Cassazione/1. Al conduttore spetta il diritto anche se vengono ceduti più immobili (non in blocco) con lo stesso contratto

Prelazione per vendita cumulativa

Il locatario può effettuare l'acquisto solo se riesce la cessione «completa»

Angelo Busani

Nel caso di **promessa di vendita** di un immobile ad uso commerciale condotto in locazione per l'esercizio di un'attività che comporta il contatto diretto con il pubblico degli utenti, spetta al conduttore (Tizio) il **diritto di prelazione** a parità di condizioni (articolo 38, legge 392/1978); il diritto di prelazione spetta a Tizio anche nel caso in cui, unitamente all'immobile locato, quello prelazionabile da Tizio, sia promesso in vendita (al promissario acquirente Caio) un altro immobile (senza che si configuri una vendita "in blocco", caso nel quale il diritto di prelazione di Tizio non sorgerebbe), sul quale Tizio non abbia il diritto di prelazione (ad esempio: perché non ne sia il conduttore) e il contratto preliminare di compravendita preveda che la vendita non possa avvenire se non trasferendo contemporaneamente i due immobili. Per permettere a Tizio l'esercizio della prelazione occorre pertanto che il contratto preliminare contenga una ripartizione dei prezzi di vendita riferiti ai vari immobili oggetto del contratto stesso.

Evidentemente, se Tizio esercita dunque il suo diritto di prelazione:

a) egli ha prelazione solo per l'acquisto dell'immobile da lui condotto in locazione e non per l'altro immobile oggetto di promessa di vendita a Caio;

b) l'esercizio della prelazione ha successo (e quindi Tizio diviene proprietario dell'immobile da lui condotto in locazione) se tutti gli immobili promessi in vendita vengano poi effettivamente venduti, e quindi nei seguenti casi:

- Tizio compra l'immobile da lui prelazionato e il promissario acquirente Caio accetta di comprare (solo) l'altro immobile, non prelazionabile da Tizio (in altre parole, Caio accetta di comprare un lotto di entità minore rispetto a quella oggetto del contratto preliminare da lui stipulato);
- Tizio manifesta l'intenzione di comprare tutto quanto è oggetto del contratto preliminare (e cioè sia l'immobile da lui prelazionabile sia quello da lui non prelazionabile, perché non condotto da lui in locazione); è il caso in cui il promissario acquirente Caio non accetti di comprare un lotto di entità inferiore a quella oggetto del contratto preliminare e invece Tizio intenda comprare l'intero lotto e, quindi, sia la parte da lui prelazionabile sia quella da lui non prelazionabile;

c) l'esercizio della prelazione invece non ha successo (e, quindi, in tal caso, non avviene alcun trasferimento immobiliare) se non si attua il trasferimento dell'intero compendio immobiliare oggetto del contratto preliminare: è l'ipotesi, ad esempio, in cui Tizio prelaziona l'immobile da lui condotto in locazione e non si renda disponibile ad acquistare null'altro e pure il promissario acquirente Caio non si renda, a sua volta, disponibile ad acquistare una caratura inferiore a quella promessagli in vendita.

Questa articolata serie di possibili soluzioni è l'esito della sentenza n. 12536 depositata in Cassazione il 17 giugno 2016, ove è appunto stata presa in considerazione la complicata (ma non infrequente) fattispecie della promessa di vendita "cumulativa" di due immobili (uno solo dei quali soggetto alla prelazione di un dato conduttore) contenente la condizione secondo cui, in tanto la promessa di vendita avrebbe dispiegato la sua efficacia, in quanto l'intero oggetto del contratto fosse stato poi effettivamente alienato. In altre parole, si trattava di un contratto stipulando il quale il venditore intendeva impegnarsi solo in caso di vendita dell'intero lotto da lui promesso in vendita e non invece nel caso in cui, per effetto dell'esercizio della prelazione del conduttore Tizio su una porzione di detto lotto, fosse seguita solo la vendita di quest'ultima e non della porzione ulteriore, non prelazionabile da Tizio e nemmeno appetibile per il promissario acquirente Caio.

Come già osservato, nel caso analizzato dalla Cassazione, si trattava di una vendita "cumulativa" (avente cioè a oggetto una pluralità di beni privi di una loro oggettiva "coerenza") e non di una vendita "in blocco" (vale a dire avente a oggetto bensì una pluralità di immobili, caratterizzata però da un oggettivo "filo logico", ad esempio, il fatto di essere una porzione "cielo-terra"): in quest'ultimo caso, infatti, anche se una parte del "blocco" sia locata per utilizzo commerciale a contatto con il pubblico, il conduttore non ha il diritto di prelazione né sull'intero né sulla porzione da lui condotta in locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE.com

QUOTIDIANO DEL DIRITTO

Rassegna di massime sull'ammonimento per lo stalker

Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e magistrati. Nel numero di oggi rassegna di massime a cura di **Plusplus24 Diritto** sul provvedimento di ammonimento per stalking.

www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com