

Con sentenza n. 10136 del 29 marzo 2022, la terza sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in tema prelazione legale in caso di locazione di immobile ad uso non abitativo.

il silenzio serbato dal locatore, 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 è, a termini dell'art. 38, L. 27 luglio 1978, n. 392, 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. civ., sez. un., 4 dicembre 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 è, 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 dell'art. 38 l. n. 392/1978, consenta al conduttore un trasferimento diretto, senza dover attendere il momento "sanzionatorio" dell'esercizio del riscatto» (così Cass. civ. 26 ottobre 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. Del che del resto ben si comprende la ratio. Il *favor conductoris* si risolve, per chiara scelta legislativa, solo nella previsione a vantaggio del conduttore di un diritto di prelazione e del succedaneo diritto di riscatto. La disciplina di quest'ultimo configura un meccanismo di tutela che, nell'affidare allo stesso conduttore l'iniziativa e nel sottoporla anche a ristretti limiti temporali, tiene conto evidentemente dell'esistenza del contrastante interesse del terzo acquirente e del venditore, ex locatore, alla stabilità degli effetti del negozio concluso (di per sé pienamente valido ed efficace): interesse questo che, in tal modo e per ciò stesso, è bensì considerato in posizione recessiva (e perciò destinato a soccombere al riscatto, alla stregua di una sanzione del comportamento inadempiente prima tenuto dal locatore) ma pur sempre meritevole di tutela, realizzata, per l'appunto, attraverso la previsione di limiti temporali entro i quali quella sanzione può determinarsi; ciò in una prospettiva, dunque, non di assoluta prevalenza di un interesse sull'altro, ma di equo bilanciamento. Si rammenti, in proposito, che con sentenza n. 228 dell'8 maggio 1990 la Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 39, comma 1, L. 27 luglio 1978, n. 392, 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. Imporre d'altra parte al terzo acquirente un onere di comunicazione verso il conduttore a supplenza della mancata denuntiatio del locatore-venditore postulerebbe un vizio del trasferimento qualora esso non fosse adempiuto. Si tratta, come ognuno vede, di operazioni di ricostruzione della norma che richiedono ponderazione di interessi sociali riservata al legislatore*». Se ne ricava, dunque, 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.

Riferimenti Normativi:

- art. 38, L. 27 luglio 1978, n. 392
- art. 39, L. 27 luglio 1978, n. 392