

Civile Ord. Sez. 2 Num. 6469 Anno 2021

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: GIUSTI ALBERTO

Data pubblicazione: 09/03/2021

pubblici

## ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso iscritto al NRG 28602-2016 proposto da:

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - INAIL, rappresentato e difeso dagli Avvocati Maria Letizia e Bettino , con domicilio eletto presso la sede legale dell'Istituto in Roma, via : , n. 144;

- ricorrente -

contro

Mario, Anna Maria, Lidia, Carla,  
Marco, Elisabetta, Antonio, Tommaso,  
Rossana, Stefania, rappresentati e difesi dagli Avvocati Giovanni e Maria Cecilia , con domicilio eletto in Roma, corso ' , n. 18, presso lo studio s.r.l.;

- controricorrenti -

contro

g.l.  
255/21



Rosaria e Nicolò, rappresentati e difesi dall'Avvocato Massimo , con domicilio eletto in Roma, piazza , n. 27, presso lo studio dell'Avvocato Benedetta ;

- controricorrenti -

contro

Giovanni, Francesca, Lisetta, Antonio, Mario;

- intimati -

e nei confronti di

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL TERRITORIO, SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI;

- intimati -

per la cassazione della sentenza non definitiva della Corte d'appello di Firenze n. 873/2016 pubblicata il 6 giugno 2016 e della sentenza definitiva della Corte d'appello di Firenze n. 1569/2016 pubblicata il 3 ottobre 2016.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 gennaio 2021 dal Consigliere Alberto Giusti.

### FATTI DI CAUSA

1. - Con atto di citazione notificato in data 7 febbraio 2007, Mario ed altri conduttori dell'immobile sito in Firenze, Borgo S. Jacopo, n. 7, convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Firenze l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro - INAIL e la SCIP s.r.l., nonché il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del territorio, chiedendo di pronunciare sentenza ex art. 2932 cod. civ. che producesse, per ciascun attore, gli effetti del contratto di compravendita dell'unità



immobiliare da ciascuno condotta in locazione, rispetto alle quali l'INAIL aveva trasmesso proposta di vendita nel maggio 2003:

- a) in via principale, al prezzo determinato in base al valore catastale moltiplicato per cento;
- b) in via subordinata, al prezzo da determinarsi in base ai valori di mercato, applicando sia il coefficiente di abbattimento previsto dall'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 41 del 2004, convertito in legge n. 104 del 2004, sia l'ulteriore sconto del 30% e quello previsto per l'acquisto in blocco, pari al 13%, in base ai criteri fissati dall'art. 3, commi 7 e 8, del decreto-legge n. 351 del 2001;
- c) nonché, in via ulteriormente subordinata, al valore di mercato calcolato in base ai criteri fissati dal decreto-legge n. 351 del 2001 nonché dal decreto-legge n. 41 del 2004, da parametrare al mese di ottobre 2001 e, dunque, con applicazione del solo coefficiente di abbattimento pari allo 0,7608 riferito al 1° semestre del 2003, tenuto conto che l'offerta in vendita da parte dell'Ente proprietario era pervenuta agli attori solo nel maggio del 2003.

Si costituivano l'INAIL e la SCIP, che contestavano le domande degli attori, eccependo anche la carenza di giurisdizione del giudice adito.

Con sentenza n. 3976 del 2009, il Tribunale adito accoglieva la domanda proposta in subordine sub c), pronunciando (tranne che per Giovanni , nei confronti del quale l'INAIL aveva eccepito la decadenza dall'esercizio del diritto di opzione) sentenza ex art. 2932 cod. civ. e condannando gli attori a corrispondere il prezzo di vendita secondo i valori di mercato come quantificati nelle proposte di acquisto ricevute nel maggio 2003, riparametrati all'ottobre 2001.

2. - Con sentenza non definitiva n. 873/2016, pubblicata il 6 giugno 2016, la Corte d'appello di Firenze, preso atto dell'intervenuto trasferimento della proprietà residuando controverso solo l'ammontare del prezzo contrattualmente convenuto nell'importo fissato in sentenza, ha



dichiarato cessata la materia del contendere rispetto alla domanda ex art. 2932 cod. civ., ha respinto i motivi di appello formulati dall'INAIL, disponendo con separata ordinanza il prosieguo del giudizio per le posizioni di Giovanni [redacted], Francesca [redacted] e Calogero [redacted], al fine di accertare le rinunce degli stessi al giudizio, e, con sentenza definitiva n. 1569/2016, ha emesso pronuncia di estinzione del procedimento nei confronti del [redacted] ed ha dichiarato cessata la materia del contendere tra l'INAIL e la [redacted] e il [redacted].

Nel respingere i motivi di appello dell'INAIL, la Corte d'appello di Firenze, nella sentenza non definitiva n. 873/2016, ha rilevato che, quanto al prezzo, il primo giudice ha dato corretta applicazione alla normativa vigente; e ciò considerando che:

- l'art. 1 del decreto-legge n. 41 del 2004, convertito in legge n. 104 del 2004, espressamente 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'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, la volontà di acquisto nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del citato decreto-legge n. 351 del 2001 e la data del 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;
- le modalità previste dall'art. 3, comma 20, del decreto-legge n. 351 del 2001 sono quelle così indicate: "per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento";
- tale caso ricorre nella specie per tutti gli offerenti;
- la distinzione, prevista dal comma 20 dell'art. 3 citato, per la quantificazione del prezzo di vendita con esclusione dell'ipotesi



di immobili di pregio è solo relativa al prezzo e non rileva in questa fattispecie;

- la norma richiamata non esclude dalle modalità di conteggio gli immobili di pregio ed indica chiaramente che si applicano i prezzi di mercato, ovvero quelli di cui al comma 7 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, riparametrati all'ottobre 2001.

3. - Per la cassazione della sentenza non definitiva n. 873/2016 e di quella definitiva n. 1569/2016 della Corte d'appello di Firenze, l'INAIL ha proposto ricorso, con atto notificato il 7 dicembre 2016, sulla base di un unico motivo.

Hanno resistito, con separati atti di controricorso, Mario [redacted] ed altri nonché Rosaria [redacted] ed altro.

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

4. - Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ex art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità della camera di consiglio il ricorrente INAIL e i controricorrenti Mario [redacted] ed altri hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con l'unico motivo, l'Istituto ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 41 del 2004, convertito, con modificazioni, nella legge n. 104 del 2004, dell'art. 3, comma 134, della legge n. 350 del 2003, e dell'art. 3, commi 7, 8, 13 e 20, del decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, nella legge n. 410 del 2001, nonché del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 20 aprile 2005.

Pacifico essendo che l'edificio sito in Firenze al Borgo S. Jacopo, n. 7, di cui fanno parte le unità immobiliari, già condotte in locazione dagli inquilini che hanno promosso l'odierna controversia, risulta essere qualificato "di pregio", l'INAIL sostiene che gli immobili di pregio sarebbero esclusi dalla applicazione dell'art. 1 del decreto-legge n. 41 del 2004,



il quale prevede che per i conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, non di pregio, oggetto di cartolarizzazione, che abbiano manifestato la propria volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, il prezzo di vendita delle medesime è determinato al momento dell'offerta in opzione, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001.

Ad avviso del ricorrente, tale disciplina non opererebbe nell'ipotesi in cui gli immobili sono considerati di pregio, come nel caso di specie, per cui il giudice del merito avrebbe finito per applicare agli immobili di pregio una normativa che, per espressa previsione legislativa, è destinata a valere esclusivamente per gli immobili non di pregio, parame-trando i prezzi all'ottobre 2001 per i soggetti che avevano esercitato il diritto di opzione entro il 26 settembre 2001.

Secondo l'INAIL, gli originari attori non avevano diritto ad acquistare con l'applicazione del coefficiente di abbattimento di cui al comma 2 dell'art. 1 del decreto-legge n. 41 del 2004, stabilito nella misura percentuale dello 0,7608 relativamente al primo semestre 2003: tale criterio sarebbe stato invece adottato dal giudice di merito per accertare l'ammontare del prezzo dovuto dagli stessi attori.

Per tale ragione – sostiene l'Istituto – i conduttori poi divenuti acquirenti degli immobili oggetto di causa devono vedersi respinta la domanda originariamente proposta con l'atto di citazione in primo grado e devono essere tenuti al pagamento dell'importo residuo per arrivare a quanto originariamente richiesto da INAIL nelle offerte di vendita trasmesse ai conduttori nel maggio 2003, come espressamente pattuito nell'art. 3 dei rispettivi contratti di compravendita.

2. – La questione posta con il ricorso concerne l'interpretazione delle disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita degli immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione. In particolare, il quesito sollevato è se il comma 1 dell'art. 1 del citato decreto-legge n.



41 del 2004 – il quale prevede la riparametrazione ai valori di mercato del mese di ottobre 2001 del prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale – si applichi anche ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale di pregio o se la disposizione valga per i soli immobili non di pregio.

3. – Ai sensi dell'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 41 del 2004, convertito, con modificazioni, nella legge n. 104 del 2004, «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».

Il comma 2 dell'art. 1 del medesimo decreto-legge, a sua volta, prevede: «Ai fini dell'applicazione del comma 1, il prezzo di vendita è fissato applicando, al prezzo determinato ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001, coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore 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. Qualora le offerte in opzione siano inviate dagli enti gestori agli aventi diritto, dopo un intervallo di tempo superiore a sei mesi rispetto alla valutazione dell'Agenzia del territorio, i coefficienti di abbattimento da applicare dovranno essere quelli pubblicati in epoca immediatamente successiva alla data della valutazione stessa, al fine di garantire che il prezzo delle unità immobiliari offerte in opzione sia effettivamente corrispondente in termini reali ai valori di mercato del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



me­se di ot­to­bre 2001. I coe­ffici­enti di ab­bat­ti­men­to so­no cal­co­lati e pub­bli­cati fi­no a que­li re­lati­vi al se­con­do se­mestre 2005».

Del de­cre­to­leg­ge n. 351 del 2001, con­ver­ti­to, con mo­di­fi­ca­zio­ni, nella leg­ge n. 410 del 2001, vi­ene in ri­lie­vo il com­ma 20.

Es­so pre­vede quan­to se­gue: «Le uni­tà im­mo­bi­liari de­fi­ni­ti­van­te of­fer­te in op­zio­ne en­tro il 26 set­tem­bre 2001 so­no ven­dute, an­che suc­ces­si­van­te 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. Per gli ac­qui­sti in for­ma non in­di­vi­duale, l'ul­te­ri­ore ab­bat­ti­men­to di pre­zzo di cui al se­con­do pe­ri­odo del com­ma 8 è con­fer­ma­to li­mi­ta­men­te ad ac­qui­sti di so­le uni­tà im­mo­bi­liari op­ta­te e pur­ché le stes­se rap­pre­sen­ti­no al­meno l'80 per cen­to delle uni­tà re­si­den­ziali com­ples­si­ve dell'im­mo­bile, al net­to di que­lle li­bere».

4. – All'in­ter­ro­ga­ti­vo pos­to con il ri­cor­so la Cor­te d'ap­pe­llo di Fi­ren­ze ha da­to ri­spo­sta nel sen­so che la qualifi­ca di pre­gio dell'im­mo­bile og­get­to di cau­sa non va­le ad es­clu­dere l'ap­pli­ca­bi­lità della ri­pa­ra­me­tra­zio­ne ai va­lori di mer­ca­to del me­se di ot­to­bre 2001: la dis­tin­zio­ne pre­vi­sta dal com­ma 20 dell'art. 3 del de­cre­to­leg­ge n. 351 del 2001 – ri­chia­ma­to dall'art. 1, com­ma 1, del de­cre­to­leg­ge n. 41 del 2004 – per la quan­ti­fi­ca­zio­ne del pre­zzo di ven­di­ta, con es­clu­sio­ne dell'ipotesi di im­mo­bili di pre­gio, è so­lo re­la­ti­va al pre­zzo e non ri­le­va in que­sta fat­ti­specie; la nor­ma ri­chia­ma­ta non es­clude dalla mo­da­lità di con­te­g­gio gli im­mo­bili di pre­gio, ai quali si ap­pli­cano i pre­zzi di mer­ca­to ri­pa­ra­me­tra­ti all'ot­to­bre 2001.



5. – La soluzione data dalla Corte di Firenze è condivisa dai controcorrenti, i quali evidenziano che: (a) il comma 1 dell'art. 1 del decreto-legge non compie alcun riferimento agli immobili di pregio; (b) l'esclusione non potrebbe desumersi dal rinvio al comma 20 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, perché le ipotesi e le modalità previste da tale ultima disposizione sarebbero riferite, non già alla qualità degli immobili, bensì alla circostanza che non sia stata formulata alcuna offerta di opzione da parte dell'ente e che la manifestazione di volontà di acquisto sia stata formulata dai conduttori con lettera raccomandata entro il 31 ottobre 2001.

6. – Il Collegio osserva che, sulla specifica questione, vi è un precedente di questa Corte.

6.1. – Cass., Sez. I, 20 settembre 2013, n. 21596, ha statuito che in tema di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, nel sistema risultante dalla disciplina introdotta dal decreto-legge n. 41 del 2004, ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'unità immobiliare deve farsi riferimento esclusivamente ai valori di mercato correnti nel mese di ottobre 2001, indipendentemente dalla data in cui è stata effettuata la stima e da quella in cui è intervenuta l'accettazione del conduttore.

In quel caso, nell'esaminare il ricorso principale dell'INPS, che si era doluto che, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, la sentenza impugnata avesse fatto riferimento ai valori dell'anno 2001, anziché a quelli attuali o alla relazione predisposta nell'anno 2004 dall'Agenzia del territorio, la citata Cass. n. 21596 del 2013 ha respinto la censura sulla base della seguente argomentazione:

- il riferimento ai valori di mercato correnti nell'anno 2001, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, trova giustificazione nella circostanza che i conduttori avevano manifestato la volontà di acquistare le unità immobiliari nel 1998 e nell'ottobre 2001, e risulta conforme al dettato dell'art. 1 del decreto-legge n. 41 del



2001, il quale prevede che il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, per le quali i conduttori abbiano manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, dev'essere determinato sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001;

- tale disposizione s'innesta, modificandola, sulla disciplina introdotta dall'art. 3, comma 20, del decreto-legge n. 351 del 2001, la quale distingue tra le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 e quelle per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, e dispone che le prime siano vendute in ogni caso al prezzo ed alle altre condizioni indicati nell'offerta, mentre per le seconde prevedeva la vendita al prezzo ed alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della manifestazione di volontà di acquisto, a meno che non si trattasse d'immobili considerati di pregio;
- la Corte d'Appello ha escluso la configurabilità della prima ipotesi, alla luce della condotta tenuta dall'Istituto, che si era limitato a manifestare la volontà di porre in vendita le unità immobiliari senza mai formulare una vera e propria proposta contrattuale; quanto alla seconda ipotesi, ha ritenuto pacifico che gli attori avessero manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, e, pur senza menzionare espressamente il decreto-legge n. 41 del 2004, ha fatto applicazione della disciplina dallo stesso introdotta, correttamente determinando il prezzo di vendita in base ai valori correnti nell'anno 2011, ma escludendo la riduzione del 30% prevista dall'art. 3, comma 109, lettera d), della legge n. 662 del 1996, in considerazione dell'avvenuta inclusione dello stabile tra gli immobili considerati di pregio;



- nel sistema risultante dalle modificazioni introdotte dal decreto-legge n. 41 del 2004 non trova spazio l'accertamento dell'epoca di definizione del procedimento di stima, dovendosi fare riferimento, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, esclusivamente ai valori correnti nel mese di ottobre 2001, indipendentemente dalla data in cui è stata effettuata la stima e da quella in cui è intervenuta l'accettazione del conduttore.

Con la stessa sentenza, la Corte, scrutinando il ricorso incidentale del conduttore, ha giudicato manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale, con riferimento agli artt. 3 e 97 Cost., dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, laddove, nel riconoscere in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto di detti beni al prezzo determinato dai commi settimo e ottavo del medesimo articolo, pari al valore di mercato diminuito del trenta per cento, esclude tale riduzione per gli immobili di pregio, rappresentando un siffatto trattamento differenziato il risultato di un bilanciamento di interessi che il legislatore ha compiuto fra l'aspirazione dei conduttori dei suddetti immobili ad acquistare ad un valore inferiore a quello di mercato e le esigenze degli enti previdenziali di non svendere proprietà prestigiose.

La Corte ha osservato che le finalità perseguite dall'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 41 del 2004 non consistevano affatto nell'integrale riformulazione della precedente disposizione. Lo specifico riferimento della norma invocata al secondo periodo dall'art. 3, comma 20, rende infatti evidente che il legislatore non ha inteso superare la distinzione tra le unità immobiliari offerte in opzione dagli enti entro il 26 settembre 2001 e quelle per le quali entro il 31 ottobre 2001 fosse intervenuta soltanto la manifestazione della volontà di acquisto da parte dei conduttori, ma solo indicare un'unica data di riferimento ai fini della determinazione del prezzo di vendita della seconda categoria d'immobili, la cui individuazione risultava oltremodo problematica sulla



base dell'art. 3, avuto riguardo alla pluralità ed alla diversità delle discipline susseguitesi nel tempo ed alla condotta non sempre lineare tenuta in concreto dalle parti. Conseguentemente – ha sottolineato questa Corte – deve escludersi che l'art. 1 abbia inteso sopprimere il riferimento ai conduttori delle unità immobiliari di pregio contenuto nel secondo periodo dell'art. 3, per effetto del quale gli stessi erano esclusi dal beneficio della riduzione del 30% accordato ai conduttori delle altre unità immobiliari, e dettare una disciplina identica a quella prevista dal primo periodo della medesima disposizione, che non prevedeva alcuna differenza di prezzo. In tal senso depongono anche la circostanza che l'art. 1, comma 1, non prevede alcuna riduzione di prezzo, pur riferendosi esclusivamente ai conduttori, nonché la considerazione che, diversamente opinando, non si comprenderebbe il motivo per cui il legislatore è intervenuto esclusivamente sull'art. 3, comma 20, che confermava l'applicabilità del trattamento differenziato per gli immobili per i quali fosse già stata manifestata la volontà di acquisto, anziché sui commi ottavo e tredicesimo, che introducevano in via generale il predetto trattamento. In contrario, non appare utilmente invocabile il dettato dell'art. 1, comma 3, che estende le disposizioni di cui al comma 1 agli immobili venduti prima dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 41 del 2004, in quanto tale disposizione, riguardante esclusivamente gli immobili già trasferiti in proprietà, si limita a porre rimedio alle spequazioni determinate dall'applicazione dei diversi criteri stabiliti dalle leggi succedutesi nel tempo in tale materia, prevedendo il rimborso del maggior prezzo eventualmente corrisposto.

6.2. – Nella giurisprudenza successiva di questa Corte non vi sono pronunce che abbiano affrontato specificamente la questione della applicabilità o meno, agli immobili di pregio, della disciplina sulla riparametrazione ai valori di mercato del mese di ottobre 2001

Cass., Sez. II, 10 marzo 2020, n. 6733 – in un caso in cui era stata impugnata una sentenza di merito che aveva confermato il rigetto di



una domanda ex art. 2932 cod. civ. sul rilievo che l'ente previdenziale proprietario dello stabile non aveva formulato ai conduttori l'offerta in opzione delle unità immobiliari – ha evidenziato che l'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 41 del 2004 “con espresso riferimento ai conduttori che avevano manifestato, nelle ipotesi e con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001, ha stabilito che il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale deve essere determinato al momento dell'offerta in opzione (della quale quindi, evidentemente, postula la necessaria sussistenza) e con le modalità di cui al comma 2, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001: vale a dire, alla luce del disposto del citato comma 2, applicando, al prezzo determinato ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001 (e cioè in forza dei valori correnti di mercato), coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001”.

6.3. – Cass., Sez. III, 20 maggio 2020, n. 9260, infine, ha affermato che, in tema di dismissione di beni appartenenti al patrimonio pubblico, il beneficio dell'abbattimento del prezzo di vendita previsto dall'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 41 del 2004, convertito dalla legge n. 104 del 2004, è riconosciuto a condizione che il richiedente sia conduttore dello specifico immobile che intende acquistare e che in relazione ad esso abbia manifestato – con le modalità indicate nell'art. 3, comma 20, del decreto-legge n. 351 del 2001 – la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001; pertanto, in considerazione del carattere speciale e di stretta interpretazione della normativa sulla “cartolarizzazione” degli immobili pubblici, l'opzione esercitata per una determinata unità immobiliare non può ritenersi valida anche per un'altra, solo perché parimenti ricompresa nel programma di dismissione.



7. – Il Collegio osserva che nella giurisprudenza di merito si registra una diffusa resistenza al recepimento del principio enunciato dalla sentenza n. 21596 del 2013 di questa Corte con riguardo alla applicabilità della disciplina dettata dal decreto-legge n. 41 del 2004 anche agli immobili di pregio.

Come evidenzia la difesa dei controricorrenti nella memoria depositata in prossimità della camera di consiglio, nel senso della non applicabilità agli immobili di pregio si sono tra gli altri pronunciati:

- App. Napoli n. 2800 del 2014, secondo cui il riferimento, contenuto nel decreto-legge n. 41 del 2004, alle ipotesi previste dal secondo periodo del comma 20 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 del 2001, "implica, ancora una volta, l'esclusione degli immobili di pregio" (il ricorso avverso la citata sentenza della Corte d'appello è stato respinto da Cass., Sez. III, 31 gennaio 2017, n. 2367);
- Trib. Roma n. 3793 del 2019, che, basandosi sul tenore del richiamato comma 20, esclude che per gli immobili di pregio oggetto di causa gli attori abbiano diritto alla riparametrazione all'ottobre 2001, secondo il coefficiente di abbattimento previsto dal comma 2 dell'art. 1 del decreto-legge n. 41 del 2004.

8. – In questo panorama giurisprudenziale, il Collegio ritiene che il motivo di ricorso interroghi questa Corte ad approfondire – muovendo dal precedente rappresentato da Cass., Sez. I, n. 21596 del 2013 – l'ambito e la portata, rispettivamente, dell'art. 1 del decreto-legge n. 41 del 2004 e dell'art. 3, comma 20, secondo periodo, del decreto-legge n. 351 del 2001, alle cui previsioni la prima disposizione fa rinvio con riguardo alle "ipotesi" e alle "modalità".

Si tratta di stabilire se e in che misura la disciplina d'urgenza del 2004 si saldi con, o modifichi, quella dettata dalla anteriore normativa richiamata, la quale – nell'accordare il beneficio dell'acquisto al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data



della relativa manifestazione di volontà intervenuta entro il 31 ottobre 2001 pur in assenza di una offerta in opzione – espressamente esclude dal proprio ambito le unità immobiliari di pregio.

L'ambito della disciplina della riparametrazione ai valori di mercato del mese di ottobre 2001, contenuta nel decreto-legge n. 41 del 2004, deve essere ricostruito, ad avviso del Collegio, attraverso una interpretazione letterale e sistematica della disposizione, cogliendone il significato anche alla luce della *ratio legis*, come emergente dai lavori parlamentari della relativa legge di conversione; e guardando agli effetti di ricaduta sul comma 3 dell'art. 1 del medesimo decreto-legge, che estende il meccanismo della riparametrazione del comma 1 anche agli immobili venduti prima della data di entrata in vigore del decreto-legge, accordando ai relativi acquirenti il diritto al rimborso del maggior prezzo eventualmente pagato.

9. – Data la particolare rilevanza della questione di diritto sulla quale la Corte è chiamata a pronunciare, il Collegio ritiene opportuno che il ricorso sia trattato in pubblica udienza, ai sensi dell'art. 375, ultimo comma, cod. proc. civ., con il contributo nomofilattico del pubblico ministero.

**P.Q.M.**

rinvia la trattazione del ricorso alla pubblica udienza.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 21 gennaio 2021.

IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Il Presidente

R. M. D. V. V. V.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale