

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf - ENPAF è una ente non è soggetto alla normativa relativa alle dismissione di cui al decreto legislativo 104/1996 - Una importante sentenza del Tribunale di Ostia (Tribunale di Roma Sezione distaccata di Ostia)

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf - ENPAF è una ente non è soggetto alla normativa relativa alle dismissione di cui al decreto legislativo 104/1996 - Una importante sentenza del Tribunale di Ostia (Tribunale di Roma Sezione distaccata di Ostia)

S E N T E N Z A

letti gli atti e le istanze delle parti,
osserva:

In via di pregiudiziale logica va affrontata per prima la questione della sussistenza, sotto i vari profili dedotti dal conduttore, del diritto dello stesso all'acquisizione in proprietà dell'immobile al medesimo locato.

Ed invero la possibilità di pronunciare la cessazione del contratto di locazione in conseguenza del recesso operato dall'Enpaf è condizionata dalla decisione circa l'assenza di un tale diritto, la cui presenza, per converso, assorbirebbe, escludendo la permanenza di un interesse del locatore giuridicamente apprezzabile alla pronuncia, ogni profilo relativo alla locazione, essendo il diritto di proprietà, ove accertato sussistente in capo al conduttore, prevalente sul contratto di locazione stipulato inter partes.

Poiché è indiscutibile che al momento delle domande del conduttore l'Enpaf era una fondazione di diritto privato non v'ha altresì dubbio che l'autorità giudiziaria ordinaria sia dotata di pieno potere a conoscere della controversia anche relativamente ai profili derivanti dalla normativa di cui al decreto legislativo 104/1996 e seguenti.

Ciò premesso, va escluso, allo stato della normativa, che sussista (ancora) l'obbligo legale dell'Enpaf, derivante dalle suddette norme, di dismettere il suo patrimonio immobiliare ed il correlativo diritto dei conduttori di conseguirne, per tale via, la proprietà.

Si tratta di fatto assolutamente certo e che non può essere ormai più posto in discussione.

Chi scrive ha già in precedenza preso in considerazione la questione – nel modo sommario appropriato alle fasi giudiziali in cui se n'è occupato- e se in un primo momento ha ritenuto che tale obbligo di dismissione potesse perdurare nonostante l'avvenuta privatizzazione, ha successivamente – in relazione ai provvedimenti normativi che venivano via via emanati al riguardo, espresso, in modo non equivoco, le crescenti forti perplessità e riserve circa l'esattezza dell'assunto.

L'Enpaf con provvedimenti del 28.6.00 e ministeriale del 7.11.2000 (pubblicato in G.U. il

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

23.11.00) assumeva la veste di fondazione di diritto privato.

Ora se è fuori discussione, in virtù di consolidati principi generali, (che nel caso di specie trovano applicazione nell'art.1 decr.legis. 509/94 secondo il quale gli enti trasformati continuano a sussistere come enti senza scopo di lucro e assumono la personalità giuridica di diritto privato, ai sensi degli articoli 12 e seguenti del codice civile e secondo le disposizioni di cui al presente decreto, rimanendo titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei rispettivi patrimoni) che la mutata veste giuridica di un ente non toglie che permangano in capo ad esso le posizioni giuridiche attive e passive precedenti, debbesi altrettanto pacificamente convenire che ciò incontra un limite – salva diversa normativa ad hoc e salve le situazioni già definite ed acquisite- nella compatibilità o meno delle stesse con la nuova figura giuridica (a mo' di esempio, fra i molti esponenti, la trasformazione di un ente pubblico in privato non annulla per tale motivo i rapporti di lavoro in corso con il personale ma per converso determina ineluttabilmente la sterilità della pretesa dell'ex dipendente –pubblico - dell'ente, di continuare ad essere considerato tale; ed ancora in tale frangente verrebbe meno, salvo legge ad hoc, la possibilità per gli avvocati dell'ente iscritti nell'albo speciale di cui all'art.3 della legge che regola l'ordinamento della professione di avvocato di continuare ad espletare tale funzione in tale veste).

Ora esaminando la normativa in oggetto e riflettendo sul suo contenuto e significato è impossibile non convenire che l'Enpaf non può essere ritenuto (ancora) soggetto all'obbligo di dismissione del suo patrimonio immobiliare, a pena di una vistosa forzatura della logica e del diritto.

Sia il citato decreto 104/1996 e sia la successiva l.410/01 (che convertiva in legge il decreto 351/01) sono infatti dettati per regolare le dismissioni del patrimonio disponibile dello Stato e degli enti pubblici (anche previdenziali).

Solo nella misura in cui l'ente è pubblico sussiste un obbligo di dismissione e ciò per gli enti di previdenza assume una valenza relevantissima in quanto solo l'ente pubblico beneficia di quei finanziamenti e contributi da parte dello Stato senza i quali (sottrattagli la proprietà immobiliare) verrebbe grandemente compromessa la possibilità di fare fronte come dovuti ai suoi obblighi di solidarietà, assistenza e previdenza a favore degli aventi diritto.

L'ente previdenziale privato invece non riceve contributi da parte dello Stato (per inciso il desiderio di privatizzazione dell'Enpaf muove da lontano ed a quel che si legge nel documento dell'ente in sede di Consiglio Nazionale del 28.6.2000 proprio la presenza di una piccola voce attiva considerata contributo statale ne aveva impedito anni addietro l'esito favorevole; cfr. pure motivazione del decreto del Ministero del Lavoro del 7.11.2000, quinto "considerato") e deve fare fronte con i suoi mezzi e con le sue risorse, badando a fare quadrare i bilanci, ai doveri istituzionali (testualmente il decreto legis. 509/94 recita all'art.1 che agli enti stessi non sono consentiti finanziamenti pubblici diretti o indiretti, con esclusione di quelli connessi con gli sgravi e la fiscalizzazione degli oneri sociali).

In questo contesto ipotizzare al di fuori di una norma che lo preveda l'obbligo comunque di dismettere il patrimonio immobiliare è sicuramente errato.

Ma se norme vi sono, sono tutte di segno contrario, nel senso di escludere decisamente la

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

permanenza dell'obbligo di dismissione a carico dell'Enpaf proprio a seguito della rilevante modificazione della sua struttura e natura (da pubblica a privata) e del diverso conseguente modo in cui l'ente deve provvedere alla previdenza ed all'assistenza.

Tale concetto consente di interpretare in modo corretto norme che altrimenti, avulse dal contesto spiegato, potrebbero ingenerare confusione: e così il comma 10 dell'art.3 della l.410/01 che prevede che i beni immobili degli enti previdenziali che non siano stati ancora dismessi vengono alienati con le modalità della nuova legge e il comma 20 che prevede che le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione sono vendute al prezzo ed alle altre condizioni indicati nell'offerta non aggiungono nulla al quadro testé delineato valendo esclusivamente - per l'assorbente ragione di compatibilità logico-giuridica esposta - per gli enti che erano e sono ancora pubblici perché solo tali enti possono essere interessati dalle procedure delle leggi citate. Ed infatti le situazioni indicate nelle norme citate non afferiscono a situazioni giuridiche definitive (rogito notarile di vendita) in ordine alle quali l'ex conduttore possa vantare un diritto di proprietà piena ed irretrattabile, ma a procedure in itinere la cui efficacia ed applicabilità alle parti (così all'ente come al conduttore) presuppongono la compresenza, fino al momento conclusivo della procedura, di tutte le caratteristiche ed i presupposti previsti dalla legge (e, per quanto interessa in questa sede e per l'Enpaf, la natura di ente pubblico).

Naturalmente ciò che si è detto non ha nulla a che vedere con la possibile valenza dello stato della procedura sotto altro profilo (art. 2932 cc) autonomamente valutabile.

I decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.11.2001 e quanto agli enti previdenziali, del 18.12.1001 provvedono alla cartolarizzazione dei beni immobili sulla base della previsione della legge 410/2001 (art.3) ed in essi vengono indicati tutti gli enti previdenziali pubblici, ma non l'Enpaf per la elementare ragione che pubblico non è.

Si tratta di decreti che mutuano la loro natura direttamente dalla legge (che infatti esclude che abbiamo mera forza regolamentare; altrimenti ben difficilmente ipotizzabile quella capacità, che invece hanno, di determinare ipso iure all'atto dell'inserimento, la translatio della proprietà immobiliare alle società incaricate delle operazioni di cartolarizzazione di cui all'art.2 comma secondo della citata l.401) sicché, a parte che si tratta come visto di scelta ed operazione del tutto coerente con le tipologie ed i modi operativi dei diversi sistemi previdenziali, sicché non si può dire che sia ingiusta, è da escludere che il Giudice possa disapplicarli laddove ritenga erronea la mancata acquisizione anche dei beni immobili dell'Enpaf; il quale, allo stato della normativa vigente, è certamente fuori dell'obbligo di dismissione.

La domanda fondata sull'art.2932 cc.

A rimuovere ogni dubbio circa la sussistenza delle condizioni di fondo che giustificano l'accoglimento di tale domanda, vale precisare, confutando la esegesi (non errata in sé quanto nelle conclusioni applicative) della legge 104 operata dalla difesa dell'Enpaf, che se è vero che tale legge prevede procedure e modi alternativi alla compravendita ai conduttori quali mezzo al

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

fine dell'attuazione delle dismissioni del patrimonio immobiliare, lo è altrettanto che mai la dirigenza dell'ente ha dimostrato di avere solo lontanamente preso in considerazione forme diverse da quella che tutti gli atti provenienti dall'Enpaf attestano, vale a dire l'alienazione ai conduttori, in blocco o singolarmente, degli immobili dai medesimi condotti in locazione.

Il fatto è talmente documentato che può essere considerato indiscutibile.

In linea di principio non vi è alcun dubbio che in presenza di una manifestata seria volontà di effettuare la prestazione (nel caso di specie, per quanto riguarda l'Enpaf, la vendita dell'immobile al conduttore che abbia manifestato e confermato fin con la presente domanda giudiziale la volontà di acquistare), quale che ne siano le forme ed i modi, pur prescindendosi dalla mancanza di un contratto preliminare dalla forma usuale (vale a dire contenuto in un'unica scrittura, alla successiva mancanza di disponibilità di prestare il consenso davanti al notaio per la conclusione del contratto definitivo si possa supplire con la sentenza del Giudice ai sensi dell'art.2932 cc.

La circostanza che la manifestazione di volontà a vendere avesse quale movente il ritenuto obbligo legale è del tutto irrilevante, fra l'altro valendo l'argomentazione dell'Enpaf che la vendita al conduttore era una soltanto delle possibilità previste dalla legge 104/1996 per effettuare la dismissione immobiliare.

Ciò che conta è che vi sia stata una volontà dell'ente di vendere al conduttore l'immobile locatogli, per il prezzo indicato nella lettera inviata a tale fine (né può fare velo a tale volontà il concomitante desiderio di raggiungere un evento – la privatizzazione - che avrebbe consentito all'ente di non dover cedere gli immobili ma solo di poterlo fare volendolo; ed invero sia pure obtorto collo l'ente poneva in essere sia pure con lentezza e ritardi, volontariamente – il che non significa spontaneamente – atti specifici della procedura dismissiva, e ciò per la elementare ragione che la dirigenza dell'ente non poteva arrogarsi conclamatamente – a pena delle intuibili svariate conseguenze che ne sarebbero inevitabilmente derivate- di non applicare la legge).

Sussistendo tali presupposti è sicuro che il mancato successivo consenso è puro e semplice inadempimento. L'errore in cui cade l'ente è quello di confondere la motivazione della vendita con gli atti che la riguardano.

La legge 104 non contiene in sé nessun meccanismo autoritativo nel senso che impone sì agli enti degli obblighi di dismissione fra i quali la vendita dell'immobile al conduttore, ma una volta che l'ente abbia scelto tale strada, l'alienazione si compie con atti di diritto privato dell'ente, quali le manifestazioni di volontà delle parti interessate, l'incontro delle volontà, il definitivo atto di compravendita.

E tale meccanismo vale a favore e contro l'Enpaf, caso per caso.

Come dire che proprio per tale ragione solo nella cause ove le trattative fra le parti siano giunte ad un punto (in termini di serietà e completezza) sul quale si possa innestare validamente l'art. 2932 cc. la domanda del conduttore potrà trovare accoglimento.

Il che presuppone necessariamente che

l'immobile sia stato specificamente inserito nel piano di dismissione; e che

l'appartamento sia stato specificamente offerto in vendita al conduttore (mentre non rileva l'indicazione o meno del prezzo essendo questo predeterminato dalla legge).

Per contro si rimane nell'ambito delle trattative (non prive come si dirà infra di una qualche

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

giuridica rilevanza) dove l'immobile, inserito nel piano di dismissione, tuttavia non sia stato specificamente offerto in vendita al conduttore (vale appena il caso di rilevare che non costituisce tale offerta la richiesta dell'Enpaf del 13.5.1998 con la quale l'ente chiedeva a tutti gli inquilini di manifestare la volontà o meno di acquistare l'immobile locato. Ciò in quanto tale atto non contiene una volontà di vendere bensì quella – ivi dichiarata- di procedere ad una indagine conoscitiva sulla propensione all'acquisto degli immobili da parte degli stessi conduttori in vista della predisposizione di un piano di dismissione ordinaria del patrimonio immobiliare).

Nel caso di specie l'immobile è stato inserito nel piano di dismissione di cui alla nota del 1.10.1999 dell'Enpaf e lo stesso ente con lettera del 9.12.1999 richiedeva al conduttore di fare conoscere la sua volontà di acquisto dell'immobile.

La difesa dell'Enpaf assume che si tratta di lettera denominata espressamente di intenti tale da non poter valere agli effetti propugnati dall'attore.

L'eccezione è del tutto priva di fondamento.

A tale fine è sufficiente, in contrario, evidenziare:

- il contesto nel quale la lettera si inserisce che è quello di una procedura di dismissione immobiliare, nella quale l'ente aveva manifestato in ogni modo possibile di avere scelto la vendita ai conduttori;

- la fase di tale procedura in cui tale lettera si inseriva, all'esito dell'acquisizione della quasi totale propensione all'acquisto comunicata all'ente dai conduttori degli immobili dell'ente stesso;

- la scansione temporale della lettera che veniva emessa in un momento in cui, per legge e secondo le circolari ministeriali (cfr. il provvedimento del 31.8.1999 n.6/4ps/31583 con il quale il Ministero disponeva che le proposte di vendita dovessero essere formulate entro il 26 ottobre 1999) l'ente era, già da tempo, obbligato ad inviare le lettere con le proposte di vendita ai conduttori;

- lo stesso tenore della lettera che rispettava quanto previsto dalla legge e dalle circolari (quella citate e altre) circa la necessità di inviare la lettera, completa dei necessari contenuti, di proposta ai conduttori;

- lo stesso contenuto della lettera che era (ed è) esaustiva in ogni aspetto sostanziale e legale necessario al perfezionamento della vendita, sicché se uno spazio di discrezione residuava era solo a favore del conduttore che doveva precisare se preferiva l'acquisto singolo o quello collettivo; con la conseguenza che in relazione a ciò l'ente avrebbe adattato la sua successiva condotta.

Devesi pertanto affermare, senza che possano residuare dubbi di sorta, che la lettera in questione è una proposta di vendita vincolante a tutti gli effetti per l'ente e che se un qualche margine di incompletezza si volesse ravvisare ciò varrebbe tutt'al più per escludere che le successive reiterate manifestazioni di volontà di acquisto da parte del conduttore abbiano chiuso il cerchio producendo gli effetti di una vendita definita e compiuta e potendosi invece concedere che vi sia ancora spazio per una sentenza a valere ex art. 2932 cc.

E de hoc satis.

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

Non può trovare accesso la domanda del conduttore di compensazione con i canoni medio tempore corrisposti. Ed invero (a parte che, seppure su diverso e non direttamente rilevante piano, una tale compensazione non è prevista neppure dalla legge 104 e successive) se è vero che l'attore corrispondeva i canoni (cosa che non avrebbe dovuto fare se già proprietario) è altrettanto vero che lo stesso conduttore ha conservato (e conserva tuttora il capitale) non avendo pagato alcunché in conto prezzo.

Nella lettera in questione si legge, fra l'altro, che l'ente sta concordando una convenzione bancaria che le permetterà di assumere un mutuo agevolato se il suo reddito familiare per l'anno precedente determinato con le modalità di legge non sia superiore a £.60.000.000 oppure ai tassi ed alle condizioni contenuti in detta convenzione se superiore a tale importo.

Non è stato prodotto un certificato catastale sicché verosimilmente occorrerà integrare ai fini della trascrizione le notizie necessarie all'identificazione dell'immobile, certo tuttavia quanto ad oggetto e contenuto.

Reputa il Giudicante che tale impegno dell'ente sia del tutto cogente (peraltro assolutamente compatibile con la sua mutata struttura) e che ne derivi una obbligazione ovviamente non coercibile ma suscettibile di responsabilità per danni ove non adempiuta.

La domanda relativa alla finita locazione è assorbita.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo. Per ognuna delle cause pilota la liquidazione tiene conto della notevole, complessa, impegnativa e approfondita attività del difensore, svolta in varie sedi (anche davanti alla Corte Costituzionale), nelle cause riunite. In tutte le altre, che in qualche misura hanno natura seriale, le spese saranno liquidate tenendo conto di ciò.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda eccezione e deduzione respinta, così provvede:

1. DICHIARA che l'ENPAF non è soggetto alla normativa relativa alle dismissioni di cui al decreto legislativo 104/1996 e seguenti;
2. DICHIARA l'inadempimento dell'Enpaf all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita relativamente all'immobile di Ostia via dei Promontori 16 B1 scala B int.6 zona censuaria 7 cat.2 classe 4;
3. DICHIARA trasferita la proprietà dell'immobile suddetto a favore di Cxxxxxxx Gxxxxxxx;
4. DISPONE che Carmela Gxxxxxxxxxxx provveda al pagamento del prezzo dovuto per la vendita determinato in €.106.132,92 (oltre spese di legge) mediante corresponsione all'Enpaf, entro mesi otto da oggi, della relativa somma;
5. ORDINA all'Enpaf di provvedere tempestivamente a porre a disposizione della Gxxxxxxxxxxx idoneo mutuo ipotecario come sopra specificato; e consentire e partecipare ad ogni operazione accessoria e necessaria al conseguimento e rilascio dello stesso;
6. CONDIZIONA l'effetto traslativo della presente sentenza all'adempimento di quanto prescritto al punto che precede;
7. MANDA alla cancelleria per la trascrizione della sentenza;
8. DICHIARA assorbita la domanda relativa alla finita locazione;

Dismissioni del patrimonio immobiliare Enpaf

9. CONDANNA l'Enpaf – Ente Nazionale di Previdenza e di Assistenza Farmacisti in persona del suo rappresentante pro tempore al pagamento delle spese di causa che liquida in favore dell'avv.to A. G., distrattario, in complessivi €. 10.000,00 di cui €.1.000,00 per spese, oltre IVA e CAP.

Ostia lì 8.5.2003

Il Giudice

dott.cons.Massimo Moriconi