

Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore

Locazione - Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore - Effetti - Risoluzione soltanto al momento del compimento del periodo di preavviso - Conseguenze - Obbligo di versamento dei canoni sino alla scadenza del periodo di preavviso - Permanenza della qualità di conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione in caso di vendita dell'immobile - Il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile (eventualmente anche anteriore), con la conseguenza che, mantenendo le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione se, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore ometta la prevista formalità vincolante della denuntiatio. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 9415 del 27/04/2011

Locazione - Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore - Risoluzione soltanto al momento del compimento del periodo di preavviso - Conseguenze - Obbligo di versamento dei canoni sino alla scadenza del periodo di preavviso -

Permanenza della qualità di conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione in caso di vendita dell'immobile - Il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile (eventualmente anche anteriore), con la conseguenza che, mantenendo le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione se, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore ometta la prevista formalità vincolante della "denuntiatio". Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 9415 del 27/04/2011

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 9415 del 27/04/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 5 maggio 2008 il Tribunale di Crotone rigettava la domanda proposta da Villaverde Giuseppina s.a.s., conduttrice di un immobile ad uso diverso dall'abitazione di proprietà di Bl.. Francesca Romana, diretta ad ottenere il riscatto dello stesso, in quanto venduto ai coniugi Co.. Rita e Achille Francesco in comunione di beni senza che fosse ad essa società notificata la comunicazione di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 38.

Nel giudizio di primo grado i coniugi acquirenti e convenuti avevano chiamato in causa l'alienante Bl., che rimase contumace, per essere manlevati in caso di accoglimento della domanda, su gravame della Villaverde, nel corso del quale si costituiva la Bl., chiedendo alla pari dei convenuti la conferma della decisione del Tribunale, la Corte di appello di Catanzaro il 22 dicembre 2008 riformava la decisione.

Avverso di essa propone ricorso principale la Bl., e ricorso incidentale adesivo gli originari convenuti-acquirenti, affidandosi i ricorrenti ad un unico motivo.

Ad entrambi i ricorsi resiste la società Villaverde. Le parti costituite hanno depositato rispettive

Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore

memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I due ricorsi vanno riuniti ex art. 335 c.p.c..

1. - Osserva il Collegio che per priorità logico-giuridica va qualificato il ricorso incidentale che i resistenti Achille e Co.. hanno dichiarato "adesivo".

Al riguardo, va precisato che il ricorso della Bl.. è passato per la notifica il 20 marzo 2009 e notificato il 23 marzo 2009 alla società resistente.

Quindi, nel pieno rispetto dei termini per il notificante. Ciò posto, osserva il Collegio che il principio della unicità della impugnazione contro la stessa sentenza comporta che una volta avvenuta la notificazione dell'impugnazione - c.d. principale - tutte le altre debbono essere proposte in via incidentale nello stesso processo e, perciò, nel caso di ricorso per cassazione con l'atto costituente controricorso.

La ammissibilità, ancorché si tratti di una impugnazione (di parte diversa dall'impugnante principale) avente natura adesiva (rispetto all'altra) persegue l'intento di rimuovere il capo della sentenza sfavorevole (Cass. n. 8906/99), per avendo il giudice ad quem il potere di qualificare la impugnazione (Cass. n. 26919/09). Ne consegue, nel caso di specie, che "il ricorso incidentale dichiarato adesivo dalla parte, anche perché di contenuto identico a quello proposto dalla Bl., ben può ritenersi ricorso principale ed è comunque ammissibile ex Cass. S.U. n. 24267/07, mentre quello della Bl., quindi, è da ritenersi adesivo, ma non è ammissibile, come eccepisce la società resistente. Infatti, la Bl.. non è stata soccombente nel giudizio di appello in quanto la domanda di garanzia non fu riproposta in appello nei suoi confronti dai coniugi Achille - Co., e, quindi, difetta dell'interesse ad impugnare in via principale 1993 n. 9389; Cass. n. 2557/10).

Peraltro, il ricorso della Bl.. sarebbe inammissibile per la pluralità dei quesiti circa l'unico motivo. Va, perciò, esaminato il ricorso c.d. adesivo del coniugi Achille - Co., in virtù anche della sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte sopra richiamata.

2. - In merito al ricorso dei coniugi il Collegio osserva quanto segue.

Innanzitutto, va precisato che la vendita al terzo è avvenuta in costanza del rapporto di locazione con la società.

A differenza che per la tutela privilegiata accordata al conduttore con l'indennità per l'avviamento, non spettante laddove la cessazione della locazione avviene per recesso volontario dello stesso conduttore, analoga disciplina non è prevista per la tutela privilegiata connessa al diritto di prelazione dello stesso conduttore, che suppone solo che l'alienazione del bene locato avvenga mentre è in vita il rapporto obbligatorio di locazione, ancorché per esso ne sia prevista la futura cessazione per fatto volontario del conduttore.

La diversa disciplina tra i due istituti dell'indennità per l'avviamento commerciale e del diritto di prelazione (e del conseguente diritto al riscatto), non uniformata al medesimo criterio della esclusione in caso di mancata cessazione della locazione per fatto del conduttore, non va considerata una "svista" del legislatore, tale da indurre il sospetto di irrazionalità della più favorevole disciplina della prelazione.

Di vero, i due istituti, entrambi diretti ad assicurare la continuità delle imprese nel pubblico interesse, sono improntati, sotto tale profilo, ad una distinta ratio:

Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore

a) nel caso dell'avviamento commerciale con il recesso volontario anticipato il conduttore manifesta implicitamente la sua indifferenza a continuare negli stessi locali la sua attività di impresa, onde ben si può al riguardo argomentare di un suo implicito riconoscimento dell'insussistenza di un acquisito valore d'avviamento, derivato all'immobile ovvero di una presunzione legale di rinuncia dello stesso conduttore al compenso a lui eventualmente dovuto;

b) il preannunciato recesso del conduttore certamente non assume la valenza di una presunzione di rinuncia all'eventuale diritto di prelazione, specie se si considera che al recesso anticipato il conduttore può indursi anche allo scopo precipuo di superare la sua qualità di detentore qualificato del bene strumentale alla sua attività economica in vista dell'acquisto della migliore situazione dominicale su altro immobile.

Del resto, il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto (o concordato) periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento (eventualmente anteriore) di materiale rilascio dell'immobile (Cass. n. 25136/06), sicché, mantenendo le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione se, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore ometta la prevista denuntiatio.

Le formalità di denuntiatio sono formalità vincolanti, perché ciò che il legislatore intende perseguire è l'interesse di tutelare il conduttore che esercita l'attività commerciale con un diritto di prelazione, fattispecie a formazione progressiva, cui segue il diritto di riscatto.

Nè può ammettersi una implicita rinuncia alla locazione, in quanto una cosa è manifestare la volontà di recedere, altra è la volontà di acquistare l'immobile; anzi il recesso può essere dovuto alla volontà di acquistare altro immobile, non essendovi stato fino a quel momento la possibilità di acquistare quello che si conduce in locazione.

Nella specie: contratto del 29 novembre 2001 - art. 2 possibilità di recedere da parte del conduttore trascorsi due anni dalla locazione con raccomandata almeno sei mesi prima del recesso - p. 5 ricorso. Recesso del conduttore del 3 agosto 2005 per il 31 gennaio 2006;

Vendita immobile del 28 novembre 2005 - v. p. 6 controricorso;

Nell'atto si prende atto che l'immobile è locato a terzi. Quindi, visti la cadenza temporale e il contenuto dei documenti prodotti la vendita a favore di terzi si è perfezionata, nel caso in esame, quando il termine di preavviso del recesso del conduttore non era ancora scaduto.

Il giudice dell'appello ha, quindi, correttamente interpretato le norme oggetto del giudizio a lui sottoposto e nessuno dei vizi denunciati è, quindi, ravvisabile nella sentenza impugnata. Il ricorso "principale" va dichiarato inammissibile; quello c.d. incidentale adesivo respinto, ma sussistono giusti motivi dato l'alternativo esito delle fasi di merito per compensare integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, dichiara inammissibile il ricorso principale; rigetta il ricorso dei coniugi Achille - Co.. e compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di cassazione. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 9 marzo 2011. Depositato in Cancelleria il 27 aprile 2011

Immobili adibiti ad uso diverso - Recesso del conduttore

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
