

Cass., civ. sez. III, del 30.12.2014 n. 27514

2.- Devono esser logicamente esaminati il secondo e il terzo motivo di ricorso con cui la Ferri rispettivamente lamenta:

A) "Violazione e falsa applicazione degli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 degli artt. 1362 e 1363 c.c. Nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su tale punto decisivo della controversia" non sussistendo il diritto di prelazione se il bene venduto non è identico a quello locato e dal contratto di locazione emerge che la Mo conduceva soltanto il piano terra adibito a rivendita di tabacchi ed infatti il primo piano era adibito ad appartamento ed è stato locato al Ri e secondo il C.T.U. anche il vano cantinato aveva "una propensione abitativa". Inoltre lo stesso C.T.U. ha accertato che dell' intero edificio solo i locali ad uso commerciale erano utilizzabili, mentre la restante parte non lo era perché nessuna manutenzione da anni era stata effettuata e se la Mo fosse stata conduttrice l' obbligo sarebbe per contratto spettato a lei. In ogni caso dalla scrittura privata intercorsa con il proprietario emergeva che l'intero immobile doveva esser demolito e ricostruito e che la vendita perciò, nell' espressa intenzione delle parti, avveniva a corpo e al riguardo nessuna motivazione era contenuta nella sentenza impugnata. Inoltre l'accesso alle tre unità abitative avviene da vie diverse o da numeri civici diversi.

B) "Violazione e falsa applicazione dell' art. 35 della legge n. 302 del 1978. Nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su tale punto decisivo della controversia" per non avere la Corte considerato che l' unica parte dell' immobile avente contatto con il pubblico era quella adibita ad esercizio commerciale mentre le altre unità non avevano questa destinazione.

I motivi sono fondati nei termini di seguito espressi.

La Corte di merito, con motivazione congrua ed esauriente – in presenza di unità immobiliari disomogenee, non coordinate funzionalmente e strutturalmente tra loro al momento del trasferimento, autonome anche per l' accesso - ha ravvisato nel contratto preliminare tra il Ge e la Fe una vendita cumulativa di più unità immobiliari e non in blocco delle stesse, applicando correttamente il principio secondo il quale l'esistenza di un unico atto di trasferimento per un prezzo unitario da soli non sono elementi sufficienti ad escludere che in esso siano contenuti in realtà una pluralità di trasferimenti autonomi tra di loro. Pertanto, incontroverso che la Mo era conduttrice dell' unità a piano terra adibita ad esercizio commerciale a contatto con il pubblico che essa aveva mantenuto la sua individualità catastale e l'autonomia strutturale, anche di accesso, pur dopo il contratto preliminare di vendita dell' immobile di cui faceva parte, su di essa poteva esser esercitato il diritto di prelazione sussistendo il presupposto richiesto dall' art. 38 della legge n. 392 del 1978 dell' identità tra il bene venduto e quello locato. Ne consegue che invece la Mo non poteva esercitare tale diritto sull' appartamento sovrastante, non oggetto di locazione - ed infatti locato dal Ge al Ri e non adibito all' esercizio dell' attività commerciale a contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, sì che l' eventuale vincolo di accessorietà funzionale che la Mo abbia costituito tra la tabaccheria e l' appartamento, utilizzandolo a deposito, non rileva, poiché il diritto di prelazione del conduttore, con sacrificio dell' autonomia contrattuale del locatore, non si estende agli immobili che, pur essendo complementari a quelli ove è esercitata l' attività commerciale, non hanno il contatto diretto con il pubblico e sono giuridicamente, catastalmente e strutturalmente autonomi, come nella fattispecie.

Quanto poi al vano sottostante la tabaccheria il diritto di prelazione può estendersi ad esso soltanto se sussiste un vincolo pertinenziale con i locali a piano terra ove è stata esercitata la tabaccheria e se esso è stato costituito dal proprietario locatore e non dal conduttore con la mera tolleranza di costui (Cass. 19157 del 2005).