

## **Prelazione locatizia nella vendita in blocco e nella vendita cumulativa**

20 Settembre 2019  
Lorenzo Cottignoli

Nei contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo, l'articolo 38 della Legge 392/1978 prevede una forma di **prelazione *ex lege* a favore del conduttore**, in caso di alienazione onerosa dell'immobile locato, che è foriera di **difficoltà interpretative**, particolarmente in quei casi in cui **l'immobile oggetto del diritto di prelazione non costituisca l'unico oggetto della futura compravendita**.

**L'istituto della prelazione prevede, invero, che, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, il locatore debba dare comunicazione (c.d. *denuntiatio*) al conduttore della propria intenzione di trasferire il bene, ed attendere il termine di sessanta giorni entro il quale il conduttore, con atto a sua volta notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, potrà esercitare il proprio diritto di prelazione, offrendo al locatore condizioni uguali a quelle comunicategli, sia in ordine al corrispettivo, sia in ordine alle altre pattuizioni correlate alla compravendita.**

L'ultimo comma del citato articolo 38 Legge 392/1978, tuttavia, prevede alcune ipotesi di non applicazione della norma, ed in particolare quelle di prelazione tra coeredi (ex articolo 732 c.c.) e "*di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.*" Tale elenco è considerato non esaustivo, ed integrato da **ulteriori ipotesi di non applicabilità del diritto di prelazione, di matrice giurisprudenziale**.

Tra queste, merita approfondimento l'ipotesi di **vendita in blocco**, da considerarsi opposta e distinta da quella di vendita cumulativa, che vanno concettualmente distinte, secondo l'insegnamento della Suprema Corte.

In specie, per vendita in blocco intendiamo la vendita dell'intero edificio in cui è situato l'immobile locato: spiega il Giudice delle Leggi come “*si verifica tale fattispecie quando la vendita riguardi una pluralità di immobili, compreso quello locato, che, in base ad **elementi di natura oggettiva**, risultino strutturalmente e funzionalmente collegati, in modo da costituire un'entità patrimoniale diversa dai singoli immobili che la compongono.*” (Cass. Civ. sez. III, 19.3.2009 n. 6652) o come meglio ancora si esprime successivamente il Supremo Collegio “*come complesso unitario, costituente un quid differente dalla mera somma delle singole unità immobiliari*” (Cass. Civ. sez. II, 12.1.2017, n. 655).

In realtà, come precisa il Giudice della nomofilachia, il diritto di prelazione “*non trova applicazione non solo nella ipotesi di vendita in blocco **dell'intero edificio** nel quale sia ricompresa la unità immobiliare locata, ma anche nel caso di **vendita di beni astrattamente suscettibili di alienazione separata e tuttavia considerati dalle parti nel contratto di compravendita un unico oggetto, dotato come tale di propria identità funzionale e strutturale***” (Cass. Civ. Sez. III, 17.9.2008 n. 23747).

Come magistralmente afferma quale “principio di diritto” il Supremo Collegio, all'esito di un ampio excursus sulle pregresse pronunce:

“*in tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti a abitazione perché si abbia vendita in blocco, con esclusione, di conseguenza del diritto di prelazione, del conduttore, **la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni ceduti, tra loro confinanti, costituiscano un unicum** e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o cedendi) allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario e costituente un quid diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari.*

*A tale riguardo l'indagine del giudice del merito non deve essere condotta solo sulla base della situazione oggettiva, di fatto, esistente al momento della vendita (o della denuntiatio), non potendo il giudice del merito prescindere da quello che è il tenore del contratto di vendita (o del preliminare), nonché - in considerazione delle circostanze del caso concreto - di altri eventuali contratti che, seppure intervenuti tra soggetti parzialmente diversi possano dirsi collegati al primo e sulla base di questi apprezzare se le parti hanno, o meno, considerato la vendita dei vari cespiti come la vendita di un complesso unitario non frazionabile. Al detto fine, deve essere adeguatamente apprezzata, altresì la intenzione dell'acquirente (o del promittente acquirente) di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne imponga l'accorpamento. È salva comunque, la facoltà per il conduttore di dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura fittizia dell'operazione”* (Cass. Civ. Sez. III, 16.12.2010 n. 25448).

**In sintesi, una valutazione non solo oggettiva, ma che tenga in debito conto la volontà e le disposizioni contrattuali delle Parti, fatta salva l'eventuale dimostrazione del loro intento fraudolento da parte del conduttore, consente di qualificare un'alienazione multipla di beni quale vendita in blocco – e dunque sottratta all'onere della prelazione – o casualmente cumulativa, ma contenuta in un'unica e contestuale operazione. Il momento cui fare riferimento per cristallizzare tale situazione di fatto corrisponde a quello della *denuntiatio* o a quello, successivo, della vendita.**

In caso di **vendita cumulativa**, infine, chiarisce la Corte di Cassazione, come il conduttore, anche laddove la proposta di vendita ricevuta dal locatore fosse **condizionata all'acquisto di tutto il compendio**, possa esercitare il proprio diritto di prelazione (sia con riferimento all'intera vendita, sia) con riferimento al solo immobile oggetto di locazione, enunciando pertanto il seguente

“principio di diritto”: *“laddove il locatore comunichi al conduttore una concreta offerta di acquisto dell'immobile locato ricevuta da terzi, invitandolo ad esercitare o meno la prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978, e la comunicazione sia completa delle indicazioni relative alle **condizioni contrattuali** e contenga quindi **tutti gli elementi necessari per la valutazione della convenienza dell'eventuale esercizio della suddetta prelazione, anche eventualmente con riguardo al solo immobile locato, questa deve essere esercitata dal conduttore nel termine previsto dalla legge a pena di decadenza, e ciò anche laddove l'offerta ricevuta dal locatore si riferisca ad una pluralità di immobili e sia condizionata all'acquisto contestuale di tutti tali immobili, laddove il conduttore ritenga comunque che la vendita abbia natura cumulativa e non escluda quindi la sua facoltà di esercizio della prelazione stessa, in tal caso eventualmente limitando tale esercizio al solo immobile locato”*** (Cass. Civ. Sez. III, 17.6.2016 n. 12536).

**TAG:** locazione, Cassazione, vendita

---

### **Avvertenza**

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità

*del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*

---

*Filodiritto(Filodiritto.com) un marchio di **InFOROmatica S.r.l***