

Decadenza dal diritto di riscatto – Cass. n. 10136/2022

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - prelazione (diritto di) - riscatto (diritto di) - in genere Decadenza dal diritto di riscatto - Responsabilità aquiliana dell'alienante e dell'acquirente per occultamento della vendita - Intento fraudolento - Necessità - Accertamento da parte del giudice del merito - Insindacabilità - Limiti - Fattispecie.

Il conduttore di un immobile ad uso non abitativo, se decaduto dal diritto di esercitare il riscatto di cui all'art. 39 della legge n. 392 del 1978, può domandare sia al venditore che al compratore il risarcimento del danno patito, a titolo di responsabilità extracontrattuale, per effetto della decadenza, a condizione che ne dimostri la rispettiva malafede, consistita nell'intento di tenerlo all'oscuro dell'avvenuto trasferimento; l'accertamento di detto intento fraudolento spetta al giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità con riguardo alla ricognizione degli elementi di fatto che costituiscono il presupposto della dedotta responsabilità risarcitoria (salvo il limite ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.), mentre è suscettibile di sindacato la sussunzione del fatto accertato nella fattispecie astratta della responsabilità risarcitoria del locatore. (Nella specie, la S.C., rigettando il ricorso, ha statuito che i fatti accertati - l'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 possano, di regola, considerarsi fonte di alcun obbligo risarcitorio nei confronti del conduttore il cui eventuale interesse all'acquisto, con diritto di prelazione, dell'immobile locato rimanga inattuato).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Sentenza n. 10136 del 29/03/2022 (Rv. 664403 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_2043, Cod_Proc_Civ_art_360

Corte

Cassazione

10136

2022