



17992/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ENRICO SCODITTI

- Presidente -

LOCAZIONE USO
DIVERSO

Dott. EMILIO IANNELLO

- Consigliere -

Dott. MARCO ROSSETTI

- Consigliere -

Ud. 09/07/2020 - CC

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

R.G.N. 8978/2019
Anton 17992

Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA

- Consigliere -

Rep. *e.l.*

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 8978-2019 proposto da:

UNICA SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in _____ a

_____ c

- *ricorrente* -

contro

ANNA MARIA, _____ GIUSEPPE, elettivamente
domiciliati in _____ i

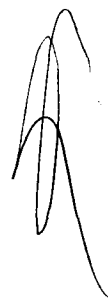
_____ i

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 2302/2018 della CORTE D'APPELLO di
PALERMO, depositata il 05/12/2018;

359
3590
30

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
Partecipata del 09/07/2020 dal Consigliere Relatore Dott. MARCO
DELL'UTRI.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, positioned in the upper right corner of the page.

Rilevato che,

con sentenza resa in data 5/12/2018, la Corte d'appello di Palermo, in accoglimento dell'appello proposto da Anna Maria e Giuseppe e in riforma della decisione di primo grado, ha ordinato il trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 c.c., in favore della Unica s.r.l., della quota di un terzo indiviso di proprietà di un'area dalla stessa Unica s.r.l. condotta in locazione e appartenente, per la predetta quota, ad Anna Maria e a Giuseppe con la contestuale condanna della Unica s.r.l. al pagamento, in favore degli appellanti, del prezzo dovuto;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come la circostanza dell'avvenuta offerta di vendita, da parte di Anna Maria e Giuseppe della quota indivisa in esame (anziché dell'intero condotto in locazione) sul presupposto dell'affermato diritto della Unica s.r.l. a godere della prelazione alla stessa spettante, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/78, non avesse assunto alcuna rilevanza sulla manifestazione, da parte della Unica s.r.l., della volontà di aderire alla proposta, atteso che la mancata coincidenza tra il bene immobile condotto in locazione (nella sua interezza) dalla Unica s.r.l. e quello offerto in prelazione dalle controparti (limitato a una sola quota indivisa dello stesso bene) non aveva impedito l'incontro effettivo della volontà negoziale delle parti, a prescindere dalla concreta sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione in favore della società conduttrice;

avverso la sentenza d'appello, la Unica s.r.l. propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi d'impugnazione;

Annamaria e Giuseppe resistono con controricorso;

a seguito della fissazione della camera di consiglio, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., Annamaria e Giuseppe hanno presentato memoria;

considerato che,

con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112, 163 n. 4, 345 e 702-*bis* e *quater* c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale illegittimamente acquisito d'ufficio elementi di prova oltre i limiti delle domande *ex adverso* proposte, esercitando poteri istruttori ufficiosi non consentiti in grado d'appello;

con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/78 e degli artt. 1326, 1362 e 1366 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che la *denuntiatio* comunicata dai comproprietari al conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione legale di cui all'art. 38 della cit. equivalesse, sul piano dell'efficacia giuridica, a un'ordinaria proposta contrattuale, con la conseguente erronea affermazione dell'avvenuto valido ed efficace incontro della volontà delle parti ai fini del trasferimento della sola quota dell'immobile condotto in locazione (nella sua interezza) dalla società avversaria;

il secondo motivo è manifestamente fondato e suscettibile di assorbire la rilevanza della restante censura;

osserva il Collegio come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte (qui integralmente condiviso e ribadito al fine di assicurarne continuità), la comunicazione del locatore al conduttore dell'intenzione di vendere l'immobile locato per uso non abitativo - cosiddetta *denuntiatio*, prevista dall'art. 38 della legge 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 *denuntiatio* (Sez. 3, Sentenza n. 504 del 15/01/2001, Rv. 543141 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 9881 del 12/11/1996, Rv. 500491 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 1909 del 22/02/1991, Rv. 471057 - 01);

al riguardo, varrà rilevare come il problema della natura della *denuntiatio* nella prelazione urbana e degli effetti della dichiarazione di esercizio della prelazione fatta dal conduttore è stato più volte affrontato da questa Corte e variamente risolto, talvolta attribuendo alla *denuntiatio* natura di proposta contrattuale talaltra negandola, sicché solo nel primo caso si riteneva che la dichiarazione di accettazione determinasse la formazione del contratto;

il contrasto giurisprudenziale è stato infine composto dalle Sezioni Unite di questa Corte con sentenza 4 dicembre 1989 n. 5359, con cui, dopo aver approfondito l'esame dell'istituto della prelazione legale urbana così come disciplinato dalla legge n. 392 del 19878, si è affermato:

a) che la *denuntiatio* non è proposta contrattuale e neppure mera informativa di generici intenti destinata ad avviare trattative tra le parti;

b) che la stessa costituisce atto dovuto di interpello, vincolato nella forma e nel contenuto, finalizzato all'esercizio del diritto di prelazione spettante al conduttore;

c) che la dichiarazione di prelazione da parte dell'avente diritto non costituisce accettazione negoziale e non comporta comunque l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma soltanto vincolo legale per entrambe le parti di addivenire - entro un preciso termine - alla stipula del previsto contratto, con contestuale pagamento del prezzo da parte del conduttore;

questo Collegio non ha motivi per discostarsi da tale insegnamento che condivide, né appare possibile opinare che, ove la *denuntiatio* venga destinata a un soggetto che non è titolare del diritto di prelazione, la stessa non costituirebbe adempimento di un obbligo legale ma un atto di natura negoziale in quanto ricollegabile a una determinazione volitiva della parte, essendo detta *denuntiatio* pur sempre ricollegabile alla volontà della parte stessa di adempiere all'obbligo di

legge (e non di fare una proposta) sul presupposto (erroneo) della sussistenza del diritto di prelazione in testa alla controparte conduttrice;

ciò posto, il mancato ricorso dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'odierna società ricorrente (attesa l'oggettiva diversità tra la quota offerta nella *denuntiatio* e l'intero bene condotto in locazione dal conduttore) esclude che l'interpello *illo tempore* inoltrato dagli odierni resistenti sia valso ad avviare un valido procedimento di formazione contrattuale, in ipotesi suscettibile di ricevere tutela ai sensi dell'art. 2932 c.c.;

varrà sottolineare, in ogni caso, come la mancata identità del bene oggetto della relazione negoziale intercorsa tra le parti imponga in ogni caso di escludere l'insorgenza di alcun vincolo tra le parti a seguito delle rispettive manifestazioni di volontà, dovendo trovare applicazione nella specie il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale, in tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, in caso di vendita a terzi della quota di proprietà comprendente l'immobile locato non spetta al conduttore il diritto di prelazione e di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, mancando l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 10431 del 21/10/1998, Rv. 519924 - 01 e succ. conf.);

sulla base di tali premesse, rilevata la fondatezza del secondo motivo (assorbito il primo), dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata;

non sussistendo la necessità di svolgere accertamenti di fatto, ritiene il Collegio, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., di poter decidere nel merito sull'appello *illo tempore* proposto da Anna Maria e Giuseppe avverso la sentenza di primo grado, con il relativo integrale rigetto;

al rigetto dell'appello segue la condanna di Anna Maria e Giuseppe in solido tra loro, al rimborso, in favore della controparte,

delle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito, nonché delle spese della presente fase di legittimità;

P.Q.M.

Accoglie il secondo motivo; dichiara assorbito il primo; cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'appello proposto da Anna Maria e Giuseppe I avverso la sentenza di primo grado.

Condanna Anna Maria e Giuseppe I in solido tra loro, al rimborso, in favore della Unica s.r.l., delle spese del doppio grado del giudizio di merito, che liquida in complessivi euro 6.500,00, oltre IVA e CAP come per legge, nonché delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in euro 5.500,00, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta Sezione Civile – 3, della Corte Suprema di Cassazione del 9/7/2020.

Il Presidente

Enrico Scoditti

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BALTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 28 AGO 2020
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BALTISTA