

03897-20

ORIGINALE



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

LOCAZIONE  
USO DIVERSO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
- Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

R.G.N. 17041/2017

Cron. 3897

Rep. C. v.

Ud. 19/11/2019

cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 17041-2017 proposto da:

LEONARDO domiciliato ex lege in  
ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI  
CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato

;

- **ricorrente** -

**contro**

ANTONELLA, COMUNE DI FASANO ;

- **intimati** -

2019

2410

Nonché da:

ANTONELLA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
, presso lo studio dell'avvocato  
, rappresentata e difesa dall'avvocato

3;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

COMUNE DI FASANO ,                      LEONARDO                      COMUNE  
DI FASANO ;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 911/2016 della CORTE D'APPELLO  
di LECCE, depositata il 16/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 19/11/2019 dal Consigliere Dott. ANNA  
MOSCARINI;



### **FATTI DI CAUSA**

Leonardo I. conduttore di un immobile sito nel Comune di Fasano nel quale il medesimo esercitava l'attività di ristorazione dal 29/5/1989, ricorre per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 911 del 2016 che, rigettando il suo appello principale ed accogliendo quello incidentale di Antonella avverso la sentenza del giudice di prime cure, ha sostanzialmente confermato la sentenza del Tribunale di Brindisi con la quale si era accertato che il Comune aveva dato disdetta al contratto di locazione stipulato con il prima di indire la pubblicazione di un avviso d'asta pubblica per il trasferimento in blocco di tre unità immobiliari (tra le quali quella condotta in locazione da che aveva poi assegnato ad Antonella

Nella motivazione della sentenza di primo grado il Giudice, senza prendere una specifica posizione in merito al ventilato diritto di prelazione del sull'immobile, aveva ritenuto che il medesimo aveva comunque perduto, prima dell'asta pubblica, la qualità di conduttore dell'immobile.

La Corte territoriale, per quel che ancora rileva in questa sede, ha invece preso posizione sul ventilato diritto di prelazione del e ne ha negato la configurabilità in quanto la vendita decisa dal Comune era una vendita "in blocco", il che escludeva l'applicabilità della disciplina della prelazione. In secondo luogo ha ritenuto che l'Amministrazione aveva, peraltro, formalmente comunicato la disdetta al contratto di locazione in corso con il sicchè il contratto si era interrotto prima della pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica, non potendo neppure astrattamente configurarsi il rinnovo tacito del contratto come asserito dall'appellante. Il Giudice ha invece accolto il motivo di appello incidentale della relativo alla compensazione delle spese, non sussistendo idonee ragioni per derogare alla regola della soccombenza. Avverso la sentenza, che ha dunque condannato il alle spese del doppio grado del giudizio, il medesimo ricorre

affidandosi a due motivi. Resistono con distinti controricorsi il Comune di Fasano ed Antonella che propone altresì ricorso incidentale condizionato.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo del ricorso principale il ricorrente censura l'impugnata sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 38 e 39 L. 392/78, con riguardo all'art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c. Ad avviso del ricorrente il Giudice avrebbe errato nell'escludere l'applicazione della normativa sul diritto di prelazione in quanto la fattispecie non era una vendita cd. "in blocco" ma una "vendita cumulativa" nella quale i singoli beni conservavano ciascuno una propria autonoma individualità essendo scollegati da un nesso funzionale l'uno rispetto agli altri. Le attività poste in essere all'interno dei singoli immobili erano state sempre diverse, i numeri di individuazione catastale dei medesimi del tutto distinti l'uno dagli altri, sì da non potersi escludere la configurabilità del diritto di prelazione del conduttore ai sensi degli artt. 38 e 39 L. n. 392/78.

**1.1** Il motivo è inammissibile. L'accertamento dell'esistenza di un'unica vendita in blocco, cioè di un unico compendio immobiliare, ovvero della vendita di più distinte unità immobiliari è, infatti, un accertamento di merito che non può essere replicato in questa sede. La sentenza si è, peraltro, conformata all'insegnamento consolidato di questa Corte secondo il quale, in tema di dismissione in blocco del patrimonio immobiliare da parte di amministrazioni pubbliche, della Consap e di società derivanti da processi di privatizzazione, al conduttore non spetta il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 3, co. 109 della l. 23 dicembre 1992 n. 662 quando la vendita abbia avuto ad oggetto tutte le proprietà del locatore nell'edificio ove si trova l'immobile locato poiché in tal caso non ricorre un'ipotesi di vendita frazionata, che sola dà diritto alla prelazione (Cass., n. 14847 del 13/6/2013; Cass., 2, n. 655 del 12/1/2017).

**2.** Con il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1597 c.c. e dell'art. 28 L. 392/78, con riguardo all'art. 360, co. 1 n. 3 c.p.c.. Rappresenta che la Corte territoriale avrebbe omesso di considerare che il contratto di locazione incorso con il \_\_\_\_\_ aveva subito taciti rinnovi, come dimostrerebbe anche la circostanza che, nell'atto di vendita dal Comune di Fasano alla \_\_\_\_\_ si dava conto dell'esistenza della locazione. Il ricorrente critica la tralatizia giurisprudenza seguita dalla Corte territoriale secondo la quale la volontà della P.A. di obbligarsi non può desumersi per implicito da atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto "*ad substantiam*", laddove, invece, sarebbe stato pacifico che, spirato il termine del 31/7/2001 in relazione al quale era stata comunque data formale disdetta da parte del Comune, il conduttore era rimasto pacificamente nella detenzione del bene pagandone i relativi canoni, con ciò dando luogo alla protrazione dell'originario rapporto di locazione ai sensi dell'art. 1597 c.c. e dell'art. 28 L. n. 392/78.

**2.1** Il motivo è inammissibile perché non ha alcuna ragionevole possibilità di essere accolto dal momento che l'impugnata sentenza ha inteso dare continuità alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale la volontà di obbligarsi della P.A. non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge tra le quali l'atto scritto "*ad substantiam*", sicché non è configurabile il rinnovo tacito del contratto né rileva, per la formazione del contratto stesso, un mero comportamento concludente, anche se protrattosi per anni (Cass., 3, n. 22994 dell'11/11/2015; Cass., 3, n. 11231 del 9/5/2017; Cass., 1, n. 29988 del 20/11/2018).

**3.** La declaratoria di inammissibilità del ricorso principale consente di ritenere assorbito il ricorso incidentale condizionato.

**4.** Conclusivamente il ricorso principale è dichiarato inammissibile, l'incidentale condizionato assorbito ed il ricorrente principale

condannato alle spese del giudizio di cassazione nei confronti di ciascuna parte resistente, liquidate come da dispositivo. Si dà altresì atto della sussistenza dei presupposti per il versamento del cd. "raddoppio" del contributo unificato.

**P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale, assorbito l'incidentale condizionato, e condanna il ricorrente principale alle spese del giudizio di cassazione, liquidate in favore di ciascuna parte resistente <sup>in</sup> € 4.000 (oltre € 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%. Si dà atto, ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile del 19 novembre 2019.

Il Presidente

Chiara Graziosi

LE FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 17 FEB. 2020

LE FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Simona Cicardello