



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott.ssa LINA RUBINO - Presidente -
Dott. ROBERTO SIMONE - Consigliere -
Dott. ssa LAURA I. E. GIRALDI - Consigliera -
Dott. GABRIELE POSITANO - Consigliere -
Dott. MARCO DELL'UTRI - Rel. Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE
USO DIVERSO

Adunanza del
5/5/2026 - CC

R.G.N. 29476/2022

Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29476/2022 proposto da:

S.R.L.S., in persona del legale
rappresentante, rappresentata e difesa dall'avv. , con
domicilio digitale *ex lege*;

- ricorrente -

contro

DANIELE M e ROBERTO M , entrambi rappresentati e difesi
dall'avv. , con domicilio digitale *ex lege*;

- controricorrenti -

e

MASSIMILIANO B , rappresentato e difeso dagli avv.ti
, con domicilio digitale *ex lege*;

- controricorrenti -

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE DI BOLOGNA n. 929/2022
depositata il 30/3/2022 e l'ORDINANZA della CORTE D'APPELLO di
BOLOGNA n. 3727/2022 depositata il 21/10/2022;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 5/5/2026 dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

ritenuto che,

con ordinanza resa in data 21/10/2022, la Corte d'appello di Bologna ha dichiarato inammissibile, ai sensi degli artt. 348-*bis* e 348-*ter* c.p.c., l'appello proposto dalla società *s.r.l.s.* avverso la sentenza del 30/3/2022 con la quale il Tribunale di Bologna ha rigettato le domande proposte dalla società *s.r.l.s.* volte ad accertare la nullità della cessione, da Daniele M a Massimiliano B (in data 29/9/2020) di una quota di proprietà dell'immobile che la società istante aveva precedentemente assunto in locazione (in data 1/1/2016) dallo stesso Daniele M unitamente all'altro comproprietario Roberto M, trattandosi, secondo la prospettazione della società conduttrice, di una cessione conclusa in violazione del diritto di prelazione spettante a quest'ultima, sicché, a seguito della manifestata volontà, da parte della conduttrice, di procedere al riscatto dell'immobile, le controparti avrebbero dovuto essere altresì condannate alla restituzione dei canoni corrisposti e non dovuti;

con la stessa decisione, il Tribunale ha rigettato la domanda di risarcimento dei danni che la società conduttrice aveva dedotto di aver subito in conseguenza dell'illecita cessazione del rapporto alla prima scadenza, avendo il nuovo comproprietario, Massimiliano B, comunicato la volontà di non dar luogo al rinnovo del contratto a detta prima scadenza, per la necessità di adibire l'immobile all'esercizio dell'attività commerciale dallo stesso svolta;

a fondamento della decisione assunta, il tribunale ha evidenziato come, sulla base della giurisprudenza di legittimità, non spettasse al conduttore alcun diritto di prelazione (e alcun conseguente diritto di riscatto) in relazione all'alienazione di una sola quota di proprietà dell'immobile locato;



ciò posto, escluso il ricorso di alcun riscatto e di alcun dovere di restituzione di canoni non dovuti, nessun ulteriore danno era stato adeguatamente comprovato dalla società conduttrice, essendo rimasto escluso il ricorso di alcun inadempimento contrattuale dei locatori, avendo questi ultimi legittimamente omesso di procedere alla notificazione della cessione della quota di proprietà dell'immobile locato (in quanto non dovuta), ed avendo altrettanto legittimamente notificato la comunicazione del diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza in presenza dei corrispondenti presupposti di legge;

avverso la sentenza d'appello, la società *s.r.l.s.* propone ricorso per cassazione sulla base di otto motivi d'impugnazione, ove del caso sollevando questione di legittimità costituzionale degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/78 e dell'art. 348-*ter* c.p.c.;

Daniele M e Roberto M , da un lato, e Massimiliano B , dall'altro, resistono ciascuno con controricorso, cui ha fatto seguito il deposito di una memoria per ciascuna parte;

considerato che,

osserva il Collegio di dover preliminarmente rilevare il difetto di pregio dell'eccezione di legittimità costituzionale sollevata dalla società ricorrente in relazione agli artt. 38 e 39 della legge n. 392/78, nella parte in cui non prevederebbero l'esercizio del diritto di riscatto, in capo al conduttore, in caso di cessione di una sola quota dell'immobile locato, per l'arbitraria disparità di trattamento che ne deriverebbe rispetto a chi è conduttore di un immobile di proprietà esclusiva di un solo soggetto;

varrà osservare, al riguardo, come l'eccezione in esame appaia *ictu oculi* priva del requisito della non manifesta infondatezza, dovendo ritenersi, al contrario, del tutto ragionevole l'equilibrato temperamento realizzato dalla scelta legislativa tra la limitazione dell'autonomia privata imposta alla proprietà immobiliare (attraverso la previsione di una



prelazione legale) e la tutela della continuità imprenditoriale (rafforzata dal riconoscimento del riscatto), attraverso il riconoscimento della prelazione (e del conseguente riscatto) nei soli casi di trasferimento dell'intera proprietà dell'immobile all'interno del quale il conduttore esercita la propria attività commerciale (senza estenderla ai casi di circolazione delle sole quote), attesa in ogni caso l'impossibilità, attraverso l'estensione della prelazione anche alle cessioni di quote, di determinare la prospettata piena coincidenza tra la titolarità dell'attività imprenditoriale e la proprietà dell'immobile all'interno del quale detta attività è svolta; coincidenza propriamente indicata quale finalità propria dell'istituto della prelazione nell'ambito dei rapporti oggetto dell'odierno esame;

quanto ai paventati rischi di abuso e di frode eventualmente connessi ad ipotetiche ripetute cessioni di quote volte a frustrare l'esercizio della prelazione legale del conduttore, è appena il caso di rammentare la piena idoneità degli strumenti di tutela contrattuale tradizionale (come, ad es., l'impugnazione per simulazione o di accertamento di nullità per frode alla legge) al fine di contestare l'efficacia di eventuali atti negoziali di cui sia positivamente comprovato il collegamento volto al conseguimento di finalità illecite;

dev'essere altresì rilevato il difetto di pregio dell'ulteriore eccezione di legittimità costituzionale sollevata dalla società ricorrente in relazione l'art. 348-ter c.p.c., nella parte in cui non prevederebbe la sindacabilità, in sede di legittimità, dell'ordinanza di inammissibilità emessa dalla corte d'appello in violazione dell'art. 112 c.p.c., essendo tale eccezione fondata su un'erronea interpretazione delle norme vigenti, in quanto è pienamente consentito alla parte di impugnare l'ordinanza di inammissibilità emessa in sede appello, ai sensi dell'art. 348-ter c.p.c., dinanzi alla Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 111, comma 7, Cost., in caso di riscontro di 'vizi propri' del provvedimento impugnato, ossia quando questo sia pronunciato al di fuori dei casi in cui la legge lo consente oppure sia



affetta da vizi processuali (cfr., *ex plurimis*, Sez. 2, Ordinanza n. 35279 del 30/11/2022, Rv. 666324 - 01; v. altresì Sez. 3, Ordinanza n. 30759 del 06/11/2023, Rv. 669332 - 01; Sez. U, Sentenza n. 1914 del 02/02/2016, Rv. 638368 - 01);

in particolare, l'eventuale pronuncia, in sede di ordinanza ex art. 348-ter c.p.c., su una domanda mai proposta nel corso del giudizio (in violazione dell'art. 112 c.p.c.) deve ritenersi 'vizio proprio' del provvedimento impugnato, dovendo lo stesso considerarsi emesso, non solo in violazione di una norma processuale, ma anche al di fuori dei casi in cui la pronuncia di una simile ordinanza è consentita dalla legge;

con i primi due motivi, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 112, co. 1, 163, co. 3 n. 3, e 189, co. 1, c.p.c., nella parte in cui erroneamente la sentenza del Tribunale di Bologna (seguita poi dall'ordinanza della Corte d'Appello) ha inteso che la ricorrente abbia impugnato in primo grado (anche) il diniego di rinnovo alla prima scadenza del 31/12/2021, con la conseguente nullità di detta sentenza, ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato;

i due motivi, congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione, sono infondati;

osserva il Collegio come, diversamente da quanto sostenuto dall'odierna società ricorrente, né il tribunale né la corte d'appello abbiano affermato l'avvenuta proposizione, da parte della ridetta società, di una domanda avente ad oggetto l'impugnazione diretta del diniego di rinnovo alla prima scadenza, quanto, piuttosto, l'avvenuta proposizione di una domanda di risarcimento dei danni asseritamente derivati da detto diniego di rinnovo;

nessuna violazione, dunque, dell'art. 112 c.p.c., può ritenersi imputabile alla responsabilità dei giudici del merito, atteso che la pretesa proposizione di quella domanda di impugnazione diretta del diniego di



rinnovo alla prima scadenza costituisce unicamente il frutto di un'erronea interpretazione del provvedimento emesso dalla corte d'appello ad opera dell'odierna istante;

con il terzo, il quarto e il quinto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 111 Cost. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere il Tribunale di Bologna (seguito poi dalla Corte d'Appello) dettato una motivazione meramente apparente a fondamento del diniego della prelazione in caso di cessione di sole quote di proprietà, limitandosi a richiamare le soluzioni offerte dalla giurisprudenza di legittimità senza fornire alcuna spiegazione dell'infondatezza delle singole ragioni addotte dall'odierna istante;

il terzo, il quarto e il quinto motivo - congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione - sono infondati;

osserva il Collegio come, tanto il giudice di primo grado quanto la corte d'appello, abbiano in termini di lineare chiarezza escluso che al conduttore spetti una prelazione in caso di cessione di una sola quota in comproprietà dell'immobile concesso in locazione richiamando le medesime considerazioni fatte proprie dalla giurisprudenza a Sezioni Unite della Corte di Cassazione (v. Sez. U, Sentenza n. 13886 del 14/6/2007, Rv. 597371 - 01, e, da ultimo, Sez. 3, Ordinanza n. 22063 del 24/7/2023, Rv. 668666 - 01; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 17992 del 28/08/2020, Rv. 659011 - 02) che questo Collegio condivide integralmente e ribadisce in questa sede al fine di assicurarne continuità;

trattandosi, dunque, di una decisione giuridicamente corretta, l'eventuale erroneità (o, comunque, la ritenuta inadeguatezza) delle considerazioni poste a fondamento dell'impianto argomentativo formulato *in iure* dal giudice di merito deve ritenersi del tutto priva di rilevanza in sede di legittimità, trovando sul punto applicazione il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale la mancanza di motivazione su questione di diritto e *non di fatto* deve



ritenersi irrilevante, ai fini della cassazione della sentenza, qualora il giudice del merito sia comunque pervenuto a un'esatta soluzione del problema giuridico sottoposto al suo esame, potendo in ogni caso la Corte di cassazione (in ragione della funzione nomofilattica ad essa affidata dall'ordinamento) correggere la motivazione ai sensi dell'art. 384 c.p.c.;

con il sesto, il settimo e l'ottavo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1362, 1367, 1337 e 1375 c.c., dell'art. 12 disp. prel. c.c., del generale principio di affidamento, dell'art. 3 Cost., dell'art. 132 n. 4, in relazione all'art. 156 c.p.c., degli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 (con riferimento all'art. 360 nn. 3 e 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale interpretato il contratto di locazione concluso tra le parti in violazione delle norme di ermeneutica negoziale richiamate, sulla base di una motivazione carente, illogica e contraddittoria, escludendo illegittimamente il riconoscimento dell'avvenuta stipulazione, tra le parti, di una prelazione convenzionale necessariamente applicabile alle singole quote di proprietà dell'immobile locato, così come agevolmente rinvenibile attraverso la corretta lettura della volontà contrattuale delle parti, anche sulla base delle relazioni precontrattuali intercorse e del carattere obiettivo degli interessi disposti dalle parti contraenti;

il sesto, il settimo e l'ottavo motivo, congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione, sono inammissibili;

osserva il Collegio come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità, l'interpretazione degli atti negoziali deve ritenersi indefettibilmente riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità unicamente nei limiti consentiti dal testo dell'art. 360, n. 5, c.p.c., ovvero nei casi di violazione dei canoni di ermeneutica contrattuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 360, n. 3, c.p.c.;

in tale ultimo caso, peraltro, la violazione denunciata chiede d'essere necessariamente dedotta con la specifica indicazione, nel ricorso per



cassazione, del modo in cui il ragionamento del giudice di merito si sia discostato dai suddetti canoni, traducendosi altrimenti, la ricostruzione del contenuto della volontà delle parti, in una mera proposta reinterpretrativa in dissenso rispetto all'interpretazione censurata; operazione, come tale, inammissibile in sede di legittimità (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 17427 del 18/11/2003, Rv. 568253);

nel caso di specie, l'odierna società ricorrente si è limitata ad affermare, in modo inammissibilmente apodittico, il preteso tradimento, da parte dei giudici di merito, dei canoni di ermeneutica negoziale, espressamente richiamati, orientando l'argomentazione critica rivolta nei confronti dell'interpretazione dei giudici di merito, non già attraverso la prospettazione di un'obiettiva e inaccettabile contrarietà, a quello comune, del senso attribuito ai testi e ai comportamenti negoziali interpretati o della macroscopica irrazionalità o intima contraddittorietà dell'interpretazione complessiva dell'atto (così come della rilevabilità *ictu oculi* di un'interpretazione contraria a buona fede o del tutto sconveniente, rispetto alla natura o all'oggetto del contratto), bensì attraverso l'indicazione degli aspetti della ritenuta non condivisibilità della lettura interpretativa criticata, rispetto a quella ritenuta preferibile, in tal modo travalicando i limiti propri del vizio della violazione di legge (ex art. 360, n. 3, c.p.c.) attraverso la sollecitazione della corte di legittimità alla rinnovazione di una non consentita valutazione di merito;

sul punto, è appena il caso di rilevare come la corte territoriale abbia proceduto alla lettura e all'interpretazione delle dichiarazioni negoziali in esame nel pieno rispetto dei canoni di ermeneutica fissati dal legislatore, non ricorrendo ad alcuna attribuzione di significati estranei al comune contenuto semantico delle parole, né spingendosi a una ricostruzione del significato complessivo dell'atto negoziale in termini di palese irrazionalità o intima contraddittorietà (sulla base di un'ipotetica lettura macroscopicamente contraria ai canoni della buona fede o della



convenienza oggettiva), per tale via giungendo alla ricognizione di un contenuto negoziale sufficientemente congruo, rispetto al testo interpretato, e del tutto scevro da residue incertezze, sottolineando come le parti avessero riconosciuto il diritto di prelazione in favore del conduttore unicamente in relazione a quanto previsto dalla legge (ossia, secondo le stesse parole usate dai contraenti, *«ai sensi e per gli effetti degli articoli 38 e 39 della legge n. 392/1978»* senza nessun, neppure implicito, riferimento ad alcuna prelazione convenzionale);

si tratta di un *iter* argomentativo che è valso - non solo a giustificare i termini di un'interpretazione contrattuale pienamente coerente con tutti i canoni legali di ermeneutica imposti dal legislatore - bensì anche a integrare gli estremi di un discorso giustificativo logicamente lineare e comprensibile, elaborato nel pieno rispetto dei canoni di correttezza giuridica e di congruità logica, come tale del tutto idoneo a sottrarsi alle contestazioni inerenti la legittimità della motivazione in questa sede avanzate dal ricorrente;

sulla base di tali premesse, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo;

si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso, in favore di ciascuna parte controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate, per ciascuna parte controcorrente, in complessivi euro 7.000,00, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori come per legge.



Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-*quater*, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 05/05/2026.

Il Presidente

Lina Rubino

