ORIGINALE

12536/2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

composta dai signori magistrati:

dott. Roberta VIVALDI	**Presidente**
dott. Danilo SESTINI	**Consigliere**
dott. Antonietta SCRIMA	**Consigliere**
dott. Antonio Francesco ESPOSITO	**Consigliere**
dott. Augusto TATANGELO	**Consigliere relatore**

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Oggetto:

LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE - PRELAZIONE E RISCATTO

Ud. 25/05/2016 P.U.

R.G. n. 29793/2011

Rep. C.I.

Cron. 12536

sul ricorso iscritto al numero 29793 del ruolo generale dell'anno 2011, proposto

da

(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**
(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**
(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**
(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**

tutti rappresentati e difesi, giusta a margine del ricorso (i primi tre) e giusta procura speciale notarile (l'ultimo), dall'avvocato (omissis) (omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**

-ricorrenti-

nei confronti di

(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**

rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'avvocato (omissis) (C.F.: (omissis))

-controricorrente-

nonché

(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**
(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**
(omissis) **(C.F.:** (omissis) **)**

-intimati-

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Roma n. 1354/2011, depositata in data 30 marzo 2011;

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 25 maggio 2016 dal consigliere Augusto Tatangelo;

2016
1217

uditi:

l'avvocato (omissis) , per i ricorrenti;

l'avvocato (omissis) , per il controricorrente;
il pubblico ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Pierfelice Pratis, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Fatti e svolgimento del processo

Mauro Leoni agì in giudizio nei confronti di (omissis) , nonché (omissis) e (omissis) , esercitando, ai sensi dell'art. 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, il diritto di riscatto in relazione ad un immobile che conduceva in locazione per uso commerciale. Dedusse che i convenuti lo avevano acquistato in violazione del suo diritto di prelazione, essendogli stata illegittimamente effettuata la cd. *denuntiatio* di cui all'art. 38 della suddetta legge n. 392 del 1978, sotto condizione di acquisto di un ulteriore immobile.
I convenuti chiamarono in causa, per esserne garantiti, i proprietari e locatori dell'immobile (omissis) , (omissis), (omissis) e (omissis) (omissis).

La domanda fu accolta dal Tribunale di Velletri, che dichiarò il conduttore subentrato nella posizione degli acquirenti e condannò i locatori a rimborsare a questi ultimi le somme pagate per la vendita.
La Corte di Appello di Roma ha confermato la decisione di primo grado.
Ricorrono (omissis) ,(omissis), (omissis) e (omissis) , sulla base di sei motivi.
Resiste il Leoni con controricorso.
Entrambe le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c..
Non hanno svolto attività difensiva in questa sede gli altri intimati.

Motivi della decisione

1. Il controricorrente ha eccepito, in via preliminare, la nullità della procura conferita dai ricorrenti al loro difensore per difetto di specialità.
L'eccezione è infondata.
La procura in questione risulta infatti redatta a margine dello stesso ricorso e tanto è sufficiente ad assicurare il suo carattere speciale, secondo il principio di diritto costantemente affermato da questa Corte (*ex multis*, Sez. 3, Sentenza n. 8060 del 31/03/2007, Rv. 598696: «*il mandato apposto in calce o a margine del ricorso per*

cassazione è per sua natura mandato speciale, senza che occorra per la sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso ed alla sentenza contro la quale l'impugnazione si rivolge; infatti, la specialità del mandato é con certezza deducibile, quando dal relativo testo sia dato evincere una positiva volontà del conferente di adire il giudice di legittimità; il che accade nell'ipotesi in cui la procura al difensore forma materialmente corpo con il ricorso o il controricorso al quale essa inerisce, risultando, in tal caso, irrilevante l'uso di formule normalmente adottate per il giudizio di merito e per il conferimento al difensore di poteri per tutti i gradi del procedimento»; conf.: Sez. 3, Sentenza n. 12870 del 28/09/2000, Rv. 540563; Sez. 3, Sentenza n. 28227 del 20/12/2005, Rv. 586090; Sez. L, Sentenza n. 10539 del 09/05/2007, Rv. 597484; Sez. 3, Sentenza n. 9493 del 20/04/2007, Rv. 597861).

2. Con il primo motivo del ricorso si denunzia «*violazione e falsa applicazione di legge – violazione degli artt. 38 e ss. L. 392/1978 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.*».

Con il secondo motivo del ricorso si denunzia «*violazione e falsa applicazione di legge – violazione degli artt. 38 e ss. L. 392/1978 in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. nonché agli artt. 41 e 42 comma 2 Cost.*».

Con il terzo motivo del ricorso si denunzia «*violazione e falsa applicazione di legge – difetto di motivazione. Violazione degli artt. 38 e ss. L. 392/1978 in relazione all'art. 112 e 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c.*».

Con il quarto motivo del ricorso si denunzia «*violazione e falsa applicazione di legge – difetto di motivazione. Violazione degli artt. 38 e ss. L. 392/1978, 1375 c.c. e n. 2 Cost. in relazione all'art. 112 e 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c.*».

I primi quattro motivi del ricorso sono connessi.

Essi hanno infatti tutti ad oggetto la questione della efficacia della comunicazione dell'offerta di acquisto dell'immobile locato e dell'idoneità di tale comunicazione a consentire al conduttore l'esercizio della prelazione legale, nonché le conseguenze dell'omesso esercizio di detta prelazione nel termine di legge: viene denunziata in proposito violazione dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Tali motivi possono essere quindi esaminati congiuntamente.
Essi sono fondati.
Si premette che, come correttamente dedotto dai controricorrente, sebbene l'offerta formulata dai terzi interessati all'acquisto dell'immobile locato avesse ad oggetto anche un altro immobile di proprietà dei locatori, con il primo confinante, e fosse condizionata all'acquisto contestuale di entrambi, non può più venire in rilievo nella presente sede la possibilità di ravvisare nel caso di specie una vendita cd. in blocco, tale da escludere la stessa sussistenza del diritto di prelazione legale del conduttore, non essendo stata impugnata la pronunzia di merito – che la ha negata – sul punto.
La vendita va quindi considerata certamente di tipo cd. cumulativo, e come tale compatibile con il diritto di prelazione del conduttore.
Ma da tale esatta premessa non deriva affatto la assoluta inefficacia della comunicazione dell'offerta effettuata dai locatori e del connesso invito al conduttore ad esercitare o meno la prelazione, ai sensi dell'art. 38, comma 2, della legge n. 392 del 1978, come erroneamente ritenuto dai giudici di merito.
Al contrario, è proprio da tale premessa che discende, anche logicamente, la idoneità della suddetta comunicazione a consentire l'esercizio della prelazione, anche limitatamente al solo immobile locato, e quindi la sua piena validità ai fini del decorso del termine di cui al terzo comma del citato art. 38.
L'affermazione dei giudici di merito secondo cui la *denuntiatio* sarebbe del tutto inefficace, in quanto avente ad oggetto anche l'acquisto contestuale di un immobile diverso da quello locato, quale condizione imprescindibile della vendita, per non essere stato posto il conduttore «*nelle condizioni di esercitare il suo diritto di prelazione*», non solo è assolutamente priva di motivazione, ma è addirittura priva di fondamento logico, specie laddove si ammetta – come è pacifico – che la comunicazione prevista dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 debba riportare integralmente i termini dell'offerta ricevuta dal locatore (cfr. ad es. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 20671 del 25/09/2009, Rv. 609964; Sez. 3, Sentenza n. 7241 del 01/07/1991, Rv. 472867) e al tempo stesso si riconosca che il conduttore, proprio in caso di vendita cumulativa (e non in caso di ven-

dita cd. in blocco), ha diritto di esercitare la prelazione, naturalmente con riguardo al solo immobile locato (in proposito la giurisprudenza di questa Corte è costante: si vedano ad es., *ex multis*: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 18784 del 26/09/2005, Rv. 583639; Sez. 3, Sentenza n. 23747 del 17/09/2008, Rv. 604511; Sez. 3, Sentenza n. 23749 del 17/09/2008, Rv. 604680; Sez. 3, Sentenza n. 9258 del 19/04/2010, Rv. 612421; Sez. 3, Sentenza n. 13223 del 31/05/2010, Rv. 613162; Sez. 3, Sentenza n. 15897 del 20/07/2011, Rv. 619456).

Non vi è alcun dubbio che la comunicazione dell'offerta di acquisto, per come concretamente effettuata nel caso di specie, contenesse l'indicazione di tutte le condizioni dello stipulando contratto di vendita, e comunque tutti gli elementi necessari perché il conduttore potesse valutare la convenienza dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione a lui spettante, anche con esclusivo riguardo al solo immobile a lui locato, essendo precisati in modo completo i termini dell'offerta ricevuta dal terzo, essendo fornita la separata indicazione del prezzo delle due distinte unità immobiliari interessate da tale offerta ed essendo questa indirizzata ad entrambi i conduttori delle suddette unità immobiliari (circostanza quest'ultima precisata dai ricorrenti e non contestata dal resistente).

Essa non conteneva in realtà alcuna limitazione espressa rispetto alla possibilità per il conduttore di esercitare la prelazione in relazione al solo immobile a lui locato.

Di conseguenza il conduttore certamente aveva tutti gli elementi, sulla base di tale comunicazione, per valutare i termini della proposta e la propria convenienza ad esercitare la prelazione, anche eventualmente limitandola all'immobile da lui condotto in locazione, come del resto ha poi concretamente fatto in sede giudiziaria.

Non è stato neanche dedotto, d'altronde, che dal contratto di vendita poi concretamente stipulato siano emersi elementi nuovi non indicati nella comunicazione ovvero prima non conosciuti, indispensabili per esercitare la suddetta prelazione.

Deve concludersi che la comunicazione e l'invito effettuati dai locatori ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978 non impedivano affatto al conduttore di esercitare la prelazione stragiudizialmente,

nel termine stabilito dalla legge, sia pure in relazione al solo immobile da lui condotto in locazione, come certamente era sua facoltà fare (e ciò a prescindere dalla questione della possibilità di addivenire poi concretamente all'acquisto solo di tale immobile nel caso di mancato esercizio della prelazione medesima da parte del conduttore dell'altro immobile interessato dall'offerta, possibilità legata alla natura cumulativa della vendita, che peraltro lo stesso conduttore afferma, restando esclusa in caso contrario la stessa sussistenza della prelazione).

Anzi, è addirittura possibile osservare che la *denuntiatio*, per come operata nel caso di specie, oltre che doverosamente fedele alla proposta ricevuta dal locatore, se interpretata nel senso fatto proprio dal conduttore (e cioè nel senso che essa era riferibile anche all'altro immobile, non a lui locato), in realtà risulterebbe addirittura per lui vantaggiosa, perché gli consentiva, volendo, di acquistare anche un secondo immobile, in relazione al quale non aveva alcun diritto legale di prelazione.

Dunque, non è corretta l'affermazione dei giudici di merito per cui il conduttore non venne posto nelle condizioni di esercitare il suo diritto di prelazione e, di conseguenza, non può ritenersi giustificato l'omesso esercizio di tale diritto nel termine di legge.

Ne consegue altresì che, dovendo esso conduttore ritenersi decaduto dal diritto di esercitare la prelazione, la domanda di riscatto non avrebbe potuto essere accolta, con tutte le relative conseguenze, anche in ordine all'esito delle domande proposte dai terzi acquirenti dell'immobile nei confronti dei locatori-venditori.

Il principio di diritto che avrebbe dovuto essere applicato dai giudici di merito è il seguente: <u>laddove il locatore comunichi al conduttore una concreta offerta di acquisto dell'immobile locato ricevuta da terzi, invitandolo ad esercitare o meno la prelazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, e la comunicazione sia completa delle indicazioni relative alle condizioni contrattuali e contenga quindi tutti gli elementi necessari per la valutazione della convenienza dell'eventuale esercizio della suddetta prelazione, anche eventualmente con riguardo al solo immobile locato, questa deve essere esercitata dal conduttore nel termine previsto dalla legge a pe-</u>

na di decadenza, e ciò anche laddove l'offerta ricevuta dal locatore si riferisca ad una pluralità di immobili e sia condizionata all'acquisto contestuale di tutti tali immobili, laddove il conduttore ritenga comunque che la vendita abbia natura cumulativa e non escluda quindi la sua facoltà di esercizio della prelazione stessa, in tal caso eventualmente limitando tale esercizio al solo immobile locato.

In conclusione, i primi quattro motivi di ricorso vanno accolti, e la sentenza impugnata va per l'effetto integralmente cassata, anche con riguardo ai capi relativi alle domande proposte dagli originari convenuti nei confronti dei venditori chiamati in causa (attuali ricorrenti), che hanno quale presupposto l'accoglimento della domanda principale di riscatto.

La corte di appello, alla luce del principio di diritto sopra enunciato, rivaluterà integralmente la fattispecie, anche con riguardo all'esito di tali ultime domande – restando di conseguenza assorbiti gli ulteriori motivi di ricorso, a queste attinenti – e provvederà anche alla liquidazione delle spese della presente fase del giudizio.

3. Sono accolti i primi quattro motivi del ricorso, assorbiti gli altri.

La sentenza impugnata è cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

per questi motivi

La Corte:

- accoglie i primi quattro motivi del ricorso, assorbiti gli altri;
- cassa in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 25 maggio 2016.

L'estensore **Il Presidente**

Augusto TATANGELO **Roberto VIVALDI**

Augusto Tatangelo

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 17 GIU. 2016
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA