



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa

DA

[redacted] di [redacted], con sede
in Milano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e
difesa dagli avvocati Francesco Cannizzaro e Gabriella Selgi ed
elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, via Plinio 11;

attrice

CONTRO

[redacted] con sede in Milano, in persona del legale rappresentante
pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Ghisalberti ed
elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via
Crivelli 15/1;

convenuta



E

██████████ e ██████████ rappresentate e difese dagli avvocati Angelo Ulgheri e Cristiana Pirotta ed elettivamente domiciliate presso lo studio dell'avvocato Pirotta in Milano, via Spartaco 23;

convenute

OGGETTO: riscatto immobile ex art. 39 legge 392/78

CONCLUSIONI: come da verbale dell'udienza del 12/11/2007

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato alle controparti in data 12/4/2006 la società ██████████ sopra compiutamente identificata, chiamava in giudizio le convenute esponendo che:

- per effetto di contratto stipulato in data 20/6/96 con le convenute ██████████ essa attrice conduceva attualmente in locazione, ad uso commerciale, parte di un più ampio immobile industriale sito in Milano, via Lorenteggio 246, ed in particolare 2 capannoni ed una porzione della palazzina uffici facenti parte del complesso immobiliare medesimo;
- in data 29/9/2005 le due ██████████ avevano comunicato alla ██████████ che con contratto del 27/9/2005 esse avevano trasferito alla convenuta ██████████ l'intero complesso immobiliare di via Lorenteggio 246, informando altresì la conduttrice che a far tempo dal 1/1/2006 la stessa avrebbe dovuto corrispondere i corrispettivi relativi al suo rapporto di locazione alla società nuova proprietaria del complesso immobiliare;



- a giudizio della odierna attrice, tuttavia, poiché il trasferimento del complesso immobiliare di via Lorenteggio 246, dalle [redacted] alla [redacted] aveva concretamente dato luogo ad una vendita cumulativa di porzioni immobiliari dotate di autonomia strutturale e funzionale, tale vendita aveva finito per violare il diritto di prelazione ex art. 38 legge 392/78 spettante alla [redacted] sulla porzione immobiliare, strutturalmente e funzionalmente autonoma, concessale in locazione con il contratto sopra menzionato;
- in considerazione di ciò, con atto notificato alla [redacted] ed alle [redacted] in data 28-29/3/2006, la [redacted] aveva manifestato nei confronti delle medesime la propria volontà di esercitare il diritto di riscatto ex art. 39 legge 392/78 della porzione immobiliare condotta in locazione.

Alla luce di tali premesse, pertanto, con l'odierna azione la [redacted] chiedeva che questo Tribunale, svolti i necessari incumbenti, accertasse a) il carattere cumulativo della vendita immobiliare che aveva interessato le porzioni oggetto di locazione in favore dell'attrice; b) la conseguente violazione del diritto di prelazione di quest'ultima sulle porzioni medesime; c) l'invalidità del trasferimento immobiliare operato dalle convenute in relazione alle porzioni immobiliari stesse; d) la sussistenza di tutti i presupposti per l'esercizio del diritto di riscatto dell'attrice in ordine a tali porzioni; e disponesse infine conseguentemente e) il trasferimento delle porzioni in questione in favore di essa attrice dietro pagamento del loro prezzo da quantificarsi mediante apposita CTU da disporre in corso di giudizio.



Si costituivano in giudizio tutte le convenute le quali contestavano che nel caso di specie avesse avuto luogo la vendita di carattere cumulativo indicata dall'attrice, affermando, invece, che si trattava di vendita "in blocco" dell'intero complesso immobiliare, la quale proprio per tale sua natura escludeva la configurabilità in capo all'attrice di qualsiasi diritto di prelazione in relazione alla porzione locatale.

Le convenute eccepivano altresì l'invalidità dell'atto unilaterale con cui l'attrice aveva manifestato la sua volontà di esercitare il diritto di riscatto ex art. 39 legge cit. e ciò in quanto l'atto stesso era stato sottoscritto solamente dai difensori della [redacted] in forza di procura ad litem loro rilasciata, mentre nel caso di specie l'esercizio del diritto in questione, avvenendo al di fuori del giudizio, avrebbe richiesto una apposita specifica investitura del rappresentate trattandosi infatti di esercizio di un diritto di carattere sostanziale e non processuale.

Nel successivo corso del giudizio è stato disposto il mutamento del rito da ordinario in locatizio, le parti hanno provveduto all'integrazione dei rispettivi atti insistendo nelle proprie domande ed eccezioni e la causa è stata infine rinviata all'udienza del 12/11/2007 per la discussione, apparendo matura per la relativa decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito del processo deve rilevarsi che appare fondata l'eccezione sollevata dalle convenute circa l'invalidità dell'atto con cui l'odierna attrice intese manifestare la propria volontà di esercitare il riscatto ex art. 39 legge 392/78 della porzione ad essa locata dell'immobile di via Lorenteggio 246 in Milano. Nel caso in esame, infatti, l'esercizio del diritto di riscatto che a norma della disposizione appena citata avrebbe dovuto avvenire entro i sei mesi dalla



trascrizione dalla compravendita immobiliare intercorsa tra le odierne convenute, venne effettuato mediante atto notificato a queste ultime il 28-29/3/2006 a mezzo ufficiale giudiziario, atto che non fu sottoscritto dalla [redacted] bensì dagli avvocati [redacted] e [redacted] i quali nel contesto agivano in rappresentanza di tale società in forza di una procura alle liti riportata a margine dell'atto stesso.

Ora la giurisprudenza formatasi con riferimento alla fattispecie in esame afferma che *"In tema di riscatto di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, previsto dall'articolo 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, tale istituto (come il riscatto nella materia agraria), integrando un diritto potestativo, si esercita per il tramite di una dichiarazione unilaterale recettizia di carattere negoziale, attraverso la quale si determina autoritativamente "ex lege" l'acquisto dell'immobile a favore del retraente, e tale dichiarazione può essere effettuata anche con l'atto di citazione diretto a far valere il diritto di riscatto. In tale seconda ipotesi, in particolare, la procura speciale "ad litem", conferita al difensore per promuovere il relativo giudizio, non gli conferisce anche la legittimazione sostanziale per effettuare, in rappresentanza del titolare del diritto, la dichiarazione unilaterale recettizia di retratto, salvo che la detta procura sia redatta in calce o a margine dell'atto di citazione, nel cui testo sia contenuta la dichiarazione di riscattare l'immobile, in quanto la parte, con la sottoscrizione della procura, fa proprio tale contenuto"* (Cass. sez. 3, n. 20948 del 27/9/2006).

Ebbene, dalla massima sopra riportata possono ricavarsi inequivocabilmente le seguenti conclusioni:

- nell'ipotesi di cui ci stiamo occupando, ossia quella in cui il diritto di riscatto viene esercitato mediante notificazione di atto stragiudiziale, l'atto stesso deve essere sottoscritto o dall'interessato personalmente o a mezzo di



un procuratore specificamente investito del potere di esercitare il diritto potestativo in questione nell'interesse ed in rappresentanza dell'interessato, potere rappresentativo, questo, di carattere sostanziale, attraverso il quale ha luogo l'acquisto dell'immobile da parte del rappresentato, potere che non può pertanto essere sorretto da una procura alle liti rilasciata per la semplice difesa in giudizio;

- l'atto stragiudiziale notificato nell'interesse della ██████████ alle odierne convenute appare quindi nullo per carenza di potere rappresentativo sostanziale in capo ai difensori che lo sottoscrissero;

- nel caso in esame l'invalidità dell'atto stragiudiziale in questione non fu sanata dalla successiva proposizione del presente giudizio, in quanto l'atto di citazione introduttivo di quest'ultimo - prescindendo da ogni valutazione in merito alla sua tempestività ex art. 39, 1 co, legge 392/78, che sembrerebbe comunque da escludersi anche sulla base delle dichiarazioni della stessa attrice (ved. memoria 20/9/2007 pag. 17 ultimi capoversi) - non conteneva una nuova formale dichiarazione di voler esercitare il riscatto da parte della ██████████, limitandosi infatti a richiedere che fosse accertata la validità della dichiarazione stragiudiziale di cui si è già discusso.

Alla luce delle considerazioni che precedono l'atto di esercizio del diritto di riscatto fu esercitato irritualmente, con uno strumento invalido, il quale ha comportato la decadenza della società attrice dalla possibilità di esercizio del diritto stesso.

Tale conclusione supera ed assorbe ogni altra questione di merito prospettata nel presente giudizio.

... di parte attrice devono perciò essere tutte respinte con
... dalla medesima alle spese di lite, che sui liquidano come da

P.Q.M.

... di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda
... rigettata, così provvede:

... le domande avanzate dall'attrice [redacted]

... con atto di citazione del 12/4/2006, nei

... di [redacted] e [redacted] e [redacted]

... l'attrice, soccombente, a rifondere alle convenute le spese del

... giudizio che si liquidano in € 5.500,00 complessivi oltre Iva e

... quanto a [redacted] ed in € 5.000,00 complessivi oltre Iva e

... quanto alle convenute [redacted]

2/11/2007

Il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
14 NOV. 2007
IL CANCELLIERE
CANCELLIERE CI
Caterina Cattara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 14 NOV 2007

