

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 226-2006/C

Prelazione urbana

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 9 giugno 2006

1. Concetti

Con l'espressione "prelazione urbana" si intende identificare la prelazione collegata al rapporto di locazione avente per oggetto una costruzione urbana, previsto da un lato dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392; da un altro lato dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431; infine dall'art. 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410 sulle dismissioni del patrimonio pubblico.

La prima ipotesi viene solitamente qualificata come prelazione commerciale, la seconda come prelazione abitativa, e la terza, finora priva di qualificazione usualmente utilizzata, può essere qualificata come prelazione del patrimonio pubblico.

Connotato essenziale di ognuna di queste tipologie di prelazione urbana è certamente quella di corrispondere in pieno alla strutturazione caratteristica di ogni prelazione: attribuzione ad un determinato soggetto della preferenza, a parità di condizioni, nella cessione di un particolare bene.

In tutti e tre i casi prospettati caratteristica essenziale è l'esistenza, nel bene negoziato, di un contratto di locazione in atto: muta soltanto la tipologia del bene locato che si intende alienare e muta di conseguenza la disciplina che concerne queste fattispecie di prelazione, ancorché tutte le normative che le concernono abbiano tratto di disciplina identica.

Se dovesse cogliersi una differenziazione pronunciata tra queste diverse ipotesi di prelazione urbana, la si potrebbe individuare nella ragione giustificativa che caratterizza ognuna di esse:

a) nella prelazione di locale commerciale si vuole favorire la tutela

dell'avviamento commerciale, come clientela ed agevolare, nel contempo, il modo d'essere di una determinata zona attraverso il mantenimento degli esistenti punti di vendita ⁽¹⁾.

- b) Nella prelazione abitativa il fine della norma è certamente quello di garantire al conduttore, con lo strumento dell'acquisto dell'appartamento, di continuare ad abitarlo. Quindi lo scopo di questa prelazione è la continuità dell'utilizzazione dell'appartamento, lo scopo cioè di realizzare una sorta di compensazione, data al conduttore, per evitargli di sloggiare dall'appartamento.
- c) Nella prelazione per la dismissione del patrimonio pubblico la ragione giustificativa appare incerta, soprattutto per la disciplina che caratterizza questa materia; in essa giocano effettivamente due interessi contrapposti: da una parte l'esigenza di una cessione rapida di questi beni, allo scopo di rimpinguare il bilancio pubblico; da un'altra parte il freno a questa celerità derivante dall'esistenza in prima battuta dell'opzione e in seconda battuta della prelazione, che opera peraltro soltanto a determinate condizioni. Ma non sembra che vi siano dubbi sul fatto che i conduttori di questi beni, sia per l'esistenza della prelazione, sia per l'abbattimento del prezzo di acquisto del quale usufruiscono, appaiono fortemente avvantaggiati.

2. Differenza tra prelazione commerciale urbana e prelazione abitativa

Un connotato ben individuato che può servire a distinguere la prelazione commerciale urbana disciplinata dall'art. 38 della legge da quella abitativa disciplinata dall'art. 3 della legge 431/1998 è il seguente: mentre la seconda mira a far cessare il contratto di locazione esistente sul bene ceduto, allo scopo di liberalizzarne l'occupazione e consentirne una più produttiva cessione, la prima, impostata com'è sull'esigenza di salvaguardare l'avviamento aziendale, resta ininfluyente nei confronti della continuazione della locazione alla prosecuzione.

La prelazione in questo caso non è quindi strumento di compensazione per il conduttore che debba lasciare l'unità commerciale, ma soltanto uno strumento per rinforzare l'azienda, sul presupposto che chi ha posto radici in una località, ha tutto l'interesse, per mantenere alto il profilo dell'azienda, di conservarla nello stesso posto, ricorrendo allo strumento della proprietà del locale, tenuto conto delle consuetudini sostanzialmente abitudinarie della clientela.

Ognuna delle tre fattispecie di prelazione va trattata autonomamente, allo scopo di individuarne le caratteristiche essenziali e i connotati i disciplina che le scandiscono.

3. Rapporti con altre prelazioni

La costituzionalità della disciplina concernente la prelazione urbana è stata posta in dubbio confrontandola con la disciplina della prelazione agraria: si è cioè dubitato che sarebbe violato il principio costituzionale di uguaglianza senza alcuna ragionevolezza nella differenziazione delle due discipline.

La giurisprudenza, peraltro, ha sentenziato che è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, perché la diversità e non comparabilità delle situazioni considerate dal legislatore, nel settore della imprenditorialità agraria ed in quello delle locazioni urbane, giustifica ampiamente la razionale diversità della disciplina specifica dettata per l'uno e per l'altro ordinamento, senza possibilità di traslazione di norme ⁽²⁾.

Poiché la prelazione urbana e la prelazione agraria rispondono a finalità diverse, essendo la prima posta a tutela dell'avviamento commerciale mentre la seconda persegue la finalità di unificare nella stessa persona la titolarità dell'impresa agraria e la proprietà del fondo destinato all'attività imprenditoriale, e poiché la prelazione urbana trova una propria disciplina nell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, la quale individua nella stretta coincidenza tra bene locato e bene venduto un presupposto essenziale per l'esercizio del relativo diritto da parte del conduttore, deve escludersi la possibilità di applicare, in via analogica, alla prelazione urbana la disciplina propria della prelazione agraria, posto che il ricorso all'analogia *legis* presuppone che la fattispecie sottoposta all'esame del giudice non sia prevista e disciplinata da alcuna norma ⁽³⁾.

E non può essere invocato dal conduttore l'art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590 che prevede la sospensione del termine per il versamento del prezzo per l'ipotesi di richiesta del mutuo da parte del coltivatore del fondo rustico che abbia esercitato il diritto di prelazione agraria, perché l'art. 38 della legge sull'equo canone contiene una particolare e completa disciplina dell'istituto della prelazione urbana senza lacune e possibilità di rinvio ad altra normativa ⁽⁴⁾.

Ciò a dimostrazione del fatto che a diversità di disciplina corrisponde diversità di istituto, con l'ovvia conseguenza che ognuna delle discipline previste dalla legge, consistendo in una sorta di eccezione rispetto all'autonomia negoziale che inerisce alla proprietà privata, va interpretata restrittivamente, senza possibilità di interpretazione analogica neppure attingendo a dettati normativi valevoli per altri tipi di prelazione.

Nei confronti della prelazione volontaria si è chiarito che il patto di prelazione (cioè la prelazione convenzionale che ha la sua fonte in un patto fra le parti) non prevale sulla prelazione legale di cui all'art. 38 legge n. 392 del 1978, ma è destinato ad avere effetti obbligatori tra gli stipulanti a condizione che non sussista o che

non venga esercitata la prelazione legale stessa, in una situazione di compatibilità necessariamente subordinata e residuale ⁽⁵⁾.

La normativa della prelazione legale ed, in particolare, il termine di 60 giorni previsto dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 in tema di prelazione urbana non può trovare applicazione neppure in via analogica per la prelazione convenzionale nel caso in cui non sia pattuito un termine per l'esercizio della prelazione, restando questa disciplinata dagli artt. 1326 e 1328 cod. civ., a norma dei quali in mancanza della prefissione di un termine per rispondere alla proposta di contratto, l'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito ⁽⁶⁾.

Per effetto della disposizione contenuta nell'ultimo comma dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978, il diritto di prelazione spettante al conduttore non trova applicazione nelle ipotesi previste dall'art. 732 cod. civ. e quindi anche nel caso in cui il coerede alieni a persona estranea alla comunione ereditaria la sua quota o parte di essa, prevalendo il diritto di prelazione attribuito, dalla citata disposizione del codice civile, ai coeredi ⁽⁷⁾. E va chiarito che detta disposizione ha carattere assoluto senza trovare deroga per il caso di mancato esercizio o di estinzione del diritto del coerede, atteso che l'alienazione di una quota, o frazione di quota ereditaria, comunque ne sia indicato l'oggetto, importa il trasferimento della situazione giuridica della alienante nella comunione ma non comporta il trasferimento allo acquirente dell'immobile locato ricadente nella successione e nella comunione ⁽⁸⁾.

4. Prelazione urbana commerciale

4.1. La “*denuntiatio*”

In tema di prelazione urbana commerciale uno degli aspetti teorici più rilevanti, sui quali si è concentrata l'attenzione di dottrina e di giurisprudenza, è stato quello della natura giuridica della *denuntiatio*.

Gli schieramenti sono molto netti: per alcuni la *denuntiatio* del locatore ha il valore di proposta contrattuale e la risposta del conduttore il valore di accettazione ⁽⁹⁾; per altri invece la *denuntiatio* ha soltanto il valore di un interpello preparatorio del contratto di cessione del locale commerciale, sul quale si innesta la risposta positiva del conduttore, determinando un impegno a contrarre garantito dall'art. 2932 c.c. ⁽¹⁰⁾ Mentre altri ancora ha affermato che la *denuntiatio* è certamente un atto di interpello e quindi irrevocabile non avendo natura negoziale, mentre la risposta affermativa del conduttore di voler esercitare il diritto di prelazione costituisce una proposta contrattuale, che il locatore potrebbe accettare o meno, perché non sarebbe obbligato all'accettazione; in caso di mancata accettazione l'unica conseguenza a carico del locatore sarebbe l'obbligo di risarcimento danni per responsabilità contrattuale. E secondo questa opinione il contratto di alienazione del bene si con-

clude con l'accettazione del locatore ⁽¹¹⁾.

Certamente uno degli scopi di questa disputa è quello di accertare se, una volta instaurato con la *denuntiatio* il procedimento previsto dalla legge, i soggetti interessati possano o meno mutare opinione e decidere di non più addivenire alla cessione del bene.

Se si accettasse l'opinione maggioritaria in dottrina, occorrerebbe concludere che, consistendo la *denuntiatio* in una proposta contrattuale, il proponente potrebbe avere ripensamenti fino al momento in cui il beneficiario della prelazione abbia portato a sua conoscenza che egli intende esercitare la prelazione: è nella sostanza il meccanismo della proposta e dell'accettazione, ai sensi dell'art. 1326 c.c.

Se invece si accetta l'opinione della giurisprudenza, che disancora il meccanismo dalla volontà contrattuale e la fa derivare da un obbligo di legge imposto per assecondare un interesse superiore, occorre concludere, come la giurisprudenza ha concluso, che, instaurato il procedimento, questo non può essere più fermato da ripensamenti delle parti. In questo modo, insomma, la conclusione giurisprudenziale sembra offrire maggiori garanzie.

Nella giurisprudenza della Cassazione, insomma, dopo due sentenze della Cassazione a sezioni unite del 1989 ⁽¹²⁾, ormai l'indirizzo consolidato della Suprema Corte è nel senso che *denuntiatio* e risposta positiva del conduttore non hanno valore di proposta e di accettazione, e che pertanto la *denuntiatio* non ha natura di proposta contrattuale (ovvero di mera informativa di un generico intento di avviare trattative negoziali), ma riveste carattere di atto formale di interpello vincolato nella forma e nel contenuto, così che la corrispondente dichiarazione del conduttore di esercizio della prelazione non costituisce l'accettazione di una precedente proposta, e non comporta l'immediato acquisto dell'immobile, determinando, per converso, la nascita dell'obbligo, a carico di entrambe le parti, di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del negozio di alienazione con contestuale pagamento del prezzo indicato dal locatore ⁽¹³⁾.

La giurisprudenza non è di questa opinione. Essa ritiene che nella prelazione urbana esistano due fasi ben distinte: una fase di scambio di comunicazioni (la *denuntiatio* e la risposta del conduttore di voler esercitare la prelazione); un'altra fase caratterizzata dalla stipula del contratto e dal pagamento del prezzo. *Denuntiatio* del locatore e risposta positiva del conduttore non pongono in essere il contratto, ma obbligano a porlo in essere. Pertanto:

- a) la *denuntiatio* non è proposta contrattuale e neppure mera informativa di generici intenti ad avviare trattative tra le parti;
- b) essa costituisce atto dovuto di interpello, vincolato nella forma e nel contenuto, finalizzato all'esercizio del diritto di prelazione spettante al conduttore;

- c) la dichiarazione di esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto non costituisce accettazione negoziale e non comporta comunque l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma soltanto il vincolo legale per entrambe le parti di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del previsto contratto con contestuale pagamento del prezzo da parte del conduttore ⁽¹⁴⁾.

4.2. Forma della “denuntiatio”

L'art. 38, primo comma della legge 392 del 1978 dispone che la comunicazione del locatore al conduttore va data con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.

Il comma successivo dispone che nella comunicazione devono essere indicati: a) il corrispettivo; b) le altre condizioni concernenti la compravendita; c) l'invito ad esercitare la prelazione.

In questo modo la legge prescrive le formalità e il contenuto della *denuntiatio*. E qui, per l'essenzialità delle norme predette, sorgono i problemi.

In primo luogo, rispetto alla notifica tramite ufficiale giudiziario, sono consentiti sistemi diversi equipollenti?

La giurisprudenza della Suprema Corte appare sostanzialmente possibilista, perché, da una parte, essa esclude che le indicazioni previste dalla legge debbano sussistere a pena di nullità ⁽¹⁵⁾; da un'altra parte essa ammette che possano essere utilizzate modalità equipollenti, quale l'invio per lettera raccomandata ⁽¹⁶⁾, oppure la consegna al conduttore di un atto scritto contenente tutte le indicazioni necessarie ⁽¹⁷⁾.

In via generale, comunque, la Suprema Corte ha preteso mezzi equipollenti soltanto se dotati della stessa ufficialità di cui è dotata la notifica tramite ufficiale giudiziario ⁽¹⁸⁾. Mentre è stato precisato che non può reputarsi come valida *denuntiatio* il bando d'asta, non idoneo a perfezionare un'efficace *denuntiatio* perché esso non si indirizza specificamente al titolare della prelazione; in tal caso occorre che, esaurita la gara d'asta, il proprietario locatore del bene dia corpo successivamente ad una *denuntiatio* indirizzata specificamente al titolare del diritto di prelazione ⁽¹⁹⁾.

In ordine, poi, al contenuto che deve caratterizzare la *denuntiatio*, (che per legge deve indicare il triplice elemento: prezzo, clausole contrattuali e invito ad esercitare la prelazione), si è affermato che rispetta la legge la comunicazione contenente la volontà di vendere, con l'identificazione del bene e del prezzo ⁽²⁰⁾.

Ha dato luogo invece a particolari approfondimenti il problema di stabilire quali siano le clausole contrattuali da indicare nella comunicazione e in proposito si è

chiarito che non sono indispensabili le seguenti indicazioni:

- la precisazione che il bene sarebbe stato frazionato per la vendita a due diversi acquirenti o che il contratto definitivo sarebbe stato stipulato in breve termine, con conseguente dilazione del termine di pagamento dovuto dall'acquirente ⁽²¹⁾;
- la facoltà del venditore di scegliere il notaio, perché si tratta di elemento non determinante e comunque estraneo al contenuto contrattuale della compravendita ⁽²²⁾;
- la comunicazione del preliminare stipulato con il terzo ⁽²³⁾;
- l'espressa indicazione del recapito del locatore ove fare intervenire l'atto di esercizio della prelazione ⁽²⁴⁾.

Si è infine chiarito che la *denuntiatio* al conduttore esplica i suoi effetti anche se è sottoscritta da un rappresentante del proprietario locatore che tale si dichiara nell'atto o come tale sia conosciuto dal conduttore ⁽²⁵⁾; e che essa, nel caso in cui l'immobile appartenga a più persone, deve provenire da tutti i proprietari, richiedendosi, nel caso in cui provenga da uno solo d'essi, la spendita del nome degli altri, nonché, a norma degli artt. 1324, 1350 e 1392, la loro procura per iscritto; in mancanza, la comunicazione è inefficace e non determina decadenza a carico del conduttore, che non eserciti il diritto di prelazione, salva la ratifica proveniente degli altri proprietari che però non ha un effetto retroattivo, bensì comporta il successivo insorgere dello onere del conduttore di esercitare il proprio diritto, e, quindi, il decorrere del termine per la dichiarazione del conduttore solo dalla relativa comunicazione ⁽²⁶⁾.

Non basterebbe, peraltro, la conoscenza di fatto, da parte del conduttore, dell'intenzione di alienare, se manca la *denuntiatio*, perché la *denuntiatio* «priva delle indicazioni necessarie per la individuazione dell'immobile locato o con incerte indicazioni al riguardo, è inefficace e, perciò, non idonea a far decorrere il termine assegnato al conduttore per l'esercizio del diritto di prelazione, anche quando risulti che di fatto il conduttore era a conoscenza dell'intenzione di alienazione del locatore, non essendo tale conoscenza equiparabile, per gli effetti, alla *denuntiatio*» ⁽²⁷⁾.

Quanto al tempo in cui va effettuato l'interpello, è stato precisato che nel caso in cui tra la *denuntiatio* (non seguita da esercizio della prelazione) e la vendita al terzo intercorra un intervallo di tempo tale da far escludere, anche in conseguenza della variazione dei valori monetari, una obiettiva parità fra le condizioni di tale vendita e quelle a suo tempo comunicate al conduttore, ricorre a carico del locatore alienante l'onere di provvedere ad una diversa ed ulteriore *denuntiatio*, ancorché le condizioni di vendita siano rimaste formalmente immutate rispetto a quelle della

pregressa comunicazione, conseguendone in mancanza la sanzione del riscatto a favore del conduttore ⁽²⁸⁾.

Si chiede anche chi debba presentare la *denuntiatio*. La legge menziona «il proprietario», al quale spetta effettuarla anche nell'ipotesi che egli abbia ceduto i suoi beni ai creditori, ai sensi dell'art. 1977 cod. civ., perché, come è stato chiarito in giurisprudenza, la cessione dei beni ai creditori non comporta il trasferimento della proprietà dei beni del debitore, ma il limitato effetto di conferire ai creditori cessionari un mandato alla liquidazione ed al riparto dei beni, perché il connesso vincolo di indisponibilità è di natura personale ed obbligatoria e non incide sulla titolarità dei rapporti sostanziali ⁽²⁹⁾.

E si è anche avuto modo di chiarire che la prelazione opera anche nell'ipotesi che la conduzione del locale sia esercitata da un sublocatore ⁽³⁰⁾.

L'art. 38 della legge n. 392 del 1978 dispone che il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. Ma è stato chiarito che ove sia scaduto il termine legale di sessanta giorni stabilito a favore del conduttore, l'eventuale proroga del termine concessa dal proprietario costituisce una sua discrezionale concessione, che lo vincola solo per il periodo per il quale ha ritenuto di concederla; ne consegue che, se nel termine stabilito nella proposta contrattuale il destinatario della medesima non accetti le condizioni, o non dichiari, nel termine stabilito dal proponente, di accettarle incondizionatamente, il contratto non si conclude e le eventuali diverse condizioni dal destinatario prospettate configurano una nuova proposta ⁽³¹⁾.

4.3. Bene locato

I beni che rientrano nella prelazione urbana commerciale sono, per il combinato disposto degli artt. 27, 35, 38 e 41 della legge n. 392 del 1978, i beni destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale, turistica, a patto che si tratti di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che comportino contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori ed esclusi comunque gli immobili destinati, fra l'altro, ad attività professionale.

Pertanto la locazione a favore di un libero professionista che esercita nel locale uno studio professionale, non attribuisce al conduttore il diritto di prelazione qui esaminato. La ragione giustificativa di questa esclusione è stata individuata nel fatto che nell'attività professionale in quanto tale non è rilevabile l'inerenza diretta all'ubicazione dell'immobile dell'avviamento creato dal conduttore, trattandosi di attività in cui prevale l'*intuitus personae* ⁽³²⁾. Insomma, la prelazione in discorso mira

a favorire il mantenimento dell'avviamento, ma ciò presuppone che avviamento vi sia e che pertanto si tratti di attività economica suscettibile di dar luogo all'avviamento, situazione che stride in modo strutturale con l'attività di libero professionista, ove invece prevale il rapporto fiduciario.

Spesso peraltro ci si trova di fronte a situazioni nelle quali la differenza tra attività meramente professionale e attività commerciale sfuma sul piano concreto. Si è così stabilito che ove l'immobile locato sia destinato ad attività organizzata in forma societaria, la qualificazione dell'attività stessa come non meramente professionale, ma commerciale, con la conseguenziale spettanza del diritto di prelazione, esige il riscontro di un'organizzazione d'impresa che non si esaurisca in sostrato strumentale delle prestazioni personali, e, correlativamente, il riscontro di un'esorbitanza di tali prestazioni dall'opera intellettuale in senso stretto, per trasmodare in coordinamento dei fattori produttivi indirizzato all'offerta di un servizio autonomamente rilevante ⁽³³⁾.

La prelazione si applica all'attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori che per il suo esercizio debba essere autorizzata e che pertanto in concreto sia esercitata legittimamente ⁽³⁴⁾.

Qualora peraltro l'immobile urbano locato solo in parte sia adibito ad attività avente le caratteristiche richieste per l'applicabilità degli artt. 38 e 39 della legge 392/78, la prelazione spetta soltanto se detto uso sia effettivamente prevalente in relazione all'intero immobile locato ⁽³⁵⁾. Il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire il regime giuridico della locazione di un immobile, ai fini della prelazione e del riscatto, è applicabile se con un unico contratto è pattuita la locazione di un unico immobile, adibito ad uso promiscuo, ma se invece parti di un unico immobile sono locate con separati contratti, l'uso determinante la disciplina giuridica di ciascuna di esse è quello stabilito dalla volontà contrattuale ⁽³⁶⁾.

Sulla base della predetta normativa, è stato affermato che la prelazione spetta:

- per immobili urbani destinati ad essere utilizzati per l'attività di scuola guida e di disbrigo di pratiche automobilistiche, trattandosi di attività commerciale rivolta a una clientela, originariamente indifferenziata e potenzialmente assai vasta, che comporta contatto diretto con la generalità degli utenti del servizio ⁽³⁷⁾;
- se l'attività prevalente esercitata sull'immobile è quella di attività scolastica in scuola materna privata esercitata a fini di lucro ⁽³⁸⁾;
- anche per quelle unità immobiliari che, pur diverse dall'immobile locato, siano con questo in rapporto di pertinenzialità; pertanto non ne è necessaria l'indi-

cazione nella "*denuntiatio*" fatta dal locatore ⁽³⁹⁾;

- anche alle aree nude, allorché su di esse si svolga un'attività ricompresa tra quelle di cui all'art. 27 della legge ⁽⁴⁰⁾;
- anche per l'attività bancaria e per quella di intermediazione nel credito, che rientrano fra quelle commerciali e che sono di per sé finalizzate a fornire servizi al pubblico ⁽⁴¹⁾.

Per analoghi motivi la prelazione non spetta:

- se l'attività prevalente esercitata sull'immobile è quella di progettazione di edifici, non quella di vendita di appartamenti ⁽⁴²⁾;
- se l'attività prevalente esercitata sull'immobile è quella di dipendente di scuola pubblica che eserciti l'attività (sarto) in modo sporadico allo scopo di integrare lo stipendio ⁽⁴³⁾;
- con riguardo al locale in favore di editore di un testata giornalistica, in cui da un lato si verifichi la raccolta di notizie, comunicazioni, interviste e collaborazioni saltuarie con il giornale, dall'altro si sottoscrivano gli abbonamenti e gli annunci pubblicitari ⁽⁴⁴⁾.

In conclusione, l'opinione della Cassazione è nel senso che il rapporto di locazione deve concernere attività diretta con il pubblico, come tale legittimamente autorizzata, e deve, in caso di mutamento di destinazione nel tempo, tenersi conto dell'attività effettivamente esercitata nel momento in cui sorge il problema della prelazione e, in caso di attività promiscua, di quella prevalente.

Infine va chiarito che ai fini del riconoscimento del diritto di prelazione rileva la destinazione effettiva dell'immobile locato, ove lo stesso venga successivamente utilizzato per lo svolgimento di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e non quella diversa originariamente pattuita ⁽⁴⁵⁾.

4.4. Vendita in blocco

Uno dei problemi maggiormente dibattuti in tema di prelazione commerciale urbana è quello della c.d. vendita in blocco, che si verifica allorché il locale adibito a locazione commerciale venga alienato unitamente ad altri locali estranei alla locazione interessata alla prelazione; si tratta di stabilire se in tal caso la prelazione del singolo locale inserito nel blocco possa essere esercitata.

In proposito, dopo iniziali incertezze, la Cassazione si è espressa nel senso che la prelazione non opera, per la mancata coincidenza tra il bene venduto e il bene assoggettato a prelazione ⁽⁴⁶⁾.

E la giustificazione essenziale di questo trattamento è stata sintetizzata in una recentissima sentenza della Cassazione ⁽⁴⁷⁾, per la quale nel caso di vendita in

blocco dell'intero edificio in cui si trova l'immobile locato, il conduttore di questo non ha diritto alla prelazione ed al riscatto né sulla singola unità immobiliare per non essere essa separabile dal tutto, né sull'intero edificio, trattandosi di bene diverso da quello locato.

Il problema della vendita in blocco è stato sempre visto in alternativo al diverso problema della vendita cumulativa: quest'ultima si sostanzia in una vendita con unico atto, avente per oggetto varie unità immobiliari dotate di una propria autonomia; in tal caso occorre stabilire se l'oggetto del contratto sia unico, sia, cioè, un complesso immobiliare dotato di una propria individualità giuridico - strutturale, o se contenga tanti atti di disposizione per quanti sono gli immobili, sia, cioè, un atto traslativo ad oggetto plurimo: mentre nel primo caso la prelazione ed il riscatto devono essere esclusi per le stesse ragioni per le quali lo sono nella vendita in blocco (in quanto oggetto del trasferimento è un bene che ha una configurazione sua propria, che lo rende diverso dall'immobile locato), nel secondo devono essere riconosciuti, poiché realizzano le finalità dell'accorpamento aziendale perseguito dalla legge ⁽⁴⁸⁾.

Connotato essenziale della vendita cumulativa è che essa si verifica quando gli immobili posti in vendita, anche se con atto unico ed a prezzo complessivo, conservino la loro individualità e formino oggetto di distinti trasferimenti sebbene occasionalmente collegati ⁽⁴⁹⁾. E solitamente il problema della vendita cumulativa ha ragione d'essere allorché non si ceda l'intero stabile, bensì una parte di esso, comprensiva di più unità immobiliari.

Ancorché non si sia mancato di rilevare che in ogni caso spetta al giudice di merito accertare, la quale ha stabilito che spetta al giudice di merito accertare se i beni venduti considerati nel loro complesso costituiscano un "unicum", cioè un complesso immobiliare che sia dotato di una propria effettiva ed oggettiva individualità strutturale e funzionale, tale da non essere oggettivamente frazionabile in distinti trasferimenti delle singole porzioni di fabbricato ⁽⁵⁰⁾.

Si è anche chiarito che non rileva la diversa classificazione catastale delle varie unità, né ancora, la circostanza che le varie unità immobiliari siano prive di collegamento strutturale o funzionale ⁽⁵¹⁾; e che per la individuazione della cosiddetta vendita in blocco il complesso immobiliare compravenduto va valutato nello stato in cui si trova al tempo della "*denuntiatio*" o, in mancanza, del trasferimento, restando irrilevanti al riguardo sia l'esistenza di un unico atto e di un unico prezzo di vendita, sia un aumento del valore di scambio dei beni venduti cumulativamente, che ridondi a vantaggio del locatore – venditore; allorché la vendita non ha ad oggetto l'intero edificio (cosiddetta vendita in blocco), ma soltanto alcune delle unità immobiliari che ne fanno parte, ciascuna dotata di una propria autonomia, per stabilire se sus-

siste il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto del conduttore di una o più unità, occorre accertare se l'oggetto della compravendita, considerato nel suo complesso, costituisca o meno un compendio immobiliare che, nello stato in cui si trova, sia dotato di una propria individualità giuridica e strutturale, oggettiva ed effettiva ⁽⁵²⁾.

4.5. Tipologia negoziale

La legge non qualifica la tipologia negoziale che fa scattare il meccanismo della prelazione. Si intuisce comunque che il negozio-tipo preso in considerazione sia stata la compravendita, come si desume dalle espressioni utilizzate sia dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 ("trasferire a titolo oneroso", "corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro", "versamento del prezzo di acquisto"), che dall'art. 39 stessa legge ("versamento del prezzo deve essere effettuato").

E, a differenza di quanto accade per la prelazione agraria, il legislatore non menziona come ipotesi esclusa la permuta. Pertanto uno dei problemi che si pongono è quello di accertare se la permuta rientri o meno nella prelazione commerciale urbana.

La giurisprudenza della Cassazione afferma chiaramente che la permuta resta esclusa alla prelazione e dal riscatto in argomento, per la sostanziale considerazione che all'interno della permuta manca la possibilità, per il conduttore, di offrire condizioni esattamente uguali a quelle comunicategli ⁽⁵³⁾.

Non vi è alcun dubbio che questa soluzione appare perfettamente in linea con la struttura stessa della prelazione, la quale presuppone che il prelazionario va preferito soltanto a parità di condizioni e tra le condizioni che caratterizzano la permuta vi è quella di cedere al locatore altro bene da lui gradito, che presumibilmente il conduttore non sarebbe in grado di assolvere.

Per analoghi motivi la giurisprudenza ha escluso che sia applicabile la prelazione:

- per l'atto di conferimento in società, il quale non può essere configurato come "trasferimento a titolo oneroso" né è possibile che il titolare del diritto di prelazione possa offrire al locatore-venditore la medesima controprestazione e le medesime condizioni, in quanto il conferimento in società è correlato alla qualità di socio ⁽⁵⁴⁾;
- per la cessione di quote della società locatrice, che non è in alcun modo assimilabile al trasferimento a titolo oneroso dell'immobile predetto, né alla diversa ipotesi della alienazione della quota in comproprietà dell'immobile che i comproprietari hanno concesso in locazione ad un terzo ⁽⁵⁵⁾;
- nel caso di vendita forzata dell'immobile locato ⁽⁵⁶⁾;

- nel caso di concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori ⁽⁵⁷⁾;
- nel caso di vendita della quota di proprietà del bene locato, mancando anche in questo caso l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto ⁽⁵⁸⁾.

E si è anche chiarito che in materia di divisione giudiziale di immobile non comodamente divisibile, l'attribuzione del bene al comproprietario avente diritto alla quota maggiore non può essere opposta con la prelazione, giacché questa presuppone la libera determinazione del proprietario-locatore di trasferire a titolo oneroso l'immobile ⁽⁵⁹⁾.

4.6. Rinunzia alla prelazione

La giurisprudenza maggioritaria ha sostanzialmente affermato che la rinuncia al diritto di prelazione non può avvenire in astratto, ma soltanto dopo che il fatto costitutivo della prelazione si sia realizzato, cioè dopo che la *denuntiatio* sia avvenuta nel rispetto delle forme previste ⁽⁶⁰⁾.

Evidentemente la giurisprudenza distingue il diritto dal suo esercizio: al diritto non si può rinunciare aprioristicamente prima che esso venga ad esistenza; una volta sorto, si può rinunciare a farlo valere. Ciò rientra nell'autonomia del privato; insomma, il legislatore si preoccupa che il diritto, previsto nell'interesse generale, non venga eluso; ma una volta che il diritto viene ad esistenza, trattandosi di diritto del soggetto privato, costui può rinunciare a farlo valere e il legislatore, assicuratosi che il diritto sia sorto, si disinteressa ormai del suo mancato esercizio.

E' anche accaduto che il conduttore, regolarmente noviziato dal locatore, abbia dichiarato in prima battuta di voler esercitare la prelazione, ma successivamente vi abbia rinunciato. La giurisprudenza ha precisato che in tal caso la rinuncia del conduttore ad esercitare la prelazione opera come proposta di scioglimento del vincolo giuridico nel quale si sostanzia l'accordo sull'esercizio della prelazione e può, come tale, essere revocata prima della dichiarazione di accettazione della controparte ⁽⁶¹⁾.

E' stato anche precisato che la previsione pattizia di esclusione o di rinuncia del conduttore al suo diritto di prelazione e di riscatto dell'immobile locato ad uso non abitativo è parzialmente nulla, ma essa non importa la nullità del contratto, poiché in tal caso la clausola nulla è sostituita di diritto da norma imperativa, per effetto dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 ⁽⁶²⁾.

4.7. Locazione in corso

Il diritto di prelazione presuppone che la locazione sia in corso "de iure" al

momento in cui il locatore aliena l'immobile locato, atteso che la sussistenza del rapporto costituisce l'elemento essenziale per la destinazione dell'immobile all'attività imprenditoriale alla cui conservazione è finalizzata la prelazione stessa, restando pertanto esclusa la permanenza di detto diritto nei periodi di dilazione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio o di ritardo nella restituzione dell'immobile ⁽⁶³⁾.

Pertanto deve ritenersi che nessun diritto di prelazione e di riscatto compete al soggetto che permanga, "de facto", nella detenzione non qualificata dell'immobile ⁽⁶⁴⁾.

4.8. Soggetti

Il diritto di prelazione, essendo ancorato, in una interpretazione conforme ai principi costituzionali sui limiti della proprietà privata, alla specifica ed eccezionale previsione della legge, non spetta anche a quei soggetti che, pur concorrenti nell'esercizio delle attività privilegiate, siano estranei al rapporto locativo ⁽⁶⁵⁾.

Ha costituito oggetto di discussione il problema della sorte della prelazione allorché il contratto di locazione sia stato ceduto ad altri. In proposito si è deciso che in caso di cessione del contratto di locazione, la prelazione può essere esercitata soltanto dal conduttore cessionario del contratto. Sulla base di questa affermazione si è affermato che la prelazione:

- in caso di sublocazione spetta al subconduttore e non al vecchio conduttore ⁽⁶⁶⁾;
- spetta anche al contitolare o consocio di una società di persone della relativa impresa cui partecipino anche soggetti estranei alla titolarità del rapporto locativo ⁽⁶⁷⁾;
- spetta al conduttore ancorché solo partecipante all'impresa familiare esercitante l'attività commerciale, di cui sia titolare il coniuge, in quanto tale, intestatario delle licenze amministrative ⁽⁶⁸⁾;

La prelazione, pur essendo espressamente riferita alla sola ipotesi della locazione stipulata dal proprietario, è estensibile ad ipotesi similari, quale quella della locazione stipulata dall'usufruttuario nel caso di accordo intervenuto fra l'usufruttuario medesimo ed il nudo proprietario per la vendita contemporanea dei relativi diritti, restando in tal caso a carico del nudo proprietario l'onere della "*denuntiatio*" al conduttore ⁽⁶⁹⁾.

Non spetta il diritto di prelazione e riscatto con riferimento ai rapporti nei quali sia conduttore la pubblica amministrazione, a prescindere dal fatto che l'attività svolta nell'immobile locato comporti o meno contatti diretti con il pubblico degli utenti ⁽⁷⁰⁾.

4.9. Retratto

Il retratto o riscatto è il rimedio tipico previsto per l'ipotesi di violazione della prelazione e viene qualificato come diritto potestativo complementare al diritto di prelazione, lo strumento per la tutela della prelazione, il mezzo che serve ad assicurare ed a realizzare gli stessi obiettivi perseguiti dalla legge con la prelazione ⁽⁷¹⁾.

Il diritto del conduttore di subentrare al terzo acquirente del bene immobile in caso di mancata osservanza delle norme sulla prelazione: a) è un diritto potestativo del retraente; b) si estrinseca in una dichiarazione unilaterale recettizia.

Il retratto si ha in tutte le seguenti ipotesi. a) omessa comunicazione dell'intento di alienare; b) vendita a condizioni diverse ⁽⁷²⁾; c) vendita a terzi dell'immobile locato nonostante l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore ⁽⁷³⁾; d) nel caso in cui la stipulazione dell'atto di vendita con il terzo sia stata effettuata in data successiva e diversa da quella indicata nella "*denuntiatio*" ⁽⁷⁴⁾.

L'esercizio del diritto di riscatto ha come effetto non la risoluzione del contratto traslativo a vantaggio del terzo e la contestuale formazione di un titolo di acquisto "*ex nunc*" a favore del retraente, né un nuovo trasferimento del diritto sul bene dal terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, ma la sostituzione con effetto "*ex tunc*" di detto titolare al terzo nella stessa posizione che questi aveva nel negozio concluso, sulla base della propria dichiarazione unilaterale recettizia, sicché la pronuncia, che decida positivamente sul valido esercizio di detto diritto potestativo del conduttore, è di mero accertamento del già avvenuto trasferimento ⁽⁷⁵⁾.

Il retratto va proposto nei confronti di entrambi i coniugi che abbiano acquistato il bene il regime di comunione legale, pena la decadenza se decorrono i termini e l'azione di retratto sia stata proposta soltanto nei confronti di un solo coniuge ⁽⁷⁶⁾.

La dichiarazione va presentata nel termine legale di decadenza di sei mesi, che decorre dalla data della trascrizione dell'atto di vendita; si è chiarito che il termine di decadenza è assoluto e prescinde da ogni considerazione sui motivi per i quali il conduttore non sia venuto a conoscenza della trascrizione ⁽⁷⁷⁾; tanto è vero che il termine decadenziale non può essere escluso neppure quando il ritardo sia addebitabile al comportamento fraudolento del proprietario o del compratore ⁽⁷⁸⁾.

Detta dichiarazione va espressa o con atto stragiudiziale, oppure mediante atto di citazione a giudizio ⁽⁷⁹⁾.

5. Prelazione urbana abitativa

5.1. Premessa

L'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 stabilisce che alla prima scadenza dei contratti di locazione "il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi". Uno dei motivi presi in considerazione dalla norma è il seguente: quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso, aggiunge la norma, "al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392".

La nuova legge, entrata in vigore il 30 dicembre 1998, ha per scopo di assicurare una maggiore autonomia negoziale alle parti. Nella relazione che ha accompagnato la discussione parlamentare è scritto che specifico obiettivo della riforma era quello di "attuare una scelta di liberalizzazione controllata del settore delle locazioni a fini abitativi, definendo a tale scopo un complesso di regole nell'ambito delle quali possano trovare spazio una maggiore autonomia negoziale delle parti, la possibilità di scelta fra diverse soluzioni contrattuali ed un quadro di maggiori certezze giuridiche in ordine al rientro in possesso dell'immobile locato al termine del contratto" (80).

La legge n. 431 del 1998 introduce per la prima volta il diritto di prelazione nella locazione urbana avente per oggetto alloggi abitativi (81), diritto di prelazione che in precedenza la legge n. 392 del 1978 ancorava alla locazione commerciale, cioè impostata su locali utilizzati per il commercio e pertanto aperti al pubblico.

Va comunque precisato che su questo tema la giurisprudenza non ha avuto ancora modo di sviluppare rilievi interpretativi, per cui tutta la problematica che qui di seguito sarà evidenziata si muove o sull'interpretazione risultante dalla lettura della norma, oppure sulla base di riflessioni sviluppate dalla dottrina, nella prima interpretazione dell'argomento.

5.2. Ragione giustificativa della prelazione

Il connotato che ha contrassegnato i principi cardine interpretativi di ogni tipo di prelazione si muove entro i seguenti elementi, validi qualunque sia il tipo di prelazione: a) da una parte si afferma che la prelazione, per se stessa, costituisca un'eccezione all'autonomia negoziale, il che implica una sua interpretazione tendenzialmente restrittiva e non suscettibile di applicazione analogica; b) da un'altra parte vi è la tendenza ad allargare la portata della norma prevalentemente sul piano giurisprudenziale, tenendo conto delle varie ragioni giustificative che caratterizzano ogni tipo di prelazione.

Nella prelazione prevista dalla legge n. 431 del 1998 la prelazione ha una du-

plice finalità: a) consentire al proprietario-locatore di cedere il bene come bene libero, allo scopo di un più favorevole prezzo di vendita; b) consentire al conduttore di continuare ad abitare l'appartamento goduto in locazione. Pertanto la norma si preoccupa di soddisfare sia l'interesse del locatore che l'interesse del conduttore.

A differenza della locazione commerciale, nella quale la prelazione si preoccupa di soddisfare esclusivamente il conduttore, nell'interesse dell'azienda da quest'ultima esercitata, nella locazione abitativa, invece, viene tutelato anche l'interesse del locatore: da ciò uno stretto collegamento tra disdetta e prelazione, nel senso che la seconda opera soltanto ove primariamente sia stata esercitata la prima ⁽⁸²⁾.

5.3. Collegamento tra disdetta e prelazione

La norma è congegnata in modo tale che essa prelazione operi nel momento in cui, e a condizione che, sia data disdetta del contratto di locazione da parte del locatore; ma non qualsiasi disdetta, ma disdetta perché l'appartamento deve essere venduto.

Se il locatore non vuol dare disdetta, e quindi desidera che il rapporto di locazione prosegua senza soluzione di continuità, non sorge il diritto di prelazione. Ciò significa e conferma che il diritto di prelazione è correlato alla disdetta. In tal caso il proprietario può alienare l'immobile a chiunque, senza alcun obbligo di *denuntiatio*.

Può anche accadere che il proprietario locatore abbia dato disdetta allo scopo di alienare l'alloggio come libero; ma che, successivamente, egli cambi idea e decida di mantenere in essere il contratto di locazione. In tal caso la prelazione non opera, perché è venuto meno il presupposto sul quale poggia la prelazione, vale a dire la disdetta.

D'altro canto non avrebbe alcun senso l'operatività della prelazione, se l'interesse del conduttore (continuare ad abitare l'alloggio) sia per altra strada pienamente soddisfatto. Il presupposto della prelazione è che si scioglia il contratto di locazione e questo si scioglie non per effetto della disdetta, ma per effetto della disdetta seguita dalla vendita dell'appartamento. Se l'appartamento non viene venduto entro un anno dalla data in cui il locatore ha riacquisito la disponibilità dell'alloggio, il conduttore ha diritto, ai sensi dell'art. 3, 5° comma della legge in esame, al ripristino del rapporto di locazione. Ripristino significa la continuazione del precedente rapporto locatizio che si è apparentemente sciolto, continuazione naturalmente a far data dalla rioccupazione dell'alloggio da parte del conduttore.

Disdetta e prelazione sono istituti diversi, che operano autonomamente, ognuno con proprie regole e con propri dati formali. Ma esse si intersecano a vicenda. Perché sorga la prelazione occorre che la disdetta abbia dato i suoi frutti, ma per dare i suoi frutti occorre che l'appartamento sia venduto. Se il locatore non rie-

sce a trovare un acquirente dell'appartamento, egli non sarà in grado di fare la *denuntiatio* per l'esercizio della prelazione da parte del conduttore, perché la *denuntiatio* presuppone, ai sensi dell'art. 38 della legge 392/1978, la notifica tramite ufficiale giudiziario, con l'indicazione del prezzo di vendita e delle altre modalità contrattuali.

5.4. Impossidenza di altra unità abitativa

Una delle condizioni previste dalla nuova norma perché possa operare la prelazione in discorso è che il proprietario-locatore non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.

Per la verità la norma è congegnata in modo tale che l'impossidenza, appare più indirizzata alla possibilità di chiedere la disdetta che alla possibilità di rendere applicabile la prelazione. Infatti la norma stabilisce che la disdetta può essere chiesta allorché: a) il soggetto intenda alienare l'unità abitativa; b) e contemporaneamente non abbia la titolarità di altra unità abitativa, ad eccezione di quella eventualmente adibita a propria abitazione.

Pertanto l'impossidenza di altro immobile e il possesso del solo immobile adibito a propria abitazione costituiscono requisiti destinati a supportare la fattispecie della disdetta, cioè della conclusione del contratto di locazione alla prima scadenza quadriennale o biennale. Vanno pertanto letti limitatamente a questo contesto: se essi non sussistono, non si realizza la valida disdetta e pertanto non viene ad esistere il diritto di prelazione.

Questa norma è stata criticata dalla dottrina, perché da una parte il vantaggio è stato offerto soltanto al piccolo proprietario, non al proprietario abbiente; da un'altra parte perché il conduttore non è stato avvantaggiato in ogni caso di vendita, ma soltanto nella vendita che escluda l'immobile abitativo occupato; da un'altra parte ancora perché sembrerebbe che il proprietario di numerosi immobili non abitativi possa effettuare la disdetta senza incorrere in alcuna preclusione ⁽⁸³⁾.

La condizione in discorso (che non si possieda altro immobile abitativo oltre quello utilizzato in proprio) appare ad una certa dottrina un argomento forte per affermare che tutta la normativa è impostata sul fatto che il locatore sia anche proprietario del bene che intende porre in vendita. Ciò comporta che la norma non possa trovare applicazione nell'ipotesi che il locatore sia usufruttuario e non proprietario del bene ⁽⁸⁴⁾.

Infine la legge parla di alloggio adibito a propria abitazione, il che impone di ritenere che non contano tanto le indicazioni catastali o amministrative del *benem*, quanto l'effettiva utilizzazione come bene abitativo proprio da parte del proprietario locatore ⁽⁸⁵⁾.

5.5. Altri casi di esclusione

L'art. 1 commi 2° e 3° della legge 431 dispongono che le nuove disposizioni non trovano applicazione per determinate categorie di alloggi, che vengono così specificati: a) immobili vincolati ai sensi della normativa sui beni culturali; b) immobili inclusi nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli e palazzi di preminenti pregi artistici e storici); c) alloggi di edilizia residenziale pubblica; d) alloggi locati esclusivamente per finalità turistica; e) alloggi caratterizzati da contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

Nel caso dei beni culturali è evidente che opera la prelazione dello Stato, considerata più una sorta di espropriazione indiretta che una vera e propria prelazione; ed è altresì evidente che il commercio dei beni culturali, data la loro caratteristica, segue una sua propria rigida disciplina, intesa a controllare il commercio giuridico di questi beni così rilevanti sul piano dell'interesse generale.

Le categorie di beni previste nella lettera b) erano state già escluse dalla disciplina della legge 392/1978, presumibilmente perché si tratta di abitazioni così particolari da farle ritenere insuscettibili di essere incluse in una normativa generale sulle locazioni, che evidentemente presuppone immobili di taglia e di strutturazione tipizzata;

La categoria degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è stata esclusa perché la locazione di questi beni è soggetta a particolare disciplina, a canone congruo e, soprattutto, non al mercato libero delle locazioni.

Infine la locazione turistica presuppone un certo reddito in capo al conduttore e pertanto il legislatore non ha ritenuto di includere nella prelazione anche questi alloggi; e, oltretutto, trattasi di locazioni che solitamente hanno durata limitata nel tempo.

E' stato anche affermato, nella prima interpretazione della legge in commento, che vi sia un'altra esclusione di alloggi; la norma recita: "quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione". facendo leva su quest'ultima frase ("oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione") si è detto che la disposizione in discorso trova applicazione solo nell'ipotesi che il locatore sia persona fisica, perché soltanto per le persone fisiche può parlarsi di "propria abitazione". La conclusione, peraltro, è solo in parte corretta, perché la norma va letta con una duplice impostazione: a) occorre che il locatore non abbia la proprietà di altro immobile ad uso abitativo (regola generale); b) fa eccezione il caso che abbia un alloggio adibito a propria abitazione: in tal caso l'impossidenza di altro immobile non rileva (eccezione).

Esiste insomma una regola e un'eccezione: la regola è l'impossidenza di altri immobili abitativi; l'eccezione il possesso di immobile adibito a propria abitazione.

Orbene, se può affermarsi che solo ad una persona fisica possa applicarsi l'eccezione, non può dirsi altrettanto per la regola, perché può accadere che un ente o una persona giuridica privata posseda il solo immobile dato in locazione abitativa, o posseda più immobili, ma tutti offerti in locazione commerciale, non abitativa. La norma, insomma, in questi casi appare applicabile e, data la genericità della dizione "locatore" non vi è motivo di attribuire ad esso ulteriori qualificazioni non troverebbero alcun appiglio nel testo normativo ⁽⁸⁶⁾.

Vi è infine da esaminare un'altra ipotesi di possibile esclusione, derivante dalla norma transitoria contenuta nell'art. 2, ultimo comma della legge, che recita: "i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo". La legge è entrata in vigore, per effetto della normale *vacatio*, il 30 dicembre 1998.

La norma va letta in collegamento con l'art. 14, ultimo comma, della legge, che dispone: "ai contratti per la loro intera durata... continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data".

L'interpretazione corretta di queste norme sembra la seguente: il contratto in essere alla data di entrata in vigore della legge 431 continua ad essere disciplinato dalla legge precedente; una volta venuto a scadenza, un eventuale altro contratto di locazione resta disciplinato dalla nuova legge.

Va da sé che non rientrano nella disciplina della legge 431 i contratti di locazione su locali commerciali, cioè locali adibiti ad uso diverso da quello abitativo, per il quali troverà applicazione la prelazione urbana elaborata dalla dottrina e dalla giurisprudenza alla luce dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978 sulle locazioni.

5.6. Tipologia degli atti soggetti a prelazione

La norma parla di "locatore che intenda vendere"; l'espressione è certamente più ristretta della precedente utilizzata dall'art. 38 della legge 392 del 1978, che recitava "intenda trasferire a titolo oneroso". La parola "vendita" identifica un tipo di atto ben preciso, mentre la parola "trasferimento" comprende tutta una categoria di atti; il concetto di "vendita" è sufficientemente tecnico ed appropriato per ricogliere soltanto il negozio di compravendita. E si deve pervenire ad identica conclusione considerando che la prelazione in discorso opera soltanto in caso di disdetta dell'appartamento andata a buon fine, disdetta che viene consentita al locatore solo per attribuirgli la possibilità di una trasformazione economica dell'immobile in dena-

ro, considerato che presumibilmente si tratta dell'unico immobile posseduto e che pertanto appare di utilità venderlo come immobile libero, anziché come immobile occupato ⁽⁸⁷⁾.

Pertanto deve concludersi: a) che la disdetta può aversi solo in caso di compravendita dell'appartamento; b) che l'unico negozio giuridico che possa dar luogo a disdetta è la compravendita dell'alloggio locato; c) che pertanto l'unico negozio giuridico idoneo a far nascere la prelazione è la compravendita dell'alloggio.

Conseguentemente permuta, transazione, donazione, conferimento in società dell'alloggio non impediscono il venir meno del rapporto di locazione e pertanto non possono dar luogo a prelazione.

Lo stretto collegamento esistente tra prelazione e disdetta impedisce, poi, un'utilizzazione distorta del negozio posto in essere. Il locatore, insomma, non può richiamarsi ad una tipologia negoziale diversa dalla compravendita per impedire che operi la prelazione, perché egli ha titolo per chiedere la disdetta soltanto in caso di vendita dell'appartamento. Se egli intendesse permutarlo o conferirlo in società, non potrebbe utilizzare la disdetta che opera come unico grimaldello per far cessare la locazione, cessazione a sua volta *conditio sine qua non* per l'insorgenza della prelazione.

5.7. Disdetta

Il congegno previsto dalla legge 431/1998 è il seguente:

- il contratto di locazione ha la durata di quattro anni (o di tre nell'ipotesi di contratti stipulati sulla base di accordi sindacali, attinenti questi ultimi alla misura del canone o alla durata del rapporto), scaduti i quali si rinnova tacitamente, salvo disdetta per motivi ben precisi stabiliti dalla legge;
- in caso di rinnovo tacito il contratto ha la durata di altri quattro anni (o di due anni in caso di contratti stipulati sulla base dei predetti accordi sindacali), scaduti i quali il contratto si può sciogliere senza ancorarsi a particolari motivazioni. Solo in caso di silenzio di entrambe le parti, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni (così art. 2, 1° comma legge 431).

Si comprende quindi come, prima della scadenza dei primi quattro anni, per evitare che il contratto prosegua, occorre la disdetta: se manca la disdetta, il contratto di locazione non viene meno e non può scattare neppure la prelazione. E' quindi importante, allo scopo di rendere operativa la prelazione, accertare primieramente se la disdetta sia avvenuta.

La disdetta è "il negozio unilaterale recettizio a contenuto patrimoniale, che adempie (nel nostro caso) alla funzione di impedire la rinnovazione tacita del rapporto alla prima scadenza prestabilita" ⁽⁸⁸⁾.

La disdetta è cosa diversa dal recesso: la disdetta presuppone che il contratto venga a scadenza e per evitare il rinnovo tacito il locatore si premunisce invitando il conduttore a liberare il bene (e per essa trova applicazione l'art. 1334 cod. civ.); il recesso, invece, è il potere, riconosciuto ad uno o a entrambe le parti del rapporto di locazione, di porre fine al vincolo mediante dichiarazione unilaterale di volontà prima della scadenza pattizia (e per esso trova applicazione l'art. 1373, 2° comma cod. civ.). Insomma, con la disdetta si chiude un contratto che scade; con il recesso si chiude un contratto ancora non scaduto.

La legge 431 non stabilisce come, in concreto, debba essere comunicata la disdetta, per cui occorre rifarsi alla legge 392 del 1978, che la disciplina con un minimo di formalismi.

Nella legge 392 del 1978 la disdetta è prevista sia dall'art. 3 che dall'art. 28 di essa legge; nel primo caso la disdetta opera per le locazioni abitative, nel secondo caso per le locazioni commerciali. Nel primo caso è sufficiente la comunicazione della disdetta, senza necessità di motivazione; per le locazioni commerciali, invece, la disdetta va motivata, perché la legge prevede la disdetta non in assoluto, bensì sulla base di determinate situazioni che vanno indicate nel negozio unilaterale recettizio che riguarda l'istituto. E infatti si parla di disdetta "motivata" ⁽⁸⁹⁾.

In ordine alla forma, vanno tenute presenti queste considerazioni:

a) occorre accertarsi se sia stata spedita una lettera raccomandata o strumento di trasmissione di pari o maggiore proficuità (notifica a mezzo ufficiale giudiziari; telegramma; telex; raccomandata a mano, tutti ritenuti adeguati dalla giurisprudenza) ⁽⁹⁰⁾;

b) occorre accertare soprattutto se la disdetta sia pervenuta a conoscenza del conduttore (argomentando dagli artt. 1334 e 1335 cod. civ., concernenti rispettivamente l'efficacia degli atti unilaterali e la presunzione di conoscenza di essi) tempestivamente nel termine decadenziale previsto dalla legge (non basta la data di trasmissione della raccomandata, ma è necessario accertare la data di arrivo) ⁽⁹¹⁾.

5.8. Vendita in blocco

Si è visto come una delle questioni più largamente dibattute in ordine alla prelazione in caso di locazione commerciale sia stata quella della vendita in blocco del bene.

E si è avuto modo di accertare che in proposito, dopo iniziali incertezze, la Cassazione si è espressa nel senso che in tal caso la prelazione non opera, per la mancata coincidenza tra il bene venduto e il bene assoggettato a prelazione ⁽⁹²⁾.

Nell'ipotesi della prelazione abitativa, peraltro, questo problema non ha, in linea di massima, ragion d'esser, perché se esistesse verrebbe meno il presupposto

della disdetta, che a sua volta costituisce il presupposto della prelazione: perché operi la disdetta occorre l'impossidenza, salvo il possesso di immobile adibito a propria abitazione. L'impossidenza, come norma, esclude che possa aver luogo un'alienazione in blocco di più immobili, perché in caso contrario la disdetta non potrebbe aver luogo.

5.9. Retratto

Per effetto del richiamo, contenuto nell'art. 3, lettera g) ultima parte della legge n. 431 del 1998, agli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, deve ritenersi che sia gli effetti che la procedura del retratto restino disciplinati da questi due ultimi articoli.

Trovano pertanto applicazione, anche per la prelazione abitativa, le disposizioni già esaminate per il retratto concernente la prelazione della locazione commerciale.

5.10. Riflessi sull'opera del notaio

Allorquando un notaio sia incaricato della stipula di un atto per il quale opera la prelazione, di che deve preoccuparsi il notaio? Di evitare che l'atto posto in essere, per violazione delle norme poste a tutela del diritto di prelazione, possa essere oggetto di retratto.

Qui non si tratta di evitare atti nulli o atti annullabili o atti inefficaci: il trasferimento del bene per violazione del diritto di prelazione è valido a tutti gli effetti; chi acquista la proprietà dell'appartamento. Trattasi peraltro di un acquisto a rischio, perché se sarà esercitato il retratto, l'acquirente dovrà sottostare all'azione di retratto, la cui conclusione positiva determina la perdita del bene da parte del terzo acquirente, con intuibili danni.

Certamente non si tratterà mai di un atto nullo, per cui la responsabilità disciplinare non troverà applicazione; al massimo, se il notaio non abbia agito con la dovuta diligenza, potrà parlarsi di responsabilità civile per risarcimento danni, sulla base del contratto d'opera professionale.

In conclusione, se l'immobile compravenduto non è locato, non ci sono problemi: la vendita può farsi senza obblighi di prelazione.

Se l'immobile è locato, occorre distinguere: a) se si tratta di locale commerciale, opera sempre la prelazione, ai sensi degli artt. 38 e segg. della legge 392 del 1978; b) se si tratta di locale utilizzato come abitazione, la prelazione opera solo in caso di disdetta; ma in questo caso occorre effettuare tutta una serie di riflessioni, che possono così riassumersi:

- a) accertare la scadenza della locazione;

- b) accertare il tipo di appartamento;
- c) accertare se la disdetta è stata regolarmente comunicata (nella forma, con i motivi, nel tempo previsto, se essa è regolarmente pervenuta al destinatario).

Una volta accertati tutti questi eventi, si può parlare di prelazione afferente alle locazioni abitative.

Va da sé che il conduttore può esercitare il diritto di retratto soltanto nell'ipotesi che il rapporto di locazione debba estinguersi per disdetta; nella diversa ipotesi pertanto che il rapporto di locazione continui, non opera il diritto di prelazione e conseguentemente non opera il diritto di retratto o di riscatto.

6. Prelazione nella dismissione del patrimonio pubblico

6.1. Normativa

Primo in ordine di tempo è stato il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, il quale prevedeva il diritto di prelazione a favore degli attuali conduttori di unità abitative ad uso residenziale, il cui esercizio poteva avvenire individualmente oppure collettivamente (art. 6, 5° comma), ad un prezzo rapportato al valore catastale; il diritto di prelazione veniva previsto anche a favore dei conduttori di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, ma in tal caso ad un prezzo superiore (valore catastale aumentato del 50 per cento).

Successivamente a questo decreto legislativo sono state emanate nuove norme (legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, 109° comma; L. 23 dicembre 1999, n. 488, art. 2), il cui intento non è stato tanto quello di modificare la disciplina recata dal decreto legislativo n. 104 del 1996, quanto quello di rendere più rapide le procedure di vendita, con la previsione della vendita in blocco, per tutto il patrimonio o per singoli blocchi di patrimonio, a favore di organismi collettivi (cooperative di abitazione di conduttori, oppure intermediari immobiliari disposti all'acquisto di interi complessi di beni), ferma restando la possibilità di vendita isolata del singolo alloggio, e salvo in ogni caso (sia per la vendita isolata che per la vendita in blocco) il diritto di prelazione a favore dell'inquilino.

Successivamente ancora viene emanato il D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410, il quale ha modificato in parte la disciplina delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici.

Ancora, abbiamo il D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, secondo il quale per il perseguimento di obiettivi di finanza pubblica, l'Agenzia del demanio è autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, i beni appartenenti al patrimonio dello Stato indicato in due elenchi annessi al decreto legge predetto, e viene chiarito che "la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante ai terzi anche in caso di rivendita".

Infine occorre menzionare l'art. 84 della legge finanziaria 2003 (legge 27 dicembre 2002, n. 289) che ha esteso parte delle norme previste per la cartolarizzazione dei beni degli enti pubblici dal decreto legge n. 351 del 2001 alla cessione del patrimonio immobiliare degli enti locali (regioni, province, comuni, enti pubblici locali), peraltro stranamente dimenticandosi di richiamare le norme del decreto legge n. 351 che si riferiscono all'opzione e alla prelazione.

In tal modo questa valanga di norme può, ai nostri fini, suddividersi in due tronconi: un troncone di norme che prevede, in prima o in seconda battuta, la vendita isolata di questi beni e quindi il realizzarsi del diritto di prelazione; un altro troncone di norme destinato all'emergenza e al rapido rifinanziamento del bilancio statale, ove la priorità è quella di incassare denaro ed ove pertanto il diritto di prelazione o passa in secondo piano o viene soppresso del tutto (è il caso del decreto legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito con legge 28 maggio 1997, n. 140, qualificato come programma straordinario di dismissione; e del decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282, tuttora in attesa di conversione in legge).

Comunque non vi è dubbio che il grosso delle dismissioni concerne i beni degli enti previdenziali, per i quali le due norme di base sono: il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104 e il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410. Per intenderci, il decreto legislativo del 1996 non prevedeva la cartolarizzazione, ma addirittura la vendita isolata dei singoli beni da parte dell'ente proprietario. Questa norma è stata modificata allo scopo di favorire la vendita più rapida e si è operato sul meccanismo del blocco e sul meccanismo del prezzo (non più il valore catastale, bensì il valore di mercato, ridotto nell'ipotesi di vendita in blocco) e nel pieno rispetto comunque del diritto di prelazione nell'ipotesi di bene locato.

Introdotta la cartolarizzazione con la legge n. 410 del 2001, il meccanismo viene finanziariamente privilegiato dall'esistenza della c.d. società veicolo, la società di cartolarizzazione, che acquisisce i beni e compensa immediatamente gli enti proprietari corrispondendo loro una somma d'importo provvisorio qualificabile come prezzo iniziale e che si preoccupa, peraltro, di cedere i beni a prezzo di mercato per le unità immobiliari libere o occupate ma inoplate (cioè per le quali i conduttori non abbiano esercitato il diritto di opzione), a prezzo di mercato scontato per quelle occupate ed acquistate dai conduttori in opzione.

6.2. Opzione e prelazione. Differenze

Riassumendo: sia per le dismissioni avvenute sotto il vigore del decreto legislativo n. 104 del 1996, sia per quelle avvenute sotto il vigore della legge n. 410 del 2001 sulla cartolarizzazione, operano entrambi gli istituti: in un primo tempo l'opzione, in un successivo tempo, ma soltanto a determinate condizioni, il diritto di

prelazione.

Si sa che l'opzione è istituto disegnato dal codice civile, all'art. 1331, come un contratto con cui una parte emette irretrattabilmente la proposta di concludere un ulteriore contratto, sì che la controparte potrà perfezionare, con la propria dichiarazione e unilaterale accettazione, questo contratto ulteriore. E si sa altrettanto che il diritto di prelazione è il diritto di preferenza, a parità di condizioni, nella cessione di un bene a titolo oneroso.

La differenza tra i due istituti è data dal fatto che l'opzione, dando luogo ad un'offerta di cessione impegnativa per l'offerente, determina la nascita del contratto di cessione per effetto dell'esercizio dell'opzione portata a conoscenza dell'offerente. Nell'opzione, cioè, la cessione del bene si attua immediatamente per effetto dello scambio di offerta (in tal caso irrevocabile) e accettazione. La giurisprudenza ha chiarito che colui che concede ad un altro soggetto il diritto di concludere o di rinnovare un contratto di un certo contenuto (cioè di opzione) resta vincolato alla promessa fatta all'altra parte e non può sottrarsi alle conseguenze di tale promessa, per cui la conclusione del futuro contratto oggetto della opzione dipende esclusivamente dalla manifestazione o meno, nel termine previsto, della volontà dell'altra parte di esercitare il diritto di accettazione che le è stato irrevocabilmente attribuito ⁽⁹³⁾.

E' stato infatti precisato che l'opzione si inserisce nella struttura della cosiddetta formazione progressiva del contratto, che con l'accettazione da parte dell'oblato perviene alla sua definitiva conclusione, a differenza della prelazione, che conferisce solo un diritto condizionato alla stipulazione di un futuro negozio, alla cui conclusione la prelazione rimane strutturalmente estranea. E se n'è tratta la conclusione che l'opzione deve avere, alla base, l'obiettiva esistenza di un rapporto sostanziale che riveste, con l'accettazione dell'oblato, tutti gli elementi o almeno gli elementi essenziali per considerarsi concluso, mentre altrettanto non si richiede per la prelazione ⁽⁹⁴⁾.

Stante la differenza tra i due istituti è legittimo chiedersi perché il legislatore sulle dismissioni sia ricorso ad entrambi. Probabilmente la risposta è la seguente: il legislatore aveva necessità di conoscere immediatamente se l'immobile abitativo locato dovesse o meno attribuirsi al soggetto occupante, oppure essere inserito nella cessione di gruppo, data la differenza di prezzo.

O, detto in altro modo, l'ente pubblico chiamato alla cessione del bene aveva necessità di sapere immediatamente se il bene era destinato al conduttore, oppure doveva inserirsi in un meccanismo di cessione diverso (asta, intermediario, etc.). Scopo dell'opzione era pertanto quello di fare immediatamente luce sul problema.

E non vi è alcun dubbio che tra opzione e prelazione per il conduttore del bene

era preferibile lo strumento dell'opzione, il cui esercizio avrebbe radicato in capo a lui la proprietà sul bene.

E non è senza ragione il fatto che opzione e prelazione concorrono sullo stesso bene, a favore dello stesso soggetto, a patto peraltro che per l'operatività contemporanea dei due istituti si determini una diversità di prezzo.

Risulta che sul piano concreto la compresenza tra opzione e prelazione non si verifichi, o si verifichi con scarsa frequenza, perché solitamente il conduttore che intende acquistare il bene ricorre all'opzione o rinuncia all'acquisto.

6.3. Opzione e prelazione. Collegamenti

Hanno diritto di opzione e di prelazione (diritti che marciano insieme): a) i conduttori in regola con il pagamento del canone e delle relative spese; b) i familiari del conduttore con lui conviventi; c) gli eredi del conduttore con lui conviventi.

Condizione ulteriore, sia per l'esercizio dell'opzione che per l'esercizio della prelazione, è l'impossidenza (da parte sia del conduttore che di ognuno dei familiari conviventi) di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di residenza.

La disciplina è così congegnata:

- 1) a tutti i conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale è concesso il diritto di opzione. Va da sé che occorre: a) essere conduttori; b) che il bene sia unità immobiliare ad uso residenziale. Il che significa che l'opzione non opera per le unità immobiliari ad uso non residenziale;
- 2) l'acquisto può avvenire singolarmente (nel qual caso il prezzo, calcolato sul valore di mercato, è ridotto del trenta per cento), oppure con mandato collettivo (nel qual caso il prezzo, già ridotto del trenta per cento, va ulteriormente ridotto sulla base delle percentuali concernenti la vendita in blocco); va chiarito a tal proposito che perché si abbia mandato collettivo occorre che il numero delle unità immobiliari acquisite rappresenti l'80 per cento delle unità occupate;
- 3) esaurito il meccanismo dell'opzione, tutte le unità immobiliari rimaste invendute (comprese: le libere, le unità ad uso commerciale, le unità occupate ma per le quali il diritto di opzione non è stato esercitato o per le quali si è decaduti dal diritto stesso) vengono poste all'asta. E qui si aprono due strade:
 - a) per le unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di prelazione sorge se il prezzo d'asta risulti inferiore a quello di esercizio dell'opzione;
 - b) per le unità immobiliari non ad uso residenziale ove esista il diritto di prelazione disciplinato dall'art. 38 della legge n. 392 del 1978 il diritto di prelazione sorge soltanto in caso di vendita isolata del bene. La norma parla

di “vendita frazionata degli immobili”, richiamando, per esclusione, il tema della vendita in blocco del bene; è infatti opinione generale che la vendita in blocco che comprenda anche immobili soggetti a prelazione escluda quest’ultima, perché nella vendita in blocco l’oggetto negoziale è diverso dal singolo bene assoggettato a prelazione.

La norma chiarisce che il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco ed è evidente che tale norma vale sia per gli immobili ad uso residenziale, sia per quelli ad uso non residenziale.

In definitiva:

1. in un primo tempo opera l’opzione;
2. se questa si conclude, per qualunque motivo, negativamente, scatta la gara;
3. esauritasi la gara, rispunta, prima dell’aggiudicazione definitiva, la prelazione, ma in tal caso condizione indispensabile, per coloro che non hanno reso operativa l’opzione, è che il prezzo di aggiudicazione sia inferiore a quello offerto in opzione.

6.4. Prelazione. Disciplina

Occorre premettere che il diritto di prelazione eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti non trova applicazione per la fase di trasferimento alla società di cartolarizzazione; recita infatti la norma (art. 3, 17° comma della legge n. 410 del 2001) “può essere esercitato all’atto della successiva rivendita dei beni” da parte della società veicolo.

Ciò significa che il passaggio di proprietà *ex lege* elimina qualunque diritto di prelazione.

Nella fase successiva di trasferimento del bene dalla società veicolo ad altro soggetto viene riconosciuto un diritto di prelazione legale del tutto autonomo, peraltro soltanto a vantaggio dei conduttori (o dei loro familiari o eredi conviventi) di unità abitativa.

A favore di conduttori di unità immobiliare non abitativa non viene riconosciuto un diritto di prelazione *ex novo*, ma soltanto conservato un diritto di prelazione già esistente per effetto di altre disposizioni di legge, il che significa che viene conservato il diritto di prelazione previsto per la c.d. locazione commerciale dall’art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sulle locazioni, ed evidentemente con tutte le limitazioni ed i requisiti che lo riguardano.

Quanto agli effetti della prelazione, una recentissima sentenza della Cassazione ⁽⁹⁵⁾, emessa proprio in relazione alla prelazione prevista per la dismissione del patrimonio degli enti pubblici, ha sottolineato, uniformandosi alla sua costante giurisprudenza in tema di prelazione agraria e di prelazione locativa commerciale, che

allorquando l'ente comunica al conduttore la sua intenzione di vendere e, a seguito di tale interpello, il conduttore dichiara di esercitare il diritto di prelazione, si determina a carico di entrambe le parti l'insorgere dell'obbligo di pervenire alla conclusione del contratto, con conseguente possibilità di tutela ex art. 2932 cod. civ., non essendo ipotizzabile una retrocessione della procedura.

Le modalità di esercizio della prelazione sono stabilite dal D.M. 18 dicembre 2001 (richiamato dall'art. 3, 5° comma della legge n. 410 del 2001), che all'allegato 4, punto 8, prevede una rigida concatenazione di tempi, ma tace sulle forme delle relative comunicazioni (e va chiarito che il D.M. 21 novembre 2002 ha in parte modificato la tempistica prevista nel decreto precedente).

I tempi sono i seguenti:

- entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione provvisoria deve essere effettuata l'offerta (la *denuntiatio*) per l'esercizio della prelazione;
- ricevuta l'offerta, cioè dalla data di ricevimento della *denuntiatio*, decorre il termine decadenziale di 60 giorni entro il quale, sostanzialmente, il diritto di prelazione va esercitato.

E qui occorre ripartire la materia:

- a) immobili occupati di tipo abitativo;
- b) tutti gli altri: non occupati, od occupati ma diversi dal tipo abitativo.

Per gli immobili *sub a*) (con utilizzazione di tipo abitativo) la risposta di esercizio della prelazione deve pervenire entro 60 giorni a pena di decadenza; in questo caso il contratto di compravendita va rogato entro i venti giorni successivi alla comunicazione di esercizio della prelazione, con il versamento integrale del prezzo.

Per gli immobili *sub b*) (con utilizzazione di tipo non abitativo) la risposta deve anch'essa pervenire entro 60 giorni: in questo caso l'atto di acquisto va realizzato entro i 30 giorni successivi alla comunicazione di esercizio della prelazione.

Questi i tempi. La normativa non prevede, né per la locazione abitativa né per quella non abitativa, alcuna formalità in ordine alla *denuntiatio* o in relazione alla risposta che il soggetto favorito deve dare se intende esercitare la prelazione. Mentre, peraltro, per la locazione non abitativa (quantomeno per la parte di essa che possa essere fatta rientrare nella locazione commerciale) provvede l'art. 38 della legge sulle locazioni del 1978 (che prevede in entrambi i casi notifica a mezzo ufficiale giudiziario), per la locazione abitativa la normativa tace, per cui si pone il problema di stabilire quale sia la forma più adeguata per la *denuntiatio* e per la risposta a quest'ultima.

E' intuibile ritenere doveroso ogni strumento comunicativo che dia certezza sulla data di arrivo della comunicazione, perché da quella data occorre conteggiare il termine di risposta, previsto a pena di decadenza: pertanto appare opportuno ef-

fettuare notifica tramite ufficiale giudiziario, oppure invio della comunicazione per lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

E' da ritenersi, nel nostro caso, che la *denuntiatio*, cioè l'invito ad effettuare la prelazione, sia fatta almeno per iscritto e, sembra, con l'indicazione del prezzo di aggiudicazione provvisoria, affinché l'interessato sia posto nella condizione di conoscere se il prezzo di gara giustifichi l'esercizio della prelazione.

Evidentemente dovrebbe essere compito dell'ente gestore già titolare della proprietà sul bene (nominato gestore per conto della SCIP ai sensi del lungo elenco degli impegni assunti in tale qualità per effetto dell'allegato A al D.M. 30 novembre 2001) provvedere ad effettuare l'invio della *denuntiatio*.

6.5. Rinuncia all'esercizio della prelazione

Tutte le volte che opera la prelazione sorge il problema di stabilire se possa rinunciarsi ad essa e di rinvenire il momento e le forme adatte perché una rinuncia sia produttiva di effetti.

Non pare che vi siano motivi, nel silenzio del legislatore in ordine alla dismissione del patrimonio pubblico, di discostarsi dal pensiero dominante della Cassazione, per la quale, in materia di prelazione nella locazione commerciale (ma il principio appare affermato anche per il caso della prelazione agraria), la rinuncia al diritto di prelazione non può avvenire in astratto, ma soltanto dopo che il fatto costitutivo della prelazione si sia realizzato, cioè dopo che la *denuntiatio* sia avvenuta nel rispetto delle forme previste ⁽⁹⁶⁾.

6.6. Diritto di retratto

Nel silenzio della legge, si può porre il problema se la tutela del conduttore possa avvalersi anche in questo caso dell'istituto del retratto, oppure se il conduttore debba accontentarsi del risarcimento danni.

La giurisprudenza ⁽⁹⁷⁾, per la quale la disciplina del retratto ha carattere eccezionale e non può essere applicata oltre i casi espressamente previsti, appare restia ad ammettere il retratto, ove la legge non lo preveda espressamente, mentre la dottrina ⁽⁹⁸⁾ afferma che l'esistenza del retratto è la regola, nel senso che il retratto è strutturalmente legato alla prelazione ed anzi che la prelazione nel nostro ordinamento è nata storicamente come retratto.

Nel nostro caso, vista la duplice fase di tutela che caratterizza la posizione del conduttore, visto che la prelazione opera sempre a seguito di una gara e che l'eventuale retratto dovrebbe essere azionato nei confronti di un aggiudicatario di una gara d'asta, presumibilmente la giurisprudenza troverebbe ulteriori elementi per negare l'esistenza del retratto e per affermare conseguenze soltanto di natura

risarcitoria.

Giovanni Casu

-
- 1) Cass. 7 agosto 2002, n. 11908, in *Rass. loc. e cond.*, 2003, 89, con nota di DE TILLA; Cass. 26 ottobre 2001, n. 13291 in *Giur. it.*, 2002, 700, con nota di ANGIONI; Cass. 12 novembre 1996, n. 9881, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 233; Cass. 4 ottobre 1996, n. 8713, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 233; Cass. 14 novembre 1994, n. 9558, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 367; Cass. 21 ottobre 1994, n. 8659, in *Vita not.*, 1995, I, 787; Cass. 24 gennaio 1994, n. 692, in *Riv. giur. ed.*, 1994, I, 732, con nota di DE TILLA; Cass. 23 febbraio 1991, n. 1956; Cass. 8 settembre 1987, n. 7229, in *Foro it.*, 1988, I, 2636, con nota di CAPPABIANCA; Cass. 10 luglio 1986, n. 4486, in *Vita not.*, 1986, I, 1230.
 - 2) Cass. 17 marzo 1993, n. 3174, in *Vita not.*, 1993, I, 1410.
 - 3) Cass. 12 maggio 2003, n. 7185, in *Giust. civ.*, 2003, I, 2067.
 - 4) Cass. 21 ottobre 1994, n. 8659, in *Vita not.*, 1995, I, 787.
 - 5) Cass. 15 ottobre 2002, n. 14645, in *Vita not.*, 2002, I, 1487.
 - 6) Cass. 4 febbraio 1988, n. 1094, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 577.
 - 7) Cass. 3 maggio 1990, n. 3629, in *Vita not.*, 1990, I, 149.
 - 8) Cass. 19 maggio 1988, n. 3466, in *Giust. civ.*, 1989, I, 154, con nota di TRIOLA.
 - 9) E' questo l'indirizzo prevalente in dottrina: ALOISIO, in *Equo canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, Commentario a cura di BIANCA, IRTI, LIPARI, PROTO PISANI e TARZIA, Padova, 1980, 449 e segg.; TERZAGO, *Diritto di prelazione e riscatto*, Milano, 1980, 51; CASAROTTO, *I nuovi problemi della prelazione urbana*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, II, 638.
 - 10) E' questa l'opinione dominante in giurisprudenza, della quale si parlerà in appresso, alle note 4 e 5.
 - 11) CARPINO, voce *Prelazione e riscatto. II. Immobili urbani*, in *Enc. giuridica*, vol. XXIII, 1990, pag. 4.
 - 12) Cass. Sez. Unite, 4 dicembre 1989, n. 5359, in *Giust. civ.*, 1990, I, 336, con nota di SCHERMI; Cass. Sez. Unite, 4 dicembre 1989, n. 5357, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 918, con nota di GENTILI.
 - 13) Cass. 17 novembre 1998, n. 11551, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 68; Cass. 16 dicembre 1992, n. 13274, in *Vita not.*, 1993, I, 242; Cass. 22 febbraio 1991, n. 1909, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1992, I, 20, con nota di LEPRI; Cass. Sez. Unite, 4 dicembre 1989, n. 5359, in *Giust. civ.*, 1990, I, 336, con nota di SCHERMI; Cass. Sez. Unite, 4 dicembre 1989, n. 5357, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 918, con nota di GENTILI; Cass. 12 agosto 1988, n. 4941, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 61; Cass. 14 marzo 1988, n. 2427, in *Giust. civ.*, 1988, I, 1707, con nota di TRIOLA.
 - 14) Cass. Sez. Unite 4 dicembre 1989, n. 5357, in *Giur. It.*, 1990, I, 1, 918, con nota di GENTILI; Cass. Sez. Unite 4 dicembre 1989, n. 5339, in *Giust. civ.*, 1990, 336, con nota di SCHERMI.
 - 15) Cass. 18 aprile 1995, n. 4334, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2716, per la quale le indicazioni previste dalla legge non debbono sussistere a pena di nullità, con la conseguenza che resta riservato alla valutazione del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivata, accertare se l'atto costituisca valida comunicazione al conduttore dell'intenzione di trasferire l'immobile.
 - 16) Cass. 27 novembre 1991, n. 12689, in *Foro it.*, 1992, 2451, la quale afferma espressamente che può essere ritenuto mezzo equipollente la lettera raccomandata recapitata al destinatario da parte di messo postale, secondo la normativa postale.
 - 17) Così Cass. 17 novembre 1998, n. 11552, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 65; Cass. 27 ottobre 1992, n. 11696, in *Riv. giur. ed.*, 1993, I, 520.
 - 18) Cass. 18 marzo 1987, n. 2721, in *Arch. loc.*, 1987, 266; Cass. 16 maggio 1984, n. 3605, in *Giust. civ.*, 1984, 3029, con nota di BRUNI; Cass. 6 novembre 1989, n. 4608, in *Rass. equo canone*,

1990, 88: la giurisprudenza ha in tali casi parlato anche di consegna dell'atto dotata dell'attributo della pubblica fede quanto ai soggetti e quanto all'oggetto.

- 19) Cass. 12 gennaio 2006, n. 411.
- 20) Cass. 21 aprile 2005, n. 8368.
- 21) Cass. 16 aprile 1993, n. 4532, in *Vita not.*, 1993, I, 1431.
- 22) Cass. 14 ottobre 1992, n. 11208, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 67.
- 23) Cass. 15 maggio 1991, n. 5464, in *Vita not.*, 1991, 1017.
- 24) Cass. 14 novembre 1994, n. n. 9559, in *Vita not.*, 1995, 792.
- 25) Cass. 27 novembre 1991, n. 12689, in *Vita not.* 1992, I, 631.
- 26) Cass. 27 aprile 1990, n. 3549, in *Vita not.*, 1990, I, 152.
- 27) Così Cass. 27 ottobre 1992, n. 11696, in *Riv. giur. ed.*, 1993, I, 520; Cass. 17 novembre 1998, n. 11552, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 65.
- 28) Così Cass. 21 maggio 1991, n. 5713, in *Arch. loc. e cond.*, 1991, 739; così anche Cass. 10 novembre 1995, n. 11716, in *Arch. loc. e cond.*, 1996, 370.
- 29) Così Cass. 15 maggio 1991, n. 5464, in *Vita not.*, 1991, 1018.
- 30) Cass. 10 luglio 1997, n. 6271, in *Vita not.*, 1998, 226.
- 31) Cass. 26 settembre 2005, n. 18783.
- 32) Così Cass. 5 marzo 1986, n. 1405, in *Arch. loc. e cond.*, 1986, 228, con nota di BARBIERI.
- 33) Così Cass. 7 luglio 1992, n. 8291, in *Giust. civ.*, 1993, I, 667; nel caso di specie si trattava di attività per sua natura riconducibile a quella propria delle professioni sanitarie, come l'attività di recupero psico-fisico di soggetti minorati; e la Cassazione ha chiarito che la suddetta qualificazione non può essere fondata sul solo rilievo della complessità delle apparecchiature utilizzate o degli interventi del personale impiegato, occorrendo il positivo accertamento della presenza delle indicate connotazioni; cfr. anche Cass. 15 novembre 1999, n. 12623, in *Vita not.*, 1999, I, 1444.
- 34) Cass. 7 agosto 2002, n. 11908, in *Rass. loc. e cond.*, 2003, 89, con nota di DE TILLA.
- 35) Cass. 18 luglio 2000, n. 9454, in *Vita not.*, 2000, I, 1451.
- 36) Cass. 24 marzo 1999, n. 2792, in *Riv. giur. ed.*, 1999, I, 972, con nota di DE TILLA.
- 37) Cass. 4 ottobre 1996, n. 8713, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 233.
- 38) Cass. 21 settembre 1988, n. 5186.
- 39) Cass. 29 settembre 2005, n. 19157; Cass. 28 giugno 1994, n. 6198, in *Vita not.* 1995, I, 301; Cass. 30 ottobre 1990, n. 10484, in *Riv. giur. ed.*, 1991, I, 49, con nota di DE TILLA.
- 40) Cass. 4 febbraio 2004, n. 2069, in *Riv. not.*, 2004, 1025, con nota di GISOLFI; Cass. 16 gennaio 1990, n. 161, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1819, con nota di DE TILLA.
- 41) Cass. 26 febbraio 2003, n. 2893, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 311.
- 42) Cass. 14 novembre 1994, n. 9558, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 367.
- 43) Cass. 23 giugno 1989, n. 2982, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1061, con nota di DE TILLA.
- 44) Cass. 12 giugno 1997, n. 5268, in *Rass. loc. e cond.*, 1997, 339, con nota di GUIDA.
- 45) Cass. 8 aprile 1991, n. 3645, in *Rass. equo canone*, 1992, 101.
- 46) Cfr. in questo senso Cass. 24 ottobre 1983, n. 6256, in *Foro it.*, 1983, I, 3004, con nota di PIOMBO; Cass. 16 dicembre 1985, n. 6382, in *Giust. civ.*, Mass., 1985; Cass. 16 giugno 1986, n. 3993, in *Giust. civ.*, Mass., 1986; Cass. 23 luglio 1986, n. 4729; Cass. 24 febbraio 1987, n. 1934, in *Arch. loc. e cond.*, 1987, 280; Cass. 2 maggio 1988, n. 3550, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 713; Cass. 23 giugno 1989, n. 2992, in *Giust. civ.*, 1989, 2571, con nota di DE TILLA; Cass. 25 novembre 1989, n. 5118, in *Rass. equo canone*, 1990, 78; Cass. 19 maggio 1990, n. 4519, in *Riv. not.*, 1990, 1074; Cass. 30 ottobre 1990, n. 10484, in *Vita not.*, 1991, I, 180; Cass. 23 febbraio 1991, n. 1956; Cass. 1 agosto 1991, n. 8469, in *Arch. loc. e cond.*, 1992, 320; Cass. 17 marzo 1993, n. 3174, in *Vita not.*, 1993, 1410; Cass. 3 novembre 1993, n. 10835, in *Vita not.*, 1994, I, 768; Cass. 19 gennaio 1994, n. 429, in *Rass. equo canone*, 1994, 647; Cass. 17 febbraio 1994, n. 1519, in *Giust. civ.*, 1994, I, 2905; Cass. 19 luglio 1995, n. 7872; Cass. 25 luglio 1995, n. 8094; Cass. 30 maggio 1996, n. 5009, in *Arch. loc. e cond.*, 1996, 715; Cass. 20 marzo 1997, n. 2486, in *Vita not.*, 1997, I, 1471; Cass. 15 aprile 1997, n. 3230, in *Giust. civ.*, Mass. 1997; Cass. 22 aprile 1997, n. 3467, in *Riv. giur. ed.*, 1997, I, 885; Cass. 5 dicembre 1997, n. 12360, in *Riv. giur. ed.*, 1998, 354; Cass. 2 ottobre 1998, n. 9788, in *Riv. giur. ed.*, 1999, I, 41; Cass. 12 ottobre 1998, n. 10087, in *Riv. not.*, 1999, 421, con nota di SARTORE; Cass. 19 ottobre 1998, n. 10340; Cass. 21 ottobre 1998, n. 10427; Cass. 19 maggio 1999, n. 4853, in *Giur. it.*, 2000, 475, con nota di TREVISAN; Cass. 21 maggio 1999, n. 4956, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 348; Cass. 1 settembre 1999, n. 9197; Cass. 15 gennaio 2001, n. 502, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 815, con nota di DE TILLA; Cass. 14 maggio 2001, n. 6641; Cass. 29 ottobre 2001, n. 13420; Cass. 20 aprile 2001, n. 5913, in *Giust. civ.*, 2002, I, 2896. Per la dottrina, su questo argomento, vedi per tutti

BUSANI, *Vendita "in blocco" e vendita "cumulativa" nella prelazione urbana, agraria e societaria*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2001, II, 401 e segg.; e VILLANI, *Vendita in blocco, vendita cumulativa e diritto di prelazione del conduttore*, in *Giur. it.*, 1999, 2060

- 47) Cass. 29 settembre 2005, n. 19155; Cass. 29 settembre 2005, n. 19152.
- 48) Cass. 21 maggio 1999, n. 4956, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 348; Cass. 21 ottobre 1998, n. 10427, in *Riv. not.*, 1999, 422, con nota di SARTORE; Cass. 19 ottobre 1998, n. 10340, in *Riv. not.*, 1999, 421, con nota di SARTORE.
- 49) Cass. 29 settembre 2005, n. 19152.
- 50) Cass. 26 settembre 2005, n. 18784.
- 51) Cass. 10 marzo 2005, n. 5331; Cass. 29 ottobre 2001, n. 13420, in *Arch. loc. e cond.*, 2002, 172.
- 52) Cass. 14 maggio 2001, n. 6641.
- 53) Cass. 6 maggio 2003, n. 6867, in *Arch. civ.*, 2004, 399; Cass. 16 maggio 1991, n. 5519, in *Giust. civ.*, 1991, I, 1657, con nota di TRIOLA.
- 54) Cass. 29 settembre 2005, n. 19160; Cass. 21 luglio 2000, n. 9592, in *Foro it.*, 2000, I, 2774.
- 55) Cass. 21 marzo 2001, n. 4020, in *Foro it.*, 2001, I, 1520; Cass. 23 luglio 1998, n. 7209, in *Foro it.*, 1999, I, 3018, con nota di LA ROCCA.
- 56) Cass. 16 dicembre 1996, n. 11225, in *Foro it.*, 1997, I, 805.
- 57) Cass. 14 gennaio 1994, n. 339, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, 183, con nota di PONTI, PENDARIN; Cass. 15 maggio 1991, n. 5464, in *Vita not.* 1991, 1017; Cass. 6 aprile 1990, n. 2900, in *Giust. civ.*, 1990, I, 2596.
- 58) Cass. 5 dicembre 2003, n. 18648, in *Foro it.*, 2004, I, 681; Cass. 21 ottobre 1998, n. 10431, in *Riv. not.*, 1999, 422, con nota di SARTORE; Cass. 20 dicembre 1990, n. 12088, in *Giust. civ.*, 1991, I, 2713, con nota di PETRONE.
- 59) Cass. 18 settembre 1991, n. 9748, in *Arch. loc.*, 1992, 302.
- 60) Cass. 24 settembre 1996, n. 8444, in *Foro it.*, 1996, I, 3342.
- 61) Cass. 16 dicembre 1992, n. 13274, in *Vita not.*, 1993, 242.
- 62) Cass. 29 settembre 2005, n. 19156.
- 63) Cass. 5 luglio 2004, n. 12291, in *Foro it.*, 2004, I, 3063.
- 64) Cass. 17 ottobre 1997, n. 10174, in *Foro it.*, 1998, I, 1205.
- 65) Cass. 23 febbraio 1991, n. 1956: nel caso di specie, si trattava di una s.a.s. esercente attività commerciale nei locali condotti in locazione, nel nome proprio, dal socio accomandatario.
- 66) Cass. 18 marzo 2003, n. 3996, in *Vita not.*, 2003, I, 889; Cass. 10 luglio 1997, n. 6271, in *Vita not.*, 1998, I, 226; Cass. 23 febbraio 1991, n. 1956; Cass. 20 febbraio 1990, n. 1261, in *Vita not.*, 1990, I, 121.
- 67) Cass. 26 ottobre 2001, n. 13291, in *Giur. it.*, 2002, 700, con nota di ANGIONI; Cass. 19 dicembre 1996, n. 11363, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 221.
- 68) Cass. 11 febbraio 1993, n. 1699, in *Riv. giur. ed.*, 1993, I, 1050.
- 69) Cass. 20 febbraio 1992, n. 2080, in *Vita not.*, 1992, I, 1189.
- 70) Cass. 2 marzo 1990, n. 1661, in *Vita not.*, 1990, I, 165.
- 71) Cass. 13 febbraio 1986, n. 7463, in *Nuova rass. giur. civ. comm.*, 1987, I, 607, con nota di GIOVE.
- 72) Cass. 9 dicembre 1997, n. 12459, in *Arch. civ. loc. e cond.*, 1998, 196; Cass. 1 luglio 1991, n. 7241, in *Vita not.*, 1991, I, 1002; Cass. 21 maggio 1991, n. 5713, in *Giur. it.*, 1992, I, 1, 114, con nota di BASILE.
- 73) Cass. 2 aprile 1997, n. 2872, in *Vita not.*, 1997, I, 863; Cass. 26 giugno 1992, n. 7998, in *Rass. equo can.*, 1993, 80, con nota di DE TILLA)
- 74) Cass. 6 giugno 1992, n. 6999, in *Rass. equo can.*, 1993, 78, con nota di FERRONE.
- 75) Cass. 12 gennaio 2006, n. 410. Se viene esercitato il reatrito, il trasferimento della proprietà avviene soltanto all'esito favorevole della causa; nel corso di questa il conduttore che ha esercitato l'azione di reatrito deve continuare a versare il canone locatizio (Cass. 15 gennaio 1991, n. 300, in ??, con nota di ??).
- 76) Cass. 29 maggio 1998, n. 5340, in *Giur. it.*, 1999, 931, con nota di PICCIRILLI; Cass. 5 giugno 1995, n. 6299, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2623.
- 77) Cass. 16 luglio 1996, n. 6417, in *Arch. loc. e cond.*, 1996, 900.
- 78) Cass. 22 aprile 1999, n. 3985.
- 79) Cass. 17 novembre 1988, n. 6222, in *Foro it.*, 1990, I, 101; Cass. 3 aprile 1993, n. 4039, in *Foro it.*, 1993, I, 3053.
- 80) Così Relazione dell'VIII Commissione permanente della Camera dei Deputati, presentata alla Presidenza il 25 novembre 1998.

- 81) Così del resto si esprime la dottrina che si è preoccupata di interpretare la nuova legge: v. per tutti NASINI, *Locazione di immobili urbani*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, Aggiornamento, Tomo II, Torino, 2003, p. 842; PADOVINI, *La prelazione del conduttore nell'alienazione dell'immobile*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, p. 197.
- 82) Il bilanciamento degli interessi del locatore e del conduttore come connotato precipuo della prelazione in discorso è comunemente affermato in dottrina: v. per tutti PADOVINI, *La prelazione del conduttore nell'alienazione dell'immobile*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, p. 198, nota 3.
- 83) Cfr. per tutti MAGNI, in *Nuove leggi civili commentate*, 2002, 558.
- 84) V. PADOVINI, *La prelazione del conduttore nell'alienazione dell'immobile*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, p. 199; NASINI, *Locazione di immobili urbani*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, Aggiornamento, Tomo II, Torino, 2003, p. 843.
- 85) PADOVINI, *La prelazione del conduttore nell'alienazione dell'immobile*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, p. 201.
- 86) PADOVINI, *La prelazione del conduttore nell'alienazione dell'immobile*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, p. 201.
- 87) Di questo stesso avviso è la dottrina: cfr. NASINI, *Locazione di immobili urbani*, in *Digesto delle discipline privatistiche*, Sezione civile, Aggiornamento, Tomo II, Torino, 2003, p. 843.
- 88) Cfr. A. CAPPABIANCA, *La disdetta nei contratti di locazione di immobili urbani*, in *Foro it.*, 1990, I, 1589; cfr. anche G. MIRABELLI, *La disdetta della locazione come atto unilaterale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1952, 1202; M. DE TILLA, *Il diritto immobiliare. Trattato sistematico di giurisprudenza ragionata per casi, Le locazioni*, t. I, Milano, 1997, pag. 135 e segg.; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. civile e commerciale fondata da BIGIAMI*, 1980, 434; M. DOGLIOTTI e A. FIGONE, *La locazione. Disciplina generale – Le locazioni abitative*, in *Il diritto privato oggi*, serie a cura di P. CENDON, Milano, 1993, pag. 253; per la giurisprudenza cfr. Cass. 26 aprile 1983, n. 2869, in *Arch. loc. e cond.*, 1983, 494; Cass. 25 marzo 1997, n. 1230, in *Foro pad.*, 1997, I, 348, con nota di A. PARDO, e in *Foro it.*, 1997, I, 2158, con nota di D. PIOMBO.
- 89) Così A. CAPPABIANCA, *La disdetta nei contratti di locazione di immobili urbani*, cit., pag. 1590; LAZZARO-PREDEN, *Le locazioni per uso non abitativo*, 1988, 140; VITRANI, *La licenza motivata per finita locazione*, in *Arch. loc.*, 1984, 193. La motivazione della disdetta è ora chiaramente affermata dalla giurisprudenza di merito in collegamento con la legge n. 431 del 1998: cfr. Trib. Genova 28 ottobre 2005; Trib. Firenze 13 dicembre 2004, in *Arch. loc.* 2005, 450; Trib. Palermo 30 gennaio 2004.
- 90) Da ultimo v. Cass. 24 novembre 1998, n. 11899; Cass. 2 agosto 1995, n. 8443, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 799.
- 91) Cfr. Cass. 28 settembre 1998, n. 9696. In dottrina v. CARLEO, *Disdetta del contratto da parte del locatore*, in *Il nuovo diritto delle locazioni abitative*, a cura di S. PATTI, Milano, 2001, 173.
- 92) Vedila citata alla nota n. 46.
- 93) Cass. 25 luglio 1984, n. 4351; Cass. 24 marzo 1998, n. 3091, in *Giur. it.*, Mass., 1998.
- 94) Così sostanzialmente Cass. 21 gennaio 1982, n. 402, in *Foro it.*, 1982, I, 1983.
- 95) Cass. 16 ottobre 2001, n. 12599, in *Giur. it.*, 2002, 1139, con nota di D'AURIA.
- 96) Cass. 24 settembre 1996, n. 8444, in *Foro it.*, 1996, I, 3342.
- 97) Cass. 6 luglio 2001, n. 9206, in *Rass. loc. e cond.*, 2002, 249.
- 98) V. MOSCARINI, *Prelazione*, in *Enciclopedia del diritto*, vol. XXXIV, Milano, 1985, pag. 983.

(Riproduzione riservata)