

SENT. N° 12.678/08  
REP. N° 10298/08

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. rg. 4010/06

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Dario Ardizzone, con studio in Milano, via Leopardi 31 in forza di procura speciale alle liti in atti  
Ricorrente

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Enrica Cristina Proto con studio in Milano, via Manzoni 9 in forza di procura speciale alle liti in atti  
Resistente

In punto a: riscatto del conduttore.

Conclusioni delle parti: all'udienza del 27.10.2008 i procuratori delle parti hanno concluso richiamandosi alle conclusioni dei rispettivi atti introduttivi, di seguito riportate:

1



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 23.1.2006, notificato il 13.2.2007, la [REDACTED] esponeva che con contratto in data 11.1.1991 il [REDACTED] aveva concesso in locazione alla [REDACTED] l'immobile, sito in Milano, [REDACTED] (accatastato alla [REDACTED]); che in data 28.12.2001 essa esponente aveva acquistato l'intera azienda della [REDACTED] ed era subentrata nel predetto contratto; che la predetta unità immobiliare era stata concessa in locazione ad uso officina, lavaggi, vendita automezzi e concessionaria auto; che in data 26.7.2005 il [REDACTED] le aveva comunicato di aver venduto l'unità immobiliare alla [REDACTED] con rogito stipulato il 19.7.2005.

Ciò premesso, deduceva parte ricorrente che il [REDACTED] aveva ommesso di effettuare ad essa conduttrice la denuntiatio prelationis, prevista dall'art. 38 L. 392/78; che pertanto con raccomandata in data 20.10.2005 essa ricorrente aveva comunicato alla [REDACTED] la volontà di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile, previsto dall'art. 39 Legge citata al prezzo di euro 756.093,00 calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile, con deduzione degli importi versati a titolo di canone di locazione e deposito cauzionale.

Pertanto, previa dichiarazione di inopponibilità alla ricorrente di qualsiasi trascrizione e/o iscrizione pregiudizievole successiva alla vendita del 19.7.2005, chiedeva dichiararsi la proprietà in capo alla [REDACTED] dell'unità immobiliare specificata in atti, con sentenza sostitutiva del rogito notarile ed avente efficacia traslativa inter partes a far tempo dal 19.7.2005, ordinando al Conservatore dei

Registri Immobiliari di Milano di provvedere alla relativa trascrizione al prezzo, offerto di euro 756.093,00 con deduzione dei canoni di locazione, spese accessorie e deposito cauzionale.

Parte resistente si costituiva in giudizio eccependo, preliminarmente, la propria carenza di legittimazione passiva, per aver alienato l'immobile oggetto di riscatto in data anteriore alla notifica del ricorso introduttivo del giudizio.

Nel merito contestava la domanda, assumendo che nel caso di specie il diritto di prelazione non sussisteva in quanto si trattava di una vendita cumulativa.

Infine contestava la determinazione del prezzo, offerto da parte ricorrente e la ripetibilità dei canoni di locazione, versati in corso di causa.

Per tali motivi insisteva per il rigetto delle domande.

Il giudice, ritenute superflue le prove orali articolate dalle parti, all'udienza del 27.10.2008 pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'eccezione preliminare di carenza di legittimazione passiva di Derilca s.r.l. deve essere disattesa.

Invero l'azione di riscatto, disciplinata dall'art. 39 L. 392/78, ha natura reale, in quanto il diritto di prelazione violato viene realizzato attraverso la sostituzione di colui che esercita il riscatto, nella stessa posizione giuridica del ritrattato (l'acquirente del bene) con effetti ex tunc.

Conseguentemente legittimato passivo dell'azione di riscatto è proprio l'acquirente dell'immobile locato.

E del resto lo stesso art. 39 L. 392/78 dispone espressamente che *“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”*.

Pertanto deve affermarsi la legittimazione passiva di [REDACTED], nella sua qualità di acquirente dell'immobile locato.

Diverso è invece il tema dell'opponibilità della presente sentenza nei confronti dei terzi acquirenti dell'immobile locato: la domanda incidentale, all'uopo formulata da parte ricorrente, deve essere dichiarata inammissibile, in quanto sono legittimati a contraddire alla domanda gli aventi causa di [REDACTED], rimasti estranei al giudizio. Nel merito si osserva quanto segue.

E' pacifico tra le parti che [REDACTED] conduce in locazione l'immobile, sito in Milano, [REDACTED] al (accatastato in [REDACTED]) al fine di svolgere un'attività commerciale, che comporta contatti diretti con il pubblico dei consumatori (l'immobile, infatti, viene utilizzato per esposizione e vendita di autovetture, nonché quale autofficina).

Deve pertanto riconoscersi che parte ricorrente si trova nelle condizioni, previste dalla legge, che legittimano l'esercizio del diritto di prelazione.

Parte resistente si è opposta alla domanda, evidenziando che la vendita posta in essere da [REDACTED] costituisce un'ipotesi di vendita cumulativa dell'immobile locato, unitamente ad altre unità immobiliari, funzionalmente e strutturalmente coordinate

tra loro, tali da costituire un'entità patrimoniale diversa e autonoma rispetto all'immobile, oggetto di prelazione.

Peraltro l'assunto di parte resistente non appare condivisibile per i seguenti motivi.

Si configura un'ipotesi di vendita cumulativa, allorquando con un unico atto di compravendita, si procede alla vendita non dell'intero edificio, bensì di singole unità immobiliari, tra le quali è ricompreso anche l'immobile locato.

Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità *“Il diritto di prelazione e riscatto di cui agli artt. 38 e 39 L. 27 luglio 1978 n. 392 non spetta nel caso di vendita cumulativa di più unità immobiliari, inclusa quella locata, solo quando risulti inequivocabilmente con riferimento a fattori di carattere obiettivo che gli immobili venduti siano strutturalmente e funzionalmente collegati in modo da costituire una entità patrimoniale distinta e diversa dal bene oggetto della locazione, mentre va riconosciuto quando le unità immobiliari poste in vendita, anche se con un unico atto e a prezzo complessivo conservino la loro individualità e formino oggetto di tanti distinti trasferimenti seppure occasionalmente collegati (così Cass. 15.1.2005 n. 682).*

Pertanto nell'ipotesi di vendita cumulativa può escludersi il diritto di prelazione soltanto quando risulti, in modo inequivoco, che i beni posti in vendita costituiscano un'entità autonoma e diversa rispetto al bene locato.

Nel caso di specie risulta dall'atto notarile di compravendita del 19.7.2005 che con quell'unico atto il [REDACTED] ha trasferito a [REDACTED] la proprietà di numerosi immobili, situati in località assolutamente diverse tra loro ([REDACTED])

██████████. I predetti immobili differiscono tra loro anche strutturalmente, in quanto nell'atto di compravendita sono ricomprese autorimesse, varie cantine, numerosi magazzini ed appartamenti.

Pertanto il tenore stesso dell'atto di compravendita non consente di evincere che gli immobili, venduti cumulativamente, siano tra loro funzionalmente collegati, al punto da costituire un'entità nuova ed autonoma rispetto al bene locato.

Trattasi piuttosto di una vendita, ad un prezzo globale e complessivo, di distinte unità immobiliari (c.d. vendita ad oggetto plurimo) che conservano, ciascuna, la propria individualità.

Né del resto parte convenuta ha allegato ulteriori elementi idonei a far desumere l'asserita interdipendenza funzionale tra gli immobili oggetto di compravendita. Irrilevante è la circostanza che il prezzo sia stato pattuito globalmente, in quanto tale circostanza non è idonea ad escludere che le parti abbiano effettuato una pluralità di vendite con un unico atto.

Pertanto deve essere riconosciuto a parte ricorrente il diritto di prelazione e di riscatto, tempestivamente esercitato con comunicazione in data 16.1.2006 (così doc. 12 in atti).

Circa la determinazione del prezzo di vendita, appare congruo il corrispettivo offerto da ██████████ calcolato in base al valore catastale dell'immobile locato.

Invero, considerato che è pacifico (perché non contestato) che il valore catastale degli immobili alienati sia stato assunto dalle parti quale criterio di determinazione del prezzo globale della compravendita, deve ritenersi congrua l'offerta di euro



756.093,00, calcolata in base al valore catastale dell'immobile locato ( identificato al foglio 632, mapp. 114, subalterno 716, rendita cat. 15.121,86).

In ogni caso parte resistente non ha provato la non congruità del prezzo offerto, rispetto a quello di mercato.


Infine merita accoglimento anche la domanda di parte ricorrente di ripetibilità delle somme versate a [REDACTED] a titolo di canoni di locazione.

Invero, secondo l'orientamento della prevalente giurisprudenza di legittimità, che questo giudice ritiene condivisibile (Cass. Sez. Un. 20.12.1991 n. 13757 e Cass. 31.7.2006 n. 17433) la pronuncia di riscatto ha natura dichiarativa e determina, con effetti ex tunc, la sostituzione dell'avente diritto alla prelazione nella posizione assunta dal terzo acquirente dell'immobile locato.

Conseguentemente, l'accoglimento della domanda di riscatto fa sì che non si determini alcuna soluzione di continuità tra l'esercizio del diritto di riscatto e l'atto di trasferimento dell'immobile locato, atteso che il trasferimento del bene in favore del conduttore produce effetti dal momento stesso in cui il riscatto è stato esercitato.

Per tali motivi deve ritenersi che a decorrere dal 16.1.2006 [REDACTED] abbia versato i canoni di locazione a [REDACTED] sine titolo, in quanto essa era già divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto.

Pertanto il credito di [REDACTED] per canoni di locazione ammonta, alla data del ricorso, ad euro 6.387,40 più iva (come desunto dalla fattura n. 25 del 9.1.2006 in atti) oltre ai canoni maturati e maturandi fino all'effettivo pagamento del prezzo.



A tale importo occorre aggiungere la restituzione del deposito cauzionale, pari ad euro 4.685,30 (così doc. 17 in atti).

Invece non può ammettersi la ripetizione degli oneri accessori, in quanto essi gravano a carico della proprietà a far tempo dalla cessazione del rapporto di locazione.

Debbono essere disattese, perché non provate, le eccezioni di parte resistente circa i "vantaggi" conseguiti dalla ricorrente per il differimento del trasferimento di proprietà.

In definitiva il trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile in oggetto deve essere condizionato al pagamento del prezzo di euro 756.096,00, cui andranno detratti: l'importo di euro 6.387,40 dovuto a titolo di canone di locazione e gli ulteriori importi maturati e maturandi a titolo di mero canone di locazione, fino al pagamento del prezzo, nonché la somma di euro 4.685,30 dovuta a titolo di deposito cauzionale.

Si provvede come da dispositivo per l'ordine di trascrizione della presente sentenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara la proprietà in capo a [redacted] dell'unità immobiliare sita in Milano, [redacted] (ingresso [redacted] sensita al [redacted] al foglio 632, mapp. 114, sub. 716, a far tempo dal 16.1.2006;





condiziona l'efficacia della presente sentenza al pagamento del prezzo di euro 756.096,00, cui andranno detratti: l'importo di euro 6.387,40 dovuto a titolo di canone di locazione e gli ulteriori importi maturati e maturandi a titolo di canoni di locazione fino al pagamento del prezzo, nonché il deposito cauzionale, pari ad euro 4.685,30;

Ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero di ogni responsabilità al riguardo;

**[REDACTED]** a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 16.704,25 (euro 133,00 per spese, euro 2.730,00 per diritti, euro 12.000,00 per onorari, euro 1.841,25 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa;

Così deciso in Milano il 27.10.2008

Il giudice unico

Dr. Cesira D'Anella

