

Cassazione civ. sez. III, 11 marzo 2014 n. 5596

Occorre quindi stabilire se la generica disdetta inviata dalla società locatrice abbia fatto nascere o meno nella conduttrice il diritto di prelazione e di riscatto azionati nella presente controversia.

*Ora, se è vero che, nella comunicazione del locatore del diniego di rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati dalla stessa norma, sul quale la disdetta è fondata, in modo da consentire, in caso di controversia, la verifica *o* *ex ante* della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato nell'ipotesi in cui il conduttore estromesso reclami l'applicazione delle sanzioni ivi previste a carico del locatore (v. Cass. n. 936/2013), è altrettanto vero che, qualora il locatore si limiti a manifestare la propria opposizione alla rinnovazione senza addurre alcuna giustificazione, notificando al conduttore una disdetta senza alcuna menzione della volontà di cedere a terzi la proprietà dell'immobile o anche perché, magari, tale volontà non si è ancora formata o la disdetta è priva di effetti con conseguente diritto del conduttore a ottenere solamente la rinnovazione del contratto per l'ulteriore quadriennio, normativamente previsto in difetto di diniego.*

Del resto, questa Corte ha già avuto modo di statuire a riguardo che, nel vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di alienazione a terzi, successivamente alla intimazione della disdetta da parte del locatore, dell'immobile locato, in tanto sussiste il diritto di prelazione del conduttore e, quindi, il diritto di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile condotto in locazione, in quanto il locatore abbia manifestato, nella disdetta, la intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare. Al contrario, il diritto di prelazione (e di riscatto) non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza o accertato che la disdetta è stata, illegittimamente, intimata per la prima scadenza o unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto, (sul punto v. Cass. n. 25450/2010).

*Ed invero, prevedendo, la norma da ultima richiamata una ipotesi di prelazione *ex lege* e, quindi, introducendosi con la stessa una limitazione alla autonomia contrattuale della parte locatrice, quanto alla scelta del soggetto cui alienare il proprio immobile, è palese che con la stessa, a norma dell'art. 14 preleggi, è stata introdotta una disposizione che fa eccezione a regole generali e la stessa, pertanto, non si applica oltre i casi e i tempi in essa considerati (cfr. Cass. n. 4914/2003; Cass. n. 9206/2001, Cass. n. 8468/99, Cass. n. 25450/2010 in motivazione).*

Ma vi è di più. Si deve infatti sottolineare che il riconoscimento del diritto di prelazione non è normativamente previsto, in favore del conduttore in assoluto, in quanto conduttore, ma solo nella limitata ipotesi in cui il locatore gli abbia intimato disdetta per la prima scadenza, comunicandogli di voler cedere la proprietà a terzi. E ciò, come misura atta a compensare in qualche modo il sacrificio del mancato godimento dell'immobile tolto in locazione, per l'ulteriore quadriennio normativamente previsto, a fronte della utilità, per il locatore, purché sprovvisto di altri immobili ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione, di poter vendere a terzi il bene, ad un prezzo maggiore, corrispondente a quello di mercato per gli immobili liberi.