

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale
(Sezione Quarta)

ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso iscritto al NRG 340/2005 proposto da

PROFILI ZAIRA, rappresentata e difesa dagli avvocati Maurizio Troiano, Stefano Gattamelata e Renzo Cuonzo ed elettivamente domiciliata presso questi ultimi in Roma, Via di Monte Fiore, n. 22;

contro

l'AGENZIA DEL DEMANIO, in persona del Direttore generale in carica, rappresentata e difesa dall'Avvocatura generale dello Stato presso la quale è per legge domiciliata in Roma, via dei Portoghesi n. 12;

e nei confronti di

ALMADORI DOMENICA, ALMADORI SANDRO e ASSISANI ELISABETTA, non costituiti;

per l'annullamento

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale dell'Umbria , n. 712 del 16 novembre 2004.

Visto il ricorso in appello;

visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione intimata;

viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

visti gli atti tutti della causa;

relatore alla pubblica udienza dell'11 marzo 2008 il consigliere Pier Luigi Lodi e uditi, per le parti, l'avvocato Gattamelata e l'avvocato dello Stato Pampanelli;

ritenuto e considerato quanto segue:

FATTO

Con atto notificato l'11 gennaio 2005, depositato il successivo 14 gennaio, la signora Zaira Profili ha proposto appello avverso la sentenza del T.A.R. Umbria n. 712/2004, che aveva in parte dichiarato inammissibile ed in parte respinto il ricorso, con motivi aggiunti, inteso all'annullamento dell'atto di alienazione di un terreno sdemanializzato, nonché degli atti relativi all'esercizio del diritto di prelazione da parte di un terzo (la signora Domenica Almadori); ed inteso altresì ad ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Il primo giudice aveva rilevato che la gara indetta per la menzionata alienazione si era conclusa favorevolmente per la signora Profili, la quale aveva presentato l'offerta migliore, ma che la vicenda relativa all'esercizio del diritto di prelazione si collocava in momento successivo alla gara e riguardava una questione di diritto soggettivo spettante alla giurisdizione ordinaria. Per quanto riguardava, poi, il lamentato ritardo nella comunicazione dell'esito della gara agli eventi diritto, per l'esercizio del diritto di prelazione, il giudicante lo aveva ritenuto irrilevante, trattandosi di un adempimento che l'Amministrazione era comunque tenuta ad eseguire.

Nell'atto di appello si contestano tali statuizioni osservandosi, in primo luogo, che l'Amministrazione avrebbe violato la disposizione dell'avviso di gara datato 11 febbraio 2002 (secondo cui ai titolari del diritto di prelazione doveva essere notificato l'esito della gara stessa "entro due giorni dallo svolgimento delle operazioni" ai fini dell'esercizio del diritto nel termine di quindici giorni), provocando in tal modo il consolidamento del diritto della signora Profili, originaria aggiudicataria, fin dal 17 marzo 2002, come comprovato dalla note del maggio successivo con le quali l'Amministrazione la invitava alla stipula dell'atto notarile, mentre non rilevarebbe la "sospensione" della procedura per acquisire un parere legale del tutto ingiustificato, dopo la conclusione della gara, che si sarebbe risolto soltanto nella illegittima concessione, ai (presunti) aventi diritto alla prelazione, di un nuovo termine (che doveva essere di soli 15 giorni) per il suo esercizio.

Da parte dell'appellante si contesta, inoltre, la affermata "estraneità" rispetto alla gara dell'esercizio del diritto di prelazione e la conseguente statuizione sul difetto di giurisdizione del giudice amministrativo; si contesta, altresì, che sia stato nella specie rispettato il termine ultimo di trenta giorni previsto dall'art. 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, per l'esercizio della prelazione spettante ai coltivatori diretti.

La predetta appellante osserva, ancora, che la sentenza impugnata sarebbe ulteriormente viziata per violazione dell'art. 112 c.p.c. avendo omesso di pronunciarsi sul motivo di ricorso relativo alla insussistenza del diritto della signora Almadori ad esercitare la prelazione, in quanto il concessionario dell'immobile era il genitore della predetta, deceduto, mentre la figlia avrebbe occupato senza titolo l'immobile in parola, trattandosi di concessione non suscettibile di voltura automatica.

Infine, da parte dell'interessata viene riproposta la richiesta di risarcimento del danno.

Tali argomentazioni sono state ulteriormente ribadite con memoria depositata dalla ricorrente in vista della discussione del gravame.

Si è costituita l'Amministrazione intimata deducendo l'infondatezza del gravame in fatto e diritto.

La causa è passata in decisione all'udienza pubblica dell'11 marzo 2008.

DIRITTO

La Sezione ritiene che l'appello sia infondato.

Non appare, infatti, condivisibile l'assunto dell'appellante secondo cui l'esercizio del diritto di prelazione, da parte del "presunto" avente diritto, costituirebbe una vicenda rientrante nella cognizione del giudice amministrativo, facendo parte della procedura di gara ad evidenza pubblica indetta per l'alienazione di un immobile sdemanializzato, come potrebbe evincersi dal relativo avviso in data 11 febbraio 2002, nel quale si stabilivano le modalità e le scadenze temporali da rispettare in proposito.

In primo luogo osserva il Collegio che, in realtà, nel menzionato avviso si faceva presente che l'alienazione a favore del miglior offerente dell'immobile in questione rimaneva subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli "aventi diritto", mentre venivano fissati espressamente i termini per l'esercizio della prelazione soltanto per gli Enti territoriali, ai quali

doveva essere fatta apposita notifica entro due giorni dallo svolgimento delle operazioni di gara, con facoltà dei medesimi di pronunciarsi entro quindici giorni dalla avvenuta notifica.

Tanto precisato, deve poi rilevarsi che la indicazione relativa agli “aventi diritto” ha proprio il significato di segnalare la esistenza di un vero e proprio diritto soggettivo di soggetti che, non importa se eventualmente partecipanti o rimasti estranei alla gara, per la posizione concretamente rivestita potevano far valere un titolo di priorità per l'acquisizione del bene, alle stesse condizioni determinate alla conclusione della gara, senza che potesse riconoscersi alcun potere all'Amministrazione precedente di incidere in qualche modo su tale diritto.

Giova in proposito rammentare che in base all'art. 8, quarto comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590 (recante “disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice”), al proprietario incombe il tassativo obbligo di notificare al coltivatore “avente diritto” la proposta di alienazione con tutti i dati necessari per esercitare eventualmente la prelazione; e da tale notifica il coltivatore ha trenta giorni di tempo per esercitare l'opzione concessagli.

Il successivo quinto comma della stessa norma stabilisce, inoltre, che ove il proprietario non adempia agli obblighi previsti a suo carico “l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa”.

Ciò dimostra, al di là di ogni ragionevole dubbio, che la normativa relativa al diritto di prelazione risulta preordinata a dettare una disciplina di carattere inderogabile, attinente ad uno specifico diritto soggettivo non suscettibile di essere degradato o, comunque, vanificato da provvedimenti autoritativi della pubblica amministrazione. Risulta, quindi, del tutto irrilevante la circostanza che - come nel caso di specie - il diritto di prelazione abbia come oggetto un bene per la cui alienazione l'Ente proprietario abbia a suo tempo avviato una apposita procedura ad evidenza pubblica.

Da quanto detto sopra consegue che debbono essere pienamente condivisa le statuizioni del primo Giudice in ordine al difetto di giurisdizione del giudice amministrativo sulle questioni attinenti al diritto di prelazione, trattandosi, appunto, di un diritto soggettivo da inquadrarsi in una vicenda collocata al di fuori dell'ambito proprio della gara ad evidenza pubblica, per cui ogni eventuale controversia sulla sua spettanza e sul suo esercizio va portata davanti al competente giudice ordinario.

Ciò posto va chiaramente escluso che, come sostenuto dall'appellante, i ritardi in cui sarebbe incorsa l'Amministrazione precedente possano avere comportato un “consolidamento” della posizione dell'aggiudicataria, atteso che eventuali inadempienze o scorrettezze procedurali non potevano comunque provocare la caducazione del diritto di prelazione il quale, a sua volta, non poteva decadere se non dopo lo spirare del termine di legge dalla avvenuta formale notificazione della proposta di alienazione, salva la facoltà di successivo riscatto da parte dell'avente diritto.

In tale prospettiva, dovendosi confermare la statuizione del Giudice di primo grado in ordine al difetto di giurisdizione amministrativa sulle vicende anzidette, deve conseguentemente escludersi la rilevanza in questa sede di ogni questione attinente alla contestata titolarità del diritto di prelazione da parte della controinteressata, essendo evidente che ogni valutazione in proposito non può che essere devoluta alla competente autorità giudiziaria ordinaria.

Le conclusioni di cui sopra portano, altresì, ad escludere la fondatezza della pretesa della ricorrente in ordine al risarcimento del danno che assume di aver subito.

Stante la complessità delle questioni controverse, il Collegio ritiene che le spese del giudizio possano essere interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso meglio specificato in epigrafe:

- respinge l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;
- dichiara integralmente compensate fra le parti le spese del presente grado di giudizio.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 marzo 2008, con la partecipazione di:

Gaetano Trotta - Presidente

Costantino Salvatore - Consigliere

Pier Luigi Lodi Rel. Estensore - Consigliere

Carlo Saltelli - Consigliere

Carlo Deodato - Consigliere