



SENT. N° 6160/05
REP. N° 6349/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Carmen D'AMBROSIO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 23794/2004 R.G.

promossa da: P.I. - [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso e nello studio dell'avv. [redacted]
[redacted] che la rappresenta e difende;

RICORRENTE

[redacted] E.F. - [redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso
e nello studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta
e difende;

RESISTENTE

[redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted]
presso e nello studio dell'avv. [redacted] che la
rappresenta e difende;

RESISTENTE

81

OGGETTO: riscatto immobile ai sensi dell'art. 39 L.
392/78

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c. depositato il 6/4/2004, notificato alle controparti rispettivamente il 6/5/04 e l'11/5/04, la ricorrente agiva in giudizio per ottenere il riscatto dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] locatole ad uso albergo per la durata di nove anni a decorrere dal 1 settembre 1994, con automatico rinnovo di ulteriori nove anni.

Esponessa la ricorrente che l'immobile era stato venduto alla [REDACTED] in data 24 settembre 2003, con atto trascritto il 23 ottobre 2003, senza che ad essa conduttrice venisse inviata la comunicazione prevista dall'art. 38 L. 392/78 per consentirle di esercitare il diritto di prelazione;

precisava di aver diritto alla prelazione poiché, sebbene fossero stati venduti più immobili, non si trattava di vendita in blocco, bensì di vendita cumulativa poiché gli immobili oggetto della vendita erano siti in varie province italiane, e avevano destinazioni diverse.

Faceva, altresì, presente la necessità che il prezzo della vendita venisse determinato dal Tribunale quale porzione del prezzo complessivo pattuito dalle parti nel rogito, in proporzione al rapporto tra il valore dell'intero complesso e quello dell'immobile oggetto del riscatto.

In subordine, nel caso si dovesse ritenere precluso l'esercizio del riscatto per l'impossibilità di determinare il

4

prezzo della cessione, la ricorrente chiedeva la condanna delle resistenti al risarcimento dei danni.

Si costituiva [redacted] che, preliminarmente, eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva non essendo più proprietaria dell'immobile in oggetto dal 30/4/04;

eccepiva, inoltre, la decadenza della ricorrente dall'esercizio del diritto di riscatto non avendo la stessa manifestato tale volontà nel termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita.

Contestava, comunque, nel merito, la fondatezza delle pretese avversarie.

[redacted] si costituiva ed eccepiva, in via preliminare, la decadenza della ricorrente dall'azione di riscatto, e contestava, in ogni modo, gli assunti della ricorrente.

All'udienza di comparizione parti ex art. 430 c.p.c. non era possibile pervenire ad una conciliazione quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, all'odierna udienza il giudice decideva dando lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare va affrontata la questione sollevata da entrambe le resistenti e relativa alla eccepita decadenza della ricorrente dall'esercizio del diritto di riscatto dell'immobile in oggetto.

A questo proposito il giudice osserva.

L'art. 39 L. 392/78 stabilisce che, qualora il proprietario non provveda alla notificazione al conduttore della comunicazione dell'intenzione di vendere l'immobile locato, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi

GA

dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ora, il conduttore può manifestare la sua volontà di riscattare l'immobile sia con un atto di citazione sia con un qualsiasi atto scritto, purchè, trattandosi di atti ricettizi, essi siano ricevuti dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita (termine prescritto a pena di decadenza).

La giurisprudenza sia di merito che di legittimità è unanime nel ritenere che la manifestazione di voler riscattare l'immobile sia atto ricettizio (cfr. Cass. 3985/1990, Cass. 4039/1993, Cass. 1999/3985).

Nel caso di specie, l'atto di compravendita è stato trascritto il 23 ottobre 2003 (dato documentalmente provato e non contestato) e il presente ricorso, con cui il ricorrente ha manifestato la volontà di riscattare l'immobile, è stato ricevuto dalla acquirente [REDACTED] in data 6 maggio 2004 e dalla venditrice l'11 maggio 2004, quindi decorsi più di sei mesi dalla trascrizione.

Non può ritenersi che il termine di decadenza dall'esercizio del diritto di riscatto sia calcolato tenendo conto della data di deposito del ricorso ex art. 447 bis c.p.c., poichè la data del deposito del ricorso nei procedimenti soggetti al rito del lavoro ha rilievo con riguardo all'esercizio dell'azione processuale (come per esempio nel caso del termine previsto dall'art. 79 L. 392/78 per proporre l'azione di ripetizione di somme indebitamente corrisposte dal conduttore, che è termine processuale, sottoposto alla regola generale della sospensione dei termini

1

durante il periodo feriale), mentre, come sopra evidenziato, nel caso di specie si tratta di un diritto che si esercita con una manifestazione di volontà che può estrinsecarsi anche al di fuori del processo, con un qualsiasi atto con cui si comunichi per scritto la volontà di riscattare l'immobile purchè portato a conoscenza del destinatario (acquirente dell'immobile) nei termini di decadenza previsti dalla legge;

termine sostanziale, non soggetto, infatti, a sospensione nel periodo feriale come ribadito da Cass. 6222/1988 .

La ricorrente sostiene che, poiché, nel caso di specie, il prezzo di vendita può essere stabilito solo in via giudiziaria, il ricorso ex art. 447 bis c.p.c. era l'unico mezzo consentitole di manifestare la volontà di riscatto;

ma, anche se così fosse, valgono comunque le considerazioni svolte.

Pertanto, poiché l'atto con cui la ricorrente ha manifestato la volontà di riscattare l'immobile in oggetto non è pervenuto all'acquirente nel termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita, è decaduta dall'esercizio del diritto di riscatto, con la conseguenza che la domanda va dichiarata inammissibile.

Tale rilievo assorbe ogni altra considerazione procedurale e di merito.

Non si ritiene possa essere accolta la domanda, proposta dalla ricorrente in via subordinata, di condanna delle resistenti al risarcimento dei danni poiché, a parte ogni considerazione sulla genericità della stessa, l'esercizio del diritto di riscatto e la proposizione della relativa azione esclude la possibilità di chiedere il risarcimento dei danni;

gl

d'altra parte, la tutela risarcitoria del conduttore decaduto può essere riconosciuta ove dimostri che vi sia stata una condotta del locatore e dell'acquirente volta ad indurlo nel convincimento dell'insussistenza del trasferimento dell'immobile, ciò che, nel caso di specie, è escluso essendo stata la ricorrente informata, come dalla stessa ammesso, dell'avvenuta vendita con comunicazioni del 25/9/2003 e dell'1/10/2003.

Si ritiene, visti i motivi che hanno portato alla inammissibilità della domanda di riscatto, di compensare tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa

Dichiara

Inammissibile la domanda della ricorrente relativa all'esercizio del riscatto dell'immobile

Rigetta

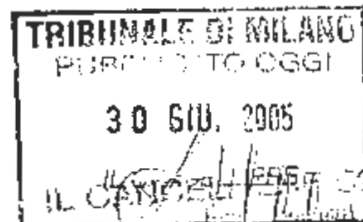
La domanda di risarcimento danni

Compensa

Tra le parti le spese di giudizio

Milano, 21 aprile 2005

Il giudice



Ente: Tribunale di Milano

Data: 21/04/2005

Numero: 4600

Intestazioni: Locazioni ad uso non abitativo

Contenuto: locazioni ad uso non abitativo; prelazione e riscatto; esercizio; termini; fattispecie in tema di riscatto esercitato con ricorso giudiziale; fattispecie