplina legislativa, l'intervenuta trasformazione dell'ente in fondazione di diritto privato, determinando un effetto giuridico di natura successoria per tutti i rapporti pendenti, non esclude l'operatività del diritto di prelazione o dell'offerta in opzione previsti in favore del conduttore dall'art. 3, comma ventesimo, del decreto legislativo 25 settembre 2001, n. 351, il quale si pone come clausola generale di tutela, a salvaguardia di legittime aspettative qualificabili come posizioni di diritto soggettivo riferite ad un bene della vita di rilevanza costituzionale, qual è il diritto all'abitazione (cfr. Cass. Civ. n. 11939 del 17.05.10)".

La difesa dell'E.N.P.A.M. e delle ulteriori appellanti incidentali ha sostenuto, al contrario, che una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 1 comma 38[^] della L. 243/2004 - norma di interpretazione autentica - implica l'esclusione dell'applicabilità delle disposizioni di cui al D.Lgs 104/1996 agli enti previdenziali privatizzati ai sensi del D.Lgs 509/1994, anche laddove il procedimento di privatizzazione si sia concluso dopo l'entrata in vigore della richiamata normativa, con il solo limite delle situazioni esaurite (irrilevante nel caso di specie). Si è dunque concluso per la riforma della sentenza impugnata nella parte in cui, pur correttamente argomentando in merito all'inapplicabilità delle disposizioni di cui al D.Lgs 104/1996 e della l. 410/2001, ha motivato tale conclusione non già in relazione alla inapplicabilità *tout court* di dette norme, in quanto, al momento dell'entrata in vigore dei richiamati provvedimenti la Fondazione E.N.P.A.M. aveva già completato il procedimento di privatizzazione, nonché dell'esplicito dettato della norma d'interpretazione autentica contenuta nell'art. 1 comma 38[^] della legge n. 243/2004, bensì per la mancanza di prova di una valida manifestazione di volontà all'acquisto da parte dei conduttori.

I motivi di appello principale - di cui è possibile fare una trattazione congiunta - sono infondati, sebbene la motivazione del Tribunale vada parzialmente integrata e corretta, dovendo essere accolto lo speculare primo motivo di appello incidentale della Fondazione E.N.P.A.M., di EMME 1 S.r.l., di DA.CHIRO S.r.l. e di Marinelli Felice.

Il Tribunale ha definito con il rigetto la domanda assumendo l'assoluta carenza di prova in ordine alla manifestazione di volontà, da parte dei conduttori, di procedere all'acquisto

degli immobili secondo le modalità palesate dalla Fondazione E.N.P.A.M., ovvero in blocco ed al prezzo individuato dall'*advisor*. Nel fare ciò ha quindi inteso riferirsi a quanto deliberato dal Consiglio d'Amministrazione dell'ente in data 26 maggio 2006: la cessione di una parte del proprio patrimonio immobiliare, incluso l'edificio denominato "Torre Azzurra" in Napoli, da effettuare in favore di un unico soggetto giuridico, ossia in blocco. Per dare attuazione alla delibera, la Fondazione conferiva alla società Colliers Elitrade S.r.l., quale *advisor* professionale, incarico in esclusiva di assistenza per la conclusione del progetto di valorizzazione e dismissione del patrimonio in oggetto (di cui non è qui in contestazione l'attività che pure ha occupato le parti in altri analoghi giudizi), mantenendo in capo a sé ogni determinazione in ordine al formale trasferimento di proprietà. Completato l'incarico dalla Colliers, seguivano una serie di incontri tra l'*advisor* e i rappresentanti degli inquilini, inclusi i sindacati di categoria, per verificare il loro eventuale interesse all'acquisto. Sennonché i conduttori non addivenivano alla formulazione di alcuna offerta unitaria, oltre che in linea con le valutazioni di mercato e con gli obiettivi economici della Fondazione.

La ricostruzione dei fatti nei seguenti termini, oltre che documentale, è stata già effettuata dal Tribunale di Napoli con la sentenza n. 10058/2011, prodotta in copia in atti. In essa l'estensore ha osservato come l'E.N.P.A.M. avesse effettivamente previsto la possibilità di una vendita in blocco in favore di tutti gli inquilini, unitariamente organizzati. All'uopo è stata opportunamente considerata proprio la precitata delibera del 26 maggio 2006 con la quale l'E.N.P.A.M. riconosceva agli inquilini degli stabili residenziali in sua proprietà il diritto di prelazione alla condizione di "*utilizzare un veicolo che li rappresenti e li costituisca in soggetto unitario*".

Da questo punto di vista la decisione di vendere tutto l'edificio in blocco piuttosto che attendere ad alienazioni particolari in favore dei singoli inquilini non può essere considerata elusiva del diritto di prelazione, essendo ben possibile che gli inquilini concordi nell'acquisto dell'intero edificio associassero a sé soggetti terzi, incluse società immobiliari, ugualmente privati, conservando così il diritto ad essere preferiti nell'operazione. Ad analoga, condivisa conclusione, è pervenuto il Tribunale di Napoli anche con la sentenza n. 7017/2015, ugualmente versata in atti, in cui si è dato atto che i condomini, avvedutisi della cosa, avevano costituito finanche un comitato per procedere all'acquisto in blocco dell'intero stabile, senza tuttavia riuscire a elaborare una propria proposta di acquisto.

Se

M

Volendo individuare la fonte dell'invocato diritto, va immediatamente osservato che questo - a differenza di quanto ritenuto dal giudice di prime cure con un ragionamento attinto dai motivi di appello incidentale di cui si è detto sopra - non promana affatto dalle disposizioni in materia di dismissione del patrimonio degli Enti Pubblici, ossia dal D.Lgs. 104/1996 e dalla legge 410/2001. Ciò per una duplice ragione: sia per essere la trasformazione dell'E.N.P.A.M. in Fondazione con personalità giuridica di diritto privato ai sensi del D.Lgs. 509/1994 intervenuta anteriormente all'entrata in vigore dei provvedimenti normativi appena richiamati, sia per effetto dell'art. 1 comma 38[^] della legge n. 243 del 23 agosto 2004 che ha escluso per le dismissioni dagli enti previdenziali privatizzati l'applicazione dell'art. 1 del D.Lgs 104/1996 che, nell'adozione dei piani di alienazione e nell'impartire i criteri per la vendita, contempla appunto la preferenza da accordare ai conduttori (art. 2 comma 3[^] lett. b) e art. 6).

Invero, il citato art. 1 comma 38[^] della L. 243/2004, in base al quale *"L'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, si interpreta nel senso che la disciplina afferente alla gestione dei beni, alle forme del trasferimento della proprietà degli stessi e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliari contenuta nel medesimo decreto legislativo, non si applica agli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, ancorché la trasformazione in persona giuridica di diritto privato sia intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo decreto legislativo n. 104 del 1996"*, ha escluso l'applicazione agli enti privatizzati ai sensi del D.Lgs 509/1994 della disciplina contenuta nel D.Lgs 104/1996 relativamente alle forme del trasferimento della proprietà dei loro beni e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliari.

La trasformazione dell'E.N.P.A.M. da ente pubblico previdenziale ad ente privatizzato risale al 1[^] gennaio 1995 allorquando esso ha assunto natura giuridica di Fondazione di diritto privato, come da deliberazione del Consiglio Nazionale dell'ente del 17 dicembre 1994 e successiva approvazione dello Statuto con Decreto Interministeriale del 24 novembre 1995, con cui l'E.N.P.A.M. ha attuato il procedimento di privatizzazione previsto dal D.Lgs 509/1994.

Si tratta di vicenda esaurita all'entrata in vigore del D.Lgs 104/1996.

Per l'effetto, va esclusa fonte legale al diritto di prelazione avvenendo la dismissione da parte di un soggetto di diritto privato.

Ne consegue che il diritto di prelazione - al pari di quello di opzione - non ha fondamento nelle disposizioni disciplinanti le dimissioni degli enti pubblici per difetto del presupposto soggettivo.

Né il diritto in parola ha certa fonte convenzionale, atteso che non tutti i contratti lo contemplano e, quelli che lo fanno, in ogni caso, lo limitano all'ipotesi della vendita frazionata diretta.

Da questo punto di vista, allora, la decisione gravata nella parte in cui ha ritenuto non comprovato *"che i conduttori abbiano formalmente richiesto al momento della dimissione del patrimonio immobiliare di avvalersi delle prerogative loro concesse dalle citate disposizioni normative (D.Lgs 104/1996 e legge 410/2001) nell'acquisto delle unità abitative appartenute all'ente previdenziale dei medici e degli odontoiatri"* merita condivisione con la superiore integrazione. Né può convenirsi con la tesi per la quale la vendita *"in blocco"* sarebbe in sé fraudolenta per ciò che ad essa è immediatamente conseguito, ossia il trasferimento di circa un terzo di quanto acquistato pochi minuti prima ad altra società e a tre privati.

Ciò per almeno due argomenti.

In primo luogo, l'E.N.P.A.M. aveva premura soltanto di cedere in blocco il compendio, cosa puntualmente avvenuta con l'atto per notar Folina di Cicciano del 24 giugno 2009, incamerando il relativo prezzo, senza poter essere accomunata nelle strategie aziendali della acquirente.

Ancora, la vendita in blocco non cessa di essere tale per la successiva alienazione frazionata delle porzioni dell'edificio da parte dell'acquirente seguita a stretto giro all'acquisto del complesso immobiliare, *"dato che la successiva utilizzazione dell'edificio, da parte dell'acquirente, non influisce sui connotati della vendita in blocco"* (Cassazione civile, sez. III, 03.11.1993, n. 10835).

Né i conduttori del complesso immobiliare potevano a questo punto reclamare diritti di prelazione o di opzione, incompatibili con il caso della vendita in blocco, a tacere d'altro per difetto della condizione sostanziale dell'identità dell'immobile locato con quello venduto (in argomento, *ex multis*, Cassazione civile, sez. II, 11.12.2015, n. 25036; Cassazione civile, sez. I, 13.06.2013, n. 14847; Cassazione civile, sez. III, 19.03.2009, n. 6652; Cassazione civile, sez. III, 17.09.2008, n. 23747).

SC

Ugualmente infondata è la tesi secondo cui nella fattispecie si sarebbe trattato di vendita cumulativa piuttosto che di vendita in blocco, la quale presuppone sia che l'alienazione riguardi l'intero edificio in cui è compreso l'appartamento locato, sia che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscono un *unicum* e siano venduti (o compromessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario, ma come complesso unitario, costituente un *quid* differente dalla mera somma delle singole unità immobiliari (in argomento, da ultimo, Cassazione civile, sez. II, 12.01.2017, n. 655; Cassazione civile, sez. II, 11.12.2015, n. 25036).

Invero, la superiore distinzione diventa un defatigante sforzo ermeneutico laddove la vendita abbia avuto - come nella fattispecie - ad oggetto l'intero edificio.

La stipulazione dell'Accordo Quadro Nazionale del 29 gennaio 2008, ove la Fondazione E.N.P.A.M. si impegnava a valutare con i sindacati sottoscrittori *"le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione"*, diversamente da quanto opinato da parte appellante, non disvela in sé alcuno scopo fraudolento.

All'art. 10 di esso si legge che *"la Fondazione E.N.P.A.M., stabilita la forma di vendita, valuterà con i Sindacati sottoscrittori del presente accordo le modalità per garantire all'inquilinato il diritto di prelazione"*, ma la disposizione, non recando limitazioni alla possibilità di vendita in blocco, ben può dirsi assolta dall'offerta ai conduttori di acquistare l'intero stabile. Non può neppure essere sottaciuto il fatto che la norma in esame contiene un comma - il 3^o - per il quale *"Non costituiscono oggetto del presente accordo gli immobili per i quali la Fondazione E.N.P.A.M. ha già avviato la dismissione con proprie delibere"*, laddove la delibera di fare luogo all'alienazione *de qua vertitur* risale al 26 maggio 2006.

Da ultimo si è fatto notare dalla difesa dell'E.N.P.A.M., senza replica sul punto, che, in ragione delle intervenute disdette, la norma applicabile sarebbe dovuta essere quella portata dall'art. 9 dell'accordo sindacale a mente del quale *"In nessun caso potranno essere tutelati occupanti abusivi sine titolo o altri soggetti che non conducono legittimamente in locazione appartamenti di proprietà della Fondazione"*. Nell'indicato senso depone anche la costante giurisprudenza per la quale il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile non spetta al conduttore che, al momento dell'alienazione, detiene l'immobile non in virtù di un contratto di locazione in corso *de iure*, ma quale occupante di fatto dopo la cessazione del contratto medesimo (Cassazione civile, sez. III, 05.07.2004, n. 12291).

Occorre precisare che l'omessa pronuncia sul tema ha costituito ulteriore motivo di appello incidentale della difesa di EMME 1 S.r.l. che ha richiamato i depositi documentali curati da E.N.P.A.M. nel secondo termine di cui all'art. 183 VI comma c.p.c..

Infine, l'operazione non può dirsi carente della sua causa concreta e dunque predisposta in maniera artata per esautorare gli inquilini delle loro prerogative. Ebbene, lo scopo di vendere unitariamente l'intero edificio può giustificarsi, in una politica di dismissione generale, con la volontà di essere sollevati dagli oneri di gestione inerenti alle unità abitative invendute. Esso, in ogni caso, poiché lecito, non è sindacabile attenendo alla sfera dell'autonomia negoziale.

Tornando alle vicende seguite all'alienazione in blocco, alcuna simulazione si è dimostrata essere avvenuta tra i soggetti convenuti in giudizio ed odierni appellati in relazione ai due distinti atti di trasferimento: l'uno dalla Fondazione E.N.P.A.M. alla EMME 1 S.r.l. e l'altro da questa alla DA.CHI.RO. S.r.l. e a tre soggetti privati. Nulla comprova infatti che la Fondazione abbia inteso, così concertando, di vendere direttamente a terzi singole unità immobiliari, mentre al contrario, come già detto, vi è dimostrazione documentale del fatto che l'E.N.P.A.M., nel deliberare la vendita del complesso, precisava che la stessa avrebbe dovuto avere ad oggetto l'immobile nella sua interezza (in blocco) ma che, ciò nonostante, per salvaguardare la posizione dei conduttori, offriva loro la possibilità di acquistare le porzioni immobiliari condotte in locazione purché tanto facessero proponendo l'acquisto dell'intero fabbricato. Ciò nondimeno, come già detto, i conduttori non riuscivano a formulare un'offerta di acquisto dell'intero complesso immobiliare che avrebbe evitato la vendita alla EMME 1 S.r.l., unica ad avere proposto un acquisto integrale e che si presentava, al di là dei *considerata* meta-giuridici di parte appellante, in linea con le stime che la stessa proprietaria aveva fatto eseguire.

A dimostrare la simulazione non è certo sufficiente la deduzione che negli acquisti siano stati impiegati i medesimi titoli di credito che, in quanto assegni circolari, sono equiparabili al denaro e, come questo, nulla dicono delle circostanze oggettive e soggettive della loro emissione.

Nella superiore considerazione si assorbe la disamina del terzo motivo di appello incidentale che la EMME 1 S.r.l. ha proposto in via solo condizionata e sempre sulla premessa dell'inapplicabilità del D.Lgs 104/1996 alla fattispecie *de qua*. Sviluppando logicamente il ragionamento basato su questo principio, il Tribunale sarebbe dovuto

pervenire alla conclusione di ritenere insussistente la legittimazione attiva degli allora attori a far dichiarare la supposta simulazione del contratto, oltre l'interesse a simile statuizione. L'esito delle superiori considerazioni sulla sentenza impugnata comporta la conferma della decisione di rigetto della domanda attorea, sebbene anche in forza di motivi ulteriori e previa parziale correzione della motivazione licenziata dal Tribunale.

Con il **quinto motivo di appello principale** si è riproposta la domanda relativa al diritto di riscatto.

Il motivo è assorbito.

Esclusa la violazione del diritto di prelazione non vi è spazio per disquisirne, trattandosi di una pretesa succedanea alla prima.

Si aggiunga per completezza che il diritto di riscatto non potrebbe giammai collegarsi ad una prelazione convenzionale, la violazione della quale, stante il carattere solo obbligatorio di questa, avrebbe potuto, al più, determinare condanne risarcitorie (Cassazione civile, sez. I, 29.01.2014, n. 1895; Cassazione civile, sez. II, 24.04.2012, n. 6474).

Con l'ulteriore **motivo di appello incidentale la Fondazione E.N.P.A.M., EMME 1 S.r.l., DA.CHI.RO S.r.l. e Marinelli Felice** hanno tutti censurato la statuizione sulle spese, contestando come immotivata e contraria a legge la decisione di fare luogo ad integrale loro compensazione.

Il motivo è infondato.

Alle considerazioni già effettuate dal Tribunale che ha lumeggiato la natura, la qualità e l'unicità delle disposizioni legislative implicate nella soluzione del caso giuridico portato al suo esame si aggiunge la considerazione per l'indubbia complessità delle questioni affrontate e la poca chiarezza degli interventi normativi succedutisi, con commistione di istituti privatistici e pubblicistici. Per effetto di tale complessità, indubbiamente, gli inquilini hanno potuto confidare nel diritto di prelazione in questione, per altro in qualche modo avallato dalla stessa E.N.P.A.M. nel lungo periodo in cui si sono protrate le trattative per la definizione unitaria della vendita. Ebbene, ciò integra il caso, alquanto frequente, in cui per la difficoltà degli accertamenti in fatto e delle valutazioni giuridiche a compiersi, sussiste un'obiettiva difficoltà di conoscibilità aprioristica delle rispettive ragioni delle parti.

Per questa sostanziale ragione anche le spese del presente grado meritano di essere integralmente compensate tra le parti, soluzione verso la quale converge anche il rigetto del precedente motivo di appello incidentale.

De

M

P.Q.M.

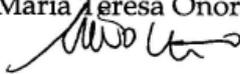
la Corte di Appello di Napoli - II sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe proposto e tra le parti ivi indicate, così provvede:

- dà atto della sopravvenuta cessazione della materia del contendere tra l'appellante Iardino Giuseppe e le parti appellate, con integrale compensazione delle spese;
- rigetta l'appello proposto da Donisi Mario, Andolfi Maria, Arciello Maria, Cunto Nicola, De Filippis Alberto, Di Mare Carmela, Marotta Assunta, Peluso Anna Antonia, Scocca Marisa e Sergio Francesco Paolo, quale erede di Cimafonte Antonietta avverso la sentenza n. 11571/13 del Tribunale di Napoli pubblicata in data 21 ottobre 2013 che conferma;
- rigetta gli appelli incidentali proposti da Fondazione E.N.P.A.M., EMME 1 S.r.l., DA.CHI.RO S.r.l. e Marinelli Felice con riguardo al capo sulle spese;
- compensa integralmente tra le parti le spese del presente grado del giudizio.

Così deciso in Napoli nella Camera di Consiglio del 22 novembre 2017

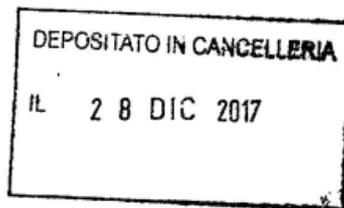
Il Consigliere est.

dott.ssa Maria Teresa Onorato



Il Presidente

dott.ssa Rosaria Papa



Direttore Amministrativo
dott.ssa Gabriella

