



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. MAURO MOCCI - Presidente -

Dott. LINALISA CAVALLINO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Rel. Consigliere -

Dott. CESARE TRAPUZZANO - Consigliere -



Ud. 04/05/2023 -
CC

R.G.N. 14081/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 14081-2022 proposto da:

(omissis) S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) nello studio dell'avv. (omissis)

rappresentata e difesa dall'avv. (omissis)

- ricorrente -

contro

(omissis) S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti (omissis) e domiciliata

presso la cancelleria della Corte di Cassazione

- controricorrente -



nonché
(omissis)

S.P.A.

- intimati -

per la revocazione della sentenza n. 6601/2022 della CORTE DI CASSAZIONE, depositata il 28/02/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/05/2023 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione ritualmente notificato (omissis) .r.l. evocava in giudizio (omissis) S.r.l. e (omissis) innanzi il Tribunale di Bologna, invocando l'accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva apposta al contratto preliminare di compravendita del 15.7.2003, con il quale l'attrice aveva promesso di acquistare un immobile sito in (omissis) di proprietà di (omissis) S.r.l., parzialmente adibito ad albergo e locato ad (omissis). L'attrice invocava pertanto l'accertamento della piena vincolatività ed efficacia del predetto preliminare e della nullità della successiva vendita stipulata, in data (omissis) S.r.l. ed (omissis) S.p.a., nonché l'emissione di sentenza ex art. 2932 c.c. In subordine, invocava la risoluzione del preliminare di cui anzidetto per grave inadempimento di (omissis) S.r.l. e la condanna di quest'ultima al pagamento della caparra, pari ad € 67.250, nonché al risarcimento del danno.

Nella resistenza delle convenute e di (omissis) S.p.a. il Tribunale, con sentenza n. 1838/2010, dichiarava l'efficacia del contratto preliminare del 15.7.2003, che dichiarava risolto per fatto e colpa di (omissis) S.r.l., condannando quest'ultima società al risarcimento del danno, pari ad € 393.334, pari all'importo dei canoni di locazione corrisposti da (omissis) dal 30.9.2003 al 1.9.2007.



Con sentenza n.3637/2019 la Corte di Appello di Bologna rigettava l'appello proposto da (omissis) S.r.l. avverso la decisione di prime cure.

Con sentenza n. 6601/2022 la Corte di Cassazione accoglieva parzialmente il ricorso interposto da (omissis) S.r.l. avverso la statuizione della Corte territoriale, rinviando la causa, per il prosieguo, alla Corte di Appello di Milano, in diversa composizione.

Propone ricorso per la revocazione di detta ultima sentenza (omissis) S.r.l., affidandosi a quattro motivi.

Resiste con controricorso (omissis) .r.l.

Le altre parti intimete non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di revocazione.

In prossimità dell'adunanza camerale, ambo le parti costituite hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la società ricorrente lamenta la violazione degli artt. 391 bis e 395 n. 4 c.p.c., perché la Corte di Cassazione avrebbe erroneamente indicato, quale giudice del rinvio, la Corte di Appello di Milano, in luogo di quella di Bologna, convenzionalmente competente in forza dell'art. 16 del contratto preliminare sottoscritto tra (omissis) S.r.l. e (omissis) .r.l.

La censura è inammissibile.

Secondo l'insegnamento di questa Corte, "*L'erronea indicazione del giudice di rinvio ad opera della Corte di cassazione, non potendo essere emendata dal giudice erroneamente indicato, né dare luogo a rinvio d'ufficio alla Corte stessa, può essere da quest'ultima corretta su istanza della parte interessata, se dai presupposti argomentativi del provvedimento da correggere discenda univocamente l'esatta identificazione del giudice di rinvio*" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6603 del 20/03/2014, Rv. 630190). L'espressa menzione, nella pronuncia della Corte di Cassazione, del rinvio della causa "*ad altra sezione*" della Corte di Appello, ovvero "*in diversa o differente composizione*" costituiscono elementi sufficienti ad indicare la volontà della Corte di legittimità di disporre



il rinvio della causa alla stessa Corte distrettuale dalla quale essa proveniva, salva la necessaria alterità dei giudici. Il vizio denunciato, di conseguenza, non assume i connotati dell'errore revocatorio, ma integra una mera svista materiale, suscettibile di correzione mediante il ricorso all'apposito procedimento previsto dall'art. 391 bis, primo comma, prima parte, c.p.c.

Con il secondo e terzo motivo, la società ricorrente denuncia la violazione degli artt. 391 bis e 395, n. 4, c.p.c., in relazione agli artt. 1453, 1353 e ss. c.c., 38 della Legge n. 392/1978 e 360 bis c.p.c., perché la Corte di legittimità avrebbe erroneamente supposto che la decisione di secondo grado fosse fondata sull'applicazione, al caso di specie, dell'art. 38 della Legge n. 392/1978, sotto il profilo dell'adesione alla *denuntiatio* del titolare del diritto di prelazione previsto da detta disposizione, laddove la decisione di appello era fondata sulla diversa considerazione che la vendita del cespite oggetto di prelazione ad un soggetto terzo, diverso dal promissario acquirente e dal titolare del diritto di prelazione, costituisce grave inadempimento al preliminare di compravendita, non operando in tale ipotesi alcuna prelazione.

Con il quarto motivo, invece, lamenta la violazione degli artt. 391 bis e 395, n. 4, c.p.c., in relazione agli artt. 1453, 1353 e ss. c.c., 38 della Legge n. 392/1978 e 360 bis c.p.c., perché la Corte di legittimità avrebbe erroneamente dichiarato assorbiti tutti i rilievi e le eccezioni contenute nel controricorso notificato da (omissis) S.r.l.

I tre motivi, suscettibili di esame congiunto, sono inammissibili.

Con essi la società ricorrente non denuncia un errore di percezione commesso dalla Corte di Cassazione, bensì attinge il giudizio reso da quest'ultima, la quale ha ritenuto che l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della Legge n. 382/1978 a favore del conduttore di immobile adibito all'esercizio di attività commerciale o alberghiera si perfezioni mediante la semplice dichiarazione di adesione alla cd. *denuntiatio* che il proprietario, in caso di vendita del cespite, è tenuto a fornire (cfr. pag. 6 della



sentenza impugnata, in fondo). Di conseguenza, la Corte di

Cassazione ha ritenuto che:

- 1) il contratto preliminare intercorso tra (omissis) S.r.l., oggetto di causa, sottoposto alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del titolare, (omissis) avesse cessato di produrre effetti nel momento in cui quest'ultimo aveva dichiarato di voler fruire della facoltà di acquistare il bene alle medesime condizioni offerte dalla promissaria acquirente;
- 2) l'odierna ricorrente, dunque, non avesse alcun titolo di interloquire sulle vicende successive a tale momento, e segnatamente alle modalità con cui, materialmente, la vendita era stata realizzata (nella specie, mediante ricorso ad un contratto di leasing; cfr. pag. 13 del controricorso).

La statuizione i sostanzia in una interpretazione della fattispecie prevista dall'art. 38 della Legge n. 392/1978, che peraltro è coerente con i precedenti di questa Corte, secondo cui *"Nel caso in cui un immobile sia oggetto di un contratto preliminare di vendita subordinato alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al conduttore (dell'immobile), il promittente compratore è legittimato ad opporre il mancato o irrituale esercizio della prelazione nelle forme e nei termini prescritti dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392, ma non può far valere l'inadempimento delle ulteriori attività dovute dal conduttore dopo l'esercizio del diritto di prelazione, perché l'avveramento della condizione sospensiva, rendendo inefficace il suo titolo, lo priva di ogni interesse ad interloquire sulle predette successive vicende"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2103 del 20/02/1993, Rv. 481020; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8046 del 19/07/1991, Rv. 473236). Tale interpretazione si fonda a sua volta sul principio secondo cui *"In tema di locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo la dichiarazione del conduttore di esercitare il diritto di prelazione a norma dell'art. 38 legge 27 luglio 1978 n. 392 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 stipula della compravendita con contestuale pagamento del prezzo ..." (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 6509 del 09/07/1994, Rv. 487352; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8659 del 21/10/1994, Rv. 488204).

Da quanto precede l'inammissibilità delle censure proposte da (omissis) S.r.l., in quanto con esse non viene denunciato un errore percettivo, bensì viene attinto il giudizio fornito da questa Corte sulla configurazione dell'istituto del diritto di prelazione riconosciuto dalla legge speciale al conduttore di immobili destinati all'esercizio di attività commerciali o alberghiere, e sugli effetti giuridici derivanti, dall'esercizio di detto diritto, sul contratto preliminare che sia stato sottoscritto dal proprietario del bene con un terzo, con la condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del titolare.

In definitiva, il ricorso va dichiarato inammissibile.

Le spese del presente giudizio di revocazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

PQM

la Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di revocazione, che liquida in € 6.200, di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della **Seconda**
Sezione Civile, in data 04 maggio 2023.

Il Presidente
(M. Mocci)

