

GIUSTIZIA E SENTENZE

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

Cassazione/1. Al conduttore spetta il diritto anche se vengono ceduti più immobili (non in blocco) con lo stesso contratto

# Prelazione per vendita cumulativa

Il locatario può effettuare l'acquisto solo se riesce la cessione «completa»

Angelo Busani

■ Nel caso di **promessa di vendita** di un immobile ad uso commerciale condotto in locazione per l'esercizio di un'attività che comporta il contatto diretto con il pubblico degli utenti, spetta al conduttore (Tizio) il **diritto di prelazione** a parità di condizioni (articolo 38, legge 392/1978); il diritto di prelazione spetta a Tizio anche nel caso in cui, unitamente all'immobile locato, quello prelazionato da Tizio, sia promesso in vendita (al promissario acquirente Caio) un altro immobile (senza che si configuri una vendita "in blocco", caso nel quale il diritto di prelazione di Tizio non sorgerebbe), sul quale Tizio non abbia il diritto di prelazione (ad esempio: perché non sia il conduttore) e il contratto preliminare di compravendita preveda che la vendita non possa avvenire se non trasferendo contemporaneamente i due immobili. Per permettere a Tizio l'esercizio della

prelazione occorre pertanto che il contratto preliminare contenga una ripartizione dei prezzi di vendita riferiti ai vari immobili oggetto del contratto stesso.

Evidentemente, se Tizio esercita dunque il suo diritto di prelazione:

a) egli ha prelazione solo per l'acquisto dell'immobile da lui condotto in locazione e non per l'altro immobile oggetto di promessa di vendita a Caio;

b) l'esercizio della prelazione ha successo (e quindi Tizio diviene proprietario dell'immobile da lui condotto in locazione) se tutti gli immobili promessi in vendita vengono poi effettivamente venduti, e quindi nei seguenti casi:

■ Tizio compra l'immobile da lui prelazionato e il promissario acquirente Caio accetta di comprare (solo) l'altro immobile, non prelazionato da Tizio (in altre parole, Caio accetta di comprare un lotto di entità minore rispetto a quella og-

getto del contratto preliminare da lui stipulato);

■ Tizio manifesta l'intenzione di comprare tutto quanto è oggetto del contratto preliminare (e cioè sia l'immobile da lui prelazionato sia quello da lui non prelazionato, perché non condotto da lui in locazione); è il caso in cui il promissario acquirente Caio non accetti di comprare un lotto di entità inferiore a quella oggetto del contratto preliminare e invece Tizio intenda comprare l'intero lotto e, quindi, sia la parte da lui prelazionato sia quella da lui non prelazionato;

c) l'esercizio della prelazione invece non ha successo (e, quindi, in tal caso, non avviene alcun trasferimento immobiliare) se non si attua il trasferimento dell'intero compendio immobiliare oggetto del contratto preliminare: è l'ipotesi, ad esempio, in cui Tizio prelaziona l'immobile da lui condotto in locazione e non si rende disponibile ad acquistare

nell'altro e pure il promissario acquirente Caio non si renda, a sua volta, disponibile ad acquistare una caratura inferiore a quella promessagli in vendita.

Questa articolata serie di possibili soluzioni è l'esito della sentenza n. 12526 depositata in Cassazione il 17 giugno 2016, ove è appunto stata presa in considerazione la complicata (ma non infrequente) fattispecie della promessa di vendita "cumulativa" di due immobili (uno solo dei quali soggetto alla prelazione di un dato conduttore) contenente la condizione secondo cui, in tanto la promessa di vendita avrebbe dispiegato la sua efficacia, in quanto l'intero oggetto del contratto fosse stato poi effettivamente alienato. In altre parole, si trattava di un contratto stipulando il quale il venditore intendeva impegnarsi solo in caso di vendita dell'intero lotto da lui promesso in vendita e non invece nel caso in cui, per effetto del-



**QUOTIDIANO DEL DIRITTO**  
Rassegna di massime sull'ammontamento per lo stalker

Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e magistrati. Nel numero di oggi rassegna di massime a cura di **Plusplus24 Diritto** sul provvedimento di ammontamento per stalking.

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

l'esercizio della prelazione del conduttore Tizio su una porzione di detto lotto, fosse seguita solo la vendita di quest'ultima e non della porzione ulteriore, non prelazionabile da Tizio e nemmeno appetibile per il promissario acquirente Caio.

Come già osservato, nel caso analizzato dalla Cassazione, si trattava di una vendita "cumulativa" (avente cioè a oggetto una pluralità di beni privi di una loro oggettiva "coerenza") e non di una vendita "in blocco" (vale a dire avente a oggetto bensì una pluralità di immobili, caratterizzata però da un oggettivo "filologico", ad esempio, il fatto di essere una porzione "cielo-terra"): in quest'ultimo caso, infatti, anche se una parte del "blocco" sia locata per utilizzo commerciale a contatto con il pubblico, il conduttore non ha il diritto di prelazione né sull'intero né sulla porzione da lui condotta in locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Diritto dell'economia. Il problema recessivo

## Assonime promuove il debutto della società benefit

Giovanni Negri

MILANO

■ **Assonime** promuove la neonata **società benefit**. Considerando il nuovo modello introdotto con la **legge di Stabilità 2016** «uno strumento che apre nuove opportunità alle imprese e le rende nel contempo veicolo di innovazione e progresso sostenibile».

In realtà poi, sottolinea Assonime, più che di un nuovo tipo societario, la società benefit si presta a un **utilizzo multitasking**, potendo assumere la veste giuridica di una qualsiasi delle società disciplinate dal Codice civile. A essere delineato è invece un quadro normativo nel quale la doppia finalità del profitto e del beneficio comune è declinata nell'oggetto sociale, nella governance e nell'enforcement.

Le nuove norme, ricorda Assonime, prevedono, infatti, che:

■ la finalità di beneficio comune perseguita siano indicate nella clausola statutaria dell'oggetto sociale;

■ la società sia gestita in modo da bilanciare l'interesse dei soci con l'interesse di coloro sui quali l'attività sociale può avere un impatto;

■ sia individuato, nell'ambito dell'organizzazione aziendale, il soggetto cui attribuire i compiti e le funzioni finalizzate al perseguimento del beneficio comune;

■ sia reso conto annualmente degli obiettivi perseguiti e realizzati attraverso una valutazione dell'impatto dell'attività.

Con lo scopo di attribuire effettività alla disciplina, a chiusura del sistema la legge prevede, infine, che il mancato persegui-

mento in concreto delle finalità di beneficio comune dichiarate comporta l'applicazione delle disposizioni in materia di pubblicità ingannevole e quelle del codice del consumo in tema di pratiche commerciali scorrette. Non sono previsti incentivi fiscali con il vantaggio, avverte la circolare, di potere valutare costi e benefici di una scelta per la società benefit al netto di spine esterne, che pure, però, potrebbero essere introdotte in un secondo momento. Il cuore della nuova disciplina sta allora nel bilanciamento dell'interesse dei soci con quello degli altri stakeholders. Di conseguenza la discrezionalità degli amministratori viene elevata sino a renderli indenni da azioni di responsabilità da parte dei soci per avere considerato nelle scelte strategiche anche profili sociali e ambientali oltre alla "classica" massimizzazione del profitto.

C'è un esempio già in atto al quale potere fare riferimento? Sì, sostiene Assonime, ed è quello dei gruppi societari, dove, Codice civile alla mano, la gestione della capogruppo deve essere caratterizzata dal massimo equilibrio rispetto a quelle delle controllate.

La circolare, che, peraltro si sofferma diffusamente su snodi cruciali come gli obblighi e la responsabilità degli amministratori e i compiti e le funzioni dell'organo di controllo, non elude alcuni problemi interpretativi.

Tra i principali il riconoscimento di un diritto di recesso al socio in caso di cambiamento statutario per adeguare l'oggetto sociale agli scopi benefit.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione/2. Il praticante di studio delegato dal titolare non può fare indagini difensive da produrre davanti al Tribunale collegiale

## L'aspirante avvocato non raccoglie prove

Patrizia Maciocchi

ROMA

■ Le **indagini difensive del praticante avvocato**, abilitato alle cause di competenza del giudice di pace o del Tribunale monocratico, non possono essere utilizzate davanti a un Tribunale collegiale. Questo anche se il tirocinante ha ricevuto la delega dal suo dominus regolamentare abilitato. La Corte di Cassazione, con la sentenza 25431, annulla la decisione con la quale la Corte d'Appello aveva considerato ac-

certata la responsabilità dell'imputato, relativamente a reati di violenza sessuale, sulla base delle testimonianze delle vittime e delle indagini difensive, queste ultime considerate valide anche se svolte da un tirocinante non ancora abilitato all'esercizio della professione di avvocato e dunque con un potere di azione circoscritto alle cause che rientrano nella "giurisdizione" del giudice monocratico.

Per la Corte d'Appello un paletto che in realtà non esisteva. Se-

condo i giudici di merito le indagini difensive, vista la loro natura prodromica ed endoprocedurale, sarebbero state soggette solo in secondo momento al vaglio di un tribunale collegiale: nulla vieterebbe dunque al praticante avvocato di acquisire elementi.

Per la Cassazione però la tesi non è condivisibile.

La Suprema corte ricorda innanzitutto il rito che ha indotto il legislatore a rivedere il codice di rito, introducendo l'Istituto delle investigazioni difensive

con la legge 397 del 2000 (articoli da 391-bis a 391-decies).

Un intervento che si giustifica con la necessità di far funzionare il sistema effettivamente accusatorio, permettendo ai difensori delle parti private di ricercare le fonti di prova da sottoporre al giudice.

Non tutti però possono indagare. L'articolo 391-bis individua i soggetti abilitati che in linea generale sono: il difensore, il suo sostituto, gli investigatori privati autorizzati e i consulenti tecnici.

Il tutto però con la precisazione che il potere di chiedere alle persone informate sui fatti dichiarazioni scritte o di documentare le informazioni rese, è riservato ai soli difensori titolari dell'incarico e ai loro sostituti.

Nel caso esaminato erano state prodotte proprio le dichiarazioni raccolte dalla difesa della parte civile.

Per la Suprema Corte, posto che la documentazione non è frutto dell'attività del difensore ma del suo sostituto, si tratta di un atto che non può essere attribuito solo al «professionista abilitato al patrocinio di fronte all'organo giudiziario che procede

ovvero anche ad altro soggetto».

La Cassazione precisa che la nozione di sostituto va ricavata dall'articolo 102 del codice di procedura penale, che consente al difensore sia di fiducia sia d'ufficio di nominare un sostituto che eserciti i suoi diritti e assumi i suoi doveri.

È però evidente che la "nomina" non apre al sostituto strade che prima gli erano precluse né amplia le sue prerogative. Per fare l'investigatore deve dunque possedere la stessa abilitazione professionale del legale che ha ricevuto l'incarico e lo ha delegato a svolgerlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE A CURA DI PUBLIMEDIA GROUP

Aziende &amp; Territorio Le scommesse vincenti e i successi internazionali di cinque aziende attive tra Sicilia, Puglia e Calabria

# Così il Sud esporta eccellenze in Italia e all'estero

Assicurazioni, ingegneria, smaltimento rifiuti, logistica e servizi, la qualità delle imprese meridionali

Genna, al sicuro da qualsiasi imprevisto

■ Da quasi mezzo secolo l'unico obiettivo dell'Agenzia delle Generali di Mazara del Vallo, rappresentata dalla famiglia **Genna**, è quello di soddisfare le richieste di una clientela sempre più vasta ed esigente. Del resto "affidabilità" è la parola chiave attorno alla quale nel 1968 Nicolò Mario Genna ha dato vita alla sua azienda, facendo tesoro dell'esperienza del padre (Ispettore di produzione della Compagnia sin dal 1954). Il primo a credere fermamente in questa iniziativa imprenditoriale fu l'allora Direttore Generale Comm. Carlo Polacco. Fiducia ripagata da Nicolò Mario Genna, al

quale toccò il difficile compito di misurarsi con l'economia depressa di quegli anni e con l'assenza, su gran parte del territorio, di qualunque cultura assicurativa. Eppure Nicolò Mario Genna riuscì prima a ritagliarsi uno spazio sufficiente per reggere alle difficoltà iniziali, poi a consolidare la propria attività al punto da sopportare i contraccolpi economici dei terremoti del Belice, nel 1968, e di Mazara del Vallo nel 1981. Allo stesso modo l'Agenzia fu in grado di resistere allo scoppio avvenuto nel 1992, quando si vide dimezzare portafoglio e territorio. Momenti di difficoltà che non hanno mai



**Andrea e Nicolò Mario Genna** Vallo oggi lavorano 10 professionisti con i quali Andrea ha instaurato un rapporto di stima e fiducia reciproca e con i quali condivide le proprie soddisfazioni professionali. Se oggi Andrea può presentarsi come un professionista nel settore assicurativo, lo deve sicuramente alla propria famiglia, che è riuscita a trasmettergli l'amore e la passione per le Generali, ma anche ai propri Collaboratori e, non da ultimo, ai propri Assicurati, unico vero patrimonio. ■

Ambiente e energia



Uno scorcio dell'Azienda

■ Innovazione tecnologica e cultura della qualità sono da più di 25 anni i fattori di successo delle aziende del gruppo **V&V** di Crotone. Il gruppo formato da 4 imprese (Salvaguardia Ambientale SpA, Sovreco SpA, Mida Tecnologie Ambientali Srl e Miga Srl), è attivo nel settore dei servizi ambientali alle imprese e agli Enti Locali e nella produzione di energia da fonti rinnovabili. La dotazione impiantistica della V&V Group copre la totalità della filiera di trattamento dei rifiuti: stoccaggio, selezione, compostaggio, termovalorizzazione a recupero energetico, trattamento chimico-fisico e discariche. Insieme le 4 aziende rappresentano la più importante piattaforma ambientale del Sud Italia. La mission della holding è mettere a disposizione del cliente tutte le capacità e le esperienze nella prestazione di servizi e soluzioni che rispondono sempre più alle esigenze del mercato e della sostenibilità ambientale. Piccola curiosità, la V&V Group possiede e gestisce con passione la società FC Crotone calcio, squadra che con impegno e tenacia ha conquistato la Serie A. ■

Azienda leader dei presidi medico chirurgici

■ La **A. Panzica Srl** nasce a Palermo nei primi Anni '90, affermandosi ben presto come leader nella distribuzione di presidi medico chirurgici. Toni Panzica è un giovane e ambizioso imprenditore che cerca di farsi strada nel mercato con onestà e creatività, dimostrando che è possibile crescere e avere successo in un territorio (la Sicilia) che in quegli anni vede la scoperta di un sistema di concussioni, tangenti, corruzione e mafia (tangentopoli e sanitaopoli). È in questo difficile contesto che l'imprenditore inizia la sua attività distribuendo per conto di una multinazionale presidi medico chirurgici nelle strutture ospedaliere della Sicilia Occidentale. Nonostante un inizio non facile, dovuto al diffuso malcostume di quegli anni, l'imprenditore grazie alla sua caparbia e all'empatia riesce a conquistare la fiducia dei suoi interlocutori, gettando le basi per quella che sarebbe diventata negli anni un'azienda di successo. L'attività inizia con pochi collaboratori, e solo grazie a costanza, onestà, sacrificio e voglia di affermarsi, il suo

fondatore riesce ad ottenere risultati importanti in un territorio complesso e articolato come la Sicilia. Dopo oltre vent'anni di lavoro, oggi Toni Panzica può dire di aver creato un gruppo aziendale leader nella distribuzione di presidi medico chirurgici in tutta la regione, grazie anche a collaboratori leali che lo affiancano nel percorso di crescita e sviluppo dell'azienda. Una soddisfazione enorme che lo ripaga di tutti i sacrifici fatti. Alla A. Panzica Srl, che si occupa esclusivamente di commercializzare prodotti dell'area anestesia e rianimazione, si sono aggiunte la Biofarm, orientata invece sui prodotti dell'area chirurgica, e la Medical Farma Srl, che lavora sui prodotti dell'area ortopedica. Il gruppo Panzica oggi conta circa quaranta dipendenti, due sedi amministrative di cui una a Palermo e un'altra a Catania, e due magazzini. Possiede inoltre un'organizzazione logistica, che consente la fornitura di prodotti alle Aziende Ospedaliere e alle Case di Cura in tempi brevissimi su tutto il territorio della Sicilia. ■



A. Panzica

Ingegneri dell'ambiente



Il marchio dello Studio Sergi

■ Il rispetto dell'ambiente innanzitutto. È con questo spirito che lo **Studio di Ingegneria Sergi Srl** (di Reggio Calabria) si dedica da circa 10 anni alle energie rinnovabili e all'efficienza energetica, offrendo interventi e consulenze nel campo dell'ingegneria sia civile che industriale. L'installazione e la manutenzione di impianti fotovoltaici rappresenta oggi il primo e più importante impegno dello Studio Sergi che però, forte dell'esperienza ormai maturata, ha iniziato a cimentarsi con successo anche nel campo dell'energia eolica, impianti solari termodinamici, pompe di calore, cogenerazione e trigenerazione. Molto importante per lo studio Sergi è anche tutta l'attività legata alle consulenze che esperti del settore offrono ai clienti per quanto riguarda le diagnosi energetiche. Tutto questo ha consentito allo Studio di diventare un punto di riferimento in tema di energie rinnovabili in tutta la Calabria, ma anche oltre. Importanti interventi firmati Sergi sono stati già realizzati anche in provincia di Messina e persino a Udine. Info: www.studiosergi.eu. ■

Come dare una nuova vita ai materiali di scarto

■ «Nulla si crea, nulla si distrugge, tutto si recupera». Questo lo slogan della **Recuperi Pugliesi Srl**, leader nel Sud Italia per il recupero e riciclo dei rifiuti, che da più di 50 anni offre qualità nel rispetto dell'ambiente. Successo certificato dai numeri (con un fatturato annuo di circa 20 milioni di euro) e dai fatti (sono moltissimi gli Enti pubblici e le multinazionali che si rivolgono alla Recuperi Pugliesi Srl). Quartier generale della società è la zona industriale di Modugno, con un officio industriale di circa 65mila metri quadri e 120 dipendenti. La società collabora a Bari con l'A.M.I.U.

Puglia per la raccolta differenziata di carta, cartone e vetro, è piattaforma Corepla per il riciclo della plastica, e in tutt'Italia con impianti come ferriere, cartiere e fonderie che recuperano il materiale prodotto e lavorato a Bari per essere poi avviato a riciclo. Recuperi Pugliesi si occupa anche di trasporto e smaltimento di rifiuti pericolosi e non, attività che si lega a opere di bonifica all'amianto e di siti inquinati. A disposizione anche sistemi come il selezionatore automatico per la raccolta differenziata, che permette la lavorazione di tonnellate di rifiuti al giorno. Centrale è poi l'impianto di



Il brand della Recuperi Pugliesi

lavaggio e granulazione della plastica, che consente di lavorare grossi quantitativi; ad esempio polietilene, HDPE, polipropilene e polistirene provenienti dal riciclo di rifiuti e destinati a nuova vita. I materiali vengono trasformati in granuli e immessi sul mercato come materia prima. Cruciale il mercato estero, in particolare quello cinese, dove grazie alla recente acquisizione della licenza "Aqsic", l'azienda ha avviato l'esportazio-

ne diretta di rifiuti di plastica, carta e ferro. Fiore all'occhiello della Recuperi Pugliesi è la discarica "Ecoerre S.r.l.", progettata per un'ulteriore selezione dei rifiuti in ingresso con riduzione al minimo delle percentuali di smaltimento. Purtroppo, per ragioni burocratiche, il "sogno" di questa gestione avveniristica, nonostante siano trascorsi oltre 20 anni dall'autorizzazione, non ha ancora visto la luce. ■