

LA PRELAZIONE DEL CONDUTTORE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE: L'IMPORTANZA DI SEGUIRE LA CORRETTA PROCEDURA.

(Cass. 26.10.2017 n.25415)

L'articolo 38 della Legge 392/78 dispone che il conduttore di un immobile ad uso diverso ha diritto alla prelazione, a parità di prezzo, nel caso in cui il proprietario voglia vendere l'immobile locato. Tuttavia, succede spesso che le tre parti non seguano esattamente la procedura prevista dalla norma; quando capita che l'immobile interessa anche al conduttore, sorge spesso controversia tra quest'ultimo ed il terzo promissario acquirente, come è avvenuto nel caso che ora esaminiamo.

Il caso

Il proprietario di un locale affittato stipula con un terzo, nel 1997, un preliminare di vendita dell'immobile. Nel 2005 il conduttore dell'immobile comunica di voler esercitare la prelazione ai sensi della legge 392/78; gli acquirenti agiscono in giudizio contro proprietario e conduttore, ai sensi dell'articolo 2932 cod. civ., per ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Il tribunale accoglie la domanda dei promissari acquirenti, dichiarando decaduto il conduttore dal diritto di prelazione. La Corte d'Appello riforma tuttavia la sentenza, trasferendo l'immobile al conduttore.

La sentenza di Cassazione

In primo luogo, la sentenza precisa qual è la sequenza esatta delle fasi da seguire per un valido esercizio del diritto di prelazione:

- 1) comunicazione al conduttore dell'intenzione di vendere, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente l'indicazione del corrispettivo e delle altre condizioni di vendita e l'invito a esercitare o meno la prelazione (art. 38, commi 1 e 2);
- 2) manifestazione dell'eventuale volontà di esercitare la prelazione, da effettuare con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione e con offerta di condizioni uguali a quelle comunicate (art. 38, comma 3);
- 3) versamento del prezzo da effettuarsi - salva diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore - entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla scadenza dell'originario termine di sessanta giorni e contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del preliminare (art. 38, comma 4);
- 4) facoltà di esercitare il riscatto - entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di vendita - nell'ipotesi che il proprietario non abbia proceduto alla *denuntiatio* o il corrispettivo in essa indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento (art. 39, comma 1);
- 5) versamento del prezzo entro il termine di tre mesi computato secondo le decorrenze alternative indicate dall'art. 39, commi 2 e 3.

Osserva quindi la Suprema Corte che la Corte d'Appello avrebbe dovuto accertare se – e quando - fosse avvenuta la *denuntiatio* da parte della proprietaria, valutando anche se, in considerazione della peculiarità della vicenda (che aveva visto il conduttore interagire

prevalentemente con i promissari acquirenti) si potesse ritenere che il conduttore avesse avuto una conoscenza delle condizioni della vendita equivalente a quella ricavabile da una *denuntiatio* del proprietario. Questo accertamento – continua la Corte - era necessariamente pregiudiziale a ogni altra statuizione, aprendo la strada a esiti processuali diversi o addirittura opposti.

La sentenza d'appello viene quindi cassata e rinviata ad un'altra sezione di corte d'appello per procedere ai necessari accertamenti sulla effettuazione della *denuntiatio*, seguendo i seguenti principi di diritto:

"La denuntiatio di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 38, deve provenire dal locatore proprietario ed essere effettuata con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, fatta salva la possibilità che risultino accertate, in concreto e in modo univoco, modalità equipollenti di comunicazione che abbiano posto il conduttore in condizione di esercitare la prelazione e che siano tali da consentire la verifica della tempestività di tale esercizio";

"in difetto di denuntiatio (o di modalità accertate come effettivamente equipollenti), non può riconoscersi al conduttore il diritto al trasferimento del bene, che potrà essere fatto valere unicamente a mezzo dell'esercizio del succedaneo diritto di riscatto, una volta che sia avvenuto il trasferimento a terzi in violazione della prelazione".

"l'esercizio della prelazione di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 38, deve essere effettuato dal conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o di atto che, in concreto e univocamente, sia accertato come idoneo a informare il locatore, in modo certo e documentato, della volontà del conduttore e che consenta di verificare la tempestività della comunicazione e del successivo versamento del prezzo";

d.m.