

DIRITTO DI PRELAZIONE SULL'IMMOBILE LOCATO

SOMMARIO: a) *Ambito di operatività*; b) *Asta pubblica*; c) *Attività artistico-artigianale*; d) *Cessazione dell'impresa*; e) *Comunicazione*; f) *Contatti diretti con il pubblico*; g) *Controversie*; h) *Destinazione effettiva*; i) *Dichiarazione del conduttore*; j) *Finalità*; k) *Immobile in comproprietà indivisa*; l) *Onere probatorio*; m) *Pertinenze*; n) *Presupposti*; o) *Procedure concorsuali*; p) *Pubblica amministrazione*; q) *Qualificazione dell'attività*; r) *Rinuncia*; s) *Termine di decadenza*; t) *Trasferimento a favore del coniuge e parenti*; u) *Uso prevalente*; v) *Vendita cumulativa*; w) *Vendita in blocco*.

a) Ambito di operatività

In tema di locazione di immobili urbani destinati ad uso diverso da quello abitativo, il diritto di prelazione e quello di riscatto previsti dagli artt. 37 e 38 della legge n. 392 del 1978 in favore del conduttore, spettano anche all'istituto di credito che eserciti la sua attività in un immobile locato, indipendentemente dal riscontro della prevalenza del servizio di sportello, in quanto l'attività di intermediazione nel credito, pur non essendo espressamente menzionata dall'art. 27 della citata legge n. 392, rientra, al pari delle altre attività indicate nell'art. 2195 c.c., fra quelle commerciali ed è, di per sé, finalizzata a fornire servizi al pubblico che all'uopo deve comunque necessariamente recarsi nell'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 26 febbraio 2003, n. 2893, De Prezzo ed altra c. Soc. Banco di Napoli ed altra.*

Gli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, che riconoscono il diritto di prelazione e riscatto in favore del conduttore di immobili urbani destinati per attività industriale o commerciale, non sono applicabili al rapporto di affitto, nell'ambito del quale deve ricondursi la locazione di una cava di pietra.

* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1992, n. 3995, Soc. Fratelli Bandini c. Lomi.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, il diritto di prelazione spettante al conduttore a norma dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 non trova applicazione nel caso previsto dall'art. 732 c.c. e quindi anche nel caso in cui il coerede alieni la sua quota a persona estranea alla comunione ereditaria.

* *Cass. civ., sez. III, 2 giugno 1999, n. 5387, Morra c. CRC Imm. srl.*

Le disposizioni degli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392, in tema di prelazione e riscatto in favore del conduttore di immobile urbano ad uso non abitativo, quando il locatore intenda trasferire il bene a titolo oneroso, pur essendo espressamente riferite alla sola ipotesi della locazione stipulata dal proprietario, sono estensibili ad ipotesi similari, quale quella della locazione stipulata dall'usufruttuario nel caso di accordo intervenuto fra l'usufruttuario medesimo ed il nudo proprietario per la vendita contemporanea dei relativi diritti, restando in tal caso a carico del nudo proprietario l'onere della denunziatio al conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1992, n. 2080, Riccardi c. Lopez.*

In tema di prelazione urbana, l'art. 38, della L. n. 392/1978 dopo aver premesso al primo comma che il diritto di prelazione può essere esercitato nell'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, al secondo comma - nel prescrivere le formalità necessarie per il valido esercizio del diritto -, si riferisce esclusivamente alla compravendita, come ribadito nel successivo quarto comma, ove si parla diversamente del prezzo di acquisto. Ne consegue che l'istituto della prelazione, e quello succedaneo del riscatto, costituendo limitazioni delle facoltà del proprietario, per cui non sono consentite interpretazioni analogiche od estensive, trovano applicazione nella sola ipotesi di vendita dell'immobile locato e non possono estendersi analogicamente alla diversa ipotesi della "permuta", per cui manca anche la possibilità di offerta di "condizioni uguali a quelle comunicategli" (art. 38, terzo comma, citato), da parte del conduttore. La S.C. ha affermato il suddetto principio in una ipotesi in cui nel contratto di permuta era prevista anche la corresponsione di un conguaglio in danaro, di importanza marginale.

* *Cass. civ. sez. III, 14 gennaio 1988, n. 205, Falcina e altro c. Spalinger.*

In tema di prelazione urbana ex artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, per il caso di vendita dell'immobile locato, non destinato ad abitazione, il cessionario del contratto di locazione e insieme dell'azienda sita in detto immobile, il quale sia subentrato all'originario conduttore dopo la inutile scadenza del termine concesso a quest'ultimo per l'esercizio del diritto di prelazione, non ha diritto ad una nuova comunicazione e ad un nuovo termine per l'esercizio dello stesso diritto, in quanto per effetto della cessione del contratto si attua una vera e propria successione a titolo particolare per atto tra vivi nel contratto stesso con la conseguenza

della sostituzione del cessionario nella identica posizione di diritti ed obblighi del cedente e della opponibilità, da parte del contraente ceduto, al cessionario di tutte le eccezioni derivanti dal contratto, ivi compresa la decadenza già verificatasi nei confronti del cedente.

* *Cass. civ., sez. III, 3 settembre 1990, n. 9095, Colombo c. Mazzoleni.*

Con riguardo alle locazioni ad uso non abitativo, il diritto di prelazione del conduttore, ai sensi dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, sussiste in relazione al trasferimento che abbia ad oggetto il bene locato, e, pertanto, non può essere riconosciuto, in caso di immobile in comproprietà, rispetto ad atti inerenti alla quota del singolo condominio.

* *Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 1990, n. 12088, Romanelli c. La Piramide.*

Il diritto di prelazione, attribuito dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 al conduttore di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, per il caso di vendita dello stesso, poiché, intende proteggere l'avviamento inteso come clientela ed agevolare, nel contempo, il modo d'essere di una determinata zona attraverso il mantenimento degli esistenti punti di vendita, postula che l'immobile sia utilizzato per lo svolgimento di un'attività che comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Conseguentemente la prelazione stessa, mentre investe l'intero bene, oggetto di un unico rapporto locatizio, anche se solo in parte di esso si svolga l'attività privilegiata, non è invece configurabile con riferimento ad un immobile non adibito a tale attività, ancorché il conduttore lo abbia posto al servizio di altro locale - appartenente a diverso proprietario, assunto autonomamente in locazione e non contiguo - destinato ad attività comportante il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. (Nella specie, la Suprema Corte ha reputato esatto il convincimento del giudice del merito il quale aveva escluso la sussistenza del diritto di prelazione riguardo ad un magazzino, nel quale veniva depositata la merce, venduta poi in altro locale sito nei pressi).

* *Cass. civ., sez. III, 10 luglio 1986, n. 4486, Dindelli c. Iuliano.*

Nell'ipotesi di immobili, che, appartenenti a due diversi proprietari ed autonomamente locati allo stesso conduttore, questi - ancorché i detti immobili non siano tra loro contigui - abbia adibito uno a deposito delle merci, la cui vendita al pubblico sia svolta nell'altro, non compete al detto conduttore il diritto di prelazione con riferimento al locale adibito a deposito e nel quale non si svolge un'attività che comporti contatti diretti con il pubblico di utenti e dei consumatori, a nulla rilevando il vincolo di accessorietà funzionale attuato dal medesimo conduttore tra i due immobili.

* *Cass. civ., sez. III, 10 luglio 1989, n. 3264, Ippoliti c. Di Fiore.*

In tema di prelazione e riscatto nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, le disposizioni degli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 presuppongono l'identità dell'immobile locato con quello oggetto del trasferimento; pertanto deve riconoscersi al conduttore la possibilità di impedire o caducare la vendita dell'immobile locato nel caso di vendita cumulativa di più immobili tra cui quello locato, ove non risulti accertato, in concreto e con riferimento a fattori di carattere obiettivo, che essi possono considerarsi strutturalmente omogenei e funzionalmente coordinati, sì da costituire quell'entità patrimoniale diversa dal bene locato (che ne è incluso) che giustifica l'esclusione dello *jus prelacionis*. (Nella specie, il S.C. ha cassato la pronuncia del giudice del merito che aveva negato il diritto di riscatto al conduttore nel caso di vendita con unico atto e per un prezzo complessivo di due negozi, intervallati da un terzo venduto autonomamente ad un congiunto degli acquirenti, in mancanza della prova rigorosa che le due vendite fossero state fatte in vista di una utilizzazione unitaria dei tre locali).

* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1987, n. 1934, Valenza c. Petraglia.*

In tema di locazione di immobili locati ad uso non abitativo, il diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39, L. 27 luglio 1978, n. 392 non spetta al conduttore qualora l'immobile oggetto della locazione sia venduto a terzi da parte del locatore nell'ambito di un complesso immobiliare più vasto, dietro versamento di un prezzo globale concordato con riferimento all'intero complesso, non riferibile, in base al contratto di vendita, al singolo immobile locato.

* *Cass. civ., sez. III, 25 novembre 1989, n. 5118, Soc. Tutto Pane c. Soc. Sigma.*

Qualora il contratto di locazione abbia ad oggetto un locale ad uso commerciale con annessa abitazione, entrambi inclusi in un fabbricato di maggiore consistenza, il diritto di prelazione del conduttore, rispetto a detto locale, secondo le previsioni dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, deve essere riconosciuto anche

quando il locatore estenda la vendita a quell'abitazione, trattandosi di ipotesi non equiparabile all'alienazione "in blocco" di intero stabile (che si sottrae alla prelazione del conduttore della singola porzione).

* *Cass. civ., sez. III, 18 dicembre 1990, n. 11973, Passeri c. Sabba.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, il diritto di prelazione, contemplato dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 per il caso di "trasferimento a titolo oneroso del bene locato", non è estensibile al caso della permuta con beni non fungibili, in difetto di un'espressa previsione normativa che autorizzi a compromettere la scelta negoziale del locatore (assegnandogli un corrispettivo diverso, ancorché economicamente equivalente).

* *Cass. civ., sez. III, 16 maggio 1991, n. 5519, Bocus c. Valle.*

In tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, il diritto di prelazione, spettante al conduttore, ai sensi dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, in caso di trasferimento a titolo oneroso del bene locato, non resta escluso per il fatto che quest'ultimo sia destinato alla demolizione e ricostruzione, considerando che una siffatta limitazione di detto diritto, in difetto di una specifica disposizione di legge, non è evincibile dall'art. 8 secondo comma della L. 26 maggio 1965 n. 590, che nega la prelazione agraria nell'ipotesi di destinazione edilizia del fondo, trattandosi di norma operante nell'ambito di un istituto autonomo e diverso, non utilizzabile come espressione di un principio generale in materia di prelazione.

* *Cass. civ., sez. III, 30 ottobre 1984, n. 5561, Cascione c. Matarrese.*

In tema di diritto di prelazione attribuito al conduttore di immobile urbano dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978, il dato testuale della norma ed il congegno giuridico ch'essa determina presuppongono che si versi in una fase di piena libertà del proprietario nell'adottare le sue determinazioni. Conseguentemente - con riferimento all'applicazione intertemporale della richiamata legge - la norma assume rilievo soltanto quando, al momento della sua entrata in vigore, l'intenzione del proprietario di vendere si trovi ancora in una fase di mera progettualità, restando invece la prelazione inoperante allorché, esaurito l'iter contrattuale che ha portato all'assunzione dell'obbligo di vendere, il proprietario, in quel momento, si sia già impegnato verso il terzo attraverso la stipulazione di un contratto preliminare.

* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1986, n. 3173, Vurro c. Asselta.*

In materia di divisione giudiziale di immobile non comodamente divisibile, ai sensi dell'art. 720 c.c. contro l'attribuzione del bene al comproprietario avente diritto alla quota maggiore il comproprietario per la quota minore, che gestisca nello stesso un esercizio commerciale, non può opporre la prelazione di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, giacché detta disposizione, non suscettibile di interpretazione analogica od estensiva, presuppone la libera determinazione del proprietario-locatore di trasferire a titolo oneroso l'immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 18 settembre 1991, n. 9748, Esposito c. Sanamaria.*

Una volta che il conduttore non abbia esercitato il diritto di prelazione in occasione della vendita del negozio da lui condotto in locazione, non può più esercitare il diritto in questione relativamente al locale cantina locato unitamente al negozio, ma che venga venduto successivamente.

* *Pret. civ. Piacenza, 21 febbraio 1985, n. 17, Vistarchi c. Sgorbati.*

Nel caso di conferimento di un immobile ad una società di capitali, non sussiste il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 392/78, mancando il richiesto connotato dell'onerosità.

* *Trib. civ. Napoli, 3 novembre 1981, Calise e altri c. Arcangelo De Siano e altri.*

Essendo il diritto di prelazione, se pur tutelato con l'efficacia reale dell'eventuale successivo riscatto, pur sempre collegato al rapporto obbligatorio locazione-conduzione, in relazione ai soggetti stessi del rapporto, un trasferimento del bene operato da chi non ha la qualità di locatore (nella fattispecie, nudo proprietario) non può dar luogo ai diritti di cui agli artt. 38 e 39 della L. n. 392/1978, proprio perché manca il necessario presupposto del rapporto obbligatorio di locazione tra l'alienante e il conduttore.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 19 aprile 1984, n. 2647, Lloyd Internazionale Spa c. Aurora Otto Srl.*

La dizione testuale degli artt. 38 e 39 della L. n. 392/1978, nonché argomenti di logica interpretativa, non lasciano spazio alla possibilità di ricomprendere nel contenuto del diritto di prelazione, che compete al conduttore ai sensi dell'art. 38, anche un trasferimento di un diritto reale limitato quale l'usufrutto.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 19 aprile 1984, n. 2647, Lloyd Internazionale Spa c. Aurora Otto Srl.*

b) Asta pubblica

Il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 392/78 sussiste in caso di vendita all'asta in sede di divisione giudiziale.

* *Trib. civ. Ancona, 13 febbraio 1981, Paoloni c. Paoloni.*

c) Attività artistico-artigianale

Al conduttore che si serva dell'immobile in locazione per l'esercizio di un'attività artistica-artigianale (nella specie, vendita dei propri disegni ornamentali per tessuti) non spetta il diritto di prelazione e riscatto, ai sensi degli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel caso in cui la sua clientela non sia costituita dal pubblico indifferenziato dei consumatori (art. 35 legge n. 392/1978) ma da una ristretta e particolare categoria (nella specie, fabbricanti dei tessuti), la cui scelta resti orientata dalle qualità personali del conduttore e non dalla ubicazione dell'immobile nel quale questo esercita la vendita del suo prodotto.

* *Cass. civ., sez. III, 23 novembre 1991, n. 12592, Malesi c. Pagani.*

d) Cessazione dell'impresa

Il fenomeno della cessazione di fatto dell'impresa collettiva, quando rimanga tuttavia in vita la struttura societaria (c.d. società di comodo) rimane privo, nell'attuale sistema normativo (reso conforme ai principi dell'armonizzata disciplina societaria comunitaria), di sanzione e può essere contrastato soltanto attraverso adeguate misure fiscali di penalizzazione. Va, pertanto, in ogni caso negata ai terzi interessati l'azione diretta all'accertamento dell'effettiva cessazione dell'impresa collettiva come pretesa causa di scioglimento della società, quando nulla esclude che l'attività conforme all'oggetto sociale possa riprendere pur dopo un periodo, benché assai protratto, di quiescenza. (L'intero pacchetto azionario di una società, rappresentativo del patrimonio sociale costituito esclusivamente da due immobili locati, veniva interamente ceduto. La S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha respinto la tesi del conduttore di quegli immobili, il quale sosteneva che la cessione doveva essere considerata alla stregua di una vendita di immobili, sicché a lui competeva la prelazione urbana prevista dalla legge n. 392 del 1978).

* *Cass. civ., sez. I, 23 luglio 1998, n. 7209, Soc. Nescar c. Poletti.*

e) Comunicazione

La denuncia di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978 (la comunicazione, cioè, al conduttore di un immobile locato a fini non abitativi dell'intenzione del locatore di alienare il bene) deve essere compiuta seguendo il procedimento tipico della notificazione a mezzo ufficiale giudiziario, ovvero attraverso modalità equipollenti (quale la consegna al conduttore di un atto scritto, proveniente dal locatore, e contenente tutte le indicazioni necessarie all'esercizio dello ius praelationis, oltre all'invito prescritto dalla legge), con la conseguenza che, da un canto, la eventuale conoscenza dell'intento del locatore acquisita aliunde dal conduttore è inidonea a far sorgere il diritto di prelazione, dall'altro il conduttore, pur volendo, non può validamente rinunciare a tale diritto.

* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1998, n. 11552, Sapienza A. ed altri c. Sciuto.*

In tema di prelazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo, la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso (onere gravante sul locatore nei confronti del conduttore, ex art. 38 della legge 392/78) non ha natura di proposta contrattuale (ovvero di mera informativa di un generico intento di avviare trattative negoziali), ma riveste carattere di atto formale di interpello vincolato nella forma e nel contenuto, così che la corrispondente dichiarazione del conduttore di esercizio della prelazione non costituisce l'accettazione di una precedente proposta, e non comporta l'immediato acquisto dell'immobile, determinando, per converso, la nascita dell'obbligo, a carico di entrambe le parti, di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del negozio di alienazione con contestuale pagamento del prezzo indicato dal locatore. Ne consegue, da un lato, che la ricordata comunicazione deve necessariamente provenire dal

proprietario dell'immobile, e, dall'altro, che ogni possibilità di libera trattativa tra le parti deve essere incondizionatamente esclusa, essendo interdetta al conduttore ogni facoltà di incidere sul contenuto del contratto già predeterminato dal proprietario, pena la declaratoria di invalidità della prelazione (Principio affermato dalla S.C. in relazione ad una vicenda processuale nella quale la denunziatio del locatore conteneva l'indicazione del prezzo di alienazione nella misura di 39 milioni, mentre la dichiarazione di esercizio della prelazione da parte del conduttore conteneva una proposta di pagamento pari a lire 19 milioni, risultando poi offerto in compensazione, quanto alla restante somma di venti milioni, il controvalore monetario dei miglioramenti apportati alla cosa locata).

** Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1998, n. 11551, Maddalena c. Savoia ed altro.*

In tema di prelazione di immobili urbani locati ad uso diverso da quello abitativo, secondo la disciplina di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso non è qualificabile come proposta contrattuale, e nemmeno come mera informativa di generici intenti destinata ad avviare trattative negoziali, ma si inserisce, in un particolare meccanismo predisposto da detta norma per assicurare al conduttore l'esercizio del diritto di prelazione, quale atto d'interpello, dovuto dal proprietario, nonché vincolato nella forma e nel contenuto. Correlativamente, la dichiarazione del conduttore di esercizio della prelazione medesima non costituisce accettazione di proposta e non comporta immediato acquisto dell'immobile, ma determina l'insorgenza per entrambe le parti dell'obbligo di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del previsto contratto, con contestuale pagamento del prezzo. Dalla indicata natura della prelazione consegue che la suddetta comunicazione, per integrare osservanza del cit. art. 38 e produrre gli effetti dallo stesso contemplati, deve necessariamente provenire dal proprietario dell'immobile.

** Cass. civ., Sezioni Unite, 4 dicembre 1989, n. 5357, Laterza c. Editrduerreci.*

La comunicazione del locatore al conduttore dell'intenzione di vendere l'immobile locato per uso non abitativo - cosiddetta denunziatio, prevista dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 - è atto dovuto non negoziale, volto a consentire l'esercizio del diritto di prelazione purché però sussistano già i presupposti per la sua esistenza; perciò in carenza di questi è inefficace l'adesione del conduttore alla suddetta denunziatio.

** Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1996, n. 9881, F.Ili Tassani Soc. c. Carlone e altri.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, la comunicazione al conduttore dell'intento di vendere il bene locato, effettuata dal locatore ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392/1978 non configura una proposta contrattuale in senso proprio, espressiva di autonomia negoziale, bensì un atto dovuto di interpello rivolto al conduttore e così a priori inidonei a lederne qualsiasi situazione giuridica soggettiva con la conseguenza che, ove il conduttore eserciti un diritto di prelazione poi accertato insussistente, non sussiste un suo diritto al risarcimento del danno neppure per incauto affidamento, dovendosi presumere che ogni soggetto conosca la disciplina normativa e le proprie condizioni difformi dalle relative previsioni del preteso diritto.

** Cass. civ., sez. III, 8 settembre 1987, n. 7229, Soc. Ibi Bo c. Setta.*

In tema di prelazione spettante, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, al conduttore di immobile commerciale, la comunicazione a questi della divisata vendita ben può contenere l'informazione della pendenza di una controversia fra locatore e terzo circa la proprietà del bene, ma ciò non legittima il detto conduttore a subordinare l'esercizio della prelazione all'esito di tale controversia, conseguendone, in caso contrario, l'inefficacia dell'esercizio medesimo.

** Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 1996, n. 11362, Basile c. Benedetto ed altro.*

In tema di prelazione urbana la comunicazione del proprietario ex art. 38 L. 27 luglio 1978 n. 392 non è atto negoziale, ma semplice atto di interpello, diretto a porre il conduttore in condizione di esercitare il diritto di prelazione. Correlativamente, la dichiarazione del conduttore di esercitare la prelazione medesima non costituisce accettazione di una proposta di vendita e non comporta l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma determina l'obbligo di entrambe le parti di addivenire alla stipula del relativo contratto, nel termine stabilito dall'art. 38 comma 4 legge cit. con contestuale pagamento del prezzo. Né può essere invocato dal conduttore l'art. 8 L. 26 maggio 1965 n. 590 che prevede la sospensione del termine per il versamento del prezzo per l'ipotesi di richiesta del mutuo da parte del coltivatore del fondo rustico che abbia esercitato il diritto di prelazione agraria, perché l'art. 38 della legge sull'equo canone contiene una particolare e completa disciplina dell'istituto della prelazione urbana senza lacune e possibilità di rinvio ad altra normativa. La questione di legittimità costituzionale dell'art. 38 cit. in riferimento al principio costituzionale di

eguaglianza è manifestamente infondata, giacché i due istituti della prelazione agraria e della prelazione urbana regolano situazioni diverse che giustificano una diversità di disciplina, essendo diretto il primo a favorire la riunione nella stessa persona della qualità di titolare dell'azienda agraria e di proprietario del fondo in cui si svolge l'attività agricola, laddove la prelazione urbana mira a tutelare l'avviamento commerciale e a soddisfare l'interesse sociale alla conservazione delle aziende.

** Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 1994, n. 8659, Cavalletti c. Bonomi.*

In tema di locazione d'immobile urbano ad uso non abitativo, la comunicazione al conduttore dell'intento di trasferire a titolo oneroso il bene locato, contemplata dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 a tutela del diritto di prelazione spettante al conduttore medesimo, si traduce nella notificazione della proposta contrattuale fatta dal locatore al terzo (o da questi al locatore) e contenuta in un contratto preliminare fra gli stessi intervenuto, e non integra, quindi, una proposta contrattuale rivolta al conduttore, in quanto non implica l'invito alla formazione di un consenso sul trasferimento del bene, ma solo l'ottemperanza di un obbligo legale d'informativa, al fine di mettere in grado il conduttore di esercitare il diritto potestativo di prelazione accordatogli dalla legge, sempreché ne sussistano i relativi presupposti. Pertanto, l'adesione del conduttore comporta il perfezionamento della vicenda traslativa con il meccanismo legale di acquisto preferenziale, quando i presupposti del diritto potestativo sussistano, con la conseguenza che il successivo contratto, con contestuale versamento del prezzo, assume il limitato valore di una consacrazione documentale; d'altra parte, non spiega, in assenza di quei presupposti necessari, nessun effetto sul piano negoziale, con la conseguenza di non incidere sulla validità ed operatività del preliminare di vendita intervenuto tra il locatore ed il terzo.

** Cass. civ., sez. III, 17 aprile 1986, n. 2726, Braibanti c. Sbisà.*

In tema di prelazione urbana ex art. 38 della L. n. 392 del 1978 la denuntiatio, ancorché non possa qualificarsi come vera e propria proposta contrattuale, resta soggetta, nei limiti previsti dall'art. 1324 c.c. ai principi valevoli per i contratti, fra i quali quello della conservazione, della convalida e della rettifica del negozio. Ne consegue che va considerata legittimamente esercitata la prelazione da parte del conduttore che sia destinatario di un invito rivoltogli dal locatore a stipulare un preliminare di vendita dopo la sua adesione alla relativa denuntiatio, ancorché questa sia stata indirizzata, per errore, al precedente conduttore dell'immobile, ove le circostanze ed i tempi del successivo invito del locatore lascino presumere che con esso si sia da quest'ultimo espresso l'intento di mantenere valida quella sua pregressa manifestazione di volontà con la rettificazione di quell'errore, in corrispondenza della conforme offerta del suo destinatario.

** Cass. civ., sez. III, 5 giugno 1992, n. 6936, Gigliozzi c. IACP.*

In tema di prelazione urbana la denuntiatio non si esaurisce nella comunicazione di un generico intento, volta a sondare il pensiero del conduttore in ordine alla mera eventualità di un trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, ma deve contenere la specifica indicazione di tutte le condizioni della vendita progettata.

** Cass. civ., sez. III, 21 maggio 1991, n. 5713, Immobiliare Romon c. Franzelli.*

In tema di prelazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la comunicazione al conduttore della intenzione di alienazione del locatore (denuntiatio), priva delle indicazioni necessarie per la individuazione dell'immobile locato o con incerte indicazioni al riguardo, è inefficace e, perciò, non idonea a far decorrere il termine assegnato al conduttore dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 per l'esercizio del diritto di prelazione, anche quando risulti che di fatto il conduttore era a conoscenza dell'intenzione di alienazione del locatore, non essendo tale conoscenza equiparabile, per gli effetti, alla denuntiatio.

** Cass. civ., sez. III, 27 ottobre 1992, n. 11696, Talone c. Ciavarella.*

In tema di prelazione di immobili urbani locati ad uso diverso da quello abitativo, l'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, il quale fa obbligo al locatore che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato di darne comunicazione al conduttore, pur prevedendo che nella comunicazione siano indicati il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa, con l'invito al conduttore ad esercitare la prelazione, non stabilisce che le suddette indicazioni debbano sussistere a pena di nullità, con la conseguenza che resta riservato alla valutazione del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivata, accertare se l'atto costituisca valida comunicazione al conduttore dell'intenzione di trasferire l'immobile e se esso contenga tutti gli elementi necessari al positivo esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore (fattispecie relativa ad una comunicazione non contenente l'esplicito invito all'esercizio della prelazione e nella quale si chiedeva al conduttore di procedere alla immediata stipula della

compravendita, ritenuta valida dai giudici del merito, sul rilievo che il preciso riferimento agli artt. 38 e 39 della L. n. 392 del 1978 rendeva superfluo l'invito, e che la richiesta di stipula immediata non comportava deroga a quanto stabilito dalla legge circa il termine per l'esercizio della prelazione, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito enunciando il principio di cui alla massima).

** Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1995, n. 4334, Lubiano c. Ente morale e giuridico "Oratorio Salesiano" ed altro.*

La comunicazione che il proprietario dell'immobile locato ad uso non abitativo è tenuto a fare al conduttore, a norma dell'art. 38 della legge sull'equo canone ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione in caso di vendita del bene locato, deve contenere la specifica indicazione del corrispettivo da quantificare in ogni caso in denaro e delle clausole essenziali della stipulanda alienazione, oltre l'invito, anche implicito, ad esercitare la prelazione stessa, mentre non è richiesta dall'art. 38 citato l'espressa indicazione del recapito del locatore, ove far pervenire l'atto di esercizio della prelazione, con la conseguenza che l'omissione di tale facoltativa indicazione non determina l'irritualità della comunicazione, giacché, essendo richiesta per quest'ultima dall'art. 38 citato la notificazione a mezzo di ufficiale giudiziario, assume rilievo quale luogo di adempimento dell'obbligazione del conduttore quello di esecuzione della notificazione desunto dagli artt. 137 e seguenti c.p.c.

** Cass. civ., sez. III, 14 novembre 1994, n. 9559, Porcello c. Carboni.*

Poiché la ratio dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (secondo cui nella comunicazione al conduttore ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione "devono essere indicati il corrispettivo... (e) le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa") consiste nel garantire, a parità di condizioni, la preferenza nell'acquisto al conduttore, e dovendo perciò essere ricomprese, nel novero di tali condizioni, quelle che individuano la sostanza giuridico-economica del negozio, fra essa non può esser fatta rientrare la facoltà del venditore di scegliere il notaio, perché si tratta di elemento non determinante e comunque estraneo al contenuto contrattuale della compravendita; ne consegue che una simile clausola, ancorché inclusa nella comunicazione del venditore al conduttore, non viene ad integrare il successivo contratto preliminare in quanto non può ritenersi vincolante per l'altra parte, né capace di incidere derogativamente sull'uso che assegna la scelta del notaio al compratore.

** Cass. civ., sez. I, 14 ottobre 1992, n. 11208, Iacp Provincia di Roma c. Ldt. Benvenuti e Bonfanti srl.*

In tema di prelazione urbana, ai fini della validità della denuntiatio che il proprietario dell'immobile offerto in vendita è tenuto ad effettuare al conduttore, è sufficiente la comunicazione del prezzo di vendita ed il contestuale invito ad esercitare la prelazione, non essendo necessaria la comunicazione del preliminare stipulato con il terzo.

** Cass. civ., sez. III, 15 maggio 1991, n. 5464, Lo Schiavo c. Fuscaldo.*

In tema di prelazione urbana, nel caso in cui tra la denuntiatio (non seguita da esercizio della prelazione) e la vendita al terzo intercorra un intervallo di tempo tale da poter far escludere, anche in conseguenza della variazione dei valori monetari, una obiettiva parità fra le condizioni di tale vendita e quelle a suo tempo comunicate al conduttore, ricorre a carico del locatore alienante l'onere di provvedere ad una diversa ed ulteriore denuntiatio, ancorché le condizioni di vendita siano rimaste formalmente immutate rispetto a quelle della pregressa comunicazione, conseguendone in mancanza la sanzione del riscatto prevista dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore.

** Cass. civ., sez. III, 21 maggio 1991, n. 5713, Immobiliare Romon c. Franzelli.*

Le disposizioni contenute nell'art. 38, primo e secondo comma, della legge n. 392 del 1978 circa le modalità della comunicazione da parte del locatore al conduttore di un immobile urbano locato ad uso non abitativo al fine di consentirgli l'esercizio della prelazione in caso di vendita della res locata, comportano che la denuntiatio, debba essere effettuata mediante il procedimento tipico della notificazione a mezzo dell'ufficiale giudiziario ovvero mediante l'esperimento di una modalità equipollente a tale procedimento per struttura ed effetto compendiabile nella consegna ufficiale al conduttore di un atto scritto del locatore contenente con certezza le indicazioni e l'invito prescritti dalla legge, con la conseguenza che l'eventuale conoscenza conseguita aliunde non fa sorgere il diritto di prelazione ed il conduttore non può validamente rinunciarvi. (Nella specie il giudice di appello aveva ritenuto valida la rinuncia del conduttore alla prelazione effettuata, pur in mancanza della comunicazione formale, dopo aver letto il compromesso di vendita contenente tutte le

clausole contrattuali ed averne avuto altresì notizia da un terzo incaricato delle trattative. Il S.C. ha cassato tale pronuncia, enunciando il principio di cui alla massima).

* *Cass. civ., sez. III, 18 marzo 1987, n. 2721, Morel c. Invernizzi.*

Per la prelazione locatizia, prevista dall'art. 38 della L. n. 392 del 1978, sia la comunicazione dell'intenzione del proprietario di vendere, sia la dichiarazione di prelazione del conduttore - che hanno natura di atti recettivi di valore sostanziale - devono essere portati a conoscenza dei rispettivi destinatari con il prescritto mezzo della notificazione eseguita dall'ufficiale giudiziario, sicché la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ. si verifica soltanto quando il procedimento notificatorio sia completo in tutti i suoi momenti, con la consegna, debitamente verbalizzata, di una copia dei suddetti atti, ovvero se siano state compiute le formalità equipollenti, restando onere dei rispettivi autori degli stessi la prova del perfezionamento del tempestivo adempimento di quel procedimento o del mezzo equivalente attuato.

* *Cass. civ., sez. III, 6 novembre 1989, n. 4608, Consolini c. Nardi.*

In tema di prelazione urbana, la comunicazione al conduttore dell'intenzione del locatore di alienare l'immobile locato, prescritta dall'art. 38 della legge sull'equo canone, può anche essere portata a conoscenza del conduttore con mezzi equipollenti a quello della notifica per mezzo di ufficiale giudiziario specificamente indicato dalla legge, quale è la lettera raccomandata recapitata al destinatario da parte del messo postale, secondo la normativa postale.

* *Cass. civ., sez. III, 27 novembre 1991, n. 12689, Persiani c. Francisci ed altri.*

In tema di locazioni di immobili non abitativi, la comunicazione al conduttore ex art. 38, L. 27 luglio 1978, n. 392 relativa alla vendita dell'immobile locato, volta ad assicurare al predetto il diritto di prelazione, per produrre gli effetti da tale norma contemplati deve necessariamente provenire dal proprietario dell'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 21 gennaio 1995, n. 702, Immobiliare Nama Srl c. Angelini.*

In tema di prelazione urbana la comunicazione al conduttore dell'intenzione del locatore di alienare l'immobile locato, prescritta dall'art. 38 della legge sull'equo canone, esplica i suoi effetti anche se è sottoscritta da un rappresentante del proprietario locatore che tale si dichiara nell'atto o come tale sia conosciuto dal conduttore (nella specie si trattava del soggetto che il conduttore sapeva essere stato incaricato dal locatore della vendita dell'immobile).

* *Cass. civ., sez. III, 27 novembre 1991, n. 12689, Persiani c. Francisci ed altri.*

Nella disciplina del diritto di prelazione configurata dall'art. 38 L. n. 392/1978, la comunicazione del locatore di voler trasferire l'immobile, nel caso in cui l'immobile stesso appartenga a più persone, deve provenire da tutti i proprietari, richiedendosi, nel caso in cui provenga da uno solo d'essi, la spendita del nome degli altri, nonché, a norma degli altri artt. 1324, 1350, 1392, la loro procura per iscritto. In mancanza, la comunicazione è inefficace e non determina decadenza a carico del conduttore, che non eserciti il diritto di prelazione, salva la rettifica proveniente degli altri proprietari che però non ha un effetto retroattivo, bensì comporta il successivo insorgere dell'onere del conduttore di esercitare il proprio diritto, e quindi, il decorrere del termine per la dichiarazione del conduttore solo dalla relativa comunicazione.

* *Cass. civ., sez. III, 27 aprile 1990, n. 3549, Borgarello c. De Vitis.*

In tema di prelazione urbana, qualora nella comunicazione del locatore non sia indicato il termine per il conseguimento del prezzo di acquisto ed il locatore stesso, sebbene tempestivamente sollecitato dal conduttore, si sia rifiutato - contravvenendo ai doveri di collaborazione e di correttezza ex art. 1175 cod. civ. - di fornirlo, nessun ritardo nel pagamento può essere imputato al conduttore che abbia invitato il locatore davanti al notaio per la stipula del contratto ed il contestuale versamento del prezzo, fissando una data compresa nel termine di novanta giorni dalla denunziatio ed il locatore si sia ingiustificatamente sottratto all'obbligo della stipula. Ove, invece, nonostante il comportamento renitente o reticente del locatore, il prelazionante abbia fissato per la comparizione davanti al notaio una data successiva alla scadenza dei novanta giorni, il locatore non comparso che deduca la verificatasi decadenza del conduttore dall'esercizio del diritto di prelazione, ha l'onere, una volta provata l'operatività nella specie del termine legale di cui all'art. 38, quarto comma, della L. n. 392 del 1978 - ove nel compromesso concluso con il terzo manchi l'indicazione del termine o ne sia indicato uno più breve - di dimostrare il suo interesse all'esatta e tempestiva prestazione di pagamento, da valutarsi con un giudizio comparativo del comportamento delle

parti, anche in relazione ai loro pregressi rapporti, agli scopi concretamente perseguiti, al dovere di collaborazione che incombe al creditore ex art. 1206 cod. civ., ed all'oggettiva entità del ritardo.

* *Cass. civ., sez. III, 7 novembre 1987, n. 8247, Sinceri c. Piperno.*

Deve ritenersi perfettamente valida la denuncia di alienazione di un immobile urbano non effettuata con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, quando venga dimostrato, con gli ordinari mezzi di prova, che il conduttore ha avuto effettiva conoscenza della proposta alienazione e che i termini di legge sono stati rispettati.

* *Trib. civ. Roma, sez. III, 1 giugno 1982, n. 13940, Persiani c. Caccialupi e altri e Crocioni e altri.*

In caso di locazione di uno stabile a più persone ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392/1978, la comunicazione della volontà di alienare in blocco il fabbricato deve essere effettuata a tutti i conduttori, al fine di permettere a ciascuno di loro di esercitare il diritto di prelazione anche per l'intero stabile, dato che l'immobile locato, con le sue pertinenze ed i suoi servizi, unitamente alla rimanente parte dell'immobile ad altri locata, non può essere considerato un bene diverso dalle singole unità che lo compongono.

* *Corte app. civ. Venezia, 28 agosto 1989, Estados Srl c. Pellicceria Arcella.*

E' nulla la comunicazione di vendita dell'immobile fatta al conduttore in contrasto con l'art. 38 della L. n. 392/1978, siccome includente l'obbligo di adibire l'immobile offerto ad uso esclusivo di abitazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 5 luglio 1984, n. 4913, Bisello c. Venturelli.*

f) Contatti diretti con il pubblico

L'inapplicabilità dell'istituto della prelazione alle locazioni relative ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (art. 35 della L. n. 392/1978), esprime l'esigenza normativa che l'immobile locato sia adoperato dal conduttore, nell'esercizio dell'impresa, come luogo aperto alla frequentazione diretta (senza intermediazione) e strumentalmente negoziale, della generalità originariamente indifferenziata dei destinatari dell'offerta dei beni o dei servizi commerciali, cosicché l'immobile assume anche il valore di un fattore di avviamento, la cui perdita è indennizzata nei casi previsti dalla citata legge (artt. 34, 35, 69). Nel relativo accertamento, devoluto al giudice del merito secondo le suelencate indicazioni, può verificarsi che la specializzazione dell'impresa, la particolarità della clientela e le modalità dei rapporti commerciali fra l'impresa ed i clienti concorrano ad escludere che l'immobile locato assolva al necessario ruolo ambientale di contatti diretti con il pubblico dei fruitori, mentre l'assenza di pericolo di sviamento della clientela per il caso di cambiamento di sede può rivestire solo valore indiziario secondario della mancanza del suddetto requisito ambientale. (Nella specie, il giudice del merito aveva escluso il diritto di prelazione a favore di un'impresa che svolgeva nell'immobile locato un'attività - trasposizione di dati da supporto cartaceo a supporto magnetico - comportante un rapporto non diretto ma sostanzialmente fiduciario con una clientela limitata - due clienti ne rappresentavano oltre la metà - qualificata e selezionata - enti pubblici e privati e banche - che non avrebbe subito flessione a seguito dello spostamento di sede della locataria; la Suprema Corte, enunciando il principio di cui alla massima, ha confermato la pronuncia).

* *Cass. civ., sez. III, 8 settembre 1987, n. 7229, Soc. Ici Bo c. Setta Baldasa.*

g) Controversie

Al locatore, che abbia proposto domanda di accertamento negativo del diritto di prelazione del conduttore ex art. 38 della legge n. 392 del 1978, fondata in primo grado sulla decadenza dallo stesso per mancato tempestivo esercizio, deve ritenersi consentito, in sede di gravame, aggiungere, alternativamente a siffatta originaria causa petendi, quella dell'insussistenza, in capo al conduttore medesimo, di tale diritto, ove ciò non implichi una immutazione dei fatti materiali a base della domanda od un'alterazione dell'oggetto sostanziale dell'azione, ma comporti soltanto una diversa interpretazione o qualificazione dei fatti stessi.

* *Cass., sez. III, 27 marzo 1984, n. 2023, Stefanutti c. Garrofè.*

Nel novero delle controversie contemplate dall'art. 8, secondo comma, n. 3 c.p.c., rientrano anche quelle aventi ad oggetto il diritto di prelazione e quello succedaneo di riscatto ai sensi degli artt. 38 e 39, L. n. 392/78.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 16 gennaio 1997, Di Troia c. Braggiotti.*

La dizione “rapporti di locazione” adoperata dall'art. 8, secondo comma, n. 3 c.p.c., racchiude anche quelle controversie che in quei rapporti trovino, concettualmente e logicamente, origine, in una completa valorizzazione della competenza esclusiva del pretore (qualunque ne sia, anche nel minimo, il valore). Ne deriva che restano affidate in toto a quest'ultimo giudice, in quanto da collocarsi nella materia lato sensu locatizia, anche le cause in cui il conduttore, assumendo violato il proprio diritto di prelazione da parte del locatore, eserciti giudizialmente la potestà di riscatto dell'immobile nei confronti del terzo acquirente del bene locato.

* *Trib. civ. Roma, 17 luglio 1996, Soc. In Piscinula c. Mazzearella.*

h) Destinazione effettiva

Ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 38 L. 27 luglio 1978 n. 392 rileva la destinazione effettiva dell'immobile locato, ove lo stesso venga successivamente utilizzato per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e non quella diversa originariamente pattuita, ove il proprietario non abbia tempestivamente esperito a norma dell'art. 80 della legge n. 392 del 1978 l'azione di risoluzione del contratto a seguito del mutamento di uso da parte del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 8 aprile 1991, n. 3645, Bougraf Italiana c. Impresa Costruzioni Tramontana.*

i) Dichiarazione del conduttore

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, la dichiarazione del conduttore di esercitare il diritto di prelazione a norma dell'art. 38 L. n. 392 del 1978 a seguito della comunicazione del locatore, pur non costituendo accettazione della proposta di alienazione, determina l'obbligo per entrambe le parti di addivenire entro un certo termine alla stipulazione della compravendita con contestuale pagamento del prezzo con la conseguenza che la successiva dichiarazione da parte del conduttore di rinuncia alla prelazione opera come proposta di scioglimento del suddetto vincolo giuridico e può, come tale, essere revocata prima della dichiarazione di accettazione della controparte.

* *Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1992, n. 13274, Eydallin c. Pizzimento.*

In tema di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, il conduttore che intende esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 deve manifestare la sua volontà di acquistare l'immobile alle stesse condizioni indicate nella denuncia, con la conseguenza che non esercita validamente il predetto diritto il conduttore che nella dichiarazione indichi una diversa regolamentazione del pagamento del prezzo.

* *Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1993, n. 7008, Zanoncelli c. Torta.*

In tema di contratti di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, per il valido esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978, l'accettazione del conduttore a norma del terzo comma della citata norma deve effettuarsi “offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli”, con riguardo non solo al prezzo della vendita, ma al complesso delle clausole (anche non economiche) del contratto da stipulare. (Nella specie, il proprietario locatore aveva comunicato al conduttore un preliminare di vendita di un immobile sottoposto a sequestro e contenente la condizione che l'atto pubblico definitivo sarebbe stato stipulato soltanto dopo la revoca del sequestro ed il conduttore aveva accettato di acquistare l'immobile al prezzo indicato ma libero da pesi ed oneri; i giudici del merito avevano ritenuto non validamente esercitato il diritto di prelazione e la S.C., alla stregua del principio di cui alla massima, ha confermato tale pronuncia).

* *Cass. civ., sez. III, 18 marzo 1988, n. 2505, Scardale c. D'Amico.*

j) Finalità

Nel caso di cessione del contratto di locazione d'immobile ex art. 36 legge n. 392 del 1978 si determina la sostituzione del cessionario nei diritti e negli obblighi del cedente, sicché l'originario conduttore risulta del tutto estraneo al rapporto locatizio che, pur restando assoggettato al medesimo regime giuridico, viene ad instaurarsi, con il consenso del locatore, direttamente tra il cessionario ed il locatore. Ne consegue che il cessionario, quale unico conduttore del rapporto locativo e titolare di un rapporto diretto con l'azienda, ben può esercitare la prelazione ex art. 38 legge n. 392 del 1978, che tutela l'interesse commerciale in atto e la continuità del relativo esercizio; rimanendo, ove si ritenesse diversamente, configurata una preclusione non

espressamente contemplata dalla norma, risolvendosi in una ingiustificata discriminazione nei confronti di un soggetto esercente attività privilegiata.

* *Cass. civ., sez. III, 18 marzo 2003, n. 3996, Pepe c. IGP Ingrosso Giocattoli Srl.*

Il diritto di prelazione, attribuito dall'art. 38 della L. n. 392/1978 al conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo nel caso che il locatore intenda venderlo a terzi, ha la sua ragione giustificatrice nella conservazione, anche nel pubblico interesse, delle imprese che nel contratto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori in un determinato luogo trovano la fonte prevalente del loro avviamento, pertanto nel caso di sublocazione dell'immobile, ove insieme sia ceduta (e non affittata) l'azienda che vi è gestita, tale diritto compete al subconduttore, e non al conduttore, che non ha più alcun interesse nella gestione dell'azienda per averla definitivamente ceduta al subconduttore, sempre che quest'ultimo abbia assunto legittimamente tale qualifica secondo la normativa vigente all'epoca del subentro mediante la regolare comunicazione al locatore a norma dell'art. 36 della citata legge.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1990, n. 1261, Castoro c. Zaccaria.*

k) Immobile in comproprietà indivisa

In tema di locazione di immobile urbano che, adibito ad uso diverso da quello di abitazione, appartenga pro indiviso a più comproprietari il diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 spetta al conduttore anche con riguardo alla sola quota dell'immobile che uno dei comproprietari intenda vendere ad un terzo o ad uno degli altri comproprietari realizzandosi in tal modo, anche gradualmente, ogni volta che ciascuno dei comproprietari decida di mettere in vendita la propria quota, lo scopo della norma che è quello di unire alla titolarità dell'impresa la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile ove la stessa viene gestita. Pertanto, ove manchi la denuntiatio prevista dal citato art. 38, spetta al conduttore, nell'ipotesi sopra indicata, il diritto di riscatto di cui al successivo art. 39, che non trova ostacolo nel fatto che il conduttore, in occasione di vendita di altra quota del medesimo immobile, non abbia esercitato la relativa prelazione.

* *Cass. civ., sez. III, 11 settembre 1990, n. 9354, Turriziani c. Picciotto.*

l) Onere probatorio

A norma del primo comma dell'art. 2697 c.c., il conduttore di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo che intenda far valere in giudizio il diritto di prelazione (o in subordine quello di riscatto) in caso di alienazione del bene, ai sensi degli artt. 38 e 39 L. 392 del 1978, deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento e, quindi, che l'immobile è adibito ad una attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

* *Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 1991, n. 195, Fogliati c. Ermetici.*

A norma del comma 1 dell'art. 2697 c.c., il conduttore di un immobile adibito ad uso diverso da quello abitativo che intende far valere in giudizio il diritto di prelazione (o, in subordine, quello di riscatto) in caso di alienazione del bene, ai sensi degli artt. 38 e 39, L. n. 392 del 1978, deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento e, quindi, che l'immobile è adibito ad un'attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

* *Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1996, n. 4239, Massa c. Cattaneo ed altro.*

m) Pertinenze

Il diritto di prelazione spettante al conduttore di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione e quello succedaneo al riscatto, previsti dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, coinvolgono anche quelle unità immobiliari che, pur diverse dall'immobile locato, siano con questo in rapporto di pertinenzialità (cantine, autorimesse, ecc.), siano ubicate nel medesimo stabile e costituiscano oggetto della vendita, progettata o promessa.

* *Cass. civ., sez. III, 30 ottobre 1990, n. 10484, Laimer c. Gruber.*

Nel caso in cui il locatore comunichi al conduttore l'intenzione di vendere unitariamente, oltre la porzione immobiliare da questi direttamente detenuta, anche cantine ed autorimesse (o posti macchina) che siano in rapporto di pertinenza con il bene principale, devono ritenersi soddisfatte le condizioni richieste dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 ai fini del diritto di prelazione, atteso che la vendita è pienamente giustificata

dal rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale che sussiste tra bene principale e beni accessori e che legittima la considerazione unitaria del complesso immobiliare.

* *Cass. civ., sez. III, 28 giugno 1994, n. 6198, Badà c. Milone ed altri.*

n) Presupposti

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 L. 27 luglio 1978, n. 392 spetta soltanto nel caso in cui l'attività svolta nell'immobile implichi il contatto diretto con il pubblico ed abbia il carattere dell'abitudine, della stabilità e della continuità e non quindi della mera occasionalità. (Nella specie, in base all'esposto principio la S.C. ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva escluso il diritto di prelazione e riscatto in favore del conduttore avendo considerato che questi, dopo aver esercitato per un certo periodo l'attività di sarto in modo professionale e continuativo, essendo stato assunto come bidello in una scuola pubblica, si era cancellato dalla camera di commercio e dal registro Iva ed aveva proseguito l'attività artigianale durante il tempo libero ed al solo scopo di integrare lo stipendio statale).

* *Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1989, n. 2982, Scarpetti c. Tommasi.*

Con riguardo alle locazioni di immobili urbani destinati ad uso non abitativo, il diritto di prelazione e di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della L. n. 392 del 1978 - benché lo scopo delle suddette disposizioni sia costituito prevalentemente dall'esigenza sociale della conservazione dell'azienda sita nell'immobile locato - spetta al conduttore sempre che lo stesso vi eserciti l'attività produttiva o commerciale (a contatto diretto con il pubblico) sia pure quale contitolare o consocio - in società di persone - della relativa impresa con soggetti estranei alla titolarità del rapporto locativo. (Nella specie il Supremo Collegio, enunciando il principio di cui alla massima, ha confermato la pronuncia di merito che aveva escluso il diritto di prelazione nel caso di conduttore non titolare della licenza e dell'attività commerciale esercitata nel locale ed in mancanza della prova di una contitolarità dell'impresa o di una società di fatto al riguardo di detta attività).

* *Cass. civ., sez. III, 22 luglio 1987, n. 6410, Schiavone c. Lepore.*

Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di immobile locato per uso diverso dall'abitativo, per l'esistenza del diritto di prelazione e di riscatto del conduttore è necessario che il bene sia stato da lui utilizzato, effettivamente e de iure, cioè in rapporto di funzionalità giuridica ed economica, in modo caratterizzante, se non proprio prevalente, e non sporadico, per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. (Nel caso, la corte ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto rientrare nell'area di applicazione dell'art. 38, L. 27 luglio 1978, n. 392, il trasferimento d'un locale utilizzato sussidiariamente per mostrare mobili non potuti collocare nel magazzino di vendita e nel quale era risultato esservi stata una modesta e saltuaria affluenza di visitatori ivi accompagnati, in media, due o tre volte al mese).

* *Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1989, n. 2993, Soc. Magif. c. Allocca. Conforme, Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1996, n. 4239, Massa c. Cattaneo.*

In caso di trasferimento a titolo oneroso di un'area urbana solo in parte coperta da un manufatto locato ad uso diverso da quello abitativo, il conduttore di quest'ultimo non ha alcun diritto di prelazione e di riscatto ex artt. 38 e 39 della L. n. 392 del 1978, non sussistendo identità fra oggetto della vendita ed oggetto della locazione qualora l'intera area costituisca un'entità dotata di autonomia propria, per caratteristiche funzionali oggettive e per valore economico complessivo, rispetto alla porzione locata.

* *Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1987, n. 6528, Rizzu c. Meloni.*

Le disposizioni di cui agli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, sul diritto di prelazione e riscatto del conduttore, in caso di trasferimento a titolo oneroso del bene concesso in godimento per uso non abitativo, determinano una limitazione del potere dispositivo del proprietario-locatore che, essendo prevista a tutela dell'interesse del conduttore alla prosecuzione della sua attività commerciale da una norma speciale rispetto al generale riconoscimento del diritto di proprietà, è subordinata ai presupposti rigidamente previsti dalla norma medesima, ed a quello, quindi espressamente indicato, della identità dell'immobile locato con quello venduto; conseguentemente, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio, del quale facciano parte unità locate ad uso diverso da quello di abitazione, i conduttori di queste, costituendo l'edificio un bene diverso dalle singole unità che lo compongono sia strutturalmente sia sotto il profilo giuridico-amministrativo ed economico, non hanno diritto di prelazione e riscatto né dell'unità oggetto del rapporto locativo né dell'intero

complesso, neppure quando la vendita dell'edificio sia immediatamente seguita, da parte dell'acquirente, dalla vendita frazionata dei locali adibiti ad uso commerciale a prezzo notevolmente superiore, dato che la successiva utilizzazione dell'edificio, da parte dell'acquirente, non influisce sui connotati della vendita in blocco, salvo restando nei confronti del nuovo acquirente, subentrato al precedente proprietario nel rapporto locativo relativo alle singole unità che compongono l'edificio, per i conduttori dei locali adibiti per uso non abitativo, di far valere, nel caso di vendita frazionata dei rispettivi immobili, i loro diritti di prelazione e riscatto.

* *Cass. civ., sez. III, 3 novembre 1993, n. 10835, Istituto Bancario San Paolo di Torino c. Spa Immobiliare Vanvitelli.*

Poiché la ratio delle disposizioni in materia di prelazione e riscatto in caso di vendita di immobili locati ad uso diverso da abitazione mira alla conservazione, nel pubblico interesse, delle imprese, attraverso lo strumento preferenziale, l'esercizio dei diritti di prelazione e di riscatto spetta al conduttore ancorché solo partecipante all'impresa familiare esercente l'attività commerciale, di cui sia titolare il coniuge, in quanto tale, intestatario delle licenze amministrative.

* *Cass. civ., sez. III, 11 febbraio 1993, n. 1699, Globo srl c. Calises.*

Qualora il preliminare di vendita di un immobile urbano venga sottoposto alla condizione del mancato esercizio, da parte del locatario del bene, del diritto di prelazione contemplato dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 eventualmente spettante, il promissario acquirente deve ritenersi legittimato ad agire, in contraddittorio necessario di entrambe le parti del rapporto di locazione, per sentire negare la spettanza di detto diritto di prelazione, o comunque negare che con l'esercizio del diritto stesso si sia perfezionato il trasferimento della proprietà dal locatore al locatario, tenuto conto dell'inconciliabilità dell'uno e dell'altro titolo e del suddetto condizionamento dell'operatività del preliminare.

* *Cass. civ., sez. III, 17 aprile 1986, n. 2726, Braibanti c. Sbisà.*

Il diritto di prelazione previsto in favore del conduttore di immobile destinato ad uso non abitativo non sussiste con riferimento alle alienazioni stipulate, anche in base a semplice scrittura privata, prima dell'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978 n. 392, a prescindere dalla loro trascrizione, restando irrilevante che successivamente ne sia stata effettuata la riproduzione in un atto pubblico.

* *Cass. civ., sez. III, 4 novembre 1991, n. 11672, Petitti c. Allione ed altri.*

L'art. 38 della L. n. 392/1978 fa riferimento ad ogni caso in cui il locatore ("quando il locatore...") che sia locatore originario o locatore acquirente resosi tale nel corso del rapporto, intenda trasferire la proprietà dell'immobile che si verifichi durante la locazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 4 ottobre 1983, n. 8025, Russo c. Borcam Srl e Solivani.*

Qualora un locatore conferisca in proprietà ad una società l'immobile urbano locato non sussistono i diritti di prelazione e di riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in favore del conduttore dell'immobile medesimo, non essendo in tal caso configurabile un "trasferimento a titolo oneroso" ai sensi del primo comma dell'art. 38 della legge citata. E' manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale delle disposizioni sopra indicate nella parte in cui non comprendono tra i trasferimenti a titolo oneroso il conferimento in proprietà ad una società dell'immobile, costituendo la vendita e il conferimento situazioni diverse, tali che la differente disciplina non viola l'art. 3 Cost.

* *Cass. civ., sez. III, 21 luglio 2000, n. 9592, Mare Sasdi Enrico Vago & C. c. Jolly Fashion.*

o) Procedure concorsuali

Il diritto di prelazione spettante ai sensi dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392 al conduttore di un immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione nei confronti del locatore che "intenda" trasferire a titolo oneroso l'immobile locato non sussiste nel caso di vendita disposta nella procedura di fallimento a carico del locatore, anche se la locazione non preesista al fallimento stesso ma sia intervenuta direttamente con l'amministrazione fallimentare, atteso che nella detta ipotesi si tratta di vendita coatta, e non volontaria, e che quel diritto è incompatibile con le finalità e le esigenze pubblicistiche proprie della procedura fallimentare, che non può tollerare intralci o remore derivanti da una norma regolante soltanto il rapporto privatistico tra locatore e conduttore. Né in tal modo si realizza alcuna disparità di trattamento costituzionalmente rilevante, essendo manifesta la diversità di posizione dei conduttori di immobili compresi nel patrimonio di un fallito, come di tutti i titolari di rapporti contrattuali con il fallito, rispetto agli altri conduttori

o contraenti, determinata da esigenze di tutela di interessi pubblici e privati nella procedura concorsuale, considerati preminenti nella scelta legislativa.

* *Cass. civ., sez. I, 30 maggio 1984, n. 3298, Soc. Riv. Tours c. Soc. Frat. Negro.*

In tema di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori, la fase liquidatoria che segue l'omologazione implica atti di alienazione che non sono riconducibili ad una libera determinazione del proprietario, attesa la perdita, da parte del medesimo, dell'autonoma disponibilità del patrimonio, una volta che si faccia luogo alla fase suddetta. Ne consegue che, ove la vendita riguardi un immobile locato, difettando le condizioni poste dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 per l'esercizio, da parte del conduttore, del diritto di prelazione, non rilevando in contrario il diverso opinamento espresso al riguardo dal liquidatore.

* *Cass. civ., sez. I, 14 gennaio 1994, n. 339, Spa Banca Sella c. Calvelli ed altro.*

L'istituto della prelazione urbana, disciplinato dall'art. 38 della L. n. 392 del 1978, trova limite alla sua applicazione solo nel caso che il locatore sia dichiarato fallito e non quando sia soggetto a concordato preventivo, atteso che mentre nel caso in cui l'immobile locato venga venduto dagli organi fallimentari, l'attività di questi perseguendo finalità pubblicistiche non può soffrire impedimenti da norme regolanti il rapporto privatistico locatore-conduttore, nel caso di concordato preventivo la conseguente situazione di origine convenzionale non esclude la libera determinazione del proprietario-locatore di trasferire l'immobile, attraverso il liquidatore.

* *Cass., sez. III, 1 febbraio 1988, n. 913, Poggelli Ponze. c. Rossetti.*

In tema di prelazione urbana disciplinata dall'art. 38 della legge n. 342 del 1978 è valida la denuntiatio effettuata dal proprietario dell'immobile locato ad uso diverso dall'abitazione, ancorché, abbia ceduto i suoi beni - tra cui quello locato - ai creditori a norma dell'art. 1977 c.c., poiché detta cessione non comporta il trasferimento della proprietà dei beni del debitore, ma ha il limitato effetto di conferire ai creditori cessionari un mandato alla liquidazione ed al riparto dei beni, fatto salvo un connaturato vincolo di indisponibilità di natura personale ed obbligatoria che non incide sulla titolarità dei rapporti sostanziali, né sulla legittimazione attiva e passiva relativa alle attività cedute.

* *Cass. civ., sez. III, 15 maggio 1991, n. 5464, Lo Schiavo c. Fuscaldo.*

Qualora la compravendita di un bene immobile, ancorché anteriore all'assoggettamento del venditore a fallimento o liquidazione coatta amministrativa, sia stata trascritta solo successivamente, la compravendita medesima, ai sensi dell'art. 2914 c.c., non è opponibile alla massa, nei cui confronti, pertanto, resta inefficace anche il contratto con il quale il compratore abbia concesso il bene in locazione. Ne consegue che il locatario non può far valere nei confronti della procedura concorsuale i diritti derivanti dal contratto di locazione, e nemmeno quindi, ove il bene venga ad altri trasferito in sede di liquidazione dell'attivo, i diritti di prelazione e riscatto contemplati dagli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, tenendo conto, per quanto riguarda il diritto di riscatto, che l'acquirente in detta sede concorsuale beneficia nei rapporti con i terzi della stessa posizione assicurata ai creditori (art. 2919 c.c.).

* *Cass. civ., sez. III, 17 giugno 1986, n. 4045, De Geronimo c. Tedesco.*

Il locatore che voglia alienare l'immobile non è tenuto ad inviare la comunicazione di cui all'art. 38, L. n. 392/1978 ai fini dell'esercizio della prelazione né al conduttore fallito, né al curatore del fallimento.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 24 gennaio 1984, n. 363, Kruso Srl c. Sefimec Spa.*

p) Pubblica amministrazione

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per il combinato disposto degli artt. 35, 41 e 42 della L. n. 392/1978, deve ritenersi che non spetti il diritto di prelazione e riscatto, di cui agli artt. 38 e 39, con riferimento ai rapporti nei quali sia conduttore la pubblica amministrazione, a prescindere dal fatto che l'attività svolta nell'immobile locato comporti o meno contatti diretti con il pubblico degli utenti.

* *Cass. civ., sez. III, 2 marzo 1990, n. 1661, Amm. Prov. Cs c. Minervini.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso di quello di abitazione, l'esercizio della prelazione da parte di un soggetto che, pur non essendo titolare di tale diritto (nella specie pubblica amministrazione titolare di un contratto disciplinato dall'art. 42 della L. n. 392/1978), abbia ricevuto dal

locatore la notifica della proposta di alienazione, non determina l'annullamento del contratto per errore, bensì comporta il mancato perfezionamento del contratto stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 2 marzo 1990, n. 1661, Amm. Prov. Cs c. Minervini.*

q) Qualificazione dell'attività

Ove l'immobile locato sia destinato ad attività organizzata, la qualificazione dell'attività stessa come non meramente professionale, ma commerciale, con la conseguente spettanza del diritto di prelazione dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, esige il riscontro di un'organizzazione d'impresa che non s'esaurisca in sostrato strumentale delle prestazioni personali e, correlativamente, il riscontro di un'esorbitanza di tali prestazioni dall'opera intellettuale in senso stretto, per trasmodare in coordinamento dei fattori produttivi indirizzato all'offerta di un servizio autonomamente rilevante. (La S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che avesse diritto alla prelazione in oggetto il titolo di un laboratorio di diagnostica ed analisi cliniche, coadiuvato da altri professionisti).

* *Cass. civ., sez. III, 15 novembre 1999, n. 12623, Santoro c. Peluso.*

Ove l'immobile locato sia destinato ad attività organizzata (nella specie, in forma societaria), la qualificazione dell'attività stessa come non meramente professionale, ma commerciale, con la conseguenziale spettanza del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (in difetto del presupposto per la deroga all'applicazione di tale norma contemplata dagli artt. 35 e 41 della citata legge), esige il riscontro di un'organizzazione d'impresa che non si esaurisca in sostrato strumentale delle prestazioni personali e, correlativamente, il riscontro di un'esorbitanza di tali prestazioni dall'opera intellettuale in senso stretto, per trasmodare in coordinamento dei fattori produttivi indirizzato all'offerta di un servizio autonomamente rilevante. Pertanto, in relazione ad attività per loro natura riconducibili fra quelle proprie delle professioni sanitarie, come le attività di recupero psico-fisico di soggetti minorati, la suddetta qualificazione non può essere fondata sul solo rilievo della complessità delle apparecchiature utilizzate o degli interventi del personale impiegato, occorrendo il positivo accertamento della presenza delle indicate connotazioni.

* *Cass. civ., sez. III, 7 luglio 1992, n. 8291, Greco c. Società Centro di Audiofonologia e Società Cemar Immobiliare 48.*

r) Rinuncia

Ove alla denuntiatio prescritta dall'art. 38, primo comma, L. n. 392/1978, non abbia fatto seguito la conclusione del contratto con il terzo entro un ragionevole (e, secondo l' *id quod plerumque accidit*, sufficiente al perfezionamento di una trattativa) lasso di tempo, successivo alla scadenza dello *spatium deliberandi* attribuito al conduttore "preferito", la facoltà di vendere l'immobile da parte del proprietario alle comunicate condizioni deve considerarsi tacitamente rinunciata, con conseguente reviviscenza dell'obbligo previsto dalla legge di rendere edotto il conduttore, ove si dia al proprietario nuovamente occasione di alienare l'immobile, ed il mancato rinnovo della denuntiatio comporta ai sensi dell'art. 39, L. n. 392/1978, l'attribuzione al conduttore del diritto di riscatto.

* *Trib. civ. Latina, 10 aprile 1989, n. 439, Fracassi c. Mariotti ed altre.*

Deve essere considerato rinunciatario, ai sensi del penultimo comma dell'art. 38 L. 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore pro-parte di un immobile, il quale, pur avendo esercitato in termine il diritto di prelazione nei confronti del proprietario alienante, non abbia ottemperato nel più breve termine previsto dal medesimo comma all'onere di comunicare tale sua intenzione agli altri potenziali aventi diritto.

* *Trib. civ. Mantova, 18 marzo 1982, Ambrosi e Bonazza c. Bigotti.*

s) Termine di decadenza

In materia di prelazione urbana, ove sia scaduto il termine legale di sessanta giorni stabilito a favore del conduttore dall'art. 38 della L. n. 392 del 1978 per esercitare il diritto di prelazione in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato ad uso non abitativo, l'eventuale proroga del termine concessa dal proprietario costituisce una sua discrezionale concessione, che lo vincola solo per il periodo per il quale ha ritenuto di impegnarsi e che non è quindi soggetta ad una durata minima legale o ad una valutazione di congruità. (Nella specie il Supremo Collegio ha confermato la pronuncia di merito che aveva respinto la tesi

del conduttore che la proroga concessa dal locatore dovesse essere di altri sessanta giorni o, almeno, di quindici giorni come per la diffida ad adempiere ex art. 1454 cod. civ.).

* *Cass. civ., sez. III, 30 ottobre 1987, n. 8027, Marini c. Gardenia Snc.*

Il conduttore deve esercitare, nel termine di decadenza, il riscatto di un immobile ad uso diverso dall'abitazione anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, in regime di comunione legale dei beni, litisconsorte necessario in quanto ne diviene automaticamente comproprietario, pur se nell'atto di trasferimento non è menzionato; a tal fine egli ha l'onere di verificare tempestivamente non solo i registri immobiliari, ma anche quelli dello stato civile per accertare se l'acquirente è coniugato e con quale regime patrimoniale, perché, la decadenza del riscatto non è interrotta dall'esercizio dell'azione nei confronti di un solo coniuge, essendo la normativa della prescrizione applicabile soltanto dopo l'impedimento della decadenza, né dalla tempestiva esecuzione dell'ordinanza di integrazione del contraddittorio nei confronti dell'altro coniuge, necessaria per l'ammissibilità dell'azione di riscatto, ma ininfluenza sul termine di decadenza spirato.

* *Cass. civ., sez. III, 29 maggio 1998, n. 5340, Perisano ed altra c. Ponticello ed altri.*

L'art. 38, quarto comma, della L. n. 392/1978, deve essere interpretato nel senso che il contratto di compravendita, in esercizio della prelazione urbana, deve essere concluso, al più tardi e salvo diversa pattuizione delle parti, entro 90 giorni dalla denuntiatione, mentre il prezzo deve sempre essere versato contestualmente alla stipula del contratto.

* *Trib. civ. Piacenza, sez. I, 7 aprile 1987, n. 137, Caorsana Legnami Srl c. Officine Meccaniche Maggi Srl.*

t) Trasferimento a favore del coniuge e parenti

In tema di locazione di immobile urbano ad uso non abitativo, la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 38 della L. n. 392 del 1978 - secondo cui il diritto di prelazione (ed il succedaneo diritto di riscatto) non spetta al conduttore, oltre che nell'ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, "nelle ipotesi previste dall'art. 732 cod. civ., per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi" -, ha carattere assoluto senza trovare deroga per il caso di mancato esercizio o di estinzione del diritto del coerede, atteso che l'alienazione di una quota, o frazione di quota ereditaria, comunque ne sia indicato l'oggetto, importa il trasferimento della situazione giuridica della alienante nella comunione ma non comporta il trasferimento allo acquirente dell'immobile locato ricadente nella successione e nella comunione, così da costituire il presupposto per la prelazione del conduttore. Conseguentemente la disparità di trattamento del conduttore con riguardo all'alienazione onerosa dell'immobile locato ed alla alienazione di quota ereditaria, costituita da detto immobile o comprendente il diritto di comunione relativo all'immobile medesimo, manifestamente non si pone in contrasto con il principio di uguaglianza stabilito dall'art. 3 della Costituzione, attesa la diversità di oggetto e di effetti dei rispettivi negozi traslativi.

* *Cass. civ., sez. III, 19 maggio 1988, n. 3466, Kamber c. Longo Zardo.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 - secondo la quale le norme dei precedenti commi non si applicano, oltre che nella ipotesi di retratto successorio, "nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado" - non trova applicazione ove lo stesso conduttore sia anch'egli parente entro il secondo grado, ripristinando in tal caso il favor del conduttore che ispira l'istituto della prelazione urbana.

* *Cass. civ., sez. III, 19 aprile 1991, n. 4259, Morace L. c. Morace G. e Morace.*

u) Uso prevalente

Nell'ipotesi che sia trasferito a titolo oneroso un immobile urbano locato e che solo una parte del medesimo sia adibita ad attività avente le caratteristiche richieste per l'applicabilità degli artt. 38 e 39 della legge 392/78, qualora detto uso non sia (oltre che de jure ed effettivo) prevalente in relazione all'intero immobile locato, non possono ritenersi sussistenti i diritti di prelazione e riscatto previsti da tali norme neppure con riferimento alla sola parte predetta.

* *Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2000, n. 9454, Frasson c. Fond. Giuseppe Gagliardetti.*

v) Vendita cumulativa

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, allorché la vendita riguardi non un intero edificio (cosiddetta vendita in blocco, nella quale il conduttore non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978), ma solo alcune delle unità immobiliari che lo compongono, ciascuna delle quali dotata di una propria autonomia, trasferite con un unico atto (cosiddetta vendita cumulativa), al fine di stabilire se debba essere riconosciuto il diritto di prelazione e di riscatto del conduttore di una di tali unità comprese nella vendita, deve accertarsi se l'oggetto del contratto sia unico, sia, cioè, un complesso immobiliare dotato di una propria individualità giuridico-strutturale, o se contenga tanti atti di disposizione per quanti sono gli immobili, sia, cioè, un atto traslativo ad oggetto plurimo. Mentre nel primo caso la prelazione ed il riscatto devono essere esclusi per le stesse ragioni per le quali lo sono nella vendita in blocco (in quanto oggetto del trasferimento è un bene che ha una configurazione sua propria, che lo rende diverso dall'immobile locato), nel secondo devono essere riconosciuti, poiché realizzano le finalità dell'accorpamento aziendale perseguito dalla legge.

** Cass. civ., sez. III, 21 maggio 1999, n. 4956, Bocchiaro c. Dante ed altra.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo il diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non spetta, nel caso di vendita cumulativa di più unità immobiliari inclusa quella locata, solo quando risulti inequivocamente con riferimento a fattori di carattere obiettivo (la cui valutazione presuppone accertamenti di fatto nel compimento dei quali spetta al giudice di merito di interpretare il contenuto e la portata del contratto di compravendita, anche al di là di specifiche deduzioni delle parti, senza per questo incorrere in vizio di extrapetizione) che gli immobili venduti siano strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire una entità patrimoniale distinta e diversa dal bene oggetto della locazione, mentre va riconosciuto quando le unità immobiliari poste in vendita anche se con un unico atto e a prezzo complessivo conservino la loro individualità e formino oggetto di tanti distinti trasferimenti seppure occasionalmente collegati.

** Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1997, n. 3467, Catanese c. Campisi ed altri.*

In tema di prelazione urbana, allorché la vendita non ha ad oggetto l'intero edificio (cosiddetta vendita in blocco), ma soltanto alcune delle unità immobiliari che ne fanno parte, ciascuna dotata di una propria autonomia, per stabilire se sussiste il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto del conduttore di una o più unità, comprese nella vendita e locate ad uso di attività di commercio, occorre accertare se l'oggetto della compravendita, considerato nel suo complesso, costituisca o meno un compendio immobiliare che, nello stato in cui si trova, sia dotato di una propria individualità giuridica e strutturale, oggettiva ed effettiva. A tal fine, resta irrilevante sia il vantaggio derivante al locatore dal maggior prezzo dell'alienazione congiunta ad un unico acquirente, sia il proposito di quest'ultimo di unificare i beni successivamente all'acquisto.

** Cass. civ., sez. III, 21 febbraio 2001, n. 2511, Mirarchi c. De Palma.*

w) Vendita in blocco

In tema di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, il sistema vigente non prevede, nella ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di un intero compendio immobiliare, del quale facciano parte distinte unità immobiliari, locate a diversi soggetti, il diritto di prelazione (e quello, ad esso correlato, di riscatto nel caso in cui l'esercizio del primo sia impedito) sull'intero compendio a favore del conduttore della singola unità, in caso di rinuncia degli altri aventi titolo. Ed infatti, le disposizioni degli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, che tali diritti rispettivamente contemplano, presuppongono la coincidenza dell'oggetto del trasferimento con quello della locazione, e, pertanto, prevedono, bensì la prelazione (e, correlativamente, il riscatto) congiunta, ma con esclusivo riferimento all'ipotesi di alienazione di una stessa unità immobiliare locata a più soggetti (ciascuno dei quali stipulante dell'unico contratto, ovvero subentrato ad un conduttore originario per effetto di cessione del contratto o di successione mortis causa e non a quella del trasferimento di immobili diversi, condotti in locazione da soggetti distinti).

** Cass. civ., sez. III, 19 maggio 1999, n. 4853, Cazzanti Luigi & Company sas c. Riinvest srl.*

Ai fini della valutazione della ricorrenza - o meno - di una fattispecie di vendita in blocco dell'intero edificio, e del conseguente eventuale configurarsi del diritto del conduttore alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392/78, la legge attribuisce esclusivo rilievo al contratto definitivo, con la

conseguenza che eventuali difformità tra questo ed il contratto preliminare non possono essere fatte valere dall'acquirente per contrastare il diritto di riscatto del conduttore, tanto più in ragione del fatto che lo stesso acquirente, con la stipula del contratto definitivo, ha con ciò stesso accettato, nell'esercizio della propria autonomia privata, tali difformità.

* *Cass. civ., sez. III, 1 settembre 1999, n. 9197, Tedeschi c. Cappellano ed altra.*

In tema di locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, né sull'unità immobiliare oggetto del rapporto né sull'intero stabile, rappresentando questo un bene diverso dalle singole unità che lo compongono.

* *Cass. civ., sez. III, 20 marzo 1997, n. 2486, Del Barba c. Lancini.*

Nel caso di vendita in blocco dell'edificio nel quale sia ubicato l'immobile locato, il conduttore non può vantare alcun diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 L. n. 392/78, né sulla singola unità immobiliare locatagli, né sull'intero complesso immobiliare oggetto del progetto di vendita, costituendo tale complesso un bene diverso dalle singole unità che lo compongono sia strutturalmente, sia dal punto di vista giuridico ed amministrativo, sia sotto il profilo economico.

* *Cass. civ., sez. III, 19 luglio 1995, n. 7872, Coop. Ed. Forlanini c. Peguiron.*

In tema di locazioni di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, mentre nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della L. n. 392/1978, né, sull'unità immobiliare oggetto del rapporto né, sull'intero stabile, rappresentando questo un bene diverso dalle singole unità che lo compongono, nel diverso caso di vendita non riguardante l'intero edificio, ma una parte di esso comprendente due o più unità immobiliari, tra le quali quella locata, vertendosi in tema di vendita cumulativa e non di cosiddetta vendita in blocco, il diritto di prelazione del conduttore di uno dei beni compresi nella vendita, può escludersi solo se si tratti di un contratto di vendita unitario non soltanto per l'unicità del prezzo ma anche perchè non oggettivamente frazionabile in distinti trasferimenti aventi ad oggetto ciascuno una singola unità immobiliare, riguardando bensì un complesso immobiliare che, nello stato in cui si trova al tempo della denuntiatio - o, in mancanza di questa, del trasferimento -, sia dotato di una propria oggettiva, effettiva e non fittizia individualità giuridica e strutturale, tranne che non si accerti un intento fraudolento volto ad escludere il diritto del conduttore tramite una surrettizia aggregazione di beni.

* *Cass. civ., sez. III, 19 maggio 1990, n. 4519, Soc. Tecnomeccana c. Butti.*

Fermo restando che nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio del quale facciano parte immobili locati ad uso diverso dall'abitazione, i conduttori di questi non hanno il diritto di prelazione (e di riscatto) previsto dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 né sull'unità immobiliare del rispettivo rapporto locatizio né sull'intero stabile, rappresentando questo un bene diverso dalle singole unità che lo compongono, nel diverso caso di vendita non riguardante l'intero edificio, ma una parte di esso comprendente l'unità immobiliare locata ed altre - vendita cioè cumulativa di più unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio - per stabilire se venga meno oppure no il diritto di prelazione e di riscatto del conduttore di una o più unità immobiliare comprese nella vendita, deve accertarsi se in relazione all'oggetto della vendita considerato nel suo complesso possa parlarsi di un unicum cioè di un complesso immobiliare che nello stato in cui si trova sia dotato di una propria oggettiva, effettiva e non fittizia individualità giuridica strutturale.

* *Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 2001, n. 502, Soc. Tilt di Visconti e C. c. Siega.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo e di diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la omogenea ed unica complessità di un compendio immobiliare costituito da un terreno ripartito in porzioni connessi in locazione, può essere giuridicamente scissa in distinte entità patrimoniali autonome soltanto da una parcellizzazione autorizzata, in conformità a lecita lottizzazione, pur in presenza di costruzioni condonate nelle varie parti dell'area interna.

* *Cass. civ., sez. III, 23 aprile 2001, n. 5977, Rossoni ed altro c. Valsazina ed altro.*

In tema di prelazione e di riscatto nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, per la individuazione della cosiddetta vendita in blocco il complesso immobiliare compravenduto va valutato nello stato in cui si trova al tempo della denuntiatio o in mancanza del trasferimento, sulla base di fattori di

carattere oggettivo che evidenziano un collegamento strutturale e/o funzionale, restando irrilevanti al riguardo sia l'esistenza di un unico atto e di un unico prezzo di vendita, sia un aumento del valore di scambio dei beni venduti cumulativamente, che ridondi a vantaggio del locatore-venditore, poiché costui ha, con il contratto di locazione, autolimitato la sua disponibilità del bene, anche in relazione alla sua utilizzazione.

* Cass. civ., sez. III, 14 maggio 2001, n. 6641, *Muscio c. Urga*.

Il diritto di prelazione o di riscatto previsto dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore del conduttore di immobile non abitativo presuppone l'identità dell'immobile locato con quello venduto e perciò non trova applicazione non soltanto nell'ipotesi di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale sia compresa l'unità immobiliare locata, ma anche nel caso di vendita di beni astrattamente suscettibili di alienazione separata e tuttavia considerati dalle parti del contratto di compravendita come un unico oggetto, dotato come tale di una propria identità funzionale e strutturale. Detto accertamento è di competenza del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se condotto con logica valutazione degli elementi emergenti dagli atti.

* Cass. civ., sez. III, 29 ottobre 2001, n. 13420, *Tecnica 2000 Srl c. Caputi*.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA**](#).