

**REPUBBLICA ITALIANA****LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Presidente -

Dott. ENRICO SCODITTI

- Consigliere -

Dott. EMILIO IANNELLO

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Dott. STEFANIA TASSONE

- Consigliere -

Oggetto

Locaz. ad uso diverso –
Bene in comunione fra
tre comproprietari –
Separati contratti pro
quota conclusi da cia-
scuno dei comproprie-
tari – Alienazione di
una quota – Art. 38 l.
n. 392 del 1978

Adunanza del 8/06/2023 – CC

R.G.N. 5756/2020

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5756/2020 proposto da:

S.R.L., in persona del legale rappresentante, elett.te

domiciliata in ROMA, , presso lo studio dell'avv.to

rappresentata e difesa dagli avv.ti

;

- ricorrente -**contro**

A I S.R.L., in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'avv.to che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

e

SA.GA. DI

S.N.C.;

- intimata -

avverso la sentenza n. 1578/2019 della CORTE D'APPELLO DI GENOVA depositata il 2/12/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8/06/2023 dal Consigliere Dott. MARCO DELL'UTRI;



Rilevato che,

con sentenza resa in data 2/12/2019, la Corte d'appello di Genova ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado ha rigettato la domanda proposta dalla s.r.l. per la dichiarazione di inefficacia degli atti con i quali la A I s.r.l. e la SA.GA. di s.n.c., con due distinti atti, avevano acquistato la quota pari a un sesto ciascuna della proprietà dell'immobile all'interno del quale la s.r.l. esercitava la propria attività imprenditoriale sulla base di tre distinti contratti con i quali la stessa s.r.l. aveva assunto in locazione, da tre distinti comproprietari, tre distinte quote di comproprietà pari a un terzo dell'immobile condotto in locazione;

in particolare, una delle tre società comproprietarie dell'immobile, dopo aver offerto alla s.r.l. l'acquisto della propria quota pari a un terzo dell'immobile in esame (in adempimento dell'obbligo legale di prelazione riconosciuto in capo alla società conduttrice), aveva in seguito ceduto, con due distinti atti, alla A I s.r.l. e alla SA.GA. di s.n.c., la ridetta quota complessiva di un terzo (per un sesto in relazione a ciascun atto), sulla base di condizioni che, nel loro insieme, la s.r.l. giudicava diverse e più favorevoli di quelle offertele in preferenza, con la conseguente violazione della corrispondente prelazione di fonte legale;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come, sulla base dell'insegnamento della giurisprudenza della Corte di cassazione, la prelazione imposta dall'art. 38 della legge n. 392/78 non trovi applicazione nei casi in cui l'oggetto della cessione corrisponda a una sola quota ideale di proprietà del bene concesso in locazione, attesa la chiara volontà legislativa di escludere che, attra-



verso l'esercizio della prelazione da parte del conduttore, venga a determinarsi una condizione di comproprietà tra locatore e conduttore; condizione che, nel caso di specie, si sarebbe inevitabilmente determinata attraverso l'eventuale esercizio, da parte della s.r.l., del diritto di prelazione invocato in questa sede;

avverso la sentenza d'appello, la s.r.l. propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo d'impugnazione;

la A I s.r.l. resiste con controricorso;

la SA.GA. di s.n.c. non ha svolto difese in questa sede;

il Procuratore generale presso la Corte di cassazione ha concluso per iscritto, invocando il rigetto del ricorso;

la trattazione è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.;

entrambe le parti hanno depositato memoria;

considerato che,

con l'unico motivo d'impugnazione proposto, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/78 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente negato, all'odierna società ricorrente, la facoltà di esercitare il diritto di prelazione avente ad oggetto una quota ideale di comproprietà dell'immobile concesso in locazione, tenuto conto che la negazione, da parte della giurisprudenza di legittimità, dell'esercizio della prelazione di cui all'art. 38 cit. in relazione a una quota ideale dell'immobile concesso in locazione, lungi dal manifestare una pretesa contrarietà legislativa alla risultante condizione di comproprietà tra conduttore e locatore, deve piuttosto ricondursi all'esigenza della necessaria corrispondenza oggettiva tra quanto posto a oggetto della cessione, da parte del proprietario del bene concesso in locazione, e tale ultimo bene: corrispondenza, nella specie, pienamente rispettata, intendendo la s.r.l. esercitare



il diritto di prelazione posto a oggetto dell'odierno giudizio propriamente in corrispondenza dello specifico bene alla stessa concesso in locazione dalla comproprietaria locatrice, ossia della quota, pari a un terzo, della proprietà dell'immobile utilizzato dalla s.r.l. ai fini della propria attività imprenditoriale;

da questo punto di vista, le contrarie argomentazioni richiamate dal giudice d'appello, circa le finalità poste a fondamento del divieto di esercitare la prelazione con riguardo a una sola quota ideale della proprietà del bene concesso in locazione, risulterebbero riconducibili a un indirizzo della giurisprudenza di legittimità suscettibile di essere rimeditato e opportunamente adeguato alla particolarità del caso di specie;

il ricorso è infondato;

osserva il Collegio come secondo l'orientamento fatto proprio dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite di questa Corte, in tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora il locatore intenda alienare, ad un terzo ovvero al comproprietario dell'immobile locato, la quota del bene oggetto del rapporto di locazione (Sez. U, Sentenza n. 13886 del 14/06/2007, Rv. 597371 - 01; conf. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 17992 del 28/08/2020, Rv. 659011 - 02 e Sez. 3, Sentenza n. 13838 del 09/06/2010, Rv. 613309 - 01);

nel giustificare sul piano argomentativo la soluzione adottata, le Sezioni unite della Corte evidenziano in primo luogo la necessità di tener conto di come nella materia delle prelazioni - in particolare in quelle assistite dal carattere di realtà assicurato dal diritto di riscatto - il relativo diritto si sovrapponga all'autonomia contrattuale e la limitazione del potere dispositivo del proprietario trova giustificazione nella funzione sociale della proprietà (art. 42 Cost.), sicché il sacrificio imposto



in funzione dell'interesse superindividuale conferisce alla norma che lo prevede l'inevitabile carattere della eccezionalità, con la conseguenza della inapplicabilità della disciplina oltre i casi tipici regolati, tra i quali non è stata inserita l'ipotesi specifica della alienazione della quota. Inserimento questo che sarebbe stato, invece, certamente indispensabile, quando si consideri anche che, nel sistema complessivo della L. n. 392 del 1978, la previsione dei commi 5, 6 e 7 dell'art. 38 della c.d. prelazione congiunta (nella quale, in caso di pluralità di conduttori, il diritto può essere esercitato o unitamente da tutti i conduttori ovvero, nella rinuncia da parte di taluni di essi, ad opera degli altri o dell'unico conduttore che voglia avvalersene e che diventa sempre proprietario dell'intero immobile e non della sola quota corrispondente alla misura già in suo godimento) è particolarmente significativa dell'intenzione del legislatore di evitare il formarsi di una comunione tra locatore e conduttore per la evidente difficoltà che potrebbe derivarne nella gestione della cosa comune, oggetto di interessi potenzialmente contrastanti. Soccorre, poi, il principio - evincibile con carattere di generalità dalla pacifica posizione di dottrina e giurisprudenza sull'inapplicabilità della prelazione alla c.d. vendita in blocco e dal rilievo, condiviso in dottrina, che la sussistenza dei presupposti del retratto successorio ex art. 732 c.c. esclude la stessa ipotizzabilità della prelazione urbana e non pone il problema di un conflitto tra diversi diritti di prelazione - che vi deve essere identità tra l'immobile alienato e l'immobile oggetto della locazione, identità che manca nell'alienazione della quota astratta del bene. È utile aggiungere che la pretesa 'graduale' attuazione dello scopo della norma, realizzabile con l'acquisto della proprietà completa dell'immobile da parte del conduttore in momenti successivi con l'acquisizione progressiva della proprietà di tutte le altre quote, non solo, secondo quanto già ha indicato la sentenza di questa Corte n. 18648 del 2003, è del tutto eventuale (presupponendo essa sia che alla vendita della



prima quota seguano poi effettivamente le vendite delle altre quote, sia che per queste il conduttore si avvalga del diritto di preferenza, cui ben potrebbe rinunciare), ma richiederebbe che a dette vendite successive il proprietario-locatore si determini nella perdurante vigenza della locazione in corso, giacché altrimenti, per le alienazioni compiute dopo la cessazione della locazione, al soggetto già conduttore il diritto di prelazione più non spetta. Inoltre, all'argomento per il quale la cogente disciplina, che limita il suo potere dispositivo dell'immobile, potrebbe essere elusa dal proprietario-locatore con la predisposizione di successive alienazioni di quote, correttamente è stato opposto che, in tal caso, l'ordinamento offre, alternativamente, i rimedi dell'esercizio del diritto di riscatto, questo sul presupposto della dissimulata vendita dell'intero, e del risarcimento dei danni. Infine, devesi osservare che il mancato riconoscimento della prelazione del conduttore nell'acquisto della quota non significa limitazione della tutela privilegiata che la legge riconosce alle locazioni ad uso imprenditoriale, poiché il diritto del conduttore alla stabilità del rapporto continua ad essere garantito dal diritto alla indennità per l'avviamento commerciale, al cui pagamento la parte locatrice continua ad essere tenuta e dal quale, invece, è esonerata quando il conduttore, mediante l'acquisto in prelazione dell'intero immobile, viene a confondere in sé le due qualità di locatore e di conduttore”;

a tale orientamento della giurisprudenza di legittimità - destinato ad essere adattato al caso di specie che, pur quando non esattamente corrispondente alla vicenda concreta *illo tempore* condotta all'esame delle Sezioni unite, a quest'ultima appare in ogni caso assimilabile sul piano dei principi di diritto e delle *rationes decidendi* ad esse comuni - il Collegio intende integralmente richiamarsi, condividendone l'impianto argomentativo, gli spunti interpretativi e le soluzioni privilegiate (a cui, nel loro complesso, si rinvia), al fine di assicurarne continuità;



in particolare, tale continuità (al contrario di quanto sostenuto dalla società ricorrente) si giustifica nonostante la particolarità della situazione venutasi a creare attraverso la stipulazione, da parte dei comproprietari, di tre distinti contratti di locazione *pro quota* indivisa: va considerato, infatti, come, nella situazione in esame, ognuno dei comproprietari abbia riconosciuto, per le due restanti quote, un'attività di gestione indiretta del godimento da parte degli altri comproprietari (per il tramite della locazione della relativa quota), con il conseguente sostanziale (benché indiretto) ingresso nel rapporto locativo *pro quota* dei medesimi (considerando al riguardo gli insegnamenti di cui a Sez. U, Sentenza n. 11135 del 04/07/2012, Rv. 623019 - 01) e la derivata assimilabilità del risultato finale del collegamento negoziale a quello che si sarebbe realizzato attraverso la stipulazione di un unico contratto di locazione dell'intero bene (e tanto, a tacere della circostanza per cui, a livello gestionale, la stipulazione dei tre distinti contratti in esame ha comportato, per la conduttrice, la realizzazione della stessa forma di godimento sull'intero immobile che si sarebbe determinata attraverso la stipulazione di un unico contratto esteso all'intero bene);

da tanto il riscontro del carattere meramente apparente della distonia della fattispecie in esame rispetto a quella sottoposta al giudizio delle Sezioni unite in precedenza richiamato, con la conseguente applicabilità, anche in questa sede, dei principi di diritto ivi sanciti;

in forza di tali premesse, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

la particolarità delle questioni affrontate (obiettivamente suscettibili di rendere ulteriormente rimediabile, anche per la verifica della pertinenza al caso di specie, l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità qui confermato) vale a giustificare, ad avviso del Collegio, l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio di legittimità;



dev'essere, infine, dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione dell'8/06/2023.

Il Presidente
Raffaele Frasca

