

Cass., sez. III, 29-09-2005, n. 19152.

Il diritto di prelazione previsto dagli art. 38 e 39 l. sull'equo canone a favore del conduttore di immobile non abitativo non trova applicazione nell'ipotesi di vendita in blocco di più immobili, che si verifica quando la vendita riguarda una pluralità di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dalle singole componenti; si verte, invece, 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 individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti sebbene occasionalmente collegati.

--- Estremi documento ---

Archivio: giurisprudenza

Voce e sottovoci:

Locazione [3990]

- Prelazione e riscatto

Giudicante: Cass., sez. III, 29-09-2005, n. 19152

Parti: Lucchi c. Zani

Fonti:

Massime ufficiali

Sentenza integrale

Mass., 2005, 1429

Nel Repertorio: 2005, Locazione [3990], n. 185

Riferimenti legislativi:

l. 27-07-1978 n. 392, art. 38

l. 27-07-1978 n. 392, art. 39

Cass., sez. III, 29-09-2005, n. 19152.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Giorgio Lucchi nell'assunta qualità di conduttore di un capanno ad uso non abitativo conveniva innanzi al tribunale di Forlì la cooperativa S. Mauro a r.l. e Redeo Zani, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o subordinatamente la simulazione dell'atto, con il quale la cooperativa aveva alienato allo Zani il capanno unitamente a fabbricato rurale ed a terreno agricolo; che venisse accertata la violazione del suo diritto di prelazione e gradatamente di riscatto (artt. 38 e 39 L. 392/1978), che venisse pronunciata condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

La cooperativa e lo Zani resistevano e chiedevano la condanna del Lucchi al risarcimento dei danni a norma dell'art. 96 c.p.c.

Il tribunale dichiarava inammissibili le domande di nullità e di simulazione nonché la domanda risarcitoria proposta dai convenuti; rigettava l'analogha domanda dell'attore.

La corte di appello di Bologna rigettava il gravame del Lucchi con sentenza resa il 3.4.2001.

Per quanto ancora interessa la corte ha osservato: pur non esprimendosi esplicitamente sulle richieste istruttorie dell'attore, il tribunale ha indicato le fonti del proprio convincimento, sicchè è infondata la censura di insufficiente o errata motivazione su punti decisivi; la domanda di accertamento del diritto di prelazione e riscatto è stata esaminata in motivazione per escludere il fondamento della domanda di risarcimento del danno e la mancanza di una espressa statuizione di rigetto nel dispositivo "risulta integrata da quella parte della motivazione che rivela sul punto l'effettiva ed espressa volontà del giudicante"; il tribunale ha ritenuto inammissibile per difetto di interesse la domanda di nullità del contratto di vendita; il motivo di gravame che investe questo punto è inammissibile; esso è, peraltro, infondato in quanto il Lucchi è conduttore del capanno e la vendita di esso non incide sul suo diritto di goderne; d'altra parte, nessuna utilità il Lucchi trarrebbe dalla pronuncia di nullità "atteso che l'immobile rientrerebbe in proprietà alla cooperativa e non assumerebbe la condizione di bene in vendita ex art. 38 L. 392/1978, rispetto al quale sarebbe ipotizzabile l'esercizio della prelazione"; l'oggetto della locazione non coincide con quello della vendita; il difetto di coincidenza rende impossibile l'esercizio della prelazione "a fronte di una vendita contestuale ed unitaria, per un prezzo unico, di più unità immobiliari senza distinzioni per parti, ove il singolo capanno, condotto in locazione dal Lucchi, non assumeva una propria distinta individualità in relazione alle modeste dimensioni (mq 80) ed alla sua funzione di ricovero di macchine agricole, poste a raffronto del complesso dei terreni agricoli compravenduti dell'estensione di mq 14091".

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per Cassazione il Lucchi sulla base di quattro motivi sostenuti con memoria; hanno resistito con controricorso gli intimati.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si denuncia "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112, 132 nn. 3, 4, 5 c.p.c.; nullità della sentenza e/o del procedimento in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c.; omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116 c.p.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c."; contrariamente a quanto ritenuto dalla corte di merito, ove il giudice non ritenga di accogliere le richieste istruttorie delle parti, è tenuto a rigettarle in modo esplicito; quanto meno è necessario che l'inutilità della prova si deduca dal complesso della motivazione; in nessun caso è sufficiente che il giudice indichi le fonti del proprio convincimento, richiamando le risultanze processuali utilizzate; nella specie il tribunale ha escluso il diritto di prelazione del conduttore, considerando che i beni oggetto della vendita costituissero un'entità patrimoniale distinta e diversa dal singolo bene oggetto della locazione; all'uopo ha valorizzato dati emergenti dalla produzione documentale della cooperativa e dello Zani senza tenere conto dei dati contrari desumibili dalla produzione documentale della controparte; in una situazione cosiffatta avrebbero dovuto essere ammesse le prove costituenti (c.t.u.; prova testimoniale) richieste sia in primo che in secondo grado e, comunque, la corte di merito avrebbe dovuto esplicitare le ragioni della mancata ammissione; il principio giurisprudenziale, secondo il quale la portata precettiva della sentenza si

individua in base al dispositivo ed alla motivazione, riceve applicazione quando il dispositivo contiene una pronuncia di accertamento o di condanna e non quando, come nella specie, si limiti al rigetto della domanda; erroneamente, pertanto, la corte di merito ha applicato il principio ed ha affermato che non ricorre il vizio di omessa pronuncia in relazione alla domanda di accertamento del diritto di prelazione e subordinatamente di riscatto.

1.2. Il motivo contiene due censure.

1.3. Per quanto attiene alla prima va rilevato che il vizio di omessa pronuncia, che determina nullità della sentenza ed è denunciabile ai sensi dell'art. 360, n. 4, c.p.c., si configura in relazione a domande, eccezioni o deduzioni che richiedano una statuizione di accoglimento o di rigetto e non pure in relazione ad istanze istruttorie, per le quali il vizio è denunciabile solo sotto il profilo dell'omessa motivazione (Cass. S.U. 18.12.2001, n. 15982).

Nè è censurabile in sede di legittimità il giudizio - anche implicito - espresso dal giudice di merito in ordine alla superfluità della prova testimoniale tutte le volte che, come nella specie, lo stesso giudice ritenga raggiunta la certezza in base agli elementi probatori già acquisiti (Cass. 11.8.2000, n. 10719).

La censura è, pertanto, infondata; essa sarebbe prima ancora inammissibile in quanto non sono indicati i fatti da provare; indicazione indispensabile al fine di consentire la valutazione di decisività da compiere, per il principio di autosufficienza, sulla base del solo ricorso (ex plurimis Cass. 1.6.2001, n. 7434; Cass. 9.5.2000, n. 5876).

1.4. Quanto all'altra censura va riconosciuto che la corte di merito ha applicato impropriamente il principio dell'individuazione della portata precettiva della pronuncia giurisdizionale attraverso il coordinamento del dispositivo e della motivazione, essendo la pronuncia di rigetto e non di accertamento o condanna (Cass. 2.7.2001, n. 8892; Cass. 25.11.2002, n. 16579).

Va, tuttavia, evidenziato che l'omessa pronuncia su una domanda da parte del giudice di primo grado non rientra nelle ipotesi previste dall'art. 354 c.p.c. e non comporta la rimessione della causa al detto giudice, ma per il principio che l'impugnazione assorbe l'invalidazione l'obbligo del giudice di appello di pronunciare sulla domanda (Cass. 1.12.2000, n. 15373); cosa, questa, avvenuta nella specie, avendo la corte di merito ritenuto l'infondatezza della domanda in parte motiva e pronunciato in dispositivo il rigetto dell'appello, a mezzo del quale la domanda è stata riproposta.

2. Con il secondo motivo si deduce "violazione e/o falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c. in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c."; la corte di merito ha ritenuto inammissibile per difetto di specificità (art. 342 c.p.c.) il motivo di appello, con il quale si è lamentato che il giudice di primo grado ha ravvisato carenza di interesse in relazione alla domanda di nullità del contratto di vendita del bene locato; a parte che il motivo è specifico, "è fuor di luogo fare questione di specificità dei motivi di fronte ad una domanda di merito che si ripropone alla corte di appello non in via di impugnazione per la riforma del corrispondente capo di pronuncia, ma per richiedere alla corte di pronunciare per la prima volta sul merito della domanda stessa"; nè vale l'osservazione che nel motivo non sono riportate le ragioni poste a fondamento della domanda, risultando le medesime dai "cenni in fatto" e dalle conclusioni finali dell'atto di appello.

3. Con il terzo motivo, da esaminare congiuntamente al secondo per evidenti ragioni di connessione, si denuncia "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1418, 1421, 1346, 1344 c.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. in relazione all'art. 360/ nn. 3 e 4, c.p.c.; vizio di motivazione su punti decisivi della controversia ex art. 360, n. 5, c.p.c."; la corte di merito - si sostiene - si è fatta, comunque, carico della questione concernente l'interesse a proporre la domanda di nullità e l'ha risolta negativamente sulla base di motivazione insufficiente, incongrua, illogica; in particolare l'interesse concreto ed attuale alla pronuncia della nullità è profilabile in relazione alla possibilità di conseguire il rigetto della domanda di convalida dello sfratto, proposta dall'acquirente, per difetto di legittimazione, come, del resto, ritenuto dal pretore di Cesena che ha sospeso ex art. 295 c.p.c. il giudizio di convalida in attesa della definizione del giudizio di nullità; l'acquirente ha inoltre ottenuto il rilascio di concessione edilizia che prevede la demolizione parziale del capanno oggetto della

locazione; l'atto di vendita, infine, ha concretamente impedito l'esercizio sia del diritto di prelazione che di quello di riscatto.

4. I motivi non possono essere accolti.

4.1. Va, in primo luogo, rilevato che rimane concretamente superata la questione di inammissibilità del motivo di appello per difetto di specificità, atteso che la corte territoriale ha esaminato egualmente il merito del motivo.

Occorre, perciò, stabilire se la pronuncia di rigetto, alla quale la corte è pervenuta, sia o meno corretta.

4.2. Sembra opportuno premettere che l'interesse ad agire consiste nell'esigenza di ottenere un risultato giuridicamente apprezzabile, non conseguibile altrimenti che con il ricorso all'autorità giudiziaria, di tal che l'indagine circa la sua esistenza deve essere volta ad accertare se l'istante possa ottenere attraverso lo strumento processuale il risultato ripromessosi, a prescindere da ogni esame del merito della controversia e della stessa ammissibilità della domanda sotto altri e diversi profili, senza che l'interesse si possa legittimamente dire escluso dalla possibilità di esperimento di azioni alternative intese alla tutela della medesima situazione giuridica nei confronti dello stesso o di diversi soggetti (ex plurimis Cass. 20.1.1998, n. 486).

4.3. ciò premesso, va rilevato che, così come ritenuto dalla corte di merito, nessun interesse ad esercitare l'azione di nullità della vendita del bene locato ha il conduttore, il quale intenda proporre o abbia proposto domanda di prelazione o di riscatto, giacché la nullità farebbe venire meno il trasferimento a titolo oneroso del bene locato che costituisce il presupposto del diritto di prelazione e di riscatto; tale interesse il conduttore non ha neppure se il locatore chieda ed ottenga concessione edilizia con la previsione della demolizione totale o parziale del bene locato, non potendo la concessione limitare o escludere il diritto del conduttore al godimento del bene; diversamente deve dirsi nel caso in cui l'acquirente-locatore abbia intimato sfratto per finita locazione, sempre che il conduttore abbia eccepito il difetto di titolarità del rapporto dipendente dalla nullità della vendita, da tenere distinta dalla legittimazione attiva, in quanto in tale caso l'accoglimento dell'azione di nullità condizionerebbe l'intimazione di sfratto, facendo venire meno la qualità di locatore dell'intimante.

Nella specie, però, non è dedotto che nel procedimento di sfratto il conduttore abbia eccepito il difetto di titolarità attiva dell'intimante, mentre l'aver il pretore di Cesena sospeso ai sensi dell'art. 295 c.p.c. il menzionato procedimento in attesa della definizione del giudizio di nullità non implica necessariamente che l'eccezione sia stata proposta, potendo la sospensione essere disposta da iniziativa del giudice assunta sulla sola base dell'informazione della pendenza del giudizio di nullità.

5. Con il quarto motivo si denuncia "violazione e falsa applicazione degli artt. 38 e 39 L. 392/1978 in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.; vizio di motivazione su punti decisivi della controversia in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116 c.p.c. e 2696 c.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c."; si lamenta che siasi nella specie ravvisata vendita in blocco con esclusione del diritto di prelazione e di quello di riscatto; si sostiene che avrebbe dovuto, invece, ravvisarsi vendita cumulativa, riconoscendo i menzionati diritti; si evidenzia in proposito che sono stati privilegiati gli elementi formali dell'operazione, pretermettendosi l'esame di decisive circostanze, quali il tenore letterale dell'atto di vendita, la separazione delle unità immobiliari vendute risalente a molto tempo prima della vendita; la superficie del capanno locato, notevolmente superiore (mq 236 e non 80); l'autonomia strutturale e funzionale del capanno medesimo con esclusione di qualsiasi vincolo pertinenziale; si precisa che le menzionate circostanze emergono dai documenti prodotti nel giudizio di merito e particolarmente dalla relazione del geometra Magnani, incaricato dal conduttore, da estratto di partita catastale, da sentenza del tribunale di Forlì n. 557/1991.

5.1. Il motivo è infondato.

5.2. Come è noto, si ha vendita in blocco, nella quale il conduttore non ha diritto a prelazione o a riscatto, quando la vendita riguarda una pluralità di immobili, compreso quello locato, che in base ad elementi di natura oggettiva risultino strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dai singoli immobili che la compongono (Cass. 14.5.2001, n. 6641; Cass. 15.1.2001, n. 502); si ha vendita cumulativa, in relazione alla quale al

conduttore spetta la prelazione o il riscatto, quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti seppure occasionalmente collegati (Cass. 21.5.1999, n. 4956; Cass. 21.10.1998, n. 10427).

È compito del giudice di merito accertare se la vendita appartenga all'una o all'altra categoria ed il sindacato di legittimità è limitato ai vizi di motivazione (Cass. 20.4.2001, n. 5913).

5.3. Nella specie la corte di merito ha motivato l'espreso convincimento che si tratti di vendita in blocco e non cumulativa, considerando che "tra detti beni non poteva ravvisarsi la coincidenza necessaria per l'operatività della prelazione a fronte di una vendita contestuale ed unitaria, per un prezzo unico, di più unità immobiliari senza distinzioni per parti, ove il singolo capanno, condotto in locazione dal Lucchi, non assumeva una propria distinta individualità in relazione alle modeste dimensioni (mq 80) ed alla sua funzione di ricovero di macchine agricole, poste a raffronto del complesso dei terreni agricoli compravenduti dell'estensione di mq 14091".
Risulta, pertanto, evidente che non sono stati valutati gli elementi indicati dal ricorrente.

Poichè, tuttavia, tali elementi, che hanno solo valore presuntivo, pur valutati complessivamente, a causa della loro limitata efficacia probatoria non sono idonei a condurre con certezza ad una diversa decisione della controversia, la loro mancata valutazione è priva di rilevanza in questa sede.

6. In conclusione, il ricorso è rigettato con condanna del ricorrente alle spese in favore dei controricorrenti.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese liquidate in euro 1600, di cui euro 1500 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge per ciascuno dei controricorrenti.

--- Estremi documento ---

Archivio: Cassazione Civile

Vai a: massima 1, massima 2, massima 3, sentenza, Repertorio

Voci: Appello civile [0440]

Locazione [3990]

Procedimento civile [5190]

Giudicante: Cass., sez. III, 29-09-2005, n. 19152

Magistrati: Pres. Nicastro, Est. Durante, P. M. Napoletano (conf.)

Parti: Lucchi (Avv. Caruso) c. Zani (Avv. Andreucci)

Giudizio precedente: Conferma A. Bologna, 26-06-2001