

Disciplina delle locazioni di immobili urbani - Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 9523 del 22/04/2010

Diritto di riscatto esercitato tempestivamente con l'atto di citazione soltanto contro uno o alcuni degli acquirenti - Integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri - Impedimento del consolidamento dell'acquisto anche nei confronti di costoro - Sussistenza - Fattispecie.

In tema di prelazione e riscatto di immobile locato, ai sensi degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora il conduttore eserciti il diritto di riscatto con l'atto di citazione entro il termine di sei mesi previsto dalla suddetta norma soltanto contro uno o alcuni degli acquirenti, il consolidamento dell'acquisto è impedito anche nei confronti degli altri acquirenti, a condizione che la nullità della domanda derivante dalla mancata notificazione a tutti i litisconsorti sia sanata dall'integrazione del contraddittorio delle parti necessarie inizialmente pretermesse. (Sulla base dell'enunciato principio la S.C. ha nella specie ritenuto che il riscatto tempestivamente esercitato dal locatario per via giudiziale contro l'acquirente di un immobile fosse idoneo ad impedire la decadenza di cui all'art. 39 della legge n. 392 del 1978 anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, con questo in comunione legale dei beni e non citato inizialmente in giudizio, ma nei cui confronti, benché fosse trascorso il suddetto termine di decadenza, era poi stato integrato il contraddittorio).

Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 9523 del 22/04/2010