

## **Cass., civ. sez. III, del 18 gennaio 2019, n. 1254**

3.3. Con il terzo motivo si ipotizza la violazione, nuovamente, degli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, questa volta in relazione all'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile, censurandosi la sentenza impugnata laddove ha ritenuto le suddette norme della legge sull'equo canone applicabili pure alla vendita della nuda proprietà.

Sul presupposto che, ai sensi dell'art. 12 delle "preleggi", l'interpretazione estensiva di una norma trova "il suo limite invalicabile proprio nella lettera della legge, se chiara ed inequivocabile", la ricorrente assume che il diritto di prelazione e di riscatto previsti in favore del conduttore dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 si ricolleghino ad una "denuntiatio" proveniente dal "proprietario", ovvero dal soggetto che "riunisce in sé i poteri di disposizione e godimento sulla "res". Lo confermerebbe, del resto, la circostanza che, "in caso di dissociazione tra potere di disposizione e potere di godimento, è al titolare di quest'ultimo (l'usufruttuario) e non al nudo proprietario" che spetta la qualifica di locatore, "con tutti i conseguenti diritti ed obblighi verso il conduttore". Non a caso, dunque, lo "ius prelationis" si atteggia a "«ius ad rem» accessorio al diritto di godimento derivante dalla locazione, i cui termini vincolano solo locatore e conduttore".

Non pertinente, dunque, sarebbe il riferimento contenuto nella sentenza impugnata alla pronuncia di questa Corte (Cass. Sez. 3, sent. 20 febbraio 1992, n. 2080, Rv. 475830-01) che ha riconosciuto le condizioni per l'esercizio del diritto di retratto nel caso in cui nudo proprietario ed usufruttuario concordino di vendere "congiuntamente" la nuda proprietà ed il diritto di usufrutto, evenienza non sussistente, invece, nel caso in esame.

6.3. Il terzo motivo è, del pari, non fondato.

La decisione impugnata rappresenta uno sviluppo coerente dei principi enunciati da questa Corte con l'arresto citato dallo stesso giudice di appello (Cass. Sez. 3, sent. 20 febbraio 1992, n. 2080, Rv. 475830-01).

La sentenza "de qua", infatti, rammenta che la disciplina di cui agli artt. 38 e 39 della legge n. 27 luglio 1978, n. 392 "può e deve essere interpretata estensivamente", e ciò "in armonia con la finalità perseguita della normativa in esame, mirante allo scopo di riunire in capo al conduttore la titolarità dell'impresa da lui esercitata nell'immobile locato e la titolarità del diritto di proprietà piena sull'immobile", proteggendo, pertanto, siffatto interesse "contro facili manovre elusive e fraudolente", e ciò "qualunque sia" - la precisazione non è di poco conto - "lo strumento negoziale produttore il risultato del trasferimento a titolo oneroso della proprietà piena dell'immobile stesso" (così, in motivazione, Cass. Sez.3, sent. n. 2080 del 1992, cit.).

Sulla base, dunque, di tali rilievi, non ha senso ipotizzare che tale "interpretazione estensiva" (conforme allo scopo della migliore tutela del conduttore) incontri un limite nella necessità che gli atti dispositivi della nuda proprietà e dell'usufrutto dell'immobile siano contestuali.

vero, infatti, che il citato arresto giurisprudenziale - come osserva l'odierna ricorrente - concerneva l'ipotesi di "un soggetto nudo proprietario ed altro soggetto usufruttuario e locatore di immobile urbano destinato ad uso non abitativo" che avevano concordato "di vendere congiuntamente la nuda proprietà e l'usufrutto", sicché, in questo caso, "il nudo proprietario e l'usufruttuario, nel momento in

cui raggiungono l'accordo di vendita congiunta del bene, hanno la consapevolezza che, effettuando la vendita contemporanea dei loro rispettivi diritti, trasferiscono, in concreto, all'acquirente la proprietà piena, e provocano, automaticamente, «ope legis», il duplice effetto (...) di consolidazione dell'usufrutto e di continuazione del rapporto locatizio in capo al nuovo proprietario". Nondimeno, la medesima esigenza di tutela del conduttore si pone anche quanto il proprietario/locatore si limiti a trasferire la nuda proprietà del bene, riservandosene l'usufrutto, la cui successiva disposizione da parte del titolare in favore del nudo proprietario - per il sol fatto di inserire uno iato temporale tra le due operazioni - se fosse ritenuta ammissibile si trasformerebbe, di fatto, in un comodo escamotage per pregiudicare il diritto del conduttore.

Né in senso contrario vale richiamarsi, come fa la ricorrente, all'art. 12 delle "preleggi".

Infatti, sebbene "il criterio di interpretazione teleologica, previsto dall'art. 12 delle preleggi, può assumere rilievo prevalente rispetto all'interpretazione letterale soltanto nel caso, eccezionale, in cui l'effetto giuridico risultante dalla formulazione della disposizione di legge sia incompatibile con il sistema normativo", non essendo consentito all'interprete "correggere la norma, nel significato tecnico giuridico proprio delle espressioni che la compongono, nell'ipotesi in cui ritenga che l'effetto giuridico che ne deriva sia solo inadatto rispetto alla finalità pratica cui la norma è intesa" (cfr. Cass. Sez. Lav., sent. 13 aprile 1996, n. 3495, Rv. 497000-01; in senso conforme, più di recente, Cass. Sez. 3, sent. 21 maggio 2004, n. 9700, Rv. 572999- 01), nel caso qui in esame, tuttavia, la "lettera" della legge non osta affatto alla possibilità ("recte": necessità, in ragione di una migliore tutela del conduttore) di accogliere l'interpretazione che degli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978 ha proposto la Corte marchigiana.

Invero la "nuda proprietà" non costituisce un situazione soggettiva "altra" rispetto al diritto domenicale (e ciò anche in ragione del "numero chiuso" dei diritti reali di godimento), bensì è, notoriamente, l'effetto di una - temporanea - compressione di talune facoltà connaturate a tale diritto. Ne consegue, pertanto, che l'impiego del termine "proprietario", contenuto nelle suddette norme della legge n. 392 del 1978, non può certo intendersi come indicativo della volontà del legislatore di riferirsi al (solo) "pieno proprietario", perché ciò non sarebbe coerente con quel connotato tipico del diritto di proprietà, tradizionalmente, definito come "elasticità del dominio".