

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# **Locazione di immobile commerciale, vendita a terzo ed esercizio del diritto di riscatto**

di Valerio Sangiovanni, Avvocato



Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Corte di Cassazione, Sezione 3, n. 40252 del 15 dicembre 2021, Pres. Graziosi, Rel. Scrima

**Parole chiave** Locazione commerciale – Diritto di prelazione – Diritto di riscatto – Efficacia *ex tunc* del riscatto – Sorte dei canoni pagati

**Massima:** *“Nell’ambito delle locazioni commerciali di immobili, quando il conduttore eserciti il diritto di riscatto dell’immobile venduto dal locatore a un terzo, il riscatto produce effetti ex tunc – ossia dalla data del trasferimento immobiliare al terzo – cosicché i canoni pagati dal conduttore successivamente alla vendita vanno restituiti al conduttore oppure decurtati dal prezzo di acquisto dell’immobile”.*

### **Disposizioni applicate**

Art. 38 l. n. 392 del 27 luglio 1978 (diritto di prelazione), art. 39 l. n. 392 del 27 luglio 1978 (diritto di riscatto)

### **CASO**

Viene concluso un contratto di locazione commerciale fra due società. Il proprietario, in pendenza del contratto di locazione, **vende l’immobile a un terzo, senza prima offrirlo in prelazione al conduttore**. Questi esercita il diritto di riscatto, ma – nelle more dell’azione in giudizio – si vede costretto a continuare a pagare i canoni di locazione.

### **SOLUZIONE**

La Corte di cassazione, dopo aver affermato che **il conduttore ha diritto di riscattare**

**l'immobile**, specifica che il riscatto produce effetti *ex tunc* (ossia dal momento in cui il terzo ha acquistato l'immobile). Ne consegue che i canoni che il conduttore ha pagato dopo la vendita non sono dovuti. Essi possono essere compensati con il prezzo di acquisto dell'immobile, che il conduttore deve pagare non al primo proprietario (il quale è già stato pagato dall'acquirente), ma a chi – illegittimamente – ha acquistato l'immobile in violazione del diritto di prelazione.

## QUESTIONI

La legge n. 392 del 27 luglio 1978, sulle locazioni di immobili urbani, è fortemente improntata alla **tutela del conduttore**, considerato quale parte debole del rapporto. Si prevedono istituti quali: durata minima del contratto di locazione, limiti al diniego di rinnovo e indennità per la perdita dell'avviamento. Più in generale, si tratta di normativa inderogabile a svantaggio del conduttore.

Nell'ambito delle disposizioni a favore del conduttore rientrano l'art. 38 che prevede un diritto di prelazione e l'art. 39 che stabilisce un diritto di riscatto. L'art. 38 l. n. 392/1978 recita che: “nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve **darne comunicazione al conduttore**” (comma 1), “nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo ... le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito a esercitare o meno il diritto di prelazione” (comma 2), “il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione” (comma 3). Queste disposizioni mirano ad assicurare che non vada perso l'avviamento del conduttore. Con l'apertura di un esercizio commerciale, il conduttore si è fatto conoscere e trae beneficio dall'attività. Se il proprietario fosse libero di vendere a terzi, il conduttore potrebbe essere costretto a cessare l'attività. Riconoscendo al conduttore un diritto di prelazione, il proprietario non viene danneggiato, in quanto ha diritto di vendere allo stesso prezzo offerto dal terzo. Allo stesso tempo viene garantita al conduttore la possibilità di continuare l'originaria attività svolta all'interno dell'immobile.

Fissato per legge il diritto di prelazione, il legislatore indica cosa succeda in caso di sua violazione. A questo riguardo l'art. 39 comma 1 l. n. 392/1978 prevede che “qualora il proprietario non provveda alla notificazione ... o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'aveute diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente”. La legge continua stabilendo che “ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, **il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi**” (art. 39 comma 2 l. n. 392/1978). Si tratta di una disposizione che rafforza il diritto di prelazione riconosciuto dalla legge, mediante la previsione di una tutela di tipo reale. Se il proprietario vende a un terzo, il conduttore può riscattare l'immobile dal terzo, conservando l'avviamento dato dall'attività svolta all'interno dell'immobile.

Nel caso affrontato dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 40252 del 2021, l'autorità giudiziaria dichiara la **vendita dell'immobile inefficace**, in quanto avvenuta in violazione del

diritto di prelazione. Il conduttore esercita difatti il diritto di riscatto e offre lo stesso prezzo per l'immobile che è stato pagato dal terzo (€ 256.609,65). L'esercizio del diritto di riscatto non implica la risoluzione del contratto di compravendita, ma solo la sua inefficacia nei confronti del conduttore escluso.

Il problema sono i canoni che sono stati pagati nel frattempo. Poiché il conduttore era stato costretto ad agire in giudizio per ottenere l'accertamento giudiziario dell'avvenuta declaratoria di riscatto, intanto aveva dovuto corrispondere i canoni (non più al proprietario originario, ma) al nuovo proprietario. La Corte di cassazione chiarisce che chi esercita il diritto di riscatto si sostituisce all'acquirente. **Il riscatto ha effetti retroattivi** al momento in cui è stata perfezionata la vendita fra il proprietario e il terzo. Avendo il riscatto effetti retroattivi, i canoni che sono stati pagati nelle more non avevano titolo per essere corrisposti.

I canoni pagati fra il momento della compravendita e il momento in cui l'autorità giudiziaria sancisce la correttezza dell'esercizio del diritto di riscatto devono essere restituiti al conduttore. Tuttavia il conduttore, dal canto suo, deve pagare il prezzo dell'immobile al primo acquirente. Si verifica dunque la **compresenza di un credito e di un controcredito**:

- 1) il conduttore ha diritto alla restituzione dei canoni;
- 2) il terzo acquirente ha diritto al rimborso del prezzo di acquisto.

La Corte di cassazione stabilisce che **detti importi si possono compensare** fino a concorrenza. Più in dettaglio, nel caso di specie risulta che il prezzo per l'acquisto dell'immobile pagato dal terzo era stato di € 256.609,25, mentre nelle more erano stati indebitamente corrisposti € 190.986,72 dal conduttore all'acquirente a titolo di canoni. Il giudice accerta che solo la differenza deve essere pagata dal conduttore al primo acquirente dell'immobile, per dare attuazione al riscatto.

Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >