

Cass. civ. Sez. III, Sent., (ud. 22-05-2018) 27-09-2018, n. 23167

"Omissis"

Svolgimento del processo

1. Tizio ricorre, affidandosi a quattro motivi illustrati anche con memoria, per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di *omissis* che aveva respinto l'impugnazione proposta avverso la pronuncia del Tribunale di rigetto della sua domanda volta ad ottenere, nei confronti di Caio, la declaratoria di inefficacia della vendita dell'appartamento da lui condotto in locazione, con contratto stipulato per uso abitativo con la precedente proprietaria Mevia, rispetto al quale, vantando il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile in virtù di quanto convenzionalmente pattuito e deducendo che l'offerta di vendita non gli era stata comunicata, aveva agito per far valere il diritto di riscatto previsto dalla L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39.

2. Le parti intime hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1. Il ricorrente deduce:

a. con il primo motivo, ex art. 360 n 3 e 5 cpc, la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., e dell'art. 1362 c.c., in relazione alla regola "in claris non fit interpretatio": lamenta che l'interpretazione della Corte territoriale aveva impedito la tutela del suo diritto di riscattante, visto che egli aveva agito, fin dall'inizio, con riferimento alla L. n. 431 del 1998, artt. 38 e 39, applicabili anche alle locazioni abitative.

b. con il secondo motivo, ex art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'art. 183 c.p.c., comma 5, come novellato dalla L. n. 534 del 1995, *ratione temporis* vigente: lamenta che la Corte era incorsa in error in procedendo nell'applicazione della legge in quanto la modifica della domanda doveva ritenersi sempre ammessa nei limiti dell'art. 183 c.p.c., comma 5; ed aveva anche pronunciato in contrasto con il principio *jura novit curia*.

c. con il terzo motivo, ancora, lamenta ex art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione e falsa applicazione della L. n. 431 del 1998, art. 3, n. 1, lett. G, ed L. n. 392 del 1978, art. 39; nonchè la violazione dell'art. 112 c.p.c., ed, ex art. 360 c.p.c., n. 5, la violazione degli artt. 1334, 1335 e 99 c.p.c., deducendo la natura reale della domanda. Contesta la differenza che la Corte territoriale aveva delineato fra prelazione commerciale e prelazione abitativa, escludendo erroneamente che il riscatto esercitato avesse effetti reali e si duole del fatto che la Corte, evidenziando la differenza fra le due fattispecie, avesse ritenuto sussistente una *mutatio libelli*.

d. con il quarto motivo, il ricorrente deduce il vizio di motivazione, ex art. 360 n 5 cpc, sui requisiti da lui posseduti per l'esercizio del diritto di riscatto "anche in relazione all'art. 116 cpc in tema di prove legali", stante il contenuto confessorio in relazione all'art. 2730 c.c., e art. 238 c.p.c.: lamenta che non era stato adeguatamente valutata la disdetta inviata, ritenuta ingiustamente irrilevante.

2. I primi tre motivi devono essere congiuntamente esaminati in quanto sono strettamente collegati fra loro sotto il profilo logico.

La sentenza impugnata, nel confermare la pronuncia di primo grado, ha affermato che "esistono marcate differenze tra la prelazione abitativa e la prelazione commerciale" (cfr. pag. 9 della sentenza) e che, avendo l'attore

agito nei confronti della convenuta acquirente - che ha provveduto a chiamare in causa la venditrice, sua dante causa e locatrice del Tizio - solo con riferimento alla prelazione convenzionale (contenuta in una clausola del contratto di locazione) era incorso in una inammissibile mutatio libelli, avendo introdotto il riferimento alla prelazione legale solo con la memoria ex art. 183 c.p.c., modificando, in tal modo, la causa petendi originariamente prospettata.

2.1. I motivi in esame, sia pur sotto i diversi profili sopra richiamati, criticano la pronuncia della Corte territoriale proprio in relazione a tale impostazione assumendo che il giudizio era stato fin dall'inizio proposto con riferimento alla L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39, applicabili anche alle locazioni abitative L. n. 431 del 1998, ex art. 3, lett. G, e che i fatti dedotti a sostegno della domanda proposta nei confronti dell'acquirente, che aveva chiamato in causa la venditrice (che aveva resistito in giudizio) per essere tenuta indenne da ogni pretesa - non avevano subito alcuna modifica, ragione per cui la pronuncia di rigetto doveva ritenersi viziata per violazione di legge.

2.1. Le tre censure sono fondate.

Deve premettersi che questa Corte ha avuto modo di chiarire che:

a. "la questione relativa alla novità, o meno, di una domanda giudiziale è correlata all'individuazione del bene della vita in relazione al quale la tutela è richiesta, per cui non può esservi mutamento della domanda ove si sia in presenza di un ipotetico concorso di norme, anche solo convenzionali, a presidio dell'unico diritto azionato, presupponendo il cambiamento della domanda la mutazione del corrispondente diritto, non già della sua qualificazione giuridica. Ne consegue che se l'attore invoca, a fondamento della propria pretesa, un presidio normativo ulteriore rispetto a quello originariamente richiamato, fermi i fatti che ne costituiscono il fondamento, ciò non determina alcuna "mutatio libelli", restando invariato il diritto soggettivo del quale è richiesta la tutela." (cfr. Cass. 9333/2016);

b. "La modificazione della domanda ammessa ex art. 183 c.p.c., può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa ("petitum" e "causa petendi"), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali." (cfr. ex multis Cass. SSUU 12310/2015; Cass. 3806/2016; Cass. 26782/2016; Cass. 6389/2017; Cass. 27566/2017; Cass. 28385/2017);

c. "in tema di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo nel caso in cui il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, manifestando in tale atto l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'utilità per il locatore di poter alienare il bene ad un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi". (cfr. Cass. 5596/2014).

3. La Corte d'appello non ha fatto corretta applicazione dei principi sopra richiamati: infatti il Tizio propose il giudizio con espresso riferimento la L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39, (cfr. atto di citazione di primo grado) senza alcuna

specifica qualificazione della natura della prelazione invocata (e pertanto non escludendo nè quella legale nè quella convenzionale); inoltre, con riferimento alla medesima pretesa di riscatto ed al fatto principale dedotto (consistente nel contratto di locazione in essere che non aveva impedito la vendita con garanzia di piena libertà del bene da diritti di prelazione) venne tempestivamente prodotta anche la disdetta, mai disconosciuta dalla Mevia, con la quale la locatrice gli aveva comunicato la propria intenzione di vendere l'immobile entro l'anno 2003 con contestuale avviso che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla prima scadenza del 31.3.2004 (cfr. doc. 9 prodotto nel fascicolo di primo grado, richiamato e trascritto nel ricorso a pag. 8): tale documento non è stato affatto esaminato dalla Corte territoriale che ha ritenuto erroneamente la sussistenza di una mutatio libelli nelle precisazioni contenute nella memoria ex art. 183 c.p.c., comma 5, ratione temporis vigente, precisazioni che, per i principi espressi da questa Corte e sopra richiamati, dovevano essere ricondotti ad una ammissibile emendatio.

4. Il quarto motivo deve ritenersi assorbito.

5. La sentenza deve pertanto essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di *omissis* in diversa composizione per un nuovo esame della controversia sulla base dei seguenti principi di diritto: "la questione relativa alla novità, o meno, di una domanda giudiziale è correlata all'individuazione del bene della vita in relazione al quale la tutela è richiesta, per cui non può esservi mutamento della domanda ove si sia in presenza di un ipotetico concorso di norme, anche solo convenzionali, a presidio dell'unico diritto azionato, presupponendo il cambiamento della domanda la mutazione del corrispondente diritto, non già della sua qualificazione giuridica"; "il diritto di riscatto, previsto per le locazioni ad uso abitativo dalla L. n. 431 del 1998, art. 3, in combinato disposto con la L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39, è conseguenza della prelazione legale che può concorrere anche con la prelazione convenzionale, essendo compito del giudice di merito provvedere alla qualificazione della fattispecie concreta sulla base dei fatti complessivamente dedotti e tenuto conto delle parti processuali presenti in giudizio, anche alla luce dei principi di economia processuale e di conservazione delle prove".

La Corte di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso;

cassa la sentenza impugnata e rinvia per un nuovo esame della controversia alla Corte d'Appello di *omissis* in diversa composizione anche per la decisione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 22 maggio 2018.

Depositato in Cancelleria il 27 settembre 2018