

Diritto di prelazione e diritto di riscatto – Cass. n. 13253/2023

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) - trasferimento a titolo oneroso - Diritto di prelazione e diritto di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 - Vendita in blocco - Elementi sintomatici - Vendita cumulativa - Configurabilità - Distinzione tra vendita in blocco e vendita cumulativa - Accertamento in concreto della ricorrenza dell'uno o dell'altro tipo di vendita - Necessità - Elementi - Valutazione del giudice del merito - Criteri - Fattispecie.

In tema di locazione di beni immobili ad uso diverso dall'abitativo, perché ricorra la vendita in blocco non è indispensabile che essa riguardi l'intero edificio in cui è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un "unicum" e siano venduti non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario, ma come complesso unitario, costituente un "quid" diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. Pertanto, l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, esistente al momento della vendita, ma dal punto di vista soggettivo deve accertare se le parti hanno o meno considerato la vendita dei vari cespiti come un complesso unitario non frazionabile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata che aveva affermato l'esistenza di una vendita in blocco dando esclusiva rilevanza alla circostanza che i cespiti venduti si trovavano sul medesimo piano e che erano stati alienati con il medesimo atto, senza indagare sulla loro unità funzionale).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 13253 del 15/05/2023 (Rv. 667810 - 01)

Corte

Cassazione

13253

2023