

SENTENZA N.
N. 37971/07 R.G.

SENT. N° 12513/08
REP. N° 9953/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 13a CIVILE
GIUDICE UNICO

Dott. Marco MANUNTA
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale
sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] col proc. dom. avv. A.
Castiglione, via Fontana 5, Milano, per procura come in
atti,

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED], c.f. [REDACTED], coi procc. domm.
avv.ti C. e P. Ercoli, via Podgora 12/b, Milano, per
procura come in atti,

RESISTENTE

[REDACTED], c.f. [REDACTED] coi procc. domm.
avv.ti C. Rovelli e R. Cattaneo, via Podgora 12/b,
Milano, per procura come in atti,

RESISTENTE

OGGETTO: diritto di prelazione - risarcimento danni.

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato [REDACTED]
conduttrice dell'immobile adibito ad attività di mensa-

lll

ristorazione, sito in Milano, [REDACTED] chiedeva che, accertata la violazione del proprio diritto di prelazione relativamente alla cessione dell'immobile suddetto e dato atto della disponibilità della ricorrente stessa a versare il prezzo, le venisse trasferita la proprietà del bene in questione, ceduto il 22.12.06 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]; con condanna di entrambe le società resistenti [REDACTED] al risarcimento dei danni, quantificati in € 800.000,00 e con il favore delle spese di giudizio.

Le resistenti, costituendosi, negavano il diritto di prelazione ex adverso vantato, in particolare eccependo che la compravendita conclusa tra le stesse resistenti, aveva avuto ad oggetto "un blocco" nel quale era ricompresa l'unità immobiliare locata alla ricorrente; blocco che costituiva un'entità autonoma e distinta; contestavano, inoltre, la ricorrenza delle condizioni per l'esercizio del riscatto, in particolare rilevando la mancata offerta del prezzo, da parte della ricorrente; concludevano per il rigetto delle domande, vinte le spese.

Il G.U., ritenuta la causa sufficientemente istruita, rinviava all'odierna udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il diritto di prelazione addotto dalla ricorrente va dichiarato insussistente.

La lettura dell'atto di compravendita concluso tra le odierne resistenti rende, infatti, evidente che oggetto della compravendita è stato un complesso immobiliare composto di unità non omogenee, fra le quali risulta compresa quella condotta in locazione dalla ricorrente.

Tale complesso immobiliare risulta formato da aree ed edifici funzionalmente destinati a soddisfare le nuove esigenze dell'acquirente ██████████ che già conduceva in locazione una parte del complesso immobiliare.

A conferma di ciò va rilevato che, nella compravendita in oggetto, risultano modificati e diversamente disciplinati gli accessi, giungendosi alla chiusura di quello normalmente utilizzato dalla ricorrente, che si prevede debba rimanere in essere "solo a titolo precario sino alla cessazione della locazione di Serico, e ciò al fine di evitare che il corpo esterno rimanga gravato da servitù di destinazione a favore del corpo interno" (doc.3 della ricorrente, foglio 26).

Anche il prezzo della compravendita risulta essere stato concordato sulla base dell'unitarietà funzionale dell'insieme delle unità immobiliari trasferite. A tale proposito è significativo che la ricorrente non abbia neppure potuto indicare esattamente il prezzo della porzione reclamata ed abbia chiesto l'espletamento di c.t.u. al fine di determinare il corrispettivo del riscatto.

Nella specie, dunque, non si è trattato della compravendita di una pluralità di porzioni immobiliari (vendita cumulativa), ma della vendita di un complesso unitariamente considerato e ricomprensivo l'unità locata all'odierna ricorrente.

Anche recentemente la S. C. ha ribadito che:

"In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello d'abitazione, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio nel quale si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto previsti dagli artt. 38 e 39

della legge 27 luglio 1978 n. 392 mentre tale diritto sussiste in caso di vendita cumulativa. Poiché la vendita in blocco e la vendita cumulativa si differenziano sotto il profilo oggettivo, riguardando la prima l'intero stabile in cui si trovi, come porzione distinta dalle altre, l'immobile locato ovvero una parte dello stabile medesimo costituente un complesso unitario, con individualità propria diversa da quella della singola unità locata, e riguardando, invece, la seconda più immobili non strutturalmente omogenei né funzionalmente coordinati, è palese che per la verifica in concreto della ricorrenza dell'uno piuttosto che dell'altro "tipo" di vendita non sono necessari particolari cognizioni tecniche, tali da richiedere l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio." (Cass. sentenza n. 26981 del 20/12/2007)

Anche la domanda risarcitoria svolta dalla [REDACTED] è del tutto infondata: in assenza di violazione di un diritto di prelazione del conduttore e, quindi, di una compravendita conclusa dal locatore ([REDACTED]) del tutto legittimamente, non si vede a quale titolo le resistenti dovrebbero rispondere nei confronti della [REDACTED].

Ne segue il rigetto delle domande.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, tenendo conto, quanto agli onorari, del contenzioso più limitato sostenuto dalla [REDACTED].

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

ellu

- 1) Rigetta le domande proposte da [REDACTED] nei confronti delle resistenti.
- 2) Condanna la ricorrente a rifondere alle resistenti le spese di giudizio, liquidate: in € 61,75 per esborsi, € 1.134,00 per diritti ed € 6.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F., quanto alla [REDACTED] in € 61,75 per esborsi, € 1.134,00 per diritti ed € 9.000,00 per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F., quanto alla [REDACTED]

Milano 21.10.08.

Il G.U.
[Handwritten Signature]

