

Vendita dell'immobile locato – Conduttore decaduto dal diritto di esercitare il riscatto dell'immobile - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 10136 del 29 marzo 2022

Ammissibilità dell'azione da questi proposta per responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'acquirente e del venditore per il risarcimento del danno – Condizioni -Malafede delle dette parti convenute – Prova dell'occultamento della vendita da parte dei contraenti . Accertamento dell'intento fraudolento dei contraenti di competenza del giudice del merito - Inadempimento del locatore all'obbligo legale della **denuntiatio** – Effetti e competenza - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 10136 del 29 marzo 2022, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il conduttore di un immobile ad uso commerciale, venduto ad un terzo, pur già decaduto dal diritto di esercitare il riscatto, ha ritenuto di essere legittimato a proporre una domanda giudiziale risarcitoria nei confronti del venditore e dell'acquirente, responsabili per malafede, consistita nell'averlo tenuto all'oscuro dell'avvenuto trasferimento del bene locato (impedendogli così di esercitare il suo diritto di prelazione).

Decisione. La Suprema Corte, rigettando il ricorso del soccombente, ha espresso il seguente principio: *"l'accertamento del detto accertamento fraudolento spetta al giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità con riguardo alla ricognizione degli elementi di fatto costituenti il presupposto della dedotta responsabilità risarcitoria (salvo il limite di cui all'art. 360, I comma n. 5 c.p.c.), mentre è suscettibile di sindacato da parte della Cassazione la sussunzione del fatto accertato nella fattispecie astratta della responsabilità risarcitoria del locatore. Ciò, mentre nella specie la Suprema Corte ha statuito che i fatti accertati (inadempimento del locatore all'obbligo legale della **denuntiatio** e, poi, l'inerzia, il silenzio o, in genere, la mancata cooperazione ai fini del succedaneo esercizio del diritto di riscatto) non possono, di norma, considerarsi fonte di alcun obbligo risarcitorio cui confronti del conduttore, il cui eventuale interesse all'acquisto, con diritto di prelazione, dell'immobile locato rimanga inattuato".*