

contributo  
unificato



**ORIGINALE**  
**25230 / 2011**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*Wicario univ. 39- L. 392/78*  
R.G.N. 722/2007

Cron. 25230

Rep. 654

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - Ud. 26/10/2011
- Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI - Consigliere - PU
- Dott. CAMILLO FILADORO - Rel. Consigliere -
- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Consigliere -
- Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 722-2007 proposto da:

C. S. , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VAL DI LANZO 79, presso lo studio dell'avvocato IACONO QUARANTINO GIUSEPPE, rappresentato e difeso dall'avvocato LUPO FRANCESCO con studio in TERMINI IMERESE, Via Eurako, 1/a, giusta delega in atti;

2011

2388

- ricorrente -

contro

C. A. , considerata domiciliata "ex lege" in ROMA, presso CANCELLERIA CORTE

DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato  
GENNARO ROBERTO PAOLO giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1055/2006 della CORTE D'APPELLO  
di PALERMO, depositata il 26/10/2006; R.G.N. 509/2003.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 26/10/2011 dal Consigliere Dott. CAMILLO  
FILADORO;

udito l'Avvocato GIUSEPPE IACONO QUARANTINO per delega;

udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dott.

GOLIA AURELIO, che ha concluso per rigetto del ricorso.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il quesito di diritto posto con l'unico motivo di ricorso riguarda il punto se il conduttore di immobile urbano adibito ad uso non abitativo, il quale abbia esercitato il diritto di riscatto del bene alienato ad un terzo in violazione del suo diritto di prelazione - ed abbia continuato anche dopo la alienazione a detenere l'immobile in forza del contratto di locazione - debba o meno corrispondere al proprietario oltre al prezzo, anche i canoni di locazione fino alla data in cui la sentenza di retratto sia divenuta efficace in virtù dell'integrale pagamento del corrispettivo.

In caso di risposta negativa, se il conduttore sia - o meno - tenuta a corrispondere al proprietario i canoni di locazione maturati prima che la sentenza sia passata in cosa giudicata (nel caso di specie quelli maturati dal luglio 1003 al 22 aprile 1997, data di passaggio in giudicato della sentenza).

Infine se i canoni in questione siano sottoposti agli aggiornamenti ISTAT previsti dalle normativa sulle locazioni ed al pagamento degli interessi dal giorno della maturazione del canone o dal giorno della notifica della domanda giudiziale.

Resiste con controricorso la conduttrice C.A. i.

Il ricorrente C.S. ha presentato memoria ex art. 378 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La questione dedotta con l'unico motivo di ricorso riguarda l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione dovuti dal conduttore al locatore per un immobile oggetto di retratto urbano per il periodo di inefficacia della sentenza, che accolga la domanda del conduttore, inefficacia connessa al mancato pagamento del prezzo di riscatto.

Nel caso di specie, con la sentenza n. 551 del 1993, la Corte di Appello di Palermo aveva accolto la domanda della conduttrice di immobile commerciale C.A. , disponendo la sostituzione della medesima a C.S. (acquirente) nel contratto di compravendita stipulato da questi con P.T. (venditore).

Il ricorso deve essere rigettato sulla base della consolidata giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale nel caso di accoglimento della domanda di riscatto del bene alienato a un terzo in violazione del suo diritto di prelazione, il conduttore che abbia continuato - anche dopo la alienazione - a detenere l'immobile in forza del contratto di locazione deve corrispondere al retrattato solo il prezzo di acquisto e non i canoni di locazione, sostituendosi egli con effetto "ex tunc" nella medesima posizione che il terzo aveva nel negozio concluso.

Una decisione di questa Corte (Cass. 410 del 12 gennaio 2006) ha affermato il seguente principio di diritto: "Allo stesso modo che per la prelazione agraria, anche

con riferimento alla prelazione urbana l'esercizio del diritto di riscatto - previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 a favore del conduttore di immobile urbano adibito ad uso diverso dall'abitazione pretermesso nel caso di vendita del bene locato - 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, ne' 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, sicche' la pronuncia, che decida positivamente sul valido esercizio di detto diritto potestativo del conduttore, e' di mero accertamento del gia' avvenuto trasferimento".

Da tale principio consegue che il terzo acquirente (C.S. ) non ha alcun diritto di ricevere il pagamento dei canoni di locazione maturati e non corrisposti successivamente alla data della compravendita degli immobili nella quale è subentrata, con effetto sin da tale data, la C.A. quale proprietaria.

La tesi sostenuta dal ricorrente, invece, è che, almeno fino al passaggio in giudicato della sentenza di riscatto, l'unico titolo che consentiva alla conduttrice di permanere

nella detenzione dell'immobile era il contratto di locazione, in base al quale ella era tenuta al pagamento mensile del canone.

In realtà, la giurisprudenza di questa Corte ha sempre enunciato il principio contrario, giungendo ad affermare che il mancato pagamento del prezzo non sospende gli effetti del trasferimento della proprietà al retraente, né autorizza il venditore a chiedere la risoluzione del rapporto, ma solo attribuisce il diritto di agire per l'adempimento e per il risarcimento dei danni.

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, con la condanna della parte ricorrente al pagamento delle spese liquidate come in dispositivo.

## PQM

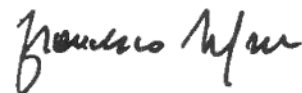
La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese che liquida in euro 3.200,00 (tremiladuecento/00) di cui euro 200,00 (duecento/00) per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, in camera di consiglio, il 26 ottobre 2011.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE



IL PRESIDENTE



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 29 NOV 2011  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

