

Juris data

Archivio selezionato : Giurisprudenza

Documento n. 7 di 833

LOCAZIONE DI COSE**Trasferimento a titolo particolare della cosa locata
in genere**vedi massime stessa classificazioneLS 27 luglio 1978 n. 392 art. 38 L.LS 27 luglio 1978 n. 392 art. 39 L.LS 8 novembre 1991 n. 360 art. 3 L.

Locazione di cose - Trasferimento a titolo particolare della cosa locata - Diritto di prelazione e diritto di riscatto di cui agli art. 38 e 39 l. n. 392 del 1978 - Vendita in blocco - Esclusione - 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 - Valutazione del giudice del merito - Criteri.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, in caso di vendita, con un unico atto o con più atti collegati, ad uno stesso soggetto di una pluralità di unità immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, presupposto fondamentale perché sorga il diritto di prelazione e il correlato diritto di riscatto di cui agli art. 38 e 39 l. n. 392 del 1978, è la perfetta identità tra il bene venduto e quello condotto in locazione; poiché tale identità viene meno quando detta vendita riguarda una pluralità di immobili, in una tale eventualità occorre distinguere a seconda che si sia in presenza di una vendita in blocco (che esclude il sorgere in capo al conduttore dei detti diritti) o, invece, di una vendita cumulativa (che è irrilevante al fine dell'esercizio del diritto di prelazione, limitatamente al bene oggetto del contratto di locazione). In particolare, perché ricorra la vendita in blocco non è indispensabile che la vendita 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 (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedendi) ad un soggetto diverso da colui che conduce in locazione per uso diverso uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unità 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) ma deve, altresì, tener conto del tenore del contratto di vendita (o del preliminare) e di eventuali altri contratti che, pur se intervenuti tra soggetti parzialmente diversi, possano dirsi collegati al primo, e sulla base di questo il giudice deve apprezzare se le parti hanno o meno considerato la vendita dei vari cespiti (anche, eventualmente, per motivi soggettivi) di un complesso unitario non frazionabile

Cassazione civile , sez. III, 17 settembre 2008, n. 23747

Dalbon c. Com. Venezia

Giust. civ. Mass. 2008, 9