

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ENNA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice Eleonora N. V. Guarnera ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1633/2013 R.G.,

promossa da

***** nato a ***** il ***** ivi res. in via
***** n. ** c.f. ***** , elettivam. in Enna,
C.so Sicilia n. 63, presso lo studio degli avvocati Giuseppe Lo Vetri e
Angela Dantoni, che lo rappr. e dif., per mandato a margine dell'atto di
citazione;

- Attore

contro

***** nata a ***** il ***** , ivi res. in via
***** n. * c.f. ***** , rappr. e dif., giusta procura
in atti, dall' avv. Giuseppe Cicero del Foro di Catania e dall'Filippo
William Mantegna, elettivam. dom. presso lo studio di quest'ultimo, in
Calascibetta, via Maddalena I, n. 40;

- Convenuta ed attrice in via riconvenzionale

e nei confronti di

Oggetto: Locazione ad uso non abitativo. Prelazione e riscatto.



***** nata a ***** il ***** ,res. a
***** (Francia) rue ***** ; n. ** c.f. *****
rappr. e dif., per mandato a margine della comparsa di costituzione e
risposta, dall' avv. Francesco Leandro Alberghina e dall'avv.
Gianmarco Davide Pace;

- Terza chiamata

All'udienza del 21.12.2017, i procuratori delle parti precisavano
le conclusioni come da verbale in atti e, alla scadenza dei termini
assegnati per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di
replica, la causa veniva posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, *****
premessi di condurre in locazione ad uso commerciale l'immobile sito
in ***** , via ***** n. * censito in catasto al fg. ** part. **** sub
* e **** sub * adibito alla rivendita al pubblico di generi alimentari, in
forza di contratto stipulato con la proprietaria ***** il
02.1.2008, regolarmente registrato e rinnovatosi tacitamente sino al
31.12.2019, ha dedotto che l'immobile locato era stata venduto alla
signora ***** , giusta atto pubblico del 09.5.2013 (a rogito
del Notaio Filomena Greco di Enna e trascritto il 30.5.2013), per prezzo
di euro 40.000,00, senza previa comunicazione al conduttore, in
violazione del suo diritto di prelazione ex art. 38 della L. 392/1978.

L'attore ha quindi chiesto al Tribunale di accertare il suo diritto di
prelazione, dichiarando conseguentemente che egli è subentrato



nell'acquisto dell'immobile, previo versamento del prezzo di euro 40.000,00.

Si è costituita tempestivamente la signora ***** , contestando la domanda del ** ***** per insussistenza dei presupposti legittimanti l'asserito diritto di prelazione, attesa la nullità del rapporto locativo; a detta della convenuta infatti il ** ***** aveva effettuato interventi edilizi senza le prescritte autorizzazioni amministrative e senza il consenso del locatore, trasformando la destinazione d'uso dell'immobile (da magazzino deposito ad esercizio commerciale aperto al pubblico) in violazione della normativa urbanistica imperativa; in subordine, la ***** , allegando di essere subentrata nel rapporto locativo, ai sensi dell'art. 1602 c.c., ha dedotto il grave inadempimento posto in essere dal conduttore con l'operata trasformazione dell'immobile, chiedendo declaratoria di risoluzione del contratto anche alla luce della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 15 del contratto di locazione; infine, ha chiesto ed ottenuto di chiamare in causa la signora ***** per essere da questa garantita in caso di evizione, chiedendone la condanna alla refusione delle spese notarili sostenute per l'acquisto dell'immobile e di ogni altro pregiudizio.

In data 20.12.2017 si è costituita anche la ***** , chiedendo il rigetto della domanda formulata dal ** ***** e chiedendo altresì accertarsi, in subordine, la nullità dell'atto di vendita dell'immobile.

Ciò posto, va preliminarmente rilevata la tardività della costituzione della ***** , con conseguente inammissibilità delle istanze istruttorie e del disconoscimento, genericamente formulato, delle sottoscrizioni a suo nome apposte alle scritture private prodotte in



atti, nonché della domanda svolta in via subordinata e tesa ad ottenere declaratoria di nullità dell'atto di vendita dell'immobile locato.

Tanto premesso, la domanda proposta dall'attore è fondata e va accolta, precisandosi che nel rapporto tra domanda di risoluzione proposta dal locatore e domanda di riscatto proposta dal conduttore ai sensi dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978, la prima è pregiudiziale alla seconda solo se il grave inadempimento dedotto in giudizio è anteriore all'esercizio del diritto di riscatto, poiché l'accoglimento di essa priverebbe il retraente della qualità soggettiva di conduttore, che lo legittima al riscatto. (Sez. 3, Sentenza n. 5771 del 10/03/2010, rv. 611820, che richiama Cass. civ., Sez. 3[^], 10/12/1996, n. 10985; Cass. civ., Sez. 3[^] 12 marzo 1991, n. 2566).

Chiarito ciò, va innanzitutto evidenziato come nessun profilo di nullità possa ravvisarsi in relazione al rapporto di locazione in questione, essendo il * * * * * in possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative in relazione all'esercizio dell'attività commerciale da egli svolta nell'immobile condotto in locazione (cfr certificato allegato alla memoria istruttoria depositata il 06.7.2015), né essendovi prova che egli abbia apportato modifiche strutturali per ottenere il cambio di destinazione d'uso (escluse le aperture già praticate sulle pareti interne dell'immobile fra il 1997 ed il 2004), sicché le pronunce giurisprudenziali richiamate dalla difesa della convenuta non appaiono pertinenti.

Conviene poi chiarire come questo giudice abbia ritenuto di non autorizzare la proposizione della querela di falso presentata dalla * * * * * all'udienza del 14.01.2016 in relazione all'asserita non riconducibilità alla signora * * * * * della sottoscrizione apposta



all'istanza di concessione della variazione di destinazione d'uso dell'immobile, presentata al Comune di Calascibetta l'08.11.2007 ed a quella apposta sulla scrittura privata del 14.12.2004 (peraltro prodotta dalla stessa ***** all'atto della sua costituzione, cfr doc. 5), aggiuntiva al contratto di locazione dell'01.12.1985 ed espressamente richiamata all'art. 19 del vigente contratto di locazione del 02.01.2008.

Orbene, va qui ribadito che la mancata propedeutica autorizzazione alla querela di falso riposa sul giudizio di irrilevanza dei documenti che ne sono oggetto.

Ed invero, se anche la richiesta di cambio di destinazione d'uso non fosse stata effettivamente firmata dalla ***** , non è revocabile in dubbio che la stessa ha espressamente assentito al cambio di destinazione d'uso così come alle modifiche apportate dal ** ***** con le aperture che hanno reso possibili i collegamenti fra i vari locali (cfr quello fra i civici 8 e 6, poi richiuso, e quello fra i civici 8 e 10, tuttora esistente) per come si evince dal richiamo della scrittura aggiuntiva operato nel contratto di locazione del 2004 e dal richiamo alla modifica della destinazione d'uso espressamente inserito nel rogito notarile del 2013.

Del resto, la concessione del cambio di destinazione d'uso presuppone il rispetto dei necessari requisiti strutturali per esercitarvi l'attività commerciale; in altri termini, ciò che conta è la destinazione effettiva assunta dall'immobile, potendo il locatore agire per la risoluzione del contratto entro il termine di tre mesi dalla effettiva conoscenza della modifica della destinazione del bene locato (cfr l'art. 80 della L. n. 392/1978).



Orbene, nel lungo arco di tempo in cui il rapporto di locazione ha avuto esecuzione, la locatrice mai si è opposta all'operato cambio di destinazione d'uso, neppure quando ha avuto conoscenza delle modifiche operate dal conduttore (il che è certamente avvenuto, al più tardi, al momento della stipula dell'atto pubblico di vendita, ossia il 30.5.2013, ove, appunto, si dà espressamente atto (cfr sub 6) che nell'immobile oggetto di alienazione tra le parti non sono state apportate modifiche salvo il cambio idi destinazione d'uso da magazzino a negozio, giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Calascibetta il 19.2.2008 (cfr anche la parte iniziale dell'atto pubblico di vendita, in cui si afferma che la planimetria allegata è quella che risulta depositata al catasto a corredo della denuncia di variazione del 10.3.2008, conforme allo stato di fatto dell'immobile).

Va poi chiarito che, trattandosi di normativa speciale, ciò che rileva è la destinazione d'uso effettiva (cfr Cass., sez III, 08.4.1991, n. 3645) e non quella diversa originariamente pattuita, ove il proprietario-locatore non abbia tempestivamente esperito a norma dell'art. 80 della L. 392/1978 l'azione di risoluzione per mutamento d'uso da arte del conduttore.

Tanto chiarito, va in ogni caso esaminata la questione relativa all'eccepito inadempimento del conduttore e alla conseguente domanda di risoluzione del contratto per le altre modifiche da questi apportate all'immobile, consistenti nell'abbattimento di una parete interna (fra civico 8 e 10, cfr foto nn. 3) e 4) allegate alla memoria n. 183, comma 6) n. 2) c.p.c. dell'attore, dovendosi far riferimento, in relazione a tale espressa doglianza, alla disciplina generale sulla risoluzione per inadempimento ovvero l'ipotesi della clausola risolutiva espressa di cui



al punto 15 del vigente contratto del 02.01.2008, specificatamente invocata dalla ***** con riguardo a tali ulteriori modifiche.

Ed invero, pacifico che l'apertura operata dal ** ***** fra i civici 8 e 10 non era stata preventivamente autorizzata, la relativa modifica è potenzialmente atta ad integrare un comportamento inadempiente da parte del conduttore, atteso l'impegno contrattualmente assunto di non apportare variazioni (cfr il punto 9 del contratto di locazione del 2008 (allegato n. 9 del fascicolo della *****).

Ciò posto, è da dire, tuttavia, che la presenza di questa apertura risulta presa espressamente in considerazione nel contratto di locazione del 2008, essendosi ivi si è stabilito che, sebbene non previamente assentita, detta "apertura di collegamento" fra le due adiacenti unità immobiliari è considerata ormai acquisita, salvo preciso obbligo per il conduttore di ripristinare lo stato dei luoghi al momento in cui provvederà al rilascio dell'immobile.

Alla stregua della superiore pattuizione, non può quindi ritenersi consentito alla ***** (tenuta al rispetto del contratto in base all'art. 1602 c.c. così come voluto dalle parti originarie) rimettere tutto in discussione, adducendo solo ora quale profilo di inadempimento del conduttore un comportamento pregresso del ** ***** che tale non è stato ritenuto dalle parti originarie.

Ed invero, il subentro dell'acquirente dell'immobile quale locatrice riguarda certamente tutti i diritti obblighi delle parti, con la precisazione che tra le nuove parti il rapporto originario prosegue con le connotazioni assunte in relazione alla vicende che ne hanno contrassegnato lo svolgimento ove, ancorché verificatesi prima della vendita dell'immobile locato, dette vicende, però, non si siano esaurite.



Nel caso di specie, le modifiche già operate dal ** ***** sono state “assentite” dalla precedente locatrice, signora ***** , avendo le parti deciso, di comune accordo, di non attribuire ulteriori effetti al comportamento precedentemente posto in essere dal ** ***** , salvo il suo obbligo, alla scadenza del rapporto, di ripristinare lo *status quo ante*.

E’ al momento dell’alienazione, infatti, che va valutato se il conduttore versa in un caso di inadempimento che giustifica (o giustificerebbe) la risoluzione del contratto, con conseguente perdita della qualità di conduttore; in caso contrario, essendo la pronuncia derivante dall’azione di riscatto dichiarativa e retroattiva, il conduttore si sostituirà nella posizione del terzo fin dall’inizio, assumendo da tale momento la qualità di proprietario del bene.

In buona sostanza, l’illegittima situazione posta in essere dal conduttore con le modifiche da egli apportate all’immobile risultano “sanate” in virtù della manifestazione di volontà della precedente locatrice, diretta a convalidare l’eventuale situazione illegittima venutasi a creare, per come si evince dagli univoci elementi sopra evidenziati, evidentemente incompatibili con un contrario diverso proposito.

Così stando le cose ed essendo pacifico che il conduttore non fu posto in grado di esercitare il suo diritto di prelazione, va accolta la domanda di riscatto ex art. 39 l. 392/1978 formulata dal ** ***** a seguito dell’alienazione alla ***** dell’immobile da lui condotto in locazione.

Il retratto o riscatto è infatti il rimedio tipico previsto per la violazione del diritto di prelazione e, nella specie, tale rimedio risulta ritualmente esercitato, sussistendone tutti i presupposti.



Ed invero, il diritto del conduttore di subentrare al terzo acquirente del bene immobile in caso di mancata osservanza delle norme sulla prelazione è un diritto potestativo del retraente, che si estrinseca in una dichiarazione unilaterale recettizia; la dichiarazione va presentata nel termine legale di decadenza di sei mesi, che decorre dalla data della trascrizione dell'atto di vendita (con la precisazione che il termine di decadenza è assoluto e prescinde da ogni considerazione sui motivi per i quali il conduttore non sia venuto a conoscenza della trascrizione); detta dichiarazione, infine, va espressa o con atto stragiudiziale, oppure mediante atto di citazione a giudizio.

All'accoglimento della domanda di riscatto consegue l'obbligo di pagamento del prezzo da parte dell'attore nei confronti della convenuta, entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza.

Sul punto va precisato, per completezza, che *“L'esercizio del diritto di riscatto previsto dalla l. n. 392 del 1978, art. 39, non determina un nuovo trasferimento del diritto sul bene del terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, bensì la sostituzione con effetto "ex tunc" di detto titolare al terzo nella medesima posizione che quest'ultimo aveva nel negozio concluso, con la conseguenza che il conduttore di immobile urbano adibito a uso non abitativo, il quale, ai sensi dell'art. 39 l. n. 392 del 1978, ha esercitato il diritto di riscatto del bene alienato a un terzo in violazione del suo diritto di prelazione e ha continuato anche dopo l'alienazione a detenere l'immobile in forza del contratto di locazione, deve nei termini di legge corrispondere al retrattato il solo prezzo e non anche gli interessi compensativi sullo stesso, in analogia con la disposizione contenuta nell'art. 1499 c.c. poiché la detenzione e il godimento della cosa hanno il loro titolo nel*



pagamento dei canoni, corrisposti in forza del rapporto di locazione” (Cassazione civile, sez. III, 04/04/2014, n. 7905; Cass. 19 gennaio 2010 n. 699; Cass. 29 settembre 2005 n. 19156; Cass. 20 aprile 2001 n. 5913; Cass. 4 ottobre 1996 n. 8713).

Del resto, il conduttore continua ad essere tenuto al pagamento del canone, per evitare che, se infondata la domanda di riscatto, il conduttore possa essere considerato moroso.

Infine, analogamente a quanto statuito dalla giurisprudenza in tema di retratto agrario (cfr. Cass., sez. III, 26.10.1979, n. 5606; Cass., sez. III, 17.8.1988, n. 4957), la pronuncia che accoglie la domanda di riscatto costituisce valido titolo per la trascrizione ai sensi dell’art. 2651 cod. civ., consistendo in una sentenza da cui risulta acquistato il diritto di proprietà su un bene immobile.

Venendo infine alla generica domanda di rivalsa formulata dalla ***** nei confronti della ***** si osserva come tale richiesta sia rimasta del tutto sfornita di prova, non avendo la ***** dimostrato di aver subito specifici pregiudizi e non avendo neppure documentato l’asserito esborso di euro 5.500,00 per spese notarili, atteso che non risulta prodotta in atti alcuna fattura comprovante tale esborso.

Le spese di lite fra l’attore e la ***** seguono la soccombenza di quest’ultima, e vengono liquidate in complessivi euro 5.480,00 di cui euro 464,00 per spese ed euro 5.016,00 per compensi professionali, così ripartiti: euro 1.500,00 per la fase di studio, euro 1.000,00 per la fase introduttiva, euro 516,00 per la fase istruttoria ed euro 2.000,00 per la fase decisionale, oltre rimborso forfetario delle spese generali, IV e CPA come per legge.



Si ravvisano invece gravi ed eccezionali ragioni per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite tra la ***** e la ***** , dal momento che quest'ultima si è costituita solo il giorno precedente all'udienza fissata per la precisazione delle conclusioni e considerati i rapporti di affinità esistenti tra le due (avendo la ***** sposato il fratello della ***** , di cui è rimasta vedova).

P.Q.M.

Il Giudice accoglie la domanda di riscatto proposta ex art. 39 L. n. 392/1978 da ** ***** e, per l'effetto, dichiara il predetto è subentrato quale acquirente alla convenuta ***** ***** nella proprietà dell'immobile sito in ***** via **** n. * censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio ** particelle **** sub * e **** sub * (graffate), acquistato da quest'ultima con atto rogato dal Notaio Filomena Greco di Enna il 09.5.2013, rep. ***** , racc. ***** -, registrato a Enna il 29.5.2013, al n. *** serie IT e trascritto il 30.5.2013 ai nn. **** gen. e **** part.;

Ordina al Conservatore di RR.II. di Enna la trascrizione della presente sentenza;

Ordina a ** ***** ***** il pagamento della somma di euro 40.000,00, oltre interessi compensativi, come in motivazione, in favore di ***** ***** , entro mesi tre dal passaggio in giudicato della sentenza;

Condanna ***** ***** alla rifusione delle spese del giudizio in favore di ** ***** ***** , come sopra liquidate in complessivi euro 5.480, 00 (cinquemilaquattrocentottanta/00), oltre rimborso forfetario delle spese generali, I.V.A e C.P.A. come per legge.



Tribunale di Enna

12

Compensa interamente le spese processuali tra ***** *****

e ***** ***** ..

Deciso in Enna, il 9 luglio 2018.

IL GIUDICE

