

Locazione ad uso abitativo - Vendita dell'immobile locato - Prelazione e riscatto

Locazione ad uso abitativo - Vendita dell'immobile locato - Prelazione e riscatto - Prelazione convenzionale o legale – Compatibilità – Corte di Cassazione, sez. 3, sentenza n. 23167 del 27 settembre 2018 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il conduttore di un immobile adibito a sua abitazione conveniva in giudizio l'acquirente dell'immobile a lui locato, esercitando nei suoi confronti i suoi diritti di prelazione e di conseguente riscatto del bene, in quanto la relativa vendita non gli era stata comunicata regolarmente, come disposto dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978, impedendogli così l'acquisto dell'appartamento a lui affittato.

La controparte eccepiva che la prelazione gli era stata trasmessa regolarmente con lettera nella quale gli veniva comunicata "la propria intenzione di vendere l'immobile locato entro la fine del 2003, con contestuale avviso che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla scadenza del 31 marzo 2004".

La Corte d'Appello respingeva la domanda, rilevando che la disdetta inviata, a carattere convenzionale, non poteva equipararsi alla prelazione legale prevista dall'art. 38 cit. e, comunque, essendo stata eccepita tardivamente, implicava una "mutatio libelli" e, come tale, era in ogni caso inammissibile.

Decisione. La Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, rinviando ad altro giudice d'appello, affermando che il giudice d'appello erroneamente, da un lato, non aveva esaminato affatto la predetta disdetta inviata da parte locatrice (essendo compatibili in linea teorica la disdetta legale e quella convenzionale) e, dall'altro, aveva ritenuto nella specie, l'esistenza di una "mutatio libelli", invece che correttamente di una semplice ed ammissibile "emendatio libelli".

Sulla base di queste premesse, quindi, il giudice di legittimità ha espresso il seguente principio a cui deve attenersi il giudice del rinvio: "Il diritto di riscatto, previsto per le locazioni abitative dall'art. 3 della legge n. 431/1998 in combinato disposto con gli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978, è conseguenza della prelazione legale che può concorrere anche con la prelazione convenzionale, essendo compito del giudice di merito provvedere alla qualificazione della fattispecie concreta sulla base dei fatti complessivamente dedotti e tenuto conto delle parti processuali presenti in giudizio, anche alla luce dei principi di economia processuale e di conservazione delle prove".

Il principio relativo alla possibile concorrenza delle due prelazioni è sicuramente condivisibile, tuttavia in concreto è difficilmente attuabile, prevedendo la norma sulla prelazione legale (art. 3, lett. g cit.), ad esempio, che il locatore che eserciti il diniego di rinnovo, non abbia altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione, mentre l'art. 38 della legge del 1978 (espressamente previsto come applicabile alle locazioni abitative dalla legge n. 31/1998 e costituente norma speciale), a sua volta, pone diverse regole e differenti limiti per la sua

Locazione ad uso abitativo - Vendita dell'immobile locato - Prelazione e riscatto

applicazione.