

Civile Ord. Sez. 6 Num. 3713 Anno 2015

Presidente:

Relatore:

Data pubblicazione:

ORDINANZA

sul ricorso 1945-2013 proposto da:

SCARPA PATRIZIA (SCRPRZ51E62G535J) GNONI ANTONIO
(GNNNTN45C04L462R,) elettivamente domiciliati in ROMA, VIA
TERENZIO 21 - Scala C - Interno 2, presso lo studio dell'avvocato
GAETANO CARLETTI, rappresentati e difesi dall'avvocato
MARCELLO MARCUCCIO, giusta procura speciale a margine del
ricorso;

- *ricorrenti* -

contro

SCIUSCIO CLARA, CASAVOLA MARIA TERESA, SCIUSCIO
ANDREA, SCIUSCIO GIUSEPPINA, SCIUSCIO ANNA RITA,
SCIUSCIO COSIMO, SCIUSCIO IVAN, elettivamente domiciliati in
ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 106, presso lo studio dell'avvocato
VACCARO PAOLA, rappresentati e difesi dall'avvocato

FRANCESCO ZOMPI', giusta procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

contro

SOCIETA' ESPADA IMMOBILIARE SRL in persona dell'amministratore unico, elettivamente domiciliata in ROMA, NICOLO' PICCINNI 7, presso lo studio dell'avvocato PIETRO SCHIFONE, rappresentata e difesa dall'avvocato VITANTONIO VINCI, giusta procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

nonchè contro

SCIUSCIO DOMENICO, SCIUSCIO BRUNA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 615/2012 della CORTE D'APPELLO di LECCE del 29.6.2012, depositata il 18/09/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/01/2015 dal Consigliere Relatore Dott. ADELAIDE AMENDOLA;

udito per i ricorrenti l'Avvocato Bruno Bruno (per delega avv. Marcello Marcuccio) che si riporta ai motivi del ricorso;

udito per la controricorrente (Società Espada Immobiliare Srl) l'Avvocato Francesco Zompì (per delega avv. Vitantonio Vinci) che si riporta agli scritti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

È stata depositata in cancelleria la seguente relazione, regolarmente comunicata al P.G. e notificata ai difensori delle parti.

“Il relatore, cons. Adelaide Amendola

esaminati gli atti,

osserva:

1. Con citazione notificata il 18 luglio 2006 Antonio Gnomi e Patrizia Scarpa convennero innanzi al Tribunale di Lecce, sez. dist. di Gallipoli, Espada Immobiliare s.r.l., Domenico, Giuseppina, Anna Rita, Cosimo, Clara, Bruna, Ivan e Andrea Sciuscio nonché Maria Teresa Casavola, per ivi sentire accertare e dichiarare il loro diritto di riscattare l'immobile sito in Gallipoli, Corso Roma, 79, o, in subordine, per ivi sentir condannare Domenico, Giuseppina, Anna Rita, Cosimo, Clara, Bruna, Ivan e Andrea Sciuscio nonché Maria Teresa Casavola al risarcimento dei danni subiti per effetto del mancato rispetto della clausola pattizia di prelazione.

Premesso di essere conduttori in base a contratto di locazione per uso diverso da quello abitativo, dedussero gli esponenti che i locatori, con atto a rogito notar Vinci del 25 maggio 2006, lo avevano venduto a Espada Immobiliare in spregio ai diritti loro spettanti.

I convenuti, costituitisi, contestarono le avverse pretese.

2. Con sentenza del 21 aprile 2010 il giudice adito rigettò la domanda.

Proposto gravame dai soccombenti, la Corte d'appello lo ha respinto in data 18 settembre 2012.

Per la cassazione di detta decisione ricorrono a questa Corte Antonio Gnomi e Patrizia Scarpa, formulando due motivi.

Resistono con distinti controricorsi Espada Immobiliare s.r.l. e Giuseppina, Anna Rita, Cosimo, Clara, Ivan, Andrea Sciuscio nonché Maria Teresa Casavola.

3. Il ricorso è soggetto, in ragione della data della sentenza impugnata, successiva al 4 luglio 2009, alla disciplina dettata dall'art. 360 *bis*, inserito dall'art. 47, comma 1, lett. a) della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Esso può pertanto essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 *bis* e 375 cod. proc. civ. per esservi rigettato.

Queste le ragioni.

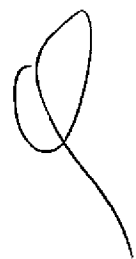
4. Con il primo motivo gli impugnanti lamentano violazione degli artt. 38 e 39 legge n. 392 del 1970, 115 e 116 cod. proc. civ., 2696 e 1362 cod. civ., *ex* artt. 363, nn. 3 e 4 cod. proc. civ.

Sostengono che il giudice di merito, richiamati i criteri distintivi della vendita in blocco e della vendita cumulativa, avrebbe fatto malgoverno del materiale probatorio acquisito. Segnalano, in particolare, che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte d'appello, il consulente tecnico aveva accertato l'autonomia strutturale e funzionale dell'immobile di cui erano locatari, del resto convalidata dalla circostanza che lo stesso era stato a suo tempo acquistato con separato atto pubblico.

5. Le critiche sono prive di pregio.

Costituisce affermazione giurisprudenziale praticamente costante che il diritto di prelazione o di riscatto, previsto dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a favore del conduttore di immobile non abitativo, presuppone l'identità dell'immobile locato con quello venduto. I presidi offerti dalle norme innanzi richiamate scattano invero soltanto allorché *il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato*, e tanto a tutela della perpetrazione di insediamenti ritenuti rilevanti anche sul piano produttivo.

Conseguentemente, nell'ipotesi in cui con un unico atto o con più atti collegati vengano venduti ad uno stesso soggetto una pluralità di unità immobiliari, tra cui quella oggetto del contratto di locazione, occorre distinguere a seconda che si sia in presenza di una vendita in blocco (che esclude il sorgere in capo al conduttore dei predetti diritti) o di



una vendita cumulativa (che invece li lascia inalterati, limitatamente, si intende, al bene oggetto del contratto di locazione).

Si è peraltro chiarito che, affinché ricorra la vendita in blocco, non è indispensabile che la vicenda traslativa riguardi l'intero edificio in cui è compreso quello locato ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un *unicum* e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedendi) a un soggetto diverso da colui che conduce in locazione uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un *quid* diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari (confr. Cass. civ. 20 luglio 2011, n. 15897; Cass. civ. 17 settembre 2008, n. 23747; Cass. civ., 9 febbraio 2008, n. 5502; Cass. civ., 12 luglio 2006, n. 15784; Cass. civ., 29 ottobre 2001, n. 13420).

6. Ora, nel caso di specie, la Corte territoriale ha motivato il suo convincimento sul fatto non controverso che l'alienazione effettuata in favore di Espada Immobiliare s.r.l. riguardava l'intero edificio nel quale si trova il cespite locato, segnatamente evidenziando che le varie unità che costituivano l'immobile non erano distinte né sotto il profilo strutturale né sotto quello architettonico.

Trattasi di rilievi assolutamente dirimenti, posto che è di intuitiva evidenza che un fabbricato, unitariamente considerato, è bene di rilevanza economico-sociale diversa dalla mera somma delle singole unità che lo compongono, tanto vero che l'interesse al suo acquisto può venir meno ove anche una sola di quelle unità, per quanto piccola, rispetto all'insieme, debba per avventura restarne fuori.

Ne deriva che la contestata valutazione di una serie di elementi di fatto non controversi tra le parti in chiave di unitarietà e inscindibilità del complesso immobiliare oggetto della compravendita nonché di invincibile *alterità* dello stesso rispetto al bene locato, non solo è



giuridicamente corretta, ma è esente da aporie, conforme a criteri di comune buon senso, non inficiata da contrasti disarticolanti con il contesto fattuale di riferimento.

7. Con il secondo mezzo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 112 cod. proc. civ., 1362, 1367, 1173, 1174, 1175, 1176 e 1351 cod. civ., nonché omesso esame di un punto decisivo della controversia ex art. 360, nn. 3 e 5 cod. proc. civ.

Sostengono che il giudice di merito, nell'esame del capo di domanda volto ad ottenere il risarcimento dei danni conseguenti al mancato trasferimento dell'immobile locato, avrebbe completamente ignorato le deduzioni sulla natura *convenzionale* del diritto di prelazione della cui lesione essi avevano chiesto il ristoro.

8. Le critiche sono destituite di fondamento.

La Corte d'appello ha giustificato il suo convincimento con ragioni assorbenti rispetto alla natura convenzionale, piuttosto che legale, del diritto di prelazione posto a base della domanda risarcitoria. Il decidente ha invero rilevato la totale assenza di allegazioni in ordine ai *fatti* costitutivi della pretesa azionata, e cioè ai pregiudizi in concreto, pretesamente sofferti dagli attori per effetto della mancata osservanza degli accordi, da parte dei locatori.

9. Del resto, malgrado il non pertinente richiamo della sentenza impugnata alla mancata enucleazione della *causa petendi* della domanda risarcitoria, e cioè alla *natura contrattuale o aquiliana della responsabilità invocata*, la Corte d'appello ha in realtà ragionato facendo costantemente riferimento alla clausola pattizia, di talché le censure svolte nel mezzo sono, anche sotto tale profilo, del tutto inconsistenti. In definitiva il ricorso appare destinato al rigetto”.

A seguito della discussione svoltasi in camera di consiglio, il collegio ha condiviso le argomentazioni in fatto e in diritto esposte nella relazione,

non ritenendole infirmate dalle deduzioni esposte nella memoria di parte ricorrente.

Ne deriva che il ricorso deve essere rigettato.

Segue la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento delle spese di giudizio, liquidate, per ciascun resistente o gruppo di resistenti, in complessivi euro 7.400,00 (di cui euro 200,00 per esborsi), oltre spese generali e accessori, come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2015.