



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 54637/2012 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso l'avvocato  
suddetto

**RICORRENTE**

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. ), con  
il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]  
[REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

**RESISTENTI**

con la chiamata in giudizio di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di  
domicilio in viale [REDACTED], Milano, presso lo studio dell'avvocato suddetto

**TERZA CHIAMATA**

**OGGETTO:** locazione – riscatto.

**CONCLUSIONI:** come in atti.

All'esito della discussione orale dell'udienza in data 24.9.14, il G.U.  
*ritenuto in fatto che:*

- [REDACTED] [REDACTED], deducendo la violazione del diritto di prelazione, quale conduttore dell'immobile sito in Milano, [REDACTED], [REDACTED], ha chiesto che, ai sensi degli artt.38 e 39 della L.392/78, sia pronunciato in suo favore il riscatto della proprietà dell'immobile suddetto; immobile ceduto dalla [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; il ricorrente ha anche chiesto la condanna dei resistenti al rimborso dei canoni di locazione versati a far data dal 21.4.2011; con ordine di trascrizione della sentenza;
- i resistenti, costituendosi, hanno contestato il preteso diritto azionato ex adverso e, su autorizzazione del G.U., hanno chiamato in causa la [REDACTED] per essere tenuti indenni in caso di accoglimento della domanda di parte ricorrente;
- la terza chiamata, costituitasi a sua volta, ha contestato il fondamento della domanda fatta valere dal ricorrente e di ogni pretesa nei suoi confronti;
- senza necessità di attività istruttoria la causa è stata rinviata per la discussione e, all'esito, è stata data lettura del dispositivo;



*ritenuto in diritto che:*

- sebbene il contratto su cui si fonda la pretesa di riscatto azionata in ricorso sia una locazione ad uso abitativo, il ricorrente lamenta la violazione della prelazione convenzionalmente prevista in suo favore dalla scrittura in data 9.12.96 (locatrice la █████, dante causa dell'odierna terza chiamata);
- la pretesa del ricorrente è del tutto infondata e deve essere rigettata;
- il contratto di locazione del 1996, infatti, è stato integralmente sostituito alla scadenza da un nuovo contratto di locazione (in data 14.3.05), che non prevede più in alcun modo la prelazione suddetta;
- tale ultimo contratto ha avuto ed ha indubbia efficacia novativa: le parti non si sono, infatti, limitate a ritrascrivere o richiamare le clausole del precedente contratto, ma hanno dato al rapporto una disciplina nuova, per canone e durata;
- il fatto stesso che i contraenti abbiano redatto un testo disciplinante la locazione in tutti i suoi aspetti, senza inserire alcune delle clausole del precedente contratto del 1995 (segnatamente, quella che prevedeva la prelazione convenzionale), ha l'indubbio significato che i contraenti stessi hanno inteso escludere proprio quella previsione negoziale;
- a tale proposito, a fronte di una scrittura privata completa, quale il contratto del 2005, le trattative precontrattuali assumono scarsa rilevanza, anche ove (come sostenuto dal ricorrente) fosse stata ipotizzata una conferma del contratto del 1995;
- le trattative intercorse per la compravendita confermano la conclusione che precede: lo stesso ricorrente non ha mai reclamato il diritto di prelazione, ma ha intrattenuto le trattative cercando di spuntare un prezzo conveniente; la stessa offerta di cessione avanzata dalla proprietà non poteva e non può essere intesa se non come la corretta proposta di acquisto sottoposta al conduttore occupante l'immobile in quanto tale e non va certamente letta come implicito riconoscimento dell'esistenza di un diritto di prelazione;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;
- vanno poste a carico del ricorrente anche le spese della terza chiamata, posto che, con l'infondato ricorso proposto, l'ing. █████ ha costretto i resistenti alla chiamata in giudizio della loro dante causa █████;
- l'assoluta infondatezza della domanda rende evidente, quanto meno, la colpa grave del ricorrente nel proporre la domanda e nell'insistere sulla stessa a fronte delle documentate difese svolte dalle altre parti; va, quindi, accolta la domanda dei resistenti ai sensi dell'art.96 c.p.c. e il ricorrente va condannato al pagamento della somma di € 5.000,00, equitativamente liquidabili in favore dei resistenti e, per uguale importo, in favore della terza chiamata, in considerazione delle spese irripetibili sostenute e del tempo impegnato in una defatigante ed evitabile controversia;

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Rigetta la domanda del ricorrente.
2. Assolve la terza chiamata da ogni domanda nei suoi confronti proposta.
3. Condanna il ricorrente a rifondere ai resistenti e alla terza chiamata le spese di giudizio, liquidate in € 21.387,00 per compensi, oltre accessori di legge, quanto ai resistenti; in € 18.000,00 per compensi, oltre accessori di legge, quanto alla terza chiamata █████.



4. Visto l'art.96 c.p.c. condanna il ricorrente a pagare ai resistenti la somma di € 5.000,00, nonché a pagare identica somma alla terza chiamata.

Milano 29 settembre 2014.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta

