

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Alienazione a terzi – disdetta del locatore – prelazione

In caso di alienazione a terzi, successivamente alla intimazione della disdetta da parte del locatore, dell'immobile locato, in tanto sussiste il diritto di prelazione del conduttore e, quindi, il diritto di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile condotto in locazione, in quanto il locatore abbia manifestato, nella disdetta, l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare. Al contrario, il diritto di prelazione (e di riscatto) non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza - accertato che la disdetta è stata, illegittimamente, intimata per la prima scadenza - unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto.

Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 11.3.2014, n. 5596

...omissis...

I motivi in questione, che vanno esaminati congiuntamente in quanto sia pure sotto diversi ed articolati profili, prospettano ragioni di censura intimamente connesse tra loro, non colgono nel segno e vanno disattesi.

A riguardo, deve premettersi che il contratto de quo, stipulato prima della entrata in vigore della L. n. 431 del 1998, esattamente in data 1.1.1984, prorogato per legge di quattro anni in quattro, recava infine il termine - utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore - venuto a scadenza in epoca successiva al 30 dicembre 1998, esattamente nel gennaio 2000, e vedeva pertanto realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della

nuova legge. Ora, secondo l'ormai consolidato orientamento di questa Corte, la L. n. 431 del 1998, art. 2, u.c., va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge, per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare, ma che non ha fatto, il rapporto resta assoggettato a tale nuova disciplina integralmente, e quindi con riferimento anche alla doppia durata quadriennale, alla stregua della legislazione vigente al momento della scelta, (v. Cass. n. 7985/2010 in motivazione. Conformi, Cass. n. 15005/08 e Cass. n. 17995/07).

Sulla base di tale premessa, consegue quindi che, nel caso di specie, essendo entrata in vigore la disciplina stabilita dall'art. 2 citato, comma 1, il contratto de quo, a far data dall'1.1.2000, prevedeva una durata di anni quattro, decorsi i quali il contratto si sarebbe rinnovato per un periodo di ulteriori quattro anni fino al 2008, salvi i casi in cui il locatore intendesse adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3.

Nell'ultima ipotesi, a fronte del diniego di rinnovazione della locazione alla prima scadenza - ai fini di una vendita dell'immobile a terzi - comunicatogli dal locatore secondo le modalità di legge, il conduttore avrebbe potuto esercitare il diritto di prelazione con le modalità di cui alla L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 30. Senonchè nelle more la società locatrice nel giugno del 2003 ebbe ad inviare alla conduttrice una generica lettera di "disdetta contratto di locazione" manifestando la volontà di non "più rinnovare il relativo contratto di locazione con naturale scadenza in data 30 aprile '04 per finita locazione", senza indicare alcuno degli specifici motivi che giustificassero il diniego di rinnovazione alla prima scadenza e soprattutto senza alcun riferimento alla sua eventuale intenzione di vendere l'immobile a terzi.

Sulla base di tali fatti, occorre quindi stabilire se la generica disdetta inviata dalla società locatrice abbia fatto nascere o meno nella conduttrice il diritto di prelazione e di riscatto azionati nella presente controversia.

Ora, se è vero che, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 3, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica "ex ante" della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclama l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore (v. Cass. n. 936/2013), è altrettanto vero che, qualora il locatore si limiti a manifestare la propria opposizione alla rinnovazione senza addurre alcuna giustificazione, notificando al conduttore una disdetta senza alcuna menzione della volontà di cedere a terzi la proprietà dell'immobile - anche perchè, magari, tale volontà non si è ancora formata - la disdetta è priva di effetti con conseguente diritto del conduttore a ottenere solamente la rinnovazione del contratto per l'ulteriore quadriennio, normativamente previsto in difetto di diniego.

Del resto, questa Corte ha già avuto modo di statuire a riguardo che, nel vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di alienazione a terzi, successivamente alla intimazione della disdetta da parte del locatore, dell'immobile locato, in tanto sussiste il diritto di prelazione del conduttore e, quindi, il diritto di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile

condotto in locazione, in quanto il locatore abbia manifestato, nella disdetta, la intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare. Al contrario, il diritto di prelazione (e di riscatto) non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza - accertato che la disdetta è stata, illegittimamente, intimata per la prima scadenza - unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto", (sul punto v. Cass. n. 25450/2010).

Ed invero, "prevedendo, la norma da ultima richiamata una ipotesi di prelazione ex lege e, quindi, introducendosi con la stessa una limitazione alla autonomia contrattuale della parte locatrice, quanto alla scelta del soggetto cui alienare il proprio immobile, è palese che con la stessa, a norma dell'art. 14 preleggi, è stata introdotta una disposizione che fa eccezione a regole generali e la stessa, pertanto, non si applica oltre i casi e i tempi in essa considerati (cfr. Cass. n. 4914/2003; Cass. n. 9206/2001, Cass. n. 8468/99, Cass. n. 25450/2010 in motivazione).

Ma vi è di più. Si deve infatti sottolineare che il riconoscimento del diritto di prelazione non è normativamente previsto, in favore del conduttore in assoluto, in quanto conduttore, ma solo nella limitata ipotesi in cui il locatore gli abbia intimato disdetta per la prima scadenza, comunicandogli di voler cedere la proprietà a terzi. E ciò, come misura atta a compensare in qualche modo il sacrificio del mancato godimento dell'immobile tolto in locazione, per l'ulteriore quadriennio normativamente previsto, a fronte della utilità, per il locatore, purchè sprovvisto di altri immobili ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione, di poter vendere a terzi il bene, ad un prezzo maggiore, corrispondente a quello di mercato per gli immobili liberi. Ed è appena il caso di sottolineare come quest'ultima considerazione, volta a chiarire la ratio della norma in esame, evidenzia senza necessità di ulteriore commento la manifesta infondatezza - e l'irrilevanza ai fini della decisione - della questione di illegittimità costituzionale sollevata dalla ricorrente.

Ciò premesso, considerato che il tema decisionale del giudizio di appello aveva ormai ad oggetto unicamente la fondatezza o meno della domanda proposta dalla C., diretta ad ottenere il riconoscimento del diritto della stessa ad esercitare il diritto di prelazione e di riscatto nei confronti delle controparti; considerata l'infondatezza delle doglianze proposte, con cui la ricorrente ha lamentato la pretesa erroneità del rigetto della detta domanda, da parte della Corte di secondo grado; considerato che la sentenza non merita le censure avanzate, correggendosi la motivazione nei termini innanzi precisati ex art. 384 c.p.c., ultima parte; tutto ciò considerato, ne deriva il rigetto del ricorso per cassazione in esame, in esso assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto dalla società CA.RA., per violazione della L. n. 431 del 1998, art. 3, comma 1, lett. g), e per omessa pronuncia su un motivo di gravame.

Sussistono giusti motivi per compensare fra tutte le parti le spese di questo giudizio per l'obiettiva controvertibilità della questione trattata, e ciò, anche alla luce dell'alternarsi degli esiti delle decisioni di merito.

p.q.m.

La Corte, decidendo sui ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale, assorbito quello incidentale condizionato. Compensa tra tutte le parti le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 22 novembre 2013.

Depositato in Cancelleria il 11 marzo 2014

La Nuova Procedura Civile