



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE FRASCA	Presidente
ANTONIETTA SCRIMA	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere

Oggetto

LOCAZIONE USO
DIVERSO - DIRITTO
DI PRELAZIONE

Ud. 16/03/2023 CC
Cron.
R.G.N. 12703/2019

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12703/2019 R.G. proposto da:

S.R.L., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso, dagli avv.ti _____, e domiciliata per legge presso la Cancelleria della Corte Suprema di cassazione

- *ricorrente* -

contro

S.P.A., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, in forza di procura in calce al controricorso ed alla memoria illustrativa, dagli avv.ti _____, elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, in Roma,



- *controricorrente* -

e nei confronti di

S.P.A., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, in forza di procura in calce al controricorso ed alla memoria illustrativa, dagli avv.ti _____, elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, in Roma,

- *controricorrente* -

e nei confronti di

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, in forza di procura in calce al controricorso, dagli avv.ti L _____, elettivamente domiciliata in Roma,

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 4676/2018, pubblicata in data 18 ottobre 2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16 marzo 2023 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

Rilevato che

1. _____ s.r.l. — deducendo di condurre in locazione ad uso commerciale i locali terranei siti in Napoli, _____ in forza di contratto di locazione stipulato con la _____ s.p.a. in data 10 febbraio 2003 e che la conduttrice, pur dopo avere inviato comunicazione con la quale rappresentava di essere determinata a porre in vendita l'immobile locato al prezzo di euro 2.560.000,00,



oltre I.V.A., mediante sottoscrizione di contratto da stipularsi entro trenta giorni dalla scadenza del diritto di prelazione ex art. 38 l. n. 392/78, aveva venduto, in data 15 giugno 2004, la proprietà di dieci immobili, tra cui anche quelli concessi in locazione alla attrice, alla Locafit-Locazione Macchinari Industriali s.p.a. (ora BNP Paribas Lease Group s.p.a.), la quale li aveva contestualmente concessi in locazione finanziaria alla _____ s.r.l. (ora _____ s.p.a.) — conveniva in giudizio le predette società al fine di sentire annullare l'atto di compravendita ed il connesso contratto di locazione finanziaria e per sentirle condannare al risarcimento dei danni e, in via gradata, per sentir dichiarare il proprio diritto al riscatto dell'immobile oggetto di locazione, previo frazionamento del prezzo globale indicato nel rogito di vendita.

In esito alla costituzione di tutte le parti convenute, le quali eccepivano l'insussistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione, trattandosi di vendita in blocco, il Tribunale di Napoli rigettò le domande di parte attrice.

2. La _____ s.p.a. ha impugnato la sentenza di primo grado dinanzi alla Corte d'appello di Napoli che ha rigettato il gravame.

In sintesi, ha osservato che il problema centrale da affrontare restava quello di stabilire se le parti contraenti avessero inteso concludere una vendita cumulativa, come sostenuto dall'appellante, ovvero una vendita in blocco, che escludeva l'operatività del diritto di prelazione e di riscatto del conduttore. Considerato che, ai fini dell'individuazione di una figura di vendita in blocco, si doveva distinguere un elemento oggettivo ed un elemento soggettivo, la corte territoriale ha rilevato che tutti gli immobili insistevano sul medesimo piano, sia pure con entrate autonome, e che la società alienante aveva trasferito tutti gli immobili di sua proprietà esistenti nel fabbricato, circostanza del tutto compatibile con l'intento di un



trasferimento unitario; ha, pertanto, ritenuto che si era in presenza di una vendita in blocco che rendeva inesistente il diritto di prelazione e di riscatto della s.r.l., con conseguente irrilevanza delle richieste istruttorie da quest'ultima formulate.

3. s.r.l. ricorre per la cassazione della decisione d'appello, affidandosi a cinque motivi.

Resistono con separati controricorsi la s.p.a., la s.p.a. e la BNP Paribas Lease Group s.p.a.

4. La trattazione è stata fissata in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

Tutte le parti hanno depositato memorie illustrative.

Considerato che

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ. – mancanza di motivazione e nullità della sentenza, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ. e sostiene che la Corte territoriale, al fine di inquadrare la fattispecie sottoposta al suo esame all'interno della cd. vendita <<in blocco>>, ha dato esclusiva rilevanza a due elementi di fatto, ossia alla circostanza che gli immobili venduti si trovavano sul medesimo piano ed al fatto che la s.p.a. aveva posto in vendita tutti gli immobili nel fabbricato, senza prendere in considerazione la comunicazione notificata il 17 febbraio 2004, che evidenziava un prezzo di vendita spropositato, e senza contrastare la evidente mancanza di unità funzionale dei beni venduti sia dal punto di vista oggettivo sia da quello soggettivo.

2. Con il secondo motivo si prospetta <<omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti – omissione di esame di documenti decisivi (art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.)



– violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. (art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.)>>.

La sentenza di secondo grado viene censurata per avere la Corte territoriale trascurato di prendere in esame alcuni fatti decisivi, e segnatamente la *denuntiatio*, ossia la comunicazione del 17 febbraio 2004, che evidenziava un prezzo di vendita dolosamente spropositato in modo da ottenere un rapido rifiuto del conduttore, nonché la circostanza che il legale rappresentante della s.p.a., liberamente interrogato, aveva dichiarato testualmente: <<la somma dei singoli atti di prelazione notificati ai conduttori corrisponde al valore di vendita indicato nell'atto per notaio Morelli>>.

3. Con il terzo motivo, denunciando la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1343, 1344, 1418, 38 e 39 l. n. 392/78 (art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.) e/o omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.), la ricorrente sostiene che la qualificazione di vendita <<in blocco>> ritenuta dalla sentenza gravata si pone in contrasto con l'orientamento della giurisprudenza di legittimità.

Rappresenta, al riguardo, che dal punto di vista oggettivo, aveva posto in evidenza che i dieci immobili venduti rappresentavano solo una porzione dell'edificio composto da 159 unità e non costituivano un intero piano dell'edificio, che le unità non erano contigue, né collegate tra loro, perché ognuna aveva accesso dalla via pubblica; aveva pure sottolineato che mancava, dal punto di vista soggettivo, la dimostrazione della volontà degli acquirenti di dare vita ad un'operazione di accorpamento delle singole unità vendute in un'unica unità commerciale.

4. Con il quarto motivo – rubricato: violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 e 166 cod. proc. civ., nonché dell'art. 2697 c.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.) e/o omesso esame di un fatto decisivo



per il giudizio (art. 360 n. 5 c.p.c.) – la ricorrente contesta alla Corte d'appello di avere effettuato una erronea valutazione delle prove offerte, prendendo in considerazione una circostanza non emersa nel corso del giudizio, ossia che la società alienante aveva trasferito «tutti gli immobili di sua proprietà esistenti nel fabbricato», senza tenere conto delle prove da essa offerte.

5. Con il quinto motivo, denunciando la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115, 116, 210 cod. proc. civ., 2721 cod. civ. e 132, n. 4, cod. proc. civ. (art. 360 n. 3 c.p.c.) e/o omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti (art. 360 n. 5 c.p.c.) – assenza di motivazione su un punto decisivo della controversia, la ricorrente contesta alla Corte d'appello di non avere ammesso le istanze istruttorie da essa formulate, ed in particolare, l'ordine di esibizione alla s.p.a. degli atti di comunicazione ex art. 38 legge n. 392/78 effettuati nel 2004 agli altri otto conduttori, l'interrogatorio formale e la prova per testi, nonché la c.t.u., idonea a verificare lo stato dei luoghi e l'assenza di collegamento funzionale tra gli immobili.

6. Il primo motivo è fondato.

La motivazione dettata dalla Corte d'appello, sul punto concernente il ricorso dei presupposti per il valido esercizio della prelazione convenzionale attribuita alla odierna ricorrente nei confronti della locatrice, appare tale da porsi in insanabile e irriducibile contrasto con il principio che impone che il percorso argomentativo dettato nella sentenza debba rispondere a un elementare *standard* di congruità logico-giuridica, secondo i termini del c.d. «minimo costituzionale» della motivazione.

La giurisprudenza delle Sezioni Unite di questa Corte ha espressamente evidenziato come la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22



giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, dev'essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al «minimo costituzionale» del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguente denunciabilità in cassazione dell'anomalia motivazionale che si tramuti in una violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, là dove il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali (Cass., sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

Nel caso di specie le argomentazioni giustificative poste dalla sentenza impugnata a fondamento della decisione, nella parte in cui assume che la vendita delle dieci unità immobiliari da parte della locatrice fosse inserita nel quadro di una vendita c.d. in blocco, si risolvono in un discorso motivazionale dal carattere meramente apparente.

A tale conclusione si perviene sulla base delle seguenti considerazioni.

In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, in caso di vendita, con un unico atto o con più atti collegati, ad uno stesso soggetto di una pluralità di unità immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, presupposto fondamentale perché sorga il diritto di prelazione e il correlato diritto di riscatto di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, è la perfetta identità tra il bene venduto e quello condotto in locazione; poiché tale identità viene meno quando detta vendita riguarda una pluralità di immobili, in una tale eventualità occorre distinguere a seconda che si sia in presenza di una vendita in blocco (che esclude il sorgere in capo al conduttore dei detti diritti) o, invece, di una vendita cumulativa (che è irrilevante al fine dell'esercizio del diritto di prelazione, limitatamente al bene oggetto del contratto di locazione).



In particolare, perché ricorra la vendita in blocco non è indispensabile che la vendita riguardi l'intero edificio in cui è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un *unicum* e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedendi) ad un soggetto diverso da colui che conduce in locazione per uso diverso uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un *quid* diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. A tale riguardo l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della *denuntiatio*) ma deve, altresì, tener conto del tenore del contratto di vendita (o del preliminare) e di eventuali altri contratti che, pur se intervenuti tra soggetti parzialmente diversi, possano dirsi collegati al primo, e sulla base di questo il giudice deve apprezzare se le parti hanno o meno considerato la vendita dei vari cespiti (anche, eventualmente, per motivi soggettivi) di un complesso unitario non frazionabile (Cass., sez. 3, 17/09/2008, n. 23747; Cass., sez. 2, 12/01/2017, n. 655; Cass., sez. 3, 04/08/2017, n. 19502).

L'accertamento della unicità strutturale e funzionale del bene venduto al fine di escludere o di ammettere la prelazione o il riscatto è di competenza del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se condotto attraverso logica e congrua valutazione di tutti gli elementi emergenti dagli atti (Cass., sez. 3, 20/07/2011, n. 15897; Cass., sez. 3, 14/01/2005, n. 682).

La Corte d'appello, nella fattispecie in esame, ha poggato la decisione sul rilievo che la società s.p.a. aveva alienato, con un unico atto, alla Locafit tutte le unità immobiliari, di sua proprietà, ubicate sullo stesso piano dell'edificio, seppure aventi autonome



entrate, e da tali circostanze ha desunto la unitarietà del trasferimento.

Tale impianto motivazionale non risulta adeguato ed esaustivo, in quanto i giudici d'appello, nel dare conto di una configurazione sostanzialmente unitaria del compendio immobiliare posto in vendita e della conseguente inoperatività del meccanismo preferenziale implicato dalla prelazione convenzionale, si limitano al richiamo a indici circostanziali che si rivelano manifestamente privi di adeguata efficacia rappresentativa nel senso preteso dalla Corte di merito.

Tanto l'uno quanto l'altro riferimento non integrano i significativi requisiti di oggettiva unità strutturale o funzionale tra gli immobili costituenti le componenti di una effettiva vendita in blocco, quale cessione di un complesso «unitario», diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari e, risultando privi di consistenza, impongono, in accoglimento del motivo in esame, la cassazione della sentenza.

Infatti, nel fare riferimento al requisito oggettivo, con l'affermazione «tutti gli immobili insistono sul medesimo piano, sia pure con entrate autonome», i giudici di merito hanno fatto riferimento certamente ad un elemento strutturale di collegamento, ma, nel contempo, hanno introdotto un altro elemento, quello dell'aver gli immobili entrate autonome, che risulta del tutto generico e privo di spiegazione quanto al requisito del collegamento strutturale, non risultando in alcun modo indicato se l'autonomia si riferisca al luogo di accesso dei locali (accesso o meno dalla strada pubblica), circostanza questa rilevante per apprezzare il collegamento strutturale. Quanto, poi, all'elemento soggettivo, il trasferimento di tutti gli immobili costituisce elemento non idoneo ad individuare la vendita in loco, essendo comune anche alla vendita cumulativa.

La motivazione risulta, dunque, carente sia con riguardo



all'elemento oggettivo (collegamento strutturale) sia con riguardo a quello soggettivo e, quindi, inidonea a rendere comprensibile l'iter logico seguito dai giudici di appello per pervenire al loro convincimento.

7. L'accoglimento del primo motivo consente di dichiarare assorbiti i restanti motivi.

8. Conclusivamente, deve essere accolto il primo motivo, con assorbimento dei restanti motivi e la sentenza va cassata, con rinvio alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra Sezione della Corte di Appello di Napoli, comunque in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile il 16 marzo 2023.

IL PRESIDENTE

Raffaele Frasca

