

n.15578/2017r.g.



Tribunale Ordinario di Roma

Sezione Sesta Civile

Il Giudice, dott.ssa Francesca Romana Salvadori, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 23/3/17;

- . lette le note autorizzate ed esaminati gli atti di causa;
- . rilevato che, con “ricorso ex artt 696, 696 bis 700, cpc”, depositato il 6/3/17, i ricorrenti, conduttori di immobili Inpgi, hanno dedotto che a) gli immobili sono stati fatti confluire nel fondo “Giovanni Amendola”, gestito da InvestiRe spa; b) con delibera n 46/2016, il CdA di Inpgi ha approvato le linee guida per la dismissione del patrimonio immobiliare “come da allegato B”, contestualmente prevedendo che, in caso di mancato acquisto da parte degli inquilini, le unità immobiliari sarebbero state inserite in un bando di assegnazione riservato ai giornalisti iscritti ad Inpgi e ai dipendenti dell'Istituto; c) la Società ha inviato ai conduttori comunicazione, fissando il termine di 60 giorni per formulare una proposta irrevocabile di acquisto al prezzo ivi indicato; d) il prezzo è apparso “enormemente superiore al ... valore di mercato”; d) fallite le “trattative deputate ad addivenire ad un'intesa in merito, tra l'altro, al prezzo di vendita”, la Società ha, in data 21/1/17, rappresentato la ripresa dei termini per la prenotazione dell'alloggio alle condizioni già comunicate, significando contestualmente che “i termini (sarebbero) scadu(ti) improrogabilmente il ... 20 marzo 2017”; e) in base alla delibera su richiamata e alle risultanze dell'analisi commissionata alla Società Mangusta Risk, “incaricata ... di gestire il rischio d(el) ... patrimonio”, nonché in base all'art 1 dello statuto di Inpgi, oltre che da quanto affermato da Cass 13398/07, è possibile ritenere che alla dismissione del patrimonio immobiliare in esame sia applicabile la l 410/2001; f) a prescindere dall'applicazione “analogica o meno” di detta disciplina, il prezzo “appare illegittimo e ingiusto”; g) hanno interesse a sospendere il decorso del termine onde far accertare l'effettivo valore di mercato degli immobili; che i ricorrenti hanno chiesto al Tribunale adito di ordinare la sospensione del termine imposto dalla Società ovvero, in caso di avvenuto decorso, rimettere gli esponenti in termine per la formulazione della proposta irrevocabile, e disporre tut per l'accertamento del valore di mercato;
- . rilevato che, costituendosi in data 23/3/17, la Società ha contestato le avverse deduzioni delle quali ha chiesto la reiezione; che, con memoria depositata il 23/3/17, Inpgi ha chiesto la propria estromissione dal giudizio e il rigetto delle avverse domande;



. rilevato che va disposta l'estromissione di [REDACTED] e [REDACTED] i cui atti di rinuncia sono pervenuti ai resistenti prima della relativa costituzione in giudizio; che, in difetto di tale presupposto (cfr note autorizzate ricorrenti, nelle quali si assume che la [REDACTED] ... ha richiesto la notifica del proprio atto di rinuncia in data 23/3/2017 e quindi prima che le parti resistenti si costituissero ritualmente in giudizio"), non può pervenirsi ad analoga conclusione quanto alla [REDACTED]

. rilevato che la l 410/01 non si applica alla fattispecie esaminata, poiché, per quanto si ricava dall'art 1, dl 351/01, la procedura disciplinata afferisce alla dismissione dei beni immobili dello Stato ed enti pubblici non territoriali, dei beni non strumentali di società a totale partecipazione pubblica, dei beni di regioni, province e comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta e dei beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre vent'anni, con il consenso dei proprietari; che, tanto premesso, va segnalato che Inpgi è un ente previdenziale privatizzato, ex dlgs 509/1994, e che l'affermazione secondo la quale "le casse dei professionisti sono organismi di diritto pubblico" (cfr ricorso pag 9) va intesa nel senso che il rilievo pubblicistico dell'Ente si esaurisce nell'attività di erogazione delle prestazioni ai soggetti assicurati, restando quindi sottratta agli obblighi posti a carico degli enti pubblici l'attività di gestione del patrimonio che viene svolta in regime privatistico; che la circostanza che l'Ente sia stato sottoposto alla vigilanza ministeriale non incide sulla natura della Cassa e sulla natura, che resta dunque paritetica e non acquista connotazione autoritativa, degli atti assunti nell'esercizio dell'attività gestionale; che la precisazione su riportata esclude il ricorso all'analogia la cui operatività sottende il ricorrere di "casi simili" o "materie analoghe" (art 12, disposizioni sulla legge in generale); che va pure escluso che i ricorrenti possano appellarsi al dlgs 104/1996, vista la previsione di cui all'art 1, comma 38, l 243/2004; che, in merito alla questione di legittimità ventilata dai ricorrenti che si dolgono dell'abuso da parte del legislatore di atti normativi aventi efficacia retroattiva (cfr note autorizzate), corre l'obbligo di segnalare che non sembra ravvisabile una violazione del principio di uguaglianza, sol che si consideri che, al momento dell'entrata in vigore del citato art 1, comma 38, non era in corso attività propedeutica alla vendita di beni, attività cominciata solo nel 2016; che, in tal caso, va, infatti, escluso il prodursi di una situazione di disparità di trattamento fra coloro che abbiano o non abbiano potuto soddisfare le proprie aspettative sotto la vigenza della precedente normativa o della precedente interpretazione, effetto questo da ritenersi connaturale ad ogni provvedimento legislativo -anche meramente interpretativo- riduttivo di precedenti aspettative;

. ritenuto peraltro che le considerazioni su esposte perdono di rilevanza sol che si consideri che, per effetto dell'apporto al Fondo, Inpgi, quale che sia la natura giuridica dei fondi comuni di investimento, non è allo stato proprietario dell'immobile oggetto di causa;



. rilevato che quanto sopra prelude alla verifica della seconda questione, afferente la congruità del prezzo praticato, con riferimento ai valori di mercato; che, al riguardo, va osservato che nessuna verifica sembra possibile, dal momento che i conduttori hanno delle mere aspettative di fatto in merito all'acquisto e non possono pretendere di acquistare ad un prezzo determinato; che ne deriva che agli odierni ricorrenti è precluso dolersi della pretesa contrarietà dell'operazione alla citata delibera del CdA Inpgi n 46/2016, A) della quale non sono destinatari, B) rispetto alla quale quindi essi non possono porsi quali beneficiari di un preteso diritto di opzione, dovendosi pure segnalare C) che, intervenuto l'atto di apporto dell'immobile al Fondo, all'Ente non è consentito intervenire nel processo decisionale sotteso alla procedura di dismissione;

. rilevato che il difetto di fumus dell'azionata tutela d'urgenza esime dalla verifica del requisito del periculum in mora;

. rilevato che la mancanza di ragioni di urgenza, tali da giustificare l'anticipazione dell'accertamento del valore di mercato degli immobili, osta all'espletamento della ctu ex art 696, cpc, strumento che mira all'acquisizione di prove prima che il trascorrere del tempo le renda impossibili o inutili;

. rilevato che non pare doversi accedere neanche all'invocato espletamento di consulenza tecnica ex art 696 bis, cpc, dal momento che la causa di merito implica la soluzione di questione giuridica che esula dall'ambito dell'indagine di natura tecnica; che in effetti lo strumento presuppone che la controversia abbia come unico punto di dissenso ciò che in sede di giudizio di merito costituirà oggetto di consulenza tecnica, acquisita la quale è da ritenersi probabile la conciliazione delle parti, non residuando, con valutazione da compiersi ex ante, altre questioni controverse;

. rilevato che occorre provvedere sulle spese processuali; che, in particolare, le spese di atp sono liquidabili ordinariamente se la richiesta non è accolta (cfr Cass 2937/1996); che la distribuzione è regolata dal principio della soccombenza, non ravvisandosi i presupposti della chiesta compensazione, come richiesti dall'art 92, comma 2, cpc; che vanno esclusi dalla condanna la Pasqualucci e il Simone, estromessi; che la sostanziale identità di difese giustifica la liquidazione unica, che segue come in dispositivo ed è regolata dal dm Giustizia n 55/2014 (con aumento del 20% ex art 4, comma 2);

pqm

rigetta le istanze dei ricorrenti;

dispone l'estromissione della Pasqualucci e del Simone e dichiara irripetibili spese processuali dagli stessi anticipate;

pone a carico della

in solido, le spese della procedura che liquida in euro 5.000,00, oltre rimborso forfetario (15%), Iva e Cpa come per legge; si comunicati.



Roma, 12/04/2017

Il Giudice

Francesca Romana Salvadori

