

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

Locazione - Azione di riscatto - Vendita cumulativa - spetta, in altri termini, al conduttore dare la prova che le parti hanno considerato i vari immobili ceduti come unita' distinte, prive di qualsiasi elemento unificatore, hanno cioe' inteso concludere una vendita cumulativa facendola, peraltro, apparire simulatamente come vendita in blocco al solo scopo di pregiudicare le aspettative di esso conduttore Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448

Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto 24 settembre 1999 la Eg. Gi. & C. s.r.l., conduttrice a uso commerciale di un immobile (OMESSO), ha convenuto in giudizio - innanzi al tribunale di Roma - la Pe. Si. s.r.l. nonche' la So. It. Ca. Co. di. As. e. Ri. s.p.a. dichiarando di volere esercitare il diritto di riscatto, di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articolo 39, nei confronti dell'atto di compravendita (OMESSO) intervenuto tra le societa' convenute e avente a oggetto, oltre che l'immobile condotto in locazione da essa concludente anche quello condotto dalla Fo. 18. s.r.l., sito in via (OMESSO) al complessivo prezzo di lire un miliardo e duecento milioni.

Costituitesi in giudizio entrambe le convenute hanno chiesto il rigetto della domanda, invocandone la infondatezza.

Nelle more di tale giudizio con atto 30 settembre 1999 la Eg. Gi. & C. s.r.l., e la Fo. 18. s.r.l., conduttrice dell'immobile a uso commerciale in (OMESSO) hanno convenuto in giudizio sia la Pe. Si. s.r.l. sia la So. It. Ca. Co. di. As. e. Ri. s.p.a. dichiarando di volere esercitare il diritto di riscatto, di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articolo 39, nei confronti dell'atto di compravendita (OMESSO), per i beni da ciascuna di esse condotto in locazione, con condanna delle convenute al risarcimento dei danni patiti.

Costituitesi in giudizio anche in tale diversa controversia le convenute hanno resistito alle avverse domande deducendone la infondatezza e tenuto presente che i beni venduti costituivano una entita' giuridica diversa, rispetto ai beni condotti in locazione dalle societa' attrici.

Disposta la riunione dei giudizi e svoltasi l'istruttoria del caso l'adito tribunale con sentenza n. 4276 del 2002 ha rigettato le domande attrici, atteso che trattandosi di vendita cumulativa di piu' unita' immobiliari a prezzo unico non poteva riconoscersi alcun diritto di prelazione e riscatto a favore delle societa' conduttrici, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, articoli 38 e 39.

Gravata tale pronunzia dalle soccombenti Eg. Gi. & C. s.r.l. e Fo. 18. s.r.l., nel contraddittorio della So. It. Ca. Co. di. As. e. Ri. s.p.a., nonche' della Ho. Wi. s.r.l. (gia' Pe. Si. s.r.l.) che costituitesi in giudizio hanno chiesto il rigetto della avversa impugnazione, la Corte di appello di

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

Roma con sentenza 1 febbraio - 2 marzo 2005 in totale riforma della decisione del primo giudice, dichiarata la inefficacia, nei confronti degli appellanti, della compravendita (OMESSO) intervenuta tra la SI. s.p.a. e la Pe. Si. s.r.l., ha trasferito alle società appellanti la proprietà degli immobili da ciascuna di esse condotti in locazione, assegnando alle appellanti termine di tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza per il pagamento, in favore della Ho. Wi. s.r.l. del complessivo prezzo di lire un miliardo e duecento milioni (pari a euro 619.748,28), rigettata la domanda di danni.

Per la cassazione di tale ultima sentenza, non notificata, ha proposto ricorso, affidato a tre motivi e illustrato da memoria, la Ho. Wi. s.r.l..

Resistono, con controricorso, la Eg. Gi. & C. s.r.l. e la Fo. 18. s.r.l..

Non ha svolto attività difensiva in questa sede la So. It. Ca. Co. di. As. e. Ri. s.p.a..

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Premesso che il diritto di prelazione (e di riscatto) - di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articoli 38 e 39, - escluso in caso di c.d. vendita in blocco sussiste in presenza di c.d. vendita cumulativa, salvo che i molteplici beni costituiscano un compendio immobiliare che nello stato in cui si trova al momento della denunziatio o, in mancanza di questa, al momento della compravendita, sia dotato di una propria oggettiva, effettiva e non fittizia, individualità giuridica e strutturale, restando irrilevante sia il vantaggio derivante al locatore dal maggior prezzo della alienazione congiunta a un unico acquirente, sia il proposito di questo ultimo di unificare i beni successivamente all'acquisto, i giudici di secondo grado hanno accolto la domanda di riscatto perché nel caso di specie, sulla base degli atti di causa si evince che i locali a uso negozio, condotti in locazione rispettivamente dalla società Eg. Gi. e dalla società Fo. 18. sono due immobili (facenti parte di un vasto complesso) catastalmente distinti, adibiti a differenti attività commerciali e non collegati funzionalmente e strutturalmente né - comunque - concreti elementi probatori contrari risultano forniti dalle appellate ovvero possono desumersi dalle clausole dell'atto di compravendita.

2. La ricorrente censura la riassunta pronunzia, denunziando, nell'ordine:

- da un lato, violazione e falsa applicazione della Legge 27 luglio 1978, n. 392, articoli 38 e 39; dell'articolo 1316 c.c.; dei principi dell'autonomia contrattuale e in particolare di quelli di cui all'articolo 1362 c.c. e ss., regolanti l'interpretazione dei contratti; omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (in riferimento all'articolo 360 vecchio testo c.p.c., nn. 3 e 5), atteso che è sufficiente, al fine di escludere il sorgere del diritto di prelazione, che i beni oggetto di trasferimento, ancorché astrattamente suscettibili di alienazione separata siano tuttavia considerati dalle parti del contratto di compravendita come un unico oggetto come puntualmente avvenuto nella specie, in cui le due unità compravendute sono contigue, separate unicamente da un tramezzo e del tutto erroneamente la sentenza impugnata ha

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

privilegiato il dato catastale, elemento del tutto equivoco (primo motivo);

- dall'altro, violazione e falsa applicazione dell'articolo 2697 c.c., nonché omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (in riferimento all'articolo 360 vecchio testo c.p.c., nn. 3, 4 e 5), atteso che la prova della sussistenza - nel caso di specie - dei requisiti necessari per il riconoscimento del diritto pretesamente vantato dalle controparti doveva essere rigorosamente fornita da queste ultime (secondo motivo);

- da ultimo, violazione e falsa applicazione della Legge 21 luglio 1978, n. 392, articolo 38 commi 5 e 6, anche in riferimento agli articoli 41 e 42 Cost.; omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (in riferimento all'articolo 360, vecchio testo c.p.c., nn. 3 e 5) atteso - in buona sostanza - che una volta ritenuto (peraltro erroneamente) che l'oggetto della compravendita erano due immobili distinti giammai la corte avrebbe potuto accogliere la domanda avversaria, perché la previsione del prezzo pattuito in contratto aveva riguardo non al valore delle singole unità immobiliari di cui il bene compravenduto si compone, bensì del complesso immobiliare nella sua globalità avendosi, quindi, riguardo alla massima di esperienza per cui il valore commerciale di due distinte unità immobiliari è certamente superiore a quello di una unica unità strutturalmente composta da due entità, ne discende, conclude la difesa della ricorrente, che il riconoscimento del diritto di prelazione nei termini statuiti dalla sentenza impugnata è palesemente contrario, oltre che alla lettera dell'articolo 38, anche allo spirito della normativa in esame secondo una interpretazione costituzionalmente orientata, comportando la decisione impugnata una illegittima compressione dei diritti del proprietario palesemente contrastante anche con i principi fondamentali dell'ordinamento giuridico posti dagli articoli 41 e 42 Cost.. Peraltro - conclude parte ricorrente - la maggiore utilità dell'intero compendio ai fini produttivi (elemento completamente ignorato dalla corte di appello) rappresenta alla luce del dato oggettivo della contiguità delle porzioni immobiliari e del dato soggettivo della intenzione delle parti, anche un ulteriore e decisivo elemento idoneo a dimostrare la unicità del bene di cui è causa (terzo motivo).

3. I vari motivi intimamente connessi e da esaminarsi congiuntamente, sono fondati.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

In tema di prelazione Legge 27 luglio 1978, n. 392, ex articolo 38, è noto che la giurisprudenza di questa Corte mentre, a quel che risulti, non ha mai dubitato che in caso di vendita in blocco di tutto l'edificio (cioè da cielo a terra) in cui è collocato l'immobile non destinato a abitazione, il conduttore di questo non ha il diritto di prelazione e di riscatto di cui alla Legge n. 392 del 1978, non era univoca in caso di vendita in blocco che riguardi una porzione dell'edificio costituente un complesso unitario, con individualità propria diversa da quella della singola unità locata.

Pur affermandosi, infatti, ripetutamente, che qualora la vendita abbia ad oggetto soltanto alcune delle unità immobiliari che fanno parte dell'unico edificio ciascuna dotata di una propria autonomia, per stabilire se sussiste il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto del

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

conduttore di una o piu' unita' comprese nella vendita e locare ad uso di attivita' di commercio, occorre accertare se l'oggetto della compravendita, considerato nel suo complesso, costituisca meno un compendio immobiliare che, nello stato in cui si trova, sia dotato di una propria individualita' giuridica e strutturale, oggettiva ed effettiva, diversi sono i criteri - indicati, nel tempo, dalla giurisprudenza di questa Corte - cui deve attenersi il giudice al fine dell'accertamento in questione.

In particolare in diverse occasioni si e' affermato che la vendita in blocco di piu' immobili, idonea a escludere il diritto di prelazione in questione - a favore del conduttore di immobile non abitativo - si verifica quando la vendita riguarda una pluralita' di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entita' patrimoniale diversa dalle singole componenti, mentre si verte nell'ipotesi di mera vendita cumulativa - in relazione alla quale spetta al conduttore il diritto di prelazione o il riscatto - quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualita' e formino oggetto di distinti trasferimenti sebbene occasionalmente collegati (Cass. 29 settembre 2005, n. 19152).

Deriva, da quanto precede, che al detto fine di accertare, cioe' se si e' in presenza di una vendita in blocco piuttosto che a una vendita cumulativa:

- non e' sufficiente che la vendita concerna tutti gli immobili di cui il locatore sia proprietario in un piu' ampio complesso (Cass. 20 settembre 2006, n. 20329);

- restano irrilevanti sia il vantaggio derivante al locatore dal maggior prezzo dell'alienazione congiunta ad un unico acquirente, sia il proposito di questo ultimo di unificare i beni successivamente all'acquisto (Cass. 20 settembre 2006, n. 20329, cit.; Cass. 14 maggio 2001, n. 6641; Cass. 19 ottobre 1998, n. 10340);

- il giudice di merito deve accertare se in relazione ai beni venduti - considerati nel loro complesso - sia configurabile un unicum, cioe' un complesso immobiliare che, nello stato in cui si trova al tempo della denuntiatio o, in mancanza di questa, del trasferimento, sia dotato di una propria oggettiva ed effettiva individualita' strutturale e funzionale, tale da non essere oggettivamente frazionabile in distinti trasferimenti delle singole porzioni di fabbricato (Cass. 26 settembre 2005, n. 18784, analogamente, sulla necessita' di una oggettiva individualita' strutturale e funzionale (del complesso venduto, Cass. 14 gennaio 2005, n. 682, nonche', tra le altre, Cass. 4 febbraio 2004, n. 2069; Cass. 20 aprile 2001, n. 5913; Cass. 21 febbraio 2001, n. 2511; Cass. 15 gennaio 2001, n. 502);

deve accertarsi se l'oggetto del contratto sia unico, sia, cioe', un complesso immobiliare dotato di una propria individualita' giuridico-strutturale, o se contenga tanti atti di disposizione per quanti sono gli immobili, sia, cioe', un atto traslativo ad oggetto plurimo, atteso che mentre nel primo caso la prelazione ed il riscatto devono essere esclusi per le stesse ragioni per le quali lo sono nella vendita in blocco (in quanto oggetto del trasferimento e' un bene che ha una

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

configurazione sua propria, che lo rende diverso dall'immobile locato), nel secondo devono essere riconosciuti, poiche' realizzano le finalita' dell'accorpamento aziendale perseguito dalla legge (Cass. 14 gennaio 2005, n. 682);

- e' fatta salva - in ogni caso - l'ulteriore e diversa prova, a carico del conduttore, dell'intento fraudolento delle parti di eludere il suo diritto di prelazione tramite l'aggregazione surrettizia di altri beni a quello locato (Cass. 26 settembre 2005, n. 18784, cit.; Cass. 4 febbraio 2004, n. 2069, cit.).

A tale giurisprudenza se ne contrapponeva altra, alla luce della quale le disposizioni di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articoli 38 e 39, sul diritto di prelazione e di riscatto del conduttore, in caso di trasferimento a titolo oneroso del bene concesso in godimento per uso non abitativo, integrano una limitazione del potere dispositivo del proprietario-locatore, che e' espressamente subordinata al presupposto dell'identita' dell'immobile locato con quello venduto e che pertanto non sussiste nell'ipotesi di vendita in blocco dell'intero stabile o di vendita cumulativa di piu' unita' immobiliari (tra cui l'immobile locato), sempre che risulti accertato, in concreto ed in base a fattori di carattere oggettivo, che i vari beni siano stati considerati strutturalmente e funzionalmente coordinati tra loro, si' da costituire un'entita' patrimoniale diversa dalle singole componenti, con esclusione altresì di ogni intento fraudolento di eludere i diritti del conduttore tramite il surrettizio aggregamento di altri beni a quello locato (Cass. 1 agosto 1991, n. 8469).

Quindi, atteso che il diritto di prelazione previsto dagli articoli 38 e 39 della legge sull'equo canone a favore del conduttore di immobile non abitativo presuppone l'identita' dell'immobile locato con quello venduto e percio' non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di piu' immobili, a condizione che i vari beni siano considerati strutturalmente e funzionalmente coordinati fra loro si' da costituire un'entita' patrimoniale diversa dalle singole componenti e non si verta, invece, nell'ipotesi di mera vendita cumulativa, ancorche' con unico atto di trasferimento, di piu' beni funzionalmente distinti (Cass. 20 aprile 2001, n. 5913. Tra le altre, nel senso che la prelazione del conduttore non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di piu' immobili sempreche' i vari beni vengano considerati strutturalmente e funzionalmente coordinati fra loro si da costituire un'entita' patrimoniale diversa dalle singole componenti, Cass. 30 maggio 1996, n. 5009, Cass. 1 agosto 1991, n. 8469).

Si afferma, pertanto, che in caso di vendita di un complesso di beni al fine di stabilire se debba essere riconosciuto il diritto di prelazione e di riscatto del conduttore di una di tali unita' comprese nella vendita, devo accertarsi se l'oggetto del contratto sia unico, sia, cioe', un complesso immobiliare dotato di una propria individualita' giuridico-strutturale, o se contenga tanti atti di disposizione per quanti sono gli immobili, sia, cioe', un atto traslativo ad oggetto plurimo, atteso che mentre nel primo caso la prelazione ed il riscatto devono essere esclusi per le stesse ragioni per le quali lo sono nella vendita in blocco, in quanto oggetto del trasferimento e' un bene che ha una configurazione sua propria, che lo rende diverso dall'immobile locato), nel secondo devono essere riconosciuti, poiche' realizzano le finalita' dell'accorpamento aziendale perseguito dalla legge (Cass. 21 maggio 1999, n. 4956).

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

In altri termini, alla luce di tale - parzialmente diversa rispetto a quella ricordata sopra - giurisprudenza, il diritto di prelazione o di riscatto in discussione, a favore del conduttore di immobile non abitativo presuppone l'identita' dell'immobile locato con quello venduto e percio' non trova applicazione non soltanto nell'ipotesi di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale sia compresa l'unita' immobiliare locata, ma anche nel caso di vendita di beni astrattamente suscettibili di alienazione separata e tuttavia considerati dalle parti del contratto di compravendita come un unico oggetto, dotato come tale, di una propria identita' funzionale e strutturale (Cass. 29 ottobre 2001, n. 13420).

Precisato quanto sopra si osserva che la piu' recente giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto che la giurisprudenza ricordata all'inizio - e che presuppone, perche' sia escluso il diritto di prelazione del conduttore, che la vendita riguardi una pluralita' di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entita' patrimoniale diversa dalle singole componenti e alla luce della quale la sentenza ora impugnata ha risolto la controversia al suo esame non meriti conferma (Cass. 17 settembre 2008, n. 23747; Cass. 17 settembre 2008, n. 23749; Cass. 5 dicembre 2008, n. 28816; Cass. 31 maggio 2010, n. 13223, tra le altre).

Ha osservato la giurisprudenza richiamata sopra: - tutte le norme che prevedono - in presenza di una cessione a titolo oneroso - ex lege il diritto di prelazione e di riscatto in favore di un terzo c.d. soggetto protetto comportano una limitazione del diritto di proprieta', costituzionalmente garantito (articolo 42 Cost., comma 2), che non puo' esser sacrificato oltre i casi previsti normativamente (Cass. 3 febbraio 1998, n. 1090; Cass. 16 marzo 1991, n. 2830, tra le tantissime);

- e' palese, per l'effetto, che dette disposizioni, in quanto apportanti speciali limitazioni al diritto di proprieta' contemplano un numero chiuso di situazioni soggettive protette e, in quanto eccezionali, ai sensi dell'articolo 14 preleggi, non possono trovare applicazione oltre i casi espressamente previsti (cfr. Cass. 1 aprile 2003, n. 4914);

- presupposto, fondamentale, perche' sorga il diritto di prelazione (e il correlato diritto di riscatto) di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, articolo 38 (e al successivo articolo 39, stessa legge) e' che esista perfetta identita' oggettiva, tra il bene venduto e quello condotto in locazione;

- tale identita', pertanto, viene meno ogni qualvolta la vendita riguarda una pluralita' di immobili;

- in una tale eventualita' - cessione con un unico atto o con piu' atti collegati ad uno stesso soggetto - di una pluralita' di unita' immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, occorre distinguere a seconda che si sia a fronte a una vendita in blocco (che esclude il sorgere, in capo al conduttore, del diritto di prelazione), o - piuttosto, a una vendita cumulativa (la quale e' irrilevante al fine dell'esercizio del diritto di prelazione, limitatamente al bene oggetto del contratto di locazione);

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

- perche' si abbia vendita in blocco non e' indispensabile che la vendita stessa riguardi un intero edificio (da cielo a terra) nel quale e' compreso quello locato, ma e' sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un unicum e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralita' di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cedendi) a un soggetto diverso da colui che conduce in locazione per uso diverso da quello della abitazione uno di questi, ma come un complesso unitario e costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unita' immobiliari;

- a tale riguardo l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta - come affermato dalla precedente giurisprudenza di questa Corte, ricordata sopra - solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della denuntiatio) si che si ha vendita in blocco qualora i vari beni unitariamente ceduti siano dotati di una propria oggettiva ed effettiva individualita' strutturale e funzionale, tale da non essere oggettivamente frazionabile in distinti trasferimenti delle singole porzioni di fabbricato;

- in realta' il giudice non puo' prescindere da quello che e' il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonche' - in considerazione delle circostanze del caso concreto di altri eventuali contratti che, seppure intervenuti tra soggetti parzialmente diversi possano dirsi collegati al primo - e sulla base di questo apprezzare se le parti hanno, o meno, considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita - ripetesi anche, eventualmente per motivi soggettivi - di un complesso unitario non frazionabile;

- sotto tale specifico profilo si osserva, infatti, che l'articolo 1316 c.c., dichiarando indivisibile la obbligazione quando la prestazione abbia per oggetto una cosa o un atto che non e' suscettibile di divisione per sua natura o per il modo in cui e' stato considerato dalle parti contraenti, ha inteso sottoporre ad una disciplina unitaria sia l'obbligazione oggettivamente indivisibile, tale, cioe', in ragione dell'utilita' oggettiva e della funzione economico-sociale propria della cosa o del fatto che il debitore e' tenuto a prestare al creditore, sia l'obbligazione soggettivamente indivisibile, caratterizzata dall'impossibilita' di frazionamento in piu' parti della cosa o del fatto, in dipendenza di una particolare pattuizione, esplicita o implicita, che abbia attribuito un vincolo di indissolubilita' sulla utilita' connessa al bene oggetto della obbligazione (Cfr. Cass. 25 maggio 1983, n. 3622);

- conseguentemente, in entrambe le ipotesi, come non e' concepibile la risoluzione parziale del contratto, per l'impossibilita' che residui l'obbligo del debitore ad una prestazione avente ad oggetto una parte del bene originario, sebbene ad essa inerisca una utilita' cui il creditore non ha piu' alcun interesse (Cass. 25 maggio 1983, n. 3622, cit.), analogamente deve escludersi la possibilita' di un riscatto parziale Legge n. 392 del 1978, ex articolo 39;

- al fine di accertare se sussiste - in concreto - in dipendenza di una particolare pattuizione, esplicita o implicita, un vincolo di indissolubilita' alla utilita' connessa al bene oggetto della obbligazione, deve essere adeguatamente tenuta presente, altresì, sia la circostanza che

## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

l'alienante riesca a ottenere, vendendo tutti i beni di cui e' proprietario nello stesso complesso un maggior corrispettivo, sia - ancora - quella che e' la intenzione dell'acquirente (o del promittente acquirente) di impiegare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento (si supponga, ad esempio, la eventualita' che una pluralita' di locali adibiti a distinti, autonomi, esercizi commerciali, voglia essere acquistata per la realizzazione di una grande struttura di vendita, a norma del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, articolo 9);

- a tale riguardo e' insostenibile quanto in alcune occasioni ritenuto da questa Corte regolatrice, allorché si e' affermato, da un lato, che e' irrilevante, al fine di escludere il sorgere del diritto di prelazione, il maggior prezzo ottenuto (o in tesi ottenibile) dal proprietario dalla alienazione congiunta ad un unico acquirente dei vari suoi immobili, rispetto a quello inferiore conseguibile mediante una cessione frazionata al conduttore (e a terzi), dall'altro, che per accertare se si sia, o meno, a fronte a una vendita in blocco deve prescindersi dal proposito concretamente realizzabile sulla base della struttura dei beni venduti e alla luce della normativa in materia dell'acquirente di unificare i beni successivamente all'acquisto;

- per tale via infatti, a tutela dell'interesse del conduttore dell'immobile destinato a uso non abitativo, non solo si pongono dei limiti secondo una opzione del legislatore certamente conforme al dettato costituzionale - cfr., ad esempio, C. cost. 5 maggio 1983, n. 128, nonché C. cost. 30 gennaio 1986, n. 22 e C. cost. 23 dicembre 1987 - alla facoltà del proprietario di immobili di scegliere l'acquirente di questi - ma si lede gravemente, da una parte, il diritto di proprietà dell'alienante, realizzando una - non prevista dalla legge - espropriazione, dall'altra, la libertà di iniziativa economica garantita dall'articolo 41 Cost., comma 1;

- certo quanto sopra, certo che tra due possibili letture della norma, l'interprete deve scegliere quella che si presenta più conforme al dettato costituzionale, e che - comunque - dinanzi al contrasto interpretativo, ad anche ad una aporia del sistema, prima di dubitare della legittimità costituzionale della norma, occorre perseguire l'obiettivo di un'interpretazione costituzionale della stessa (Cass. 71 gennaio 2006, n. 781; Cass. 22 ottobre 2002, n. 14900; C. cost. 12 marzo 1999, n. 65) e' evidente l'insostenibilità della diversa tesi sostenuta nel passato;

- quanto precede, peraltro, non esclude, una volta accertata (o comunque, invocata in giudizio) la esistenza alla luce dei principi sopra esposti che si e' a fronte a una vendita in blocco, con conseguente insussistenza del diritto di prelazione (e di riscatto) in capo al conduttore di un immobile destinato a uso diverso dalla abitazione oggetto - unitamente a altri - della vendita, che detto conduttore deduca e dimostri, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione;

- spetta, in altri termini, al conduttore dare la prova che le parti hanno considerato i vari immobili ceduti come unita' distinte, prive di qualsiasi elemento unificatore, hanno cioè inteso concludere una vendita cumulativa facendola, peraltro, apparire simulatamente come vendita in blocco al solo scopo di pregiudicare le aspettative di esso conduttore (come, ad esempio, nella eventualita' il valore dei vari immobili ceduti sia identico sia nel caso gli stessi siano alienati in blocco o separatamente o la progettata futura, unitaria, destinazione dell'immobile del



## **Azione di riscatto - Vendita cumulativa Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 dicembre 2010, n. 25448**

complesso sia impossibile, vuoi per motivi oggettivi (non essendo questa consentita dallo stato dei luoghi, o preclusa dagli strumenti urbanistici).

Ritenendo questa Corte di fare proprio l'insegnamento giurisprudenziale sopra trascritto - costituente, al momento, diritto vivente - e dato che i giudici del merito non si sono attenuti ai principi di diritto sopra esposti - avendo considerato, al fine dell'accoglimento della domanda attrice di riscatto, unicamente la circostanza, obiettiva, che non e' stato venduto un intero stabile da cielo a terra e che i locali ceduti erano, al momento della vendita, condotti in locazione da due diversi soggetti e che, gli immobili venduti erano catastalmente distinti e...al momento della vendita non collegati funzionalmente, totalmente prescindendo sia da quella che era l'intenzione delle parti quale risulta dal rogito notarile sia dalle regole dell'onere della prova - il ricorso, come anticipato, deve essere accolto con cassazione della sentenza impugnata e rinvio della causa alla stessa Corte di appello di Roma, in diversa composizione perche' si uniformi al seguente principio di diritto "in tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti a abitazione perche' si abbia vendita in blocco, con esclusione, di conseguenza del diritto di prelazione, del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale e' compreso quello locato, ma e' sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un unicum e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralita' di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cedendi) allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario e costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unita' immobiliari. A tale riguardo l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della denuntiatio), non potendo il giudice del merito prescindere da quello che e' il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonche' - in considerazione delle circostanze del caso concreto - di altri eventuali contratti che, seppure intervenuti tra soggetti parzialmente diversi possano dirsi collegati al primo e sulla base di questi apprezzare se le parti hanno, o meno, considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita di un complesso unitario non frazionabile. Al detto fine, deve essere adeguatamente apprezzata, altresì la intenzione dell'acquirente (o del promittente acquirente) di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento. E' salva comunque, la facolta' per il conduttore dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione".

Il giudice di rinvio provvedera', altresì, sulle spese di questo giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, per nuovo esame, alla stessa Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, anche in ordine alle spese di questo giudizio di cassazione.