

DIRITTO DI RISCATTO

SOMMARIO: a) Ambito di operatività; b) Condizioni di esercizio; c) Controversie; d) Dichiarazione di riscatto; e) Impugnazioni; f) Natura dell'azione di riscatto; g) Nullità del riscatto; h) Opposizione al riscatto; i) Pagamento del prezzo; j) Risarcimento danni; k) Termine di decadenza; l) Vendita cumulativa o in blocco.

a) Ambito di operatività

In tema di riscatto dall'acquirente dell'immobile locato ad uso diverso da quello abitativo, esercitato dal conduttore ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, la mancata previsione del diritto del reatratto al rimborso delle spese sostenute per l'acquisto manifestamente non pone la citata norma in contrasto con gli artt. 3 e 24 della Costituzione, sotto il profilo della disparità di trattamento rispetto al locatore, ovvero rispetto all'ipotesi del riscatto convenzionale (nel quale il riscattante è tenuto al suddetto rimborso, ai sensi dell'art. 1502 cod. civ.), in considerazione della non assimilabilità delle rispettive situazioni, oggettivamente differenziate.

* Cass. civ., sez. III, 29 gennaio 1988, n. 837, Galiero c. Nitride.

Il conduttore di immobile destinato ad uso diverso da quello di abitazione, il quale, a seguito della violazione del diritto di prelazione di cui è titolare abbia esercitato il riscatto, è tenuto a corrispondere il canone di locazione al terzo acquirente (il quale è subentrato nella medesima posizione del locatore alienante, in conformità al principio generale enunciato dall'art. 1602 c.c.) in pendenza del relativo giudizio, al cui esito favorevole soltanto consegue l'acquisto della proprietà dell'immobile locato.

* Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 1991, n. 300, Scardace c. Aiello.

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. È 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, Soc. Mare Sas di Enrico Vago e C. c. Soc. Jolly Fashion, in Arch. loc. e cond. 2001, 420.

L'art. 1 comma 3 della legge 168 del 1982 che riconosce il diritto di prelazione ai conduttori di immobili abitativi appartenenti agli enti o imprese indicati nei precedenti commi, nel caso in cui questi intendano trasferire il loro immobile avvalendosi dei benefici previsti dalla legge medesima, non prevede, in caso di violazione del diritto del conduttore, la possibilità di riscatto dell'immobile presso il terzo acquirente, senza che – non configurandosi alcun contrasto con i precetti dell'art. 3 e 47 Cost., attesa l'eterogeneità delle situazioni – possa trovare applicazione la disciplina del reatratto prevista dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978, che ha carattere eccezionale e riguarda esclusivamente le locazioni cosiddette “commerciali”.

* Cass. civ., sez. III, 6 luglio 2001, n. 9206, Ansalone c. Mapem srl, in Arch. loc. e cond. 2001, 712.

È da escludere che chi esercita il riscatto ex art. 39 della legge 392/78 sia tenuto a rimborsare al reatratto oltre al prezzo anche le spese notarili ed accessorie, salvo il diritto di quest'ultimo di agire in rivalsa – se ignorava, senza sua colpa, l'esistenza del diritto di prelazione del conduttore – nei confronti del venditore responsabile.

* Trib. Foggia, sez. I, 7 maggio 1981, n. 377, Dell'Olio c. Landriscina.

Qualora il locatore, dopo la rinuncia del conduttore ad esercitare il diritto di prelazione ex art. 38, L. n. 392/1978 sull'immobile locato per il prezzo comunicatogli nella denuntiatio, abbia venduto il suddetto immobile a terzo insieme ad altre unità immobiliari e per un prezzo globale, è configurabile il diritto di riscatto del conduttore, ai sensi dell'art. 39, legge citata, soltanto ove risulti che non si sia trattato di vendita in blocco di un complesso immobiliare inteso unitariamente e, inoltre, che la parte del prezzo complessivo riferibile alla singola unità immobiliare locata sia inferiore all'importo in relazione al quale lo stesso conduttore, ricevuta la denuntiatio, aveva rinunciato ad esercitare la prelazione.

* Trib. civ. Milano, sez. X, 30 maggio 1994, n. 5309, Baldacchini c. Società Solaria e Società Finar, in Arch. loc. e cond. 1995, 667.

b) Condizioni di esercizio

In tema di riscatto urbano, disciplinato dall'art. 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, poiché l'accertamento della sussistenza o meno di una delle condizioni previste in via alternativa per il suo esercizio dalla detta norma, incide sul diritto del conduttore, questi subisce gli effetti riflessi della sentenza che accerti la simulazione assoluta o relativa dell'alienazione dell'immobile locato, ancorché pronunciata tra il locatore e il terzo acquirente, ferma restando la possibilità per il conduttore di proporre l'opposizione di terzo revocatoria, ove ne ricorrano i presupposti. Peraltro il riscatto è validamente esercitato nel caso in cui la sentenza abbia accertato che il maggior prezzo effettivamente voluto è comunque inferiore a quello indicato nella denuncia, salvo i riflessi di questo accertamento sulla entità della somma dovuta per il riscatto dal conduttore al terzo acquirente.

* *Cass. civ., sez. III, 14 novembre 1991, n. 12168, Spa Intercontinentale Ass.ni c. Filippetto.*

Il diritto di riscatto attribuito al conduttore di immobile destinato ad uso diverso da quello abitativo dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 presuppone la sussistenza di un atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile stesso. Ne consegue che, il giudicato di annullamento di tale atto, formatosi, in pendenza dell'azione diretta all'esercizio del riscatto, nel giudizio instaurato dal locatore nei confronti dell'acquirente, produce i suoi effetti riflessi nei confronti del conduttore, precludendogli il soddisfacimento del suo diritto, salva la possibilità di tutelarsi, ricorrendone i presupposti, con l'opposizione di terzo revocatoria.

* *Cass. civ., sez. III, 3 settembre 1999, n. 9294, Bindi c. Sessarego ed altri.*

Il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire il regime giuridico della locazione di un immobile, ai fini dell'indennità di avviamento commerciale, della prelazione e del riscatto, è applicabile se con un unico contratto è pattuita la locazione di un unico immobile, adibito ad uso promiscuo, ma se invece parti di un unico immobile sono locate con separati contratti, l'uso determinante la disciplina di ciascuna di esse è quello stabilito dalla volontà contrattuale.

* *Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1999, n. 2792, Giuffredi c. Ceretti ed altri.*

In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani, il conduttore, che abbia esercitato il diritto di prelazione, ha diritto di esercitare il riscatto a norma dell'art. 39 della L. n. 392 del 1978 anche nel caso in cui il proprietario si sia sottratto all'obbligo di addivenire alla conclusione del contratto di vendita con il conduttore (che sorge dall'esercizio della prelazione), vendendo l'immobile ad altri, perché anche in questo caso vi è inosservanza dell'obbligo del proprietario di preferire il conduttore ed un sostanziale impedimento della vicenda acquisitiva, a favore di quest'ultimo, voluta dalla norma. In tale ipotesi il pagamento del prezzo è soggetto alla disciplina del secondo e terzo comma dell'art. 39 cit., non essendo più applicabili le norme relative alla prelazione dettata dal precedente articolo.

* *Cass. civ., sez. III, 26 giugno 1992, n. 7998, Spa Lavoro e Sicurezza c. Delitala A.*

In tema di locazione di immobile urbano non abitativo il conduttore ha diritto di esercitare il riscatto nel termine di decadenza di cui all'art. 39, comma primo della legge 27 luglio 1978 n. 392, non solo nelle ipotesi di omessa comunicazione dell'intento di alienare e di vendita a condizioni diverse, ma anche nel caso di vendita a terzi dell'immobile locato, nonostante l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, giacché anche in questo caso vi è inosservanza dell'obbligo del proprietario di preferire il conduttore ad un sostanziale impedimento della vicenda acquisitiva a favore di quest'ultimo.

* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1997, n. 2872, Gheghai c. Stoppini Paola e altri.*

Il conduttore di immobile urbano per uso non abitativo ha diritto di esercitare il riscatto di cui all'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392 non solo nei casi in cui il locatore che ha alienato a terzi l'immobile abbia omesso di comunicargli tempestivamente il suo proposito di alienazione, ma anche quando nella comunicazione sia stato omesso o erroneamente indicato il prezzo e le condizioni che, anche indirettamente, influiscono sui termini e le modalità del suo pagamento, come nel caso in cui la stipulazione dell'atto di vendita con il terzo sia stata effettuata in data successiva e diversa da quella indicata nella denuncia, comportando uno spostamento della data di pagamento del prezzo rispetto a quella che il conduttore, a norma del quarto comma dell'art. 38 della detta legge, avrebbe dovuto osservare in base alla denuncia.

* *Cass. civ., sez. III, 6 giugno 1992, n. 6999, Giacchetti c. Moroni.*

In tema di prelazione urbana ex art. 38 della legge n. 392 del 1978 deve essere riconosciuto il diritto di riscatto del conduttore dell'immobile alienato a terzi dal locatore non solo nella ipotesi in cui nella denuncia sia stata omessa la indicazione del prezzo, ma anche quando non siano state specificate le altre condizioni del contratto rilevanti per la valutazione della convenienza dell'acquisto, come nel caso in cui si sia omessa la precisazione che il bene sarebbe stato frazionato per la vendita a due diversi acquirenti o che il contratto

definitivo sarebbe stato stipulato in breve termine, con conseguente dilazione del termine di pagamento dovuto dall'acquirente.

* *Cass. civ., sez. III, 16 aprile 1993, n. 4532, Calò c. Mrkic.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore, avente diritto alla prelazione di cui all'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, compete il diritto di riscatto previsto dal successivo art. 39 della stessa legge anche nell'ipotesi in cui il proprietario locatore, dopo aver provveduto alla notifica di rituale denunciatio, abbia trasferito a terzi la proprietà dell'immobile locato in pendenza del termine concesso allo stesso conduttore per l'esercizio della prelazione, mentre non rileva che, dopo tale trasferimento, il conduttore non abbia effettuato dichiarazione di prelazione (non più occorrente, in difetto del suo presupposto), né il fatto che il trasferimento stesso, a differenza di quella denunciatio, abbia ad oggetto non il solo immobile locato, ma l'intero edificio in cui esso si trova.

* *Cass. civ., sez. III, 25 marzo 1991, n. 3211, Viapiana c. Baletti.*

In tema di prelazione urbana va riconosciuto il diritto di riscatto non solo nell'ipotesi in cui nella denunciatio sia stato indicato al conduttore un prezzo superiore a quello risultante dalla vendita stipulata con il terzo, ma anche qualora, a parità di prezzo, siano state concesse al terzo (acquirente) delle condizioni di pagamento più vantaggiose, senza che delle stesse ne sia data tempestiva ed esatta comunicazione al conduttore avente diritto alla prelazione.

* *Cass. civ., sez. III, 1 luglio 1991, n. 7241, Guida c. Balla.*

Il conduttore di immobile urbano adibito a uso non abitativo, che ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392 ha esercitato il diritto di riscatto del bene, alienato a un terzo in violazione del suo diritto di prelazione, e che ha continuato anche dopo l'alienazione a detenere l'immobile in forza del contratto di locazione, deve nei termini di legge corrispondere al retrattato il solo prezzo non rivalutato e non anche interessi compensativi sullo stesso, da quest'ultimo pretesi in analogia con la disposizione contenuta nell'art. 1499 c.c., poiché la detenzione e il godimento della cosa avevano il loro titolo nel pagamento dei canoni, corrisposti in forza del rapporto di locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 4 ottobre 1996, n. 8713, Camozzi e altra c. Di Meglio.*

Con riguardo alla locazione di immobile urbano ad uso non abitativo, per cui l'art. 39 della L. n. 392/78 condiziona l'esercizio del diritto di riscatto a due distinti presupposti, e cioè alla mancata notifica della denunciatio del proprietario o alla infedeltà della stessa, ove in primo grado il retraente abbia fondato la domanda di riscatto sulla mancata notifica, non può in grado di appello dedurre a fondamento della detta pretesa l'infedele denunciatio (poiché il corrispettivo indicato era superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile), trattandosi della deduzione di un diverso fatto costitutivo (causa petendi) del diritto azionato, introduttivo di un nuovo tema di indagine e di discussione e, quindi, di una domanda nuova, inammissibile nel giudizio di secondo grado ex art. 345 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 15 marzo 1995, n. 3029, Maurizi c. Falasca.*

Il conduttore può esercitare l'azione di riscatto di cui all'art. 39 L. n. 392/78 relativamente ad un immobile alienato in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione solo alla condizione che egli abbia a sua volta manifestato, nei termini e nelle forme di legge, la volontà di avvalersi della preferenza a lui riservata dalla legge secondo la procedura di cui all'art. 38, terzo comma stessa legge.

* *Trib. civ. Monza, 19 giugno 1983, Viapiana c. Candiani, Introzzi ed altri, Nuova Susa Srl e Immobiliare Luina Srl.*

c) Controversie

La causa di riscatto, promossa ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392 dal conduttore di un immobile urbano, destinato a uso non abitativo, nei confronti del terzo acquirente, è pregiudiziale rispetto a quella di condanna al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, promossa successivamente dallo stesso conduttore contro il terzo acquirente (che si è munito di titolo per il rilascio dell'immobile per finita locazione), poiché essa tende ad ottenere una sentenza dichiarativa, che sostituisca con effetto ex tunc il titolare del diritto alla prelazione al terzo acquirente, privandoli con pari decorrenza delle rispettive posizioni di conduttore e locatore e facendo venir meno il presupposto giuridico e di fatto dell'accoglimento della domanda di pagamento dell'indennità, cosicché in pendenza della causa di riscatto il giudice della seconda dovrà sospendere il giudizio, ai sensi dell'art. 295 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 17 aprile 1996, n. 3625, Buono ed altra c. Sacchi.*

Nel giudizio di riscatto promosso dal conduttore di un immobile destinato ad uso non abitativo ai sensi dell'art. 39, L. 27 luglio 1978 n. 392, nei confronti di colui che dall'atto di vendita risulti acquirente

dell'immobile stesso, è litisconsorte necessario il coniuge del predetto acquirente, qualora tra i coniugi sussista il regime di comunione legale dei beni, poiché gli acquisti compiuti da uno di essi anche separatamente operano a vantaggio dell'altro, il quale diventa automaticamente proprietario del bene acquistato in ragione della metà, con la conseguenza che tutte le azioni di natura reale aventi per oggetto il bene stesso e quindi anche quelle di riscatto con le quali si tende ad ottenere una sentenza che riconosca il diritto di proprietà dell'immobile locato al conduttore con effetti reali erga omnes (ed in particolare nei confronti di tutti gli acquirenti dello stesso immobile) debbono essere proposte nei confronti di entrambi i coniugi, giacché in mancanza la sentenza, non potendo spiegare effetti nei confronti del coniuge che non abbia partecipato al giudizio, risulterebbe inutiliter data.

* *Cass. civ., sez. III, 5 giugno 1995, n. 6299, Miele c. Azzurra srl.*

Qualora il conduttore di immobile ad uso non abitativo instauri giudizio per il riconoscimento del proprio diritto di riscatto, ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392, e, successivamente, il terzo acquirente agisca per il rilascio, adducendo la cessazione del rapporto locativo per fatti posteriori al sorgere di detto diritto, la prima controversia, in quanto rivolta ad ottenere una sentenza dichiarativa che sostituisca ex tunc il titolare della prelazione al terzo acquirente, così privando con pari decorrenza l'uno e l'altro delle rispettive posizioni di locatario e locatore, ha carattere pregiudiziale, e, pertanto, impone la sospensione della seconda, a norma dell'art. 295 c.p.c.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 20 dicembre 1991, n. 13757, Srl Villaggio Europa ed altri c. D'Atri.*

Nel giudizio di riscatto promosso dal conduttore di un immobile urbano nei confronti dell'acquirente, quest'ultimo, ove richieda al venditore di essere garantito nell'eventualità della pronuncia di riscatto, propone una domanda di garanzia per evizione avente natura di garanzia propria, cosicché il venditore è legittimato a proporre impugnazione autonoma efficace ad ogni effetto nei confronti di tutte le parti, anche contro la decisione emessa nella causa principale con riguardo alla domanda di riscatto.

* *Cass. civ., sez. III, 21 febbraio 1996, n. 1338, Sardella c. Baldassarre, in Arch. loc. e cond. 1996, 512.*

La tutela concessa dal legislatore al conduttore di un immobile destinato ad uso non abitativo, al quale il proprietario abbia impedito concretamente di avvalersi del diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della L. 27 luglio 1978 n. 392, consiste fondamentalmente nell'esercizio del diritto di riscatto siccome disciplinato dal successivo art. 39, mentre le altre azioni (di nullità, dichiarazione di inefficacia, simulazione) sono dal conduttore esperibili in quanto funzionalmente collegate ad un contemporaneo esercizio dell'azione del riscatto, con la conseguenza che il termine perentorio di sei mesi dalla trascrizione del contratto, previsto dal citato art. 39 per tale azione, non può ritenersi spostato, nell'inizio del suo decorso, dal previo esperimento di una delle altre azioni, senza che, peraltro, possa sussistere un interesse del conduttore con riguardo ad una di tali azioni (nella specie, di simulazione), ove non sia stato tempestivamente e validamente esercitato il riscatto.

* *Cass. civ., sez. III, 17 luglio 1991, n. 7947, Walde c. Thomaser.*

La sentenza che pronuncia la risoluzione per inadempimento di un contratto ad esecuzione continuata e periodica, sebbene di carattere costitutivo ha efficacia retroattiva ex art. 1458 c.c. solo dal momento dell'inadempimento (non estendendo i propri effetti alle prestazioni già eseguite) e di conseguenza, nel rapporto tra domanda di risoluzione proposta dal locatore e domanda di riscatto proposta dal conduttore ai sensi dell'art. 39 della L. n. 392 del 1978, la prima è pregiudiziale alla seconda solo se il grave inadempimento dedotto in giudizio è anteriore all'esercizio del diritto di riscatto, poiché l'accoglimento di essa priverebbe il retraente della qualità soggettiva di conduttore, che lo legittima al riscatto.

* *Cass. civ., sez. III, 10 dicembre 1996, n. 10985, Panza ed altri c. Vitali ed altri.*

Il diritto di riscatto, di cui all'art. 39 della L. n. 392 del 1978, non è configurabile con riguardo a locali destinati ad uso magazzino di merce commercializzata in altri e diversi locali, a nulla rilevando né il carattere funzionale dell'attività di deposito rispetto a quella di vendita (che presuppone contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori), né la contiguità fisica dei locali stessi.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1997, n. 5676, Morazzoni c. Rescia, in Arch. loc. e cond. 1997, 1008.*

Ai fini dell'esercizio del riscatto, mentre il prezzo di vendita inferiore a quello comunicato obbliga comunque ad una nuova denuntiatio e, in difetto di questa, abilita il conduttore ad agire in retratto, allorché vi sia una diversità di altre condizioni (alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa), spetta al giudice accertare e valutare se essa si ripercuote sul prezzo, che è il momento centrale considerato dal legislatore.

* *Trib. civ. Roma, sez. IV, 2 febbraio 1990, Barsanelli c. Fasio e Barsanelli e Salvati.*

La domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui è contenuto un atto soggetto a trascrizione o iscrizione, ex art. 2652, n. 3, cod. civ., presuppone un

trasferimento valido ed efficace già avvenuto; di conseguenza nei confronti del titolare del diritto di prelazione la trascrizione della suddetta domanda adempie alla stessa funzione di pubblicità-notizia che svolge la trascrizione dell'acquisto mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico ed è idonea ai fini della decorrenza del termine per l'esercizio del diritto di riscatto.

* *Trib. civ. Udine, 11 febbraio 1989, n. 101, Piacentini c. Toniatti e altri.*

d) Dichiarazione di riscatto

In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani, il conduttore può manifestare la sua volontà di riscatto dell'immobile sia con un atto di citazione sia con un qualsiasi altro atto scritto, purché, trattandosi di atti recettizi, essi siano ricevuti dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita, atteso che l'effetto preclusivo del diritto di riscatto prodotto dal decorso del termine di decadenza prescinde da ogni considerazione dei motivi che hanno impedito al conduttore di evitare la decadenza e non può essere escluso, pertanto, neppure quando il ritardo sia addebitabile al comportamento fraudolento del proprietario o del compratore (nella specie, la Cassazione ha ritenuto irrilevante il motivo del ritardo della notifica della citazione, che il conduttore addebitava alle difficoltà di individuazione della sede della società compratrice dell'immobile).

* *Cass. civ., sez. III, 3 aprile 1993, n. 4039, Moretti c. Sas Ceusi.*

In tema di riscatto di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, la dichiarazione di riscatto contenuta nell'atto di citazione è attribuibile alla parte che abbia sottoscritto la procura ad litem apposta a margine dell'atto medesimo, atteso che in tal caso, con la sottoscrizione della procura, l'attore ha fatto proprio il contenuto negoziale dell'atto di citazione.

* *Cass. civ., sez. III, 12 aprile 1995, n. 4173, Soc. Gieffe Motor a.r.l. c. Cmmt.*

In tema di riscatto da parte del conduttore di un immobile urbano locato ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978, a seguito dell'alienazione trasgressiva della prelazione stabilita dall'art. 38 della stessa legge, si verifica – conformemente all'analogo istituto del retratto agrario – la sostituzione dell'acquirente all'alienante nella situazione di soggezione al diritto potestativo del conduttore, la cui dichiarazione si dirige, quindi, nei confronti del solo acquirente, con l'ulteriore conseguenza che l'alienante non è coinvolto nel successivo giudizio di mero accertamento (della sussistenza del diritto di riscatto) e non vi assume la qualità di litisconsorte necessario.

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

In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani, il conduttore può manifestare la sua volontà di riscatto dell'immobile sia con un atto di citazione, sia con un qualsiasi altro atto scritto, purché, trattandosi di atti recettizi, essi siano ricevuti dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita. L'effetto preclusivo del diritto di riscatto prodotto dal decorso del termine di decadenza prescinde, difatti, da ogni considerazione in ordine ai motivi che abbiano, eventualmente, impedito al conduttore di evitare la decadenza, e non può essere escluso, pertanto, neppure quando il ritardo sia addebitabile al comportamento fraudolento del proprietario o del compratore.

* *Cass. civ., sez. III, 22 aprile 1999, n. 3985, Sanzone c. Albanese ed altri.*

La dichiarazione di voler esercitare il diritto di riscatto deve ritenersi valida ed efficace anche se sottoscritta dal solo procuratore ad litem.

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

e) Impugnazioni

Nel caso di domanda del conduttore di un immobile locato ad uso diverso da quello di abitazione diretta ad ottenere la condanna in solido del locatore e dell'acquirente dell'immobile locato al risarcimento danni, per avere occultato la vendita al fine di impedire l'esercizio del diritto di riscatto, ai sensi degli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392, la causa ha natura scindibile, con la conseguenza che, ove la domanda sia stata accolta nei confronti del solo locatore, l'attore che, dopo aver notificato la sentenza soltanto al detto soccombente, il quale abbia proposto appello, voglia – a sua volta – impugnare la sentenza nei confronti dell'acquirente, rimasto vincitore nei suoi confronti, deve farlo nel termine preveduto dagli artt. 333 e 343 c.p.c. per le impugnazioni incidentali, a nulla rilevando che al predetto acquirente non sia stato notificato appello principale, atteso che l'appello incidentale, purché sia rispettato il relativo termine, può essere proposto anche mediante atto diverso dalla comparsa di risposta e quindi anche mediante atto di citazione, provvedendosi poi alla riunione dei giudizi.

* *Cass. civ., sez. III, 13 settembre 1990, n. 9468, Angeli c. Borgarello.*

f) Natura dell'azione di riscatto

L'azione di riscatto prevista dall'art. 39, L. 27 luglio 1978 n. 392 ha natura reale e non personale, atteso che il conduttore agisce contro il terzo acquirente non perché costui è subentrato al cedente nella posizione di locatore, bensì perché il terzo ha illegittimamente acquisito la proprietà del bene in violazione della prelazione, e fa valere il proprio diritto ad essere riconosciuto proprietario dell'immobile nei confronti di chiunque.

** Cass. civ., sez. III, 21 novembre 1994, n. 9849, Srl C.M.S. c. Fondazione Centro San Romanello del Monte Tabor.*

In tema di diritto di prelazione del conduttore di immobile urbano ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392 del 1978, e con riguardo al giudizio instaurato a tal fine dal conduttore nei confronti del terzo acquirente per il riscatto dell'immobile locato, ove quest'ultimo richiama nei riguardi del venditore di essere garantito dalle conseguenze di un'eventuale pronuncia di retratto, propone una domanda di garanzia per evizione, avente natura di garanzia propria, essendo fondata sullo stesso titolo già dedotto in giudizio a fondamento della domanda principale di retratto. Ne consegue che il venditore è legittimato a proporre impugnazione autonoma, efficace ad ogni effetto ed in confronto di tutte le parti, anche contro la decisione emessa nella causa principale con riguardo alla domanda di retratto.

** Cass. civ., sez. III, 16 aprile 1988, n. 2992, Soc. Immob. Sali c. Padan Free.*

La domanda con la quale l'acquirente di immobile locato chieda all'alienante di garantirlo dalle conseguenze della pronuncia di riscatto va ricondotta alla fattispecie della garanzia per evizione, i cui effetti conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato che, facendo venire meno la ragione giustificatrice della controprestazione, altera l'equilibrio del sinallagma funzionale e fa sorgere la necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica dell'acquirente anteriore all'acquisto. Ne consegue che, ai fini della responsabilità dell'alienante, è irrilevante che l'acquirente abbia avuto conoscenza della possibile causa dell'evizione.

** Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1996, n. 3020, Paonni c. Gatti.*

g) Nullità del riscatto

La dichiarazione di non opporsi al riscatto esercitato dal conduttore dell'immobile ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392 e la successiva accettazione dell'offerta reale della somma dovuta per l'esercizio del riscatto non impediscono al retrattato di eccepire la nullità del riscatto per carenza dei presupposti di legge perché l'art. 39 della legge sull'equo canone ricollega alla non opposizione del retrattato solo l'effetto di far decorrere il termine per il pagamento del prezzo e questo pagamento perfeziona la fattispecie acquisitiva posta in essere con l'esercizio del riscatto senza renderla inimpugnabile, se affetta da nullità.

** Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 1991, n. 13779, Srl Su Prassu c. Spa Eurafin.*

h) Opposizione al riscatto

Poiché il riscatto di un immobile urbano ai sensi dell'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392 che si concreta nell'esercizio di un diritto potestativo spettante al conduttore nei confronti dell'acquirente a titolo oneroso della cosa locata o di ogni altro successivo avente causa, attiene a un rapporto bilaterale tra loro intercorrente al quale è estraneo tanto sul piano sostanziale che su quello processuale l'alienante, la opposizione al riscatto da parte di quest'ultimo non impedisce, in assenza di opposizione del retrattato unico legittimato ad essa, il decorso del termine di tre mesi di cui al citato articolo entro il quale il retraente deve versare il prezzo al retrattato.

** Cass. civ., sez. III, 21 luglio 1995, n. 7966, Nicoletti c. Gariddi.*

i) Pagamento del prezzo

L'art. 39 della legge n. 392 del 1978, nel prevedere che, in caso di violazione del diritto di prelazione spettante al conduttore, l'eventuale diritto di riscatto dell'immobile vada esercitato in riferimento al prezzo formalmente dichiarato nel contratto definitivo di alienazione, anche se tale prezzo risulti simulato, ha evidente carattere sanzionatorio. Da ciò discende che la simulazione relativa del prezzo è irrilevante ai fini della determinazione del prezzo del riscatto.

** Cass. civ., sez. III, 5 marzo 2002, n. 3175, Tondo c. Conte, in Arch. loc. e cond. 2002, 407.*

In tema di locazione, è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata con riferimento alla norma di cui al comma primo dell'art. 39 della legge n. 392/78 nella parte in cui vi si prevede che, in caso di violazione del diritto di prelazione spettante al conduttore, l'eventuale diritto di riscatto

dell'immobile vada esercitato con riferimento al prezzo formalmente dichiarato nel contratto definitivo di alienazione, anche se tale prezzo risulti simulato (ed in concreto notevolmente inferiore a quello realmente versato), trattandosi di disposizione di legge che, per il suo evidente carattere sanzionatorio, non può considerarsi irragionevolmente discriminatoria ovvero arbitrariamente ablativa del diritto di proprietà.

* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1998, n. 11552, Sapienza A. ed altri c. Sciuto, in Arch. loc. e cond. 1999, 65.*

In tema di riscatto di immobile urbano con riguardo al termine del pagamento del prezzo che deve essere effettuato entro tre mesi decorrenti dalla prima udienza del relativo giudizio ovvero dal passaggio in giudicato della sentenza che lo definisce a seconda che vi sia stata o meno opposizione da parte del retrattato, l'ampia formulazione dell'art. 39, della legge 392/78 che ha riguardo a qualsiasi motivo per il quale l'acquirente faccia opposizione, comporta che va considerata tale non soltanto quella inerente ai motivi che investono la sussistenza di tutte le condizioni soggettive e oggettive necessarie ai fini dell'utile esercizio del riscatto, ma anche tutte quelle opposizioni che in qualsiasi modo operano perché il diritto potestativo del retraente, di subentrare nella qualità di acquirente con effetti ex tunc, non trovi immediata e diretta soddisfazione. (Nella specie, enunciando il principio che precede, la S.C. ha reputato corretta la decisione del giudice di merito il quale aveva ravvisato una opposizione nella dichiarazione dell'acquirente il quale pur affermando di non opporsi al riscatto aveva aggiunto che il prezzo doveva essere maggiorato dell'importo delle spese notarili e di quelle sostenute per lavori eseguiti sull'immobile, in quanto l'esatta determinazione della somma da versare ai fini del riscatto risultava subordinata alla statuizione del giudice).

* *Cass. civ., sez. III, 7 luglio 1999, n. 7031, Messina c. Campo.*

In tema di riscatto di immobili urbani per uso non abitativo disciplinato dall'art. 39, L. 27 luglio 1978 n. 392, il mancato pagamento del prezzo nel previsto termine di tre mesi (che ha natura dilatoria) dalla sentenza che ha accolto la domanda di riscatto non comporta, in mancanza di una espressa previsione, decadenza dal diritto legittimamente esercitato e giudizialmente riconosciuto, né condiziona gli effetti della sentenza, ma concreta solo un inadempimento dell'obbligazione pecuniaria del retraente, dal quale può derivare il diritto del retratto all'adempimento coattivo ed al risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1224 c.c., ma non quello di chiedere, ai sensi dell'art. 1453 c.c., la risoluzione del rapporto, che è rimedio non esperibile per le obbligazioni nascenti dalla legge, quale è quella del pagamento del prezzo in conseguenza dell'esercizio del diritto potestativo spettante al retraente.

* *Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1992, n. 4535, Reale c. Caterino.*

In tema di riscatto di immobili urbani e con riguardo al termine di tre mesi per il pagamento del prezzo, che decorre ai sensi dell'art. 39, comma 5, L. 27 luglio 1978, n. 392 dalla prima udienza del relativo giudizio ovvero dal passaggio in giudicato della sentenza che lo definisce, secondo che vi sia stata o meno opposizione del retrattato, l'adesione di quest'ultimo all'esercizio del diritto di riscatto del retraente deve essere conforme ad un comportamento processuale che renda possibile la completa attuazione del diritto medesimo con l'immediato subentro nella qualità di acquirente del bene con effetti ex nunc e non quando in contrasto con la formale adesione alla avversa pretesa si renda necessaria la pronuncia del giudice.

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

In tema di riscatto di immobile urbano e con riguardo al termine per il pagamento del prezzo – che deve essere effettuato entro tre mesi, decorrenti dalla prima udienza del relativo giudizio ovvero dal passaggio in giudicato della sentenza che lo definisce, a seconda che vi sia stata o meno opposizione da parte del retratto – l'ampia formulazione dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978, che ha riguardo a «qualsiasi motivo» per il quale l'acquirente faccia opposizione, comporta che va considerata tale non soltanto quella inerente ai motivi che investono la sussistenza di tutte le condizioni soggettive o oggettive necessarie ai fini dell'utile esercizio del riscatto, ma anche tutte quelle opposizioni che in qualsiasi modo operano perché il diritto potestativo del retraente, di subentrare nella qualità di acquirente del bene (con effetti ex tunc), non trovi immediata e diretta soddisfazione. (Nella specie, enunciando il principio che precede, la S.C. ha reputato corretta la decisione del giudice del merito, il quale aveva ravvisato una opposizione nella dichiarazione dell'acquirente il quale – pur affermando di non opporsi al riscatto – aveva aggiunto che il prezzo doveva essere maggiorato degli esborsi accessori e preliminari conseguenti alla compravendita, come «sarebbe stato provato in causa»).

* *Cass. civ., sez. III, 6 febbraio 1987, n. 1212, Innocenti c. Soc. Carr. Saw.*

Per stabilire il dies a quo del pagamento del prezzo da effettuarsi da parte del conduttore, prelezionario pretermesso, che propone azione di riscatto nei confronti dell'acquirente dell'immobile urbano da lui condotto in locazione, il secondo comma dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978 prevede in caso di non opposizione del retratto due situazioni distinte, consistente l'una nella comunicazione con cui l'acquirente dichiara – anteriormente alla prima udienza del giudizio di riscatto – di non opporsi al riscatto, ponendo così in essere

un comportamento positivo; e consistente, l'altra, nella mancanza di una siffatta comunicazione e nella non opposizione del retratto alla prima udienza, alla quale il giudizio sia pervenuto. In questa seconda ipotesi è richiesta una condotta esclusivamente negativa che può attuarsi anche con la mancata comparizione alla prima udienza, oltre che con la costituzione senza una esplicita presa di posizione contro la pretesa del retraente. Conseguente che, in siffatta ipotesi, il termine di tre mesi per il pagamento del prezzo decorre dalla suddetta prima udienza, ancorché non vi sia stata una manifestazione positiva di adesione al riscatto.

* *Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 1986, n. 7463, Soc. CMMT c. Soc. Gieffe M.*

In tema di riscatto di immobile urbano locato ad uso non abitativo, l'opposizione che, ai sensi dell'art. 39, ultimo comma della legge sull'equo canone, fa decorrere il termine per il pagamento del prezzo dalla data del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio, non è solo quello che si concreta nella contestazione delle condizioni oggettive e soggettive del riscatto, ma anche quella che è comunque rivolta a contestare l'immediato e diretto soddisfacimento del diritto del riscattante, come quando il retrattato reclaims dal retraente il preventivo rimborso di imposte e spese inerenti al contratto di acquisto.

* *Cass. civ., sez. III, 11 dicembre 1991, n. 13382, Srl Emiliana c. Spa Fattori e Montani.*

Il diritto di riscatto è attribuito al conduttore non solo nel caso in cui il prezzo indicato nella proposta sia stato numericamente maggiore, ma anche quando, a parità di importo, le modalità di pagamento siano più vantaggiose nel contratto con il terzo rispetto alla proposta.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 15 ottobre 1981, n. 7220, Bigoni c. Scarpelli e altro e Srl Bagnella.*

j) Risarcimento danni

Il locatore che ometta di comunicare al conduttore la sua intenzione di alienare l'immobile locato per uso non abitativo, nei casi in cui questa comunicazione è dovuta, ai sensi dell'art. 38, della legge sull'equo canone, mentre non è responsabile dei danni subiti dal conduttore che non abbia esercitato il diritto di prelazione, perché la possibilità del riscatto a quest'ultimo concessa non consente di riconoscere un nesso di causalità tra il predetto inadempimento ed il pregiudizio dell'interesse del conduttore all'acquisto dell'immobile, è, invece, tenuto, da solo o con il terzo acquirente, al risarcimento dei danni se, dopo il trasferimento abbia posto in essere una condotta volta ad ingenerare nel conduttore la rappresentazione che l'immobile non sia stato trasferito, in modo da impedirgli di esercitare il diritto di riscatto previsto dall'art. 39, L. 27 luglio 1978, n. 392.

* *Cass. civ., sez. III, 26 maggio 1992, n. 6293, Campanile c. Bocchini.*

Il conduttore d'immobile urbano ad uso non abitativo, il quale, dopo la lesione del suo diritto di prelazione, per effetto di vendita del bene da parte del locatore senza la preventiva comunicazione dell'intento di alienare, non eserciti la facoltà di riscatto, nel termine all'uopo prescritto, può reclamare il risarcimento del danno, derivante dal mancato acquisto, non a titolo di responsabilità contrattuale, stante la carenza di nesso causale fra quello inadempimento del locatore e detto mancato acquisto, ma a titolo di responsabilità aquiliana del locatore medesimo od anche del convincimento dell'insussistenza del trasferimento (e quindi a distoglierlo dall'onere di consultare i registri immobiliari per avere notizia del trasferimento stesso).

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

La trascrizione di una domanda di riscatto che venga poi dichiarata infondata non comporta di per sé un obbligo di risarcimento del danno, essendo necessario che si sia invece in presenza di un comportamento di colposa leggerezza.

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

k) Termine di decadenza

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, l'inosservanza da parte del conduttore del termine previsto a pena di decadenza dall'art. 39, comma primo legge n. 392 del 1978, per l'esercizio del diritto di riscatto in caso di vendita del bene locato, comporta per il locatore o anche per il terzo acquirente una responsabilità aquiliana solo ove vi sia stata una loro condotta rivolta ad indurlo nel convincimento dell'insussistenza del trasferimento e, quindi, a distoglierlo dall'onere di consultare i registri immobiliari per avere notizia del trasferimento stesso.

* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1997, n. 2872, Gheghai c. Stoppini Paola e altri.*

Il diritto di riscatto a favore del conduttore di immobile non abitativo, disciplinato dall'art. 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392, deve essere esercitato entro il termine di 6 mesi dalla trascrizione del contratto di vendita a pena di decadenza, non potendosi avere riguardo a circostanze oggettive o soggettive dalle quali sia dipeso l'inutile decorso del tempo. Conseguentemente, non possono rilevare i motivi per i quali il conduttore non sia

venuto tempestivamente a conoscenza della trascrizione della vendita, essendo data al conduttore la possibilità di far valere solo una responsabilità aquiliana del locatore o anche del terzo acquirente, se vi sia stata una loro condotta fraudolenta volta ad indurlo al convincimento dell'insussistenza del trasferimento.

* *Cass. civ., sez. III, 16 luglio 1996, n. 6417, Soc. Ideal c. Soc. Corim, in Arch. loc. e cond. 1996, 900.*

È manifestamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 1 della L. n. 742 del 1969 in relazione all'art. 24 della Costituzione nella parte in cui non contempla, tra i termini soggetti a sospensione nel periodo feriale, quello di mesi sei per l'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile locato non ad uso abitativo ex art. 39 della L. n. 392 del 1978 – nella considerazione che, ove detto termine scada nel periodo feriale, il prelazionante venga a trovarsi nell'impossibilità di esercitare il riscatto per la mancanza di un legale a cui affidare l'iniziativa processuale idonea allo scopo – in quanto il termine ha natura non processuale ma sostanziale, atteso che il diritto di riscatto può essere fatto valere non soltanto con la citazione in giudizio ma, anche al di fuori del processo, con qualsiasi atto, ricevuto dal compratore entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di compravendita, con il quale il conduttore comunichi per iscritto la volontà di riscattare l'immobile locato.

* *Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1988, n. 6222, Chelli c. Soc. Garden.*

In tema di riscatto, da parte del conduttore titolare del diritto di prelazione, dell'immobile locato (ad uso non abitativo) che il locatore abbia ad altri alienato, alla trascrizione del contratto di vendita, prevista dall'art. 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392 quale dies a quo del termine di decadenza entro il quale il riscatto medesimo deve essere esercitato, va equiparata, nel sistema tavolare, la registrazione della domanda di intavolazione, in quanto idonea, al pari della trascrizione, a rendere conoscibile l'atto di trasferimento.

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

Nel sistema tavolare il termine di decadenza per l'azione di riscatto previsto dal primo comma dell'art. 39, L. n. 392/1978, decorre dalla domanda di intavolazione del contratto di compravendita e non da quella della materiale trascrizione sul registro del decreto del giudice tavolare.

* *Corte app. civ. Trento, 18 febbraio 1989, n. 58, Nicolussi c. Bertolini e Zambotti.*

I) Vendita cumulativa o in blocco

In tema di locazione d'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 non è sulla singola unità immobiliare, per non essere separabile dal tutto, né sull'intero edificio, trattandosi di bene diverso da quello locato.

* *Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2002, n. 1443, Sogebar di Pini & C. Snc c. Muraglia, in Arch. loc. e cond. 2002, 342.*

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, in Arch. loc. e cond. 2001, 540.*

Il diritto di riscatto di cui all'art. 39 legge 392 del 1978 presuppone la perfetta coincidenza dell'immobile alienato con quello locato, e non sussiste, pertanto, nel caso di vendita in blocco dell'intero stabile, ovvero di vendita cumulativa, per un prezzo unico, di più unità immobiliari senza distinzione per parti, costituendo, in tal caso, la res alienata un bene diverso dalle singole unità che lo compongono.

(Nella specie, il conduttore di una porzione immobiliare adibita ad esercizio commerciale e di proprietà, in parte qua, di due fratelli, aveva esercitato il diritto di riscatto relativo al bene locatogli in seguito all'alienazione di gran parte dell'intero immobile da parte dei suoi danti causa, diritto di riscatto ritenuto, peraltro, insussistente dal giudice di merito poiché, avendo i due fratelli alienato con un unico atto le rispettive proprietà, indicando per ciascuna un autonomo prezzo, e non corrispondendo la porzione immobiliare locata né ad una delle due porzioni alienate, né complessivamente ad entrambe, il riscatto stesso avrebbe privato il terzo acquirente di una parte dell'immobile acquistato senza corrispettivo e senza che la parte restante mantenesse un proprio valore economico ed una funzionalità allo scopo per la quale era stata acquistata. La S.C., nel confermare la pronuncia, ha enunciato il principio di diritto che precede).

* *Cass. civ., sez. III, 16 luglio 1999, n. 7520, Pischedda c. Agriverde sas.*

Il diritto di prelazione previsto dagli artt. 38 e 39 della legge sull'equo canone a favore del conduttore di immobile non abitativo presuppone l'identità dell'immobile locato con quello venduto e perciò non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di più immobili, sempreché i vari beni vengano considerati strutturalmente e funzionalmente coordinati fra loro sì da costituire un'entità patrimoniale diversa dalle singole componenti e non si verta, invece, nell'ipotesi di mera vendita cumulativa, ancorché con unico rogito, di più beni funzionalmente distinti. Detto accertamento è di competenza del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se condotto attraverso esame di consulenza tecnica d'ufficio e logica valutazione degli elementi emergenti dagli atti.

* Cass. civ., sez. III, 20 aprile 2001, n. 5913, *Agatiello c. Di Nisi ed altri*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 597.

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](#).