

IX CONVEGNO NAZIONALE DELLA CONSULTA DEI LEGALI SUNIA

16 – 17 Novembre 2022

LE RECENTI PRONUNCE DELLA CASSAZIONE CIVILE IN MATERIA DI PRELAZIONE E DIRITTO DI RISCATTO DEL CONDUTTORE

La normativa di riferimento

La normativa di riferimento per la disciplina del diritto di prelazione del conduttore è dettata dalle seguenti norme:

Art. 38 L. 392/78:

“Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da

parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse.

Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore.

L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima.

Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'[articolo 732 del codice civile](#), per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado”

Art. 39 L. 392/78

“Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.”

Art. 41 co 2 L. 392/78

Le disposizioni di cui agli articoli [38](#), [39](#) e [40](#) non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo [35](#).

Art. 35 L. 392/78

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli

utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

Art. 3 L. 431/98

“1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'[articolo 2](#) e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

...

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

...

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli [articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392](#).

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'[articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392](#), se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile.”

Dal breve riepilogo normativo ben si evince come il diritto di prelazione spetti per le locazioni commerciali ai conduttori titolari di un'attività riconducibile alle tipologie di cui all'art. 27 L. 392/78 ed aventi contatti diretti con il pubblico qualora il proprietario intenda alienare a terzi la proprietà dell'immobile in precedenza concesso in locazione.

Per le locazioni abitative, invece, una volta entrata in vigore la disciplina della L. 431/98, la prelazione dell'inquilino si è ridotta all'ipotesi di intercorsa disdetta alla prima scadenza dovuta all'intenzione del locatore di vendere l'immobile mentre per le ipotesi di disdetta motivata per le fattispecie di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 3 L. 431/98 (rispettivamente per il caso di necessaria ricostruzione dell'edificio danneggiato e per integrale ristrutturazione), spetta al conduttore la prelazione per la nuova locazione.

Nelle ipotesi in cui è previsto il diritto di prelazione in capo al conduttore, il locatore che intenda vendere l'immobile a terzi, è tenuto a darne comunicazione mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Sempre secondo l'art. 38 L. 392/78, nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Nell'ipotesi in cui il locatore ometta la notificazione di cui all'articolo 38 L. 392/78, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

La Giurisprudenza in materia di prelazione e riscatto

Cass. 10136 del 29/03/22

La fattispecie oggetto della pronuncia prende le mosse dalla mancata comunicazione ad opera del proprietario della c.d. *denuntiatio* in favore del conduttore del proprio immobile locato ad uso diverso per attività commerciale.

Il Conduttore aveva in più di una occasione espresso al locatore il proprio interesse al futuro acquisto dell'immobile nell'ipotesi in cui la proprietà intendesse alienare il fondo nel proseguo del rapporto.

Viceversa il proprietario non comunicava alcunché e, neppure dopo aver sottoscritto il rogito di vendita, comunicava detta circostanza nonostante il conduttore avesse nuovamente espresso il proprio interesse ad acquistare.

La mancata risposta anche a tale ultima manifestazione di interesse aveva indotto il conduttore a ritenere che, per il momento, non vi fossero intenzioni di vendita e, pertanto, non aveva oltremodo controllato.

Riceveva poi una comunicazione dal proprietario dopo lo spirare del termine per l'esercizio del riscatto e con la quale veniva messo a conoscenza dell'avvenuta vendita.

Agiva quindi il conduttore con ricorso per vedersi riconosciuto il diritto di riscatto nonostante lo spirare del termine e, in subordine, il risarcimento del danno.

Sia in primo grado che in secondo grado veniva respinte le domande del conduttore esercente il riscatto e, pertanto, veniva proposta ricorso in Cassazione.

Per quanto di interesse il conduttore riteneva di essere stato tratto in inganno dal comportamento del proprietario che, nonostante ben conoscesse il suo interesse all'acquisto, non solo non aveva effettuato la comunicazione di cui all'art. 38 L. 392/78 ma neppure aveva risposto all'ulteriore comunicazione inviata dallo stesso conduttore se non – scientemente – dopo lo spirare del termine previsto per il riscatto.

La corte parte ricordando come *“Secondo pacifico orientamento, rammentato anche in ricorso, il conduttore di un immobile ad uso non abitativo, ove sia decaduto dal diritto di esercitare il riscatto di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38, può domandare sia al venditore che al compratore il risarcimento del danno patito, a titolo di responsabilità extracontrattuale, per effetto della*

decadenza, a condizione però che ne dimostri la rispettiva malafede, consistita nell'intento di tenerlo all'oscuro dell'avvenuto trasferimento; ciò in quanto, altrimenti, la possibilità del riscatto concessa al conduttore non consente, in mancanza della dimostrazione di un intento fraudolento diretto a impedirne l'esercizio, di riconoscere un nesso di causalità tra l'inadempimento dell'obbligo di denuntiatio ed il pregiudizio dell'interesse del conduttore all'acquisto dell'immobile (v. ex multis Cass. 30/08/2013, n. 19968; 03/07/2008, n. 18233; 21/05/2001, n. 6891; 02/04/1997, n. 2872; 26/05/1992, n. 6293; 16/05/1991, n. 5519)."

La Corte più precisa che "E' stato anche rilevato che la relativa valutazione costituisce un apprezzamento di fatto, riservato al giudice di merito (v. Cass. n. 18233 del 2008, cit.). Converrà al riguardo, però, precisare che l'insindacabilità attiene alla ricognizione della fattispecie concreta (censurabile come tale solo sul piano della motivazione e nei limiti dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), non anche alla sua qualificazione giuridica..."

Fatta questa premessa la Corte esamina la fattispecie concreta sotto il profilo della sua qualificazione giuridica per il tramite del seguente iter logico: "Conviene al riguardo muovere dal rilievo che il silenzio serbato dai locatori, successivamente alla già operata vendita, a fronte della manifestazione espressa dell'interesse del conduttore ad acquisire l'immobile, non viola alcun obbligo giuridico. L'unico obbligo imposto al locatore che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato e', a termini della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38, quello di "darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario" (c.d. denuntiatio).

Si tratta, secondo consolidata interpretazione, di un obbligo legale di interpello, vincolato nella forma e nel contenuto, diretto a mettere il conduttore nella condizione di esercitare il diritto di prelazione, ove ne sussistano i presupposti (Cass. Sez. U. 04/12/1989, n. 5359). Esso però si colloca, evidentemente, anteriormente alla vendita, la quale, se effettuata in favore di terzi senza essere preceduta dal detto interpello, segna, di quell'obbligo, il definitivo inadempimento.

La sanzione di tale inadempimento e', nel sistema della legge, (solo) il diritto di riscatto, da esercitare nelle forme e nei termini previsti dall'art. 39 L. cit. (sei mesi dalla trascrizione del contratto); reazione tipica ed altresì unica, nel

senso che non è sostituibile con una sanzione diversa: in caso di vendita a terzi, al conduttore pretermesso è data la possibilità di riscattare l'immobile, "non esiste, invece, un "rimedio attuativo" dell'obbligo di preferire che, in difetto dell'osservanza delle prescrizioni della L. n. 392 del 1978, art. 38, consenta al conduttore un trasferimento diretto, senza dover attendere il momento "sanzionatorio" dell'esercizio del riscatto" (così Cass. 26/10/2017, n. 25415).

Una volta, dunque, che si verifichi il mancato interpello e la vendita a terzi, la fattispecie trasmigra nell'orbita del possibile riscatto e, dunque, della disciplina dettata dall'art. 39 L. cit., la quale non prevede, né tanto meno sanziona, un nuovo ulteriore obbligo in capo al venditore (ex locatore) di comunicare al conduttore (non più ovviamente l'intenzione di vendere ma) la già avvenuta vendita.”

Il ragionamento fatto dalla Corte viene poi suffragato dalla valutazione che il diritto di riscatto concesso al conduttore non può tradursi in un potere di inficiare senza limitazione temporale alcuna la validità delle transazioni economiche. In sostanza, si concede al conduttore il diritto prevalente sul terzo acquirente laddove però questo venga esercitato in un lasso di tempo ritenuto accettabile e, soprattutto, di durata certa.

Proprio sulla necessaria certezza di un limite temporale la Suprema Corte richiama la sentenza n. 228 dell'8 maggio 1990 con cui la Corte costituzionale “ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 39, comma 1, sollevata, con riferimento agli artt. 3 e 24 Cost., nella parte in cui fa decorrere il termine di decadenza di sei mesi per l'esercizio del diritto di riscatto dalla data di trascrizione del contratto di compravendita, per l'asserita riduzione delle possibilità del conduttore di tutelare il proprio diritto e per irrazionalità della scelta dell'indicato dies a quo.

Tale decisione del giudice delle leggi si è fondata sul rilievo che "far decorrere il termine semestrale di decadenza del diritto di riscatto dalla effettiva conoscenza del conduttore dell'avvenuta compravendita a lui non denunziata o, se denunziata, con indicazione di prezzo maggiorato che lo ha distolto dall'esercitare il diritto di prelazione, significherebbe spingere il favor conductoris fino a creare incertezza e intralcio al traffico commerciale degli immobili, restando il terzo acquirente permanentemente esposto per un tempo indeterminato all'esercizio del diritto di riscatto del conduttore.”

Alla luce dei ragionamenti e dei richiamati svolti la Corte di Cassazione conclude quindi affermando che “l'esercizio del diritto di riscatto è affidato esclusivamente ad una iniziativa del conduttore, senza la previsione di alcun onere fattivo di cooperazione del venditore (ex locatore) o dell'acquirente, e ciò anche nel momento dell'acquisizione della conoscenza dell'avvenuta vendita, presumendosi che ad ottenere la stessa sia sufficiente (oltre che necessaria) la sola trascrizione del contratto e, dunque, la loro libera consultazione da parte dello stesso conduttore, per tal motivo essendo ritenuta legittima anche la sua designazione quale dies a quo del termine semestrale di decadenza del diritto medesimo.... Il descritto meccanismo implica che l'inadempimento del locatore all'obbligo legale della denuntiatio e poi l'inerzia, il silenzio o in genere la mancata cooperazione ai fini del succedaneo esercizio del diritto di riscatto non possano, di regola, considerarsi fonte di alcun obbligo risarcitorio nei confronti del conduttore il cui (eventuale) interesse all'acquisto, con diritto di prelazione, dell'immobile locato rimanga inattuato”

Diversamente “..una responsabilità risarcitoria del venditore (ex locatore) può configurarsi, a titolo extracontrattuale, solo a condizione che a quel nesso di causa se ne sovrapponga un altro, da dimostrarsi ovviamente dal conduttore, tale per cui l'inattuazione dell'interesse del conduttore possa considerarsi evento ricollegabile alla condotta preordinata a provocare l'evento medesimo, che, comportando un danno ingiusto, ha impedito l'esercizio di un diritto ”

Cass. n. 6601 del 28/02/2022

In questo caso la controversia riguarda la stipula di un contratto preliminare fra la proprietà dell'immobile ed un terzo soggetto, attore nel giudizio di primo grado; preliminare soggetto a condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del conduttore dell'immobile stesso.

Il proprietario, pur avendo comunicato la volontà di vendere e pur avendo ricevuto la manifestazione di volontà del conduttore di voler esercitare la prelazione, aveva venduto ad un soggetto ulteriore e diverso sia dal conduttore che dal promittente l'acquisto di cui al preliminare già sottoscritto.

Sia in primo che in secondo grado venne dichiarata l'efficacia del preliminare e la sua successiva risoluzione per inadempimento della promittente la vendita “per non aver rispettato la condizione sospensiva apposta al contratto atteso che aveva venduto l'immobile ad altra società, che era soggetto diverso dal

titolare del diritto di prelazione, reputando irrilevante la circostanza che, nel termine convenuto, essa avesse comunicato alla conduttrice la proposta contrattuale ed il prezzo stabilito e che quest'ultima avesse notificato la dichiarazione di voler esercitare il diritto di prelazione. Affermò, infatti, che la fattispecie prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 38, può dirsi perfezionata solo con la conclusione del contratto di compravendita da parte del conduttore, ipotesi questa che non si era verificata, essendo stato il bene acquistato da un terzo”.

Secondo la Cassazione il ragionamento della Corte di Appello secondo il quale “l'esercizio del diritto di prelazione previsto dal L. n. 392 del 1978, art. 38, richieda, al fine del suo realizzarsi, l'effettiva vendita del bene al conduttore, non essendo sufficiente che questi abbia dichiarato, nel termine e nelle forme previste dalla legge, in risposta dell'interrogazione del locatore, la volontà di acquistarlo” non merita di essere condiviso.

Ciò in quanto “Dal tenore letterale della norma risulta chiaro che l'esercizio del diritto di prelazione, fermi gli oneri di contenuto e di forma delle comunicazioni del locatore e del conduttore, si realizza e quindi si perfeziona con la manifestazione della volontà del conduttore di acquistare l'immobile al prezzo ed alle altre condizioni proposte. Il significato delle parole appare univoco, indicando che la prelazione è esercitata con la formale e tempestiva dichiarazione recettizia, da parte del conduttore al proprietario locatore, di voler acquistare il bene alle condizioni comunicategli. Il versamento del prezzo e la stipula dell'atto contrattuale intervengono invece in una fase successiva, di adempimento e di esecuzione del rapporto obbligatorio che si è instaurato tra le parti.”

Già dalla Giurisprudenza pregressa della Corte si deduce che “la prelazione urbana è regolata dall'art. 38 legge citata con un particolare meccanismo legale che scinde nettamente due momenti, danti luogo a proprie situazioni di diritto: il momento dell'esercizio della prelazione, che genera il rapporto diritto-obbligo a contrarre, ed il momento della formazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare (Cass. S.U. n. 5359 del 1989; Cass. n. 8046 del 1991; Cass. n. 2103 del 1993).

Espressamente disattesa è la tesi secondo cui l'esercizio del diritto di prelazione sarebbe una fattispecie a formazione progressiva trovante compimento solo con la conclusione del contratto di vendita (Cass. n. 8046 del 1991).

Si è altresì affermato che, una volta esercitato il diritto di prelazione da parte del conduttore con la dichiarazione di voler acquistare l'immobile locato, nel caso in cui tale fatto sia sottoposto a condizione in un contratto preliminare stipulato dal proprietario con un terzo, in forma di condizione sospensiva ovvero risolutiva (a seconda che il fatto dedotto sia il mancato ovvero il positivo esercizio della prelazione), la posizione del promissario acquirente è priva di rilevanza giuridica, non avendo mai acquistato il proprio titolo negoziale ovvero avendolo perduto, con l'ulteriore conseguenza che egli non può nemmeno interloquire sulle vicende successive all'esercizio di diritto di prelazione, denunciando la mancanza degli ulteriori adempimenti occorrenti per il perfezionarsi del trasferimento in favore del prelazionario (Cass. n. 8046 del 1991; Cass. n. 2103 del 1993)."

Cass. 40252 del 15/12/2022

La decisione in considerazione, invece, trae la sua origine dall'esercizio del diritto di riscatto che la conduttrice ha svolto nei confronti della proprietà che aveva venduto a terzi l'immobile locato per l'attività commerciale.

Nel frattempo la conduttrice, vistasi negare la prelazione aveva omissso il pagamento dei canoni successivi alla data di avvenuto esercizio della prelazione.

"Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, l'esercizio del diritto di riscatto urbano di cui alla [L. n. 392 del 1978, art. 39](#), previsto in favore del conduttore di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione pretermesso nel caso di vendita del bene locato, ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a favore del terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto ex nunc a favore del retraente, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene del terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione ex tunc di detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia. Ne consegue che la pronuncia, che decida positivamente sul valido esercizio di detto diritto potestativo del conduttore, è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento (v. ex multis, [Cass. 12/01/2006, n. 410](#); [Cass. 31/07/2006, n. 17433](#); [Cass. 9/12/2008, n. 28907](#); [Cass. 5/03/2009, n. 5369](#); [Cass. 4/04/2014, n. 7905](#)) e tale conduttore non e', pertanto, tenuto a pagare al retrattato i canoni di locazione maturati

nelle more tra la vendita ed il passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda di riscatto ([Cass. 29/11/2011, n. 25230](#)).”

Successivamente all’esercizio della prelazione era poi intervenuta la cessione dell’azienda del conduttore con conseguente cessione del contratto ex art. 36 ponendo ora la questione se fosse possibile riconoscere la sussistenza del diritto al riscatto ed il conseguente trasferimento di proprietà in capo al cessionario.

La Corte, mutando orientamento, risponde affermativamente proprio evidenziando come nelle locazioni commerciali il legislatore abbia voluto agevolare al massimo la libertà delle transazioni economiche prevedendo uno speciale meccanismo di cessione dei contratti di locazione di congiunto con la cessione dell’azienda ex art. 36 L. 392/78.

“Si evidenzia che la ratio legis della norma appena richiamata consiste proprio nell’agevolare il trasferimento delle aziende esercenti le loro attività in immobili condotti in locazione e di tutelare l’avviamento commerciale (v. sul punto [Cass. 16/05/2013, n. 11967](#)) e che risulta rilevante, per l’individuazione delle finalità della prelazione urbana, la pronuncia della [Corte Costituzionale n. 128 del 1983](#), che ha espressamente ravvisato lo scopo di tale prelazione proprio nella conservazione, anche nel pubblico interesse, delle imprese commerciali, tutelate mediante il mantenimento della clientela, che costituisce una componente essenziale dell’avviamento commerciale.

Peraltro, l’intestazione in capo al cessionario del bene riscattato non deriva dal trasferimento diretto della proprietà del detto bene dal cedente (che al momento della cessione non ne è ancora divenuto titolare e che, quindi, non potrebbe cederla in quel tempo) al cessionario, come ipotizzato e paventato nella sentenza n. 410 del 2006, bensì dalla successione del nuovo conduttore, acquirente dell’azienda dell’originario locatario, nel diritto di riscatto già esercitato dal cedente, suo dante causa.”

In breve altre pronunce recenti in materia di prelazione e riscatto:

- *“Con la notifica dell’atto di citazione il conduttore manifesta validamente, nei termini prescritti dall’[art. 39 della l. n. 392 del 1978](#), di voler esercitare il diritto di riscatto dell’immobile locato. Infatti tale atto può essere considerato dichiarazione unilaterale recettizia di carattere negoziale, che produce i suoi effetti indipendentemente dal successivo giudizio, con la conseguenza che una volta accertato che l’intenzione di riscattare abbia*

raggiunto l'acquirente nel termine semestrale, al giudice non rimane altro che accertare l'esistenza dei presupposti del diritto" (C. App. Fi n. 2364 del 07/12/21).

- "In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli [artt. 38 e 39 della l.n. 392 del 1978](#), qualora il locatore intenda alienare a terzi, una quota del bene oggetto del rapporto di locazione. (Nella specie, è stato escluso il diritto di prelazione con riguardo ad una sola quota dell'immobile mancando l'identità tra la quota offerta nella "denuntiatio" e l'intero bene condotto in locazione)." (C. Cass. n. 17992 del 28/08/2020);
- "In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, l'istituto della prelazione e quello del riscatto, contemplati dall'[art. 38 della legge n. 392 del 1978](#), non si applicano al caso in cui una società di persone abbia ceduto in via agevolata, ai sensi dell'[art. 1, commi 115-120, della legge n. 208 del 2015](#), ai propri soci l'immobile concesso in locazione, avendo il legislatore plasmato l'atto di trasferimento oneroso per renderlo idoneo ad una vera e propria causa tributaria (parziale sgravio fiscale) che viene affiancata, quale specialità del negozio, all'ordinaria causa di compravendita." (C. Cass 24223 del 30/09/2019).
- "In tema di cessione in proprietà di alloggi residenziali pubblici, al procedimento attivato con la presentazione della domanda di riscatto, che si concluda con l'accettazione e la comunicazione del prezzo da parte dell'Amministrazione (determinato ai sensi dell'[art. 28 della l. n.513/1977](#)), consegue il riconoscimento definitivo del diritto dell'assegnatario al trasferimento, peraltro suscettibile di esecuzione in forma specifica ex [art.2932 c.c.](#), della proprietà dell'alloggio; pertanto, a seguito della descritta sequenza procedimentale, si attua la trasformazione irreversibile del diritto al godimento dell'alloggio assegnato, da locazione semplice, a diritto al trasferimento della proprietà del cespite, sicché non può intervenire, prima del suddetto atto traslativo, la decadenza dall'assegnazione in locazione, in esito all'accertamento, da parte dell'Amministrazione di determinati fatti, sopravvenuti o scoperti successivamente, dovendosi presumere, in merito, che l'esame dei requisiti soggettivi sia già stato effettuato dalla stessa Amministrazione." (C. Cass. 3280 del 10/02/2021).

*Le recenti pronunce della Cassazione Civile in materia di prelazione
e diritto di riscatto del conduttore*

Firenze - Fiuggi, 16 Novembre 2022

Avv. Emanuele Rindori