

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1045

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**FERRARINI, LODIGIANI, PIERMARTINI, CRISTONI,
DEL BUE, D'ADDARIO**

Presentata il 17 luglio 1987

Interpretazione autentica dei commi quinto e sesto dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, concernente l'esercizio del diritto di prelazione su immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

ONOREVOLI COLLEGHI! — Nel corso della discussione al Senato, — seduta del 7 dicembre 1977 — del disegno di legge, che, poi, sarebbe stato approvato come legge 27 luglio 1978, n. 392, veniva presentato un emendamento all'articolo 38 del seguente letterale tenore: « Le suddette disposizioni non si applicano nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero stabile », rilevando che, diversamente, l'articolo 38 avrebbe introdotto « un divieto di vendita dell'immobile nel suo complesso ».

Il ministro Bonifacio (Guardasigilli), replicava che, a suo avviso, la norma non introduceva divieti di vendita, essendo « di tutta evidenza che, nel caso di vendita dell'intero immobile, i titolari del diritto di prelazione potranno esercitarlo solo in riferimento all'edificio nel suo complesso ».

Il Senato, passato a votazione, rigettava l'emendamento in questione accogliendo la tesi del Guardasigilli.

Siffatta vicenda parlamentare, limpida e non equivoca, rende evidente che il legislatore ha inteso, bensì, rendere possibile, con l'istituto della prelazione del conduttore, all'artigiano, al commerciante, all'albergatore, ecc., di acquistare la proprietà dei locali dell'azienda; ma ha, anche, riconosciuto una speciale ipotesi di indivisibilità dell'intero edificio, oggetto del trasferimento a titolo oneroso, nell'interesse del proprietario dello stesso e, più ancora, nell'interesse pubblico di evitare la distruzione parziale del valore e della funzione degli edifici, mediante un incongruo frazionamento della proprietà dei medesimi, per effetto dell'esercizio della prelazione da parte dei conduttori.

I due contrapposti interessi tutelati dal legislatore (quello del conduttore, di acquistare i locali della propria azienda; quello della collettività, di non menomare il valore dell'edificio, col suo frazionamento antieconomico) appaiono bene contemperati, per effetto delle disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 38 della legge in questione.

In particolare, il comma sesto, disponendo che « il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore », esclude che, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio, un conduttore possa accampare legittimamente la pretesa di esercitare disgiuntamente la prelazione sulla sola porzione dello stabile da esso condotta in affitto. Detto comma sesto, imponendo l'onere dell'esercizio congiuntivo della prelazione, con un esplicito diritto di accrescimento, a favore dei non rinuncianti, nella prelazione ripudiata dai rinuncianti, rende palese che, proprio per la ragione che la prelazione non poteva essere esercitata in pregiudizio del diritto del proprietario di vendere l'intero edificio globalmente, si è concesso ai conduttori (od, anche, al solo conduttore non rinunciante) la potestà di esercitare la prelazione sull'intero edificio messo in vendita globalmente, come unico mezzo per realizzare, sia pure a caro prezzo, il loro interesse ad acquistare i locali della loro azienda.

Tale essendo il fine perseguito dal legislatore, è chiaro che la prelazione del conduttore, esercitabile solo sull'intero edificio, in caso di vendita globale dello stesso, non trova ostacolo nel fatto che l'edificio medesimo contenga locali non adibiti ad uso commerciale (di solito, anzi, solo i locali a piano terra sono adibiti ad uso commerciale; mentre i locali posti ai piani superiori sono adibiti ad uso abitativo od a studi professionali; eccettuati gli alberghi, che spesso occupano l'edificio intero).

Senonché, codesti concetti, chiaramente espressi dai commi quinto e sesto dell'articolo 38 della legge in questione

(redatti, a nostro avviso, secondo le buone regole della tecnica legislativa) non sono stati prontamente intesi dalla giurisprudenza e dalla dottrina, con la sola eccezione dello studio di Daniele Bravi: « Vendita in blocco e prelazione locatizia », in « Archivio locazioni » 1980, pagina 327 e seguenti, che appare improntato a concetti veramente chiari ed esatti e rispondenti alle intenzioni del legislatore.

Particolarmente contrarie allo spirito della legge ed alla volontà politica del Parlamento (a nostro avviso, chiaramente espressa) sono le seguenti sentenze della Cassazione: Cassazione civile, sezione III, in data 24 ottobre 1983, n. 6256; Cassazione civile, sezione III, in data 27 marzo 1984, n. 2023.

Fra le decisioni dei giudici di merito, contrarie allo spirito ed alla lettera della legge in questione, merita particolare menzione la sentenza del tribunale di Ferrara in data 1° febbraio-22 marzo 1984, n. 276/84, presidente estensore dottor Francesco Scutellari, la quale ha il pregio di condurre alle estreme, aberranti conseguenze i principi ispiratori delle due sentenze di Cassazione, testé richiamate.

Ritiene la Cassazione che, nel caso di vendita in blocco dell'intero edificio, la prelazione non possa essere esercitata, dal conduttore, disgiuntamente dagli altri conduttori, in relazione ai soli locali della sua azienda (il che è da approvarsi, in quanto conforme alla lettera ed allo spirito della legge) e neppure congiuntamente da tutti i conduttori o da alcun conduttore o da un solo conduttore, in relazione a tutto l'edificio (il che è da disapprovarsi, in quanto contrasta con la lettera del comma sesto dell'articolo 38, che prevede l'esercizio congiuntivo della prelazione, necessariamente in relazione all'intero edificio).

Il ragionamento della Corte di cassazione viene riassunto come segue:

a) nell'articolo 38 della legge sull'equo canone, si parla di « immobile locato », come oggetto della prelazione del

conduttore. Per « immobile locato » non può intendersi che quella unità immobiliare in concreto condotta in locazione dal singolo conduttore e non, invece, l'intero edificio, nel quale l'unità immobiliare di cui sopra è compresa (interpretazione letterale dell'articolo 38). Quindi, il diritto di prelazione (diritto *ad rem* e, come tale, inerente ad un bene sicuramente determinabile) non può riferirsi che a quella precisa porzione di edificio, che è oggetto del rapporto locatizio, di cui è titolare il singolo conduttore;

b) all'interpretazione letterale dell'articolo 38, corrisponde la finalità perseguita dal legislatore, con l'istituto della prelazione, che consiste nel rendere possibile all'imprenditore di acquistare la proprietà dei locali dell'azienda.

Si andrebbe, pertanto, oltre lo scopo prefissosi dal legislatore se si accordasse al conduttore di esercitare la prelazione su altre porzioni immobiliari non adibite ad uso commerciale, artigianale, turistico, ecc. (come quelle adibite ad abitazione): quindi, estranee all'istituto della prelazione.

Con le argomentazioni riassunte *sub* lettera a), la Cassazione ha trascurato che l'articolo 12 delle preleggi impone di tenere conto non solo della lettera, ma anche della connessione delle parole, quando si deve determinare il significato delle stesse, nelle disposizioni di legge. « Immobile locato » è espressione che, nella lingua italiana, denota, indifferentemente, due concetti: immobile condotto in locazione da un locatario; immobile adibito, dal proprietario, ad uso locativo e dato concretamente in locazione.

Già il primo comma dell'articolo 38 (« Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato ... ») lascia intendere che, trattandosi di immobile che il locatore ha locato ad altri, prima di decidere di trasferirlo a titolo oneroso, l'espressione deve leggersi nel senso di immobile adibito, dal proprietario, ad uso locativo. Ma è il quinto comma dell'articolo 38 (« Nel caso in cui

l'immobile risulti locato a più persone ... ») che tronca ogni possibile dubbio. L'espressione: « Immobile locato a più persone » non può che voler dire: immobile adibito dal proprietario ad uso locativo a favore di più persone.

Pertanto, la connessione fra i commi 1 e 5 dell'articolo 38, a norma dell'articolo 12 delle preleggi, fornisce una interpretazione dell'articolo in questione per niente incompatibile (ed, anzi, favorevole) allo esercizio della prelazione sull'intero edificio.

Con le argomentazioni *sub* lettera b), la Cassazione ha confuso il fine della volontà del legislatore, che consiste nel rendere possibile all'imprenditore di acquistare la proprietà dei locali dell'azienda, con i mezzi consentiti, dal legislatore, all'imprenditore stesso, per il conseguimento del fine di cui sopra.

Abbiamo visto che il diritto del conduttore di esercitare la prelazione sulla sola unità immobiliare a lui locata trova un limite nel diritto del locatore di vendere, in blocco, l'intero edificio e nell'interesse collettivo di impedire incongrui frazionamenti di edifici.

Ma proprio perché il diritto di prelazione non può essere esercitato in pregiudizio del diritto del proprietario di vendere l'edificio globalmente, il legislatore ha accordato al conduttore la potestà di esercitare la prelazione (congiuntamente con gli altri conduttori o, in caso di rinuncia degli stessi, anche da solo) sull'intero edificio, come unico mezzo per realizzare, sia pure a caro prezzo, il suo interesse ad acquistare i locali della propria azienda.

Con le proprie argomentazioni, la Cassazione ha del tutto trascurato che la prelazione congiuntiva dei molteplici conduttori, con il diritto di accrescimento a favore dei non rinuncianti, riconosciuta dal comma sesto e disciplinata, nei rapporti fra i diversi conduttori, dal comma settimo dell'articolo 38, presuppone necessariamente l'esercizio della prelazione stessa sull'intero edificio; altrimenti, non si intenderebbe la ragione di avere imposto detto esercizio congiuntivo.

Senonché, il tribunale di Ferrara (sentenza sopra richiamata) ritiene di colmare la lacuna del ragionamento della Cassazione col seguente argomento: « Va, tuttavia, osservato che, quando l'articolo 38, sesto comma, legge n. 392 del 1978 dispone che, nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore non si riferisce all'ipotesi in cui un immobile sia frazionato in più unità, distintamente locate a persone diverse, bensì a quella di una singola unità immobiliare condotta in locazione da più persone ».

Tale tesi del tribunale di Ferrara sarebbe opinabile se la prelazione fosse disposta a favore del conduttore di locali goduti ad uso di abitazione. L'esperienza attuale ci indica il risorgere di un deprecabile fenomeno, quale è la coabitazione di più famiglie di inquilini nello stesso appartamento.

Ma l'articolo 38 della legge n. 392 del 1978 riconosce il diritto di prelazione solo ai commercianti, artigiani, albergatori, ecc., i quali svolgono attività a contatto diretto con il pubblico degli utenti, in relazione ai locali da essi imprenditori condotti in affitto, per l'esercizio di tale attività.

Se più persone conducono in locazione il medesimo locale adibito a negozio di vendita al pubblico di determinati beni mobili od a bottega per la prestazione di servizi artigianali (barbiere, fotografo), ciò può verificarsi per successione *mortis causa* a favore di più eredi di un commerciante defunto o perché più persone desiderano dedicarsi, in società, all'esercizio della medesima attività commerciale (è inverosimile e pazzesco supporre che più persone si facciano concorrenza, esercitando la stessa attività nel medesimo locale).

Ma, anche nel caso in cui più eredi di un imprenditore defunto abbiano titolo per esercitare la prelazione in questione, ricorre una ipotesi di società.

Infatti, se gli eredi non esercitano l'attività del *de cuius* nei locali dallo stesso condotti prima della morte, l'attività del *de cuius* si è estinta con la morte dello stesso e gli eredi, fra i quali esiste una semplice comunione ereditaria, non hanno titolo, in quanto non sono imprenditori, ad esercitare la prelazione. Ma se, al contrario, gli eredi hanno continuato l'attività del defunto, nei locali dello stesso conduttore, allora non sono più partecipanti ad una pura e semplice comunione di beni; ma sono divenuti, quanto meno, soci di fatto, in seguito all'esercizio di una attività economica (articolo 2247 del codice civile).

Ma i commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978 non possono contemplare casi di conduttori che esercitino, nei locali in questione, una attività in società.

Infatti, il comma sesto dell'articolo 38 impone l'esercizio congiuntivo della prelazione, il che è in contrasto con gli articoli 2266 e 2257 del codice civile, i quali prevedono, come sistema normale nelle società di persone, l'esercizio disgiuntivo dei diritti sociali, da parte di ciascun socio amministratore.

In altre parole, nel caso in cui nell'accordo sociale non sia inclusa una procura espressa a favore di alcuni soci o di un solo socio amministratore, la società acquista diritti ed assume obbligazioni in forza degli atti compiuti da ciascun socio amministratore disgiuntamente o degli atti compiuti da terzi nei confronti di ciascun socio amministratore disgiuntamente.

Nel caso normale di amministrazione disgiuntiva attribuita a più soci, l'opposizione preventiva di un solo socio amministratore impedisce agli altri di compiere validamente le operazioni sociali (articolo 2257, comma secondo, del codice civile), salva la successiva decisione della maggioranza dei soci sulla opposizione stessa (comma terzo dell'articolo 2257 del codice civile).

Se i commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978 si riferissero a società di persone,

non avrebbe senso la disposizione (quinto comma) che la comunicazione della volontà di vendere l'immobile deve essere notificata a ciascun conduttore, dato che, a norma del codice civile, tale comunicazione avrebbe efficacia nei confronti di tutti i soci anche se fatta ad uno solo di essi o, in presenza di procura espressa a favore di uno o più soci, anche se fatta ad un solo socio amministratore.

Non avrebbe senso, poi, stabilire, al comma sesto dell'articolo 38, che « il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore ».

Infatti, la società di persone non può acquistare un diritto se non a beneficio di tutti i soci in quanto tali (articolo 2266 del codice civile), anche se la volontà di acquistarlo è manifestata da un solo socio amministratore; oppure, se più soci disgiuntamente rappresentanti sono in disaccordo (comma secondo dell'articolo 2257 del codice civile), il disaccordo stesso impedisce l'acquisto del diritto a beneficio di tutti e di ciascun socio, se la maggioranza dei soci decide a favore dell'amministratore, che si oppone.

Ancora meno senso avrebbe il penultimo comma dell'articolo 38, il quale dispone che « si considera avere rinunciato alla prelazione » il conduttore che, entro trenta giorni dalla ricevuta notificazione del locatore di volere vendere l'immobile, « non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione ».

A norma del codice civile (articolo 2266 e 2257), la società può acquistare diritti anche in seguito ad un atto di volontà di un solo socio. In tal caso, non avrebbe alcun significato giuridico la rinuncia presunta sancita dal legislatore del 1978, nel penultimo comma dell'articolo 38. Né tale rinuncia potrebbe essere interpretata come opposizione all'esercizio della prelazione da parte dei soci non rinunzianti, sia perché il comma secondo dell'articolo 2257 del codice civile richiede, per paralizzare l'attività sociale, l'opposizione espressa (e non quella ta-

cita, consistente in un atto omissivo, come nel caso del penultimo comma dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978) del socio amministratore dissenziente, convalidata, per di più, dalla decisione favorevole della maggioranza dei soci; sia perché la valida opposizione del socio amministratore, confermata dalla decisione della maggioranza dei soci, paralizzerebbe l'esercizio della prelazione da parte degli altri soci (comma secondo dell'articolo 2257 del codice civile), il che è l'esatto opposto del diritto di accrescimento a favore dei conduttori non rinunzianti alla prelazione, disposto dal comma sesto dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978.

Pertanto, l'interpretazione restrittiva del tribunale di Ferrara, secondo il quale il comma sesto dell'articolo 38 riguarderebbe solo la fattispecie di una singola unità immobiliare (non dell'intero edificio) locata a più persone, andrebbe ulteriormente ristretta. Infatti, non potendo rientrare, in tale fattispecie, il caso di esercizio in forma societaria di una attività commerciale nella singola unità immobiliare in questione, per via del contrasto fra le norme relative alla rappresentanza delle società di persone e quelle relative all'esercizio della prelazione congiuntiva da parte di più conduttori; non potendo rientrare, in tale fattispecie, il caso di esercizio, nei medesimi locali, di più attività commerciali da parte di più imprenditori in concorrenza reciproca, perché sarebbe folle supporre che più commercianti scegliessero di farsi concorrenza nei medesimi locali o nello stesso locale; escluso tutto questo, che cosa resta della fattispecie ipotizzata dal tribunale di Ferrara?

Resta solo il caso di un locale o più locali condotti da più prestatori di servizi aventi natura commerciale, perché ausiliari rispetto ad attività direttamente commerciali (articolo 2195, n. 5, del codice civile), servizi gestiti autonomamente dai distinti titolari e non in concorrenza reciproca. Ad esempio: un conduttore gestisce un ufficio di pratiche automobilistiche ed un diverso conduttore

gestisce, nello stesso locale, una agenzia turistica.

Se così fosse, il legislatore del 1978 avrebbe varato ben tre commi dell'articolo 38 della legge n. 392 per disciplinare una fattispecie talmente rara e socialmente insignificante, da non giustificare in alcun modo l'intervento legislativo (*De minimis non curat praetor*).

Una siffatta interpretazione del comma sesto dell'articolo 38 sarebbe, pertanto, talmente restrittiva da risultare, addirittura, aberrante. Per questo motivo, abbiamo, poco fa, affermato che il tribunale di Ferrara ha il merito di aver portato alle naturali conseguenze aberranti le tesi della Corte di Cassazione.

Merita, infine, di essere esaminata un'ultima considerazione del tribunale di Ferrara.

Afferma, la menzionata sentenza: « nell'ipotesi, poi, in cui tutti i conduttori volessero esercitare la prelazione, si perverrebbe ... ad un insanabile conflitto fra i medesimi, tutti titolari della prelazione sull'intero immobile e nessuno con opzioni maggiori rispetto agli altri, con il risultato di realizzare una comunione coattiva fra i vari conduttori, in cui il rapporto con l'unità locata, vero obiettivo del legislatore, risulterebbe travolto dalla partecipazione, per quota ideale, di tutti i conduttori al diritto di proprietà su una massa di beni, comprensiva anche di quella unità ».

È facile rispondere che, appunto perché l'intento del legislatore (rilevante ai fini della interpretazione delle leggi, a norma dell'articolo 12 delle preleggi) è stato quello di favorire, con l'esercizio della prelazione, l'acquisto della proprietà della bottega da parte degli artigiani, commercianti, albergatori, ecc., l'esercizio della prelazione da parte di tutti o di alcuni conduttori sull'intero immobile non darà luogo a comunione sulla bottega di ciascuno di coloro i quali la avranno esercitata.

Ciascuno acquisterà i muri della sua bottega in proprietà esclusiva. La comunione coattiva avrà luogo sulle parti comuni dell'edificio (fondazioni, suolo,

muri maestri, tetto, ecc.), secondo le norme sul condominio degli edifici, di cui agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile. La comunione avrà luogo, anche, sui vani estranei alle botteghe di coloro che esercitano la prelazione.

La quota ideale di ciascun partecipante alla comunione sarà, ovviamente, proporzionale al valore della rispettiva parte di proprietà diretta dell'edificio e nella identica proporzione si divideranno le spese per l'esercizio congiuntivo della prelazione sull'intero edificio.

Concursu partes fiunt: si tratta di fare delle semplici equazioni, che ciascun geometra sa fare.

Tuttavia, quantunque facilmente confutabili, le interpretazioni giurisprudenziali menzionate sono pericolose, sia per la probabilità del loro propagarsi da giudicato in giudicato, dato che traggono la loro forza dall'autorità della Corte di cassazione, sia perché travolgono completamente l'istituto della prelazione del conduttore, voluto per favorire l'acquisto dei locali dell'azienda da parte del commerciante, dell'artigiano, dell'albergatore, ecc. ed, ora, per effetto di detta giurisprudenza, limitato ai pochissimi casi pratici in cui il proprietario di uno o di pochi locali alieni la sua modestissima proprietà immobiliare.

È, quindi, necessario ed urgente approvare una legge interpretativa dell'istituto in questione, la quale, riaffermando la volontà del legislatore, ridia valore pratico all'istituto della prelazione del conduttore, facendo piazza pulita delle interpretazioni distorte ed assurdamente restrittive del medesimo.

È appena il caso di rilevare, infine, che, nella motivazione della sentenza della Cassazione n. 6256 del 24 ottobre 1983, si fa passare la votazione del Senato, in data 7 dicembre 1977, con la quale si rigettava l'emendamento Nencioni e si accoglieva la tesi del Guardasigilli, come « opinione contraria estemporaneamente espressa dal Ministro Guardasigilli, nel corso della discussione svoltasi in Parlamento sulla legge dell'equo canone ».

Sta bene che i lavori parlamentari non abbiano valore decisivo di fronte ad un contrario testo di legge, espresso in chiari termini.

Ma da questo al fare passare come opinione estemporanea del Guardasigilli un meditato voto del Senato, corre uno spazio vasto quanto un oceano, soprattutto quando il testo della legge non è affatto oscuro. Tale nostra interpretazione è, del resto, confermata da un importante precedente legislativo, al quale si deve presumere si sia uniformato il legislatore del 1978, nel formulare la legge sull'equo canone.

Infatti, la legge 14 agosto 1971, n. 817, ha stabilito (articolo 7, comma secondo): « nel caso di vendita di più fondi, ogni affittuario, mezzadro o colono può esercitare singolarmente o congiuntamente il diritto di prelazione rispettivamente del fondo coltivato o dell'intero complesso dei fondi ».

La legge, dunque, per evitare frazionamenti dannosi dei fondi e per favorire la costruzione di vaste e fiorenti aziende agricole, ha ritenuto non già di sacrificare il diritto del conduttore: ma, anzi, di attribuirgli una opzione non sul solo fondo condotto, ma sull'intera azienda e sui più vasti beni fondiari in compravendita.

Data la identità dei termini usati dall'articolo 38, comma sesto, della legge n. 392 del 1978, ci sembra che il precedente legislativo da noi segnalato abbia un valore decisivo nella interpretazione

dell'articolo 38 della legge sull'equo canone.

Ciò impone al Parlamento di rimettere ordine nella materia, facendo uso del suo potere di interpretazione autentica.

Ci piace terminare la presente relazione alla proposta di legge interpretativa dei commi quinto e sesto dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, citando la seguente frase di Daniele Bravi, tratta dalla pubblicazione sopra indicata: « La diversa soluzione (quella della non esperibilità della prelazione in caso della vendita in blocco dell'edificio) potrebbe, poi, addirittura, indurre i proprietari a preferire la vendita in blocco, allo scopo di frodare il fisco, non essendo più vincolati, una volta esclusa la sussistenza del diritto di prelazione, ad includere in rogito un dato prezzo ».

È chiaro, dunque, che la semplice sussistenza della possibilità della prelazione del conduttore sull'intero edificio funziona come garanzia indiretta, ma efficacissima, anche a vantaggio dell'Erario, dato che è improbabile che il proprietario, per frodare il fisco si esponga al rischio di dover accettare di cedere ai conduttori l'immobile per un prezzo corrispondente a quello dichiarato nel preliminare, ma inferiore a quello che il terzo aspirante all'acquisto avrebbe corrisposto « sotto banco ».

Per tutte queste ragioni si raccomanda al Parlamento l'approvazione della presente proposta di legge, in due articoli.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. I commi quinto e sesto dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, si interpretano nel senso che, in caso di trasferimento in blocco, a titolo oneroso, di un intero edificio locato, per distinte porzioni, sia a persone che vi esercitino le attività di cui all'articolo 27 della stessa legge, sia a persone che ne godano per esigenze diverse, il diritto di prelazione può essere esercitato, soltanto in riferimento all'intero edificio nel suo complesso, da tutti i conduttori dei locali adibiti alle attività di cui al predetto articolo 27, congiuntamente, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore, ma sempre in riferimento all'intero edificio, compresi i locali adibiti ad attività e scopi diversi da quelli che danno titolo alla prelazione.

ART. 2.

1. In caso di esercizio congiuntivo della prelazione, da parte di più aventi titolo, in relazione all'intero edificio, ciascuno di coloro che la esercitano efficacemente acquista la unità immobiliare, nella quale svolge la propria attività, in proprietà esclusiva. In riferimento ai vani estranei all'esercizio di detta attività, si forma una comunione fra tutti gli acquirenti. La quota ideale di ciascun partecipante alla comunione è proporzionale al valore della rispettiva parte in proprietà diretta. Nella stessa proporzione si dividono, fra gli acquirenti, le spese per l'esercizio congiuntivo della prelazione, senza pregiudizio, per il venditore, del diritto di ricevere l'intero prezzo d'acquisto dell'edificio, nel termine di cui al comma quarto dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.