

**Edizione di lunedì 8 aprile 2019**

## **EDITORIALI**

**Da oggi on-line la versione 2.0 di Evolution**

di **Sergio Pellegrino**

## **IVA**

**Limite temporale per le variazioni in diminuzione dell'Iva**

di **Marco Peirolo**

## **CRISI D'IMPRESA**

**Strumenti di allerta: dubbi e criticità**

di **Massimo Conigliaro, Nicla Corvacchiola**

## **IVA**

**Organizzazione di eventi sportivi e territorialità Iva**

di **Sandro Cerato**

## **PATRIMONIO E TRUST**

**Il diritto di prelazione nei contratti di locazione**

di **Leonardo Pietrobon**

## EDITORIALI

### ***Da oggi on-line la versione 2.0 di Evolution***

di **Sergio Pellegrino**

È stata rilasciata oggi la nuova versione di **Euroconference Evolution**, che è stata **totalmente ridefinita** sia dal punto di vista del **funzionamento** che da quello **estetico**.

**Evolution** è divenuto il punto di accesso a **tutti i contenuti editoriali prodotti da Euroconference**, che l'utente può trovare tutti integrati in un **unico hub**:

- le **schede di approfondimento** prodotte dal *Comitato Scientifico di Euroconference*, corredate con le **schede di supporto** che, in relazione a ciascuna tematica, analizzano **normativa, prassi e giurisprudenza rilevante**, oltre ad affrontare i **casi operativi**;
- gli **articoli di Euroconference News**;
- gli **e-book**;
- le **riviste**;
- le **fonti** (normativa, giurisprudenza e prassi);
- le **scadenze**.

Tutto è incentrato su un sistema basato su un **ChatBot**, che rende la **ricerca** da parte dell'utente molto più **semplice** e **intuitiva**:

Ciao, bentornato! Effettua una ricerca nel nostro **ChatBot**.

Se, ad esempio, mi interessa approfondire la tematica delle **perdite su crediti**, è sufficiente digitare appunto le parole "**perdite su crediti**" nel **ChatBot**

✕ ⚡ ⬆ 🗑 ➤ INVIA

Digita [aiuto](#) per conoscere i comandi disponibili. Digita [criteri chatbot](#) per conoscere i criteri di ricerca

per effettuare una ricerca in **tutti i contenuti di Evolution** (schede, *news*, riviste, *e-book*, normativa, prassi e giurisprudenza).

✕ Cosa ti interessa per perdite su crediti?



Qualora invece voglia limitare alle **sole schede di approfondimento** la ricerca, digiterò nel ChatBot “**perdite su crediti in schede**”.

La ricerca può essere ovviamente effettuata con lo **stesso criterio** anche nelle **altre sezioni** (*news*, riviste, *e-book*, normativa, prassi e giurisprudenza).

Per una ricerca più puntuale la redazione ha creato **moltissime keywords** collegandole a contenuti selezionati.

Nel caso in cui, invece, il **testo inserito non corrisponda ad una keyword** proposta dalla redazione, il motore effettuerà la ricerca in tutto il sistema, evidenziando **tutti i contenuti in cui c'è la frase esatta** (con “tolleranza” di una parola): questo con l'obiettivo di **dare soltanto risultati “pertinenti” alla ricerca effettuata**.




Se, ad esempio, interessa la **rettifica iva da pro-rata**, mentre si inizia a scrivere il **sistema suggerisce la relativa keyword**, portando l'utente direttamente al contenuto desiderato:

rettifica iva da pro-rata

pro-rata rettifica iva fabbricati

rettifica iva accertamento analitico

rettifica iva da pro-rata

   INVIA

Digita [aiuto](#) per conoscere i comandi disponibili. Digita [criteri chatbot](#) per conoscere i criteri di ricerca

Il *ChatBot* può essere naturalmente utilizzato anche per fare **ricerche di normativa, prassi o giurisprudenza**.

Se, ad esempio, voglio consultare un articolo del codice civile, è sufficiente digitare nella buca **articolo 2083 codice civile**, oppure **art. 2083 cc** o ancora **art 2083 cod civ**.

Qualora sia interessato a un **documento di prassi**, potrò digitare, ad esempio, **circolare agenzia entrate 48 2007** (oppure **circolare ade 48 2007** o **circ ade 48 2007**).

Per chi deve ancora acquisire familiarità con il *ChatBot* (ma, come si è detto, è davvero semplice e intuitivo), **tutti i contenuti sono accessibili attraverso le icone collocate nella barra del menù**:



Per effettuare una prova gratuita di *Evolution* compila l'apposito *form* su  
[https://www.euroconference.it/ecevolution\\_prova\\_gratuita](https://www.euroconference.it/ecevolution_prova_gratuita)



Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >

## IVA

---

### ***Limite temporale per le variazioni in diminuzione dell'Iva***

di **Marco Peirola**

La modifica dell'[articolo 19, comma 1, D.P.R. 633/1972](#) ad opera dell'[articolo 2 D.L. 50/2017](#) ha portato alcuni autori a sostenere che la riduzione del termine di decadenza per l'esercizio della detrazione avrebbe effetti anche in ordine alla **procedura di variazione dell'articolo 26, comma 3, D.P.R. 633/1972**, quando invece la rettifica dell'Iva è, nelle ipotesi contemplate da tale norma, **del tutto indipendente dal termine di detrazione dell'articolo 19**.

L'[articolo 26, comma 3, D.P.R. 633/1972](#) stabilisce che *“la disposizione di cui al comma 2 non può essere applicata dopo il decorso di un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile qualora gli eventi ivi indicati si verifichino in dipendenza di sopravvenuto accordo fra le parti e può essere applicata, entro lo stesso termine, anche in caso di rettifica di inesattezze della fatturazione che abbiano dato luogo all'applicazione dell'articolo 21, comma 7”*.

La norma, che come evidenziato dalla [risoluzione AdE 42/E/2009](#) pone un limite alla rettifica allo scopo *“di evitare pericolose forme di elusione degli obblighi del contribuente”*, fa riferimento a **due distinte fattispecie**, vale a dire quelle riguardanti:

- gli eventi indicati nell'[articolo 26, comma 2](#), qualora gli stessi si verifichino in dipendenza del **sopravvenuto accordo fra le parti**; e
- la rettifica di **inesattezze della fatturazione**, in caso di operazioni inesistenti o di corrispettivi delle operazioni o delle imposte relative indicate in misura superiore a quella reale.

L'Amministrazione finanziaria ha, da sempre, interpretato il **termine dell'anno**, di cui al citato [articolo 26, comma 3, D.P.R. 633/1972](#), come **termine ultimo per l'esercizio della variazione dell'imponibile e/o dell'imposta nei registri Iva** e, quindi, per l'esercizio del diritto di detrazione.

Ad esempio, con la [risoluzione AdE 147/E/2008](#), l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, *“tenuto conto che nel caso prospettato la variazione in diminuzione delle operazioni è subordinata all'adesione da parte del cliente alla campagna promozionale, ossia a seguito di un **sopravvenuto accordo fra le parti**, si fa presente che la **variazione in diminuzione** è consentita ai sensi dell'articolo 26, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, entro l'anno di effettuazione della relativa operazione originaria”*.

C'è, invece, chi sostiene che il termine annuale previsto dall'[articolo 26, comma 3, D.P.R. 633/1972](#) sarebbe da intendere riferito alla **data in cui si manifesta l'evento che giustifica la**

**rettifica** e che la facoltà di effettuare la variazione diminutiva può essere esercitata nel rispetto del termine decadenziale di cui all'[articolo 19, comma 1, ult. periodo, D.P.R. 633/1972](#), ossia *“al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui il diritto alla detrazione è sorto”*, da intendere come l'anno in cui si è verificato il presupposto della variazione.

In base ad una interpretazione estensiva dell'[articolo 26, comma 3, D.P.R. n. 633/1972](#), si assumerebbe, pertanto, che tale disposizione limiti, sul piano temporale, la possibilità di applicare le previsioni del **comma 2** dello stesso **articolo 26 e non, direttamente, l'esercizio della detrazione**, il cui diritto sorgerebbe – secondo questo approccio – in corrispondenza dell'evento cui è ricollegata la facoltà di effettuare la variazione nei registri Iva.

Ipotizzando il caso in cui, per **sopravvenuto accordo**, sia concesso un **abbuono** al cliente per una fattura emessa nel mese di **febbraio 2017**, l'orientamento riportato implica che, se l'**abbuono** è riconosciuto entro il mese di **febbraio 2018**, quindi **entro un anno dall'effettuazione dell'operazione** imponibile originaria, la nota di variazione può essere emessa entro il mese di **aprile 2019** e con riferimento all'**anno 2018**.

Si tratta di un'**impostazione non condivisibile**, in quanto non solo supera il contenuto letterale dell'[articolo 26, comma 3, D.P.R. 633/1972](#), ma **non risulta neppure avallata dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate** richiamate a sostegno dell'impostazione stessa, cioè la [circolare 1/E/2018](#) (§ 1.5).

Tale documento di prassi, infatti, riferisce esplicitamente il termine decadenziale dell'[articolo 19 D.P.R. 633/1972](#) alla *“procedura di variazione da attivare ai sensi del comma 2 dell'articolo 26 del D.P.R. n. 633 del 1972”*, sicché – da questo punto di vista – **non si riscontra alcuna rivisitazione, implicita o esplicita, delle precisazioni precedentemente fornite dall'Agenzia** in merito all'ambito temporale della facoltà di variazione per le ipotesi di sopravvenuto accordo e di errori di fatturazione.

In assenza, pertanto, di un **chiarimento ufficiale che equipari**, sotto il profilo in esame, **le variazioni del comma 3 a quelle del comma 2 dell'articolo 26**, pare (ancora) corretto ritenere che, per le **variazioni del comma 3**, la **rettifica in diminuzione dell'imponibile e/o dell'imposta debba essere operata entro il termine di un anno dall'effettuazione della relativa operazione originaria**, così come espressamente indicato dalla norma.

Master di specializzazione

**IL SISTEMA DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI,  
IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA E IL MODELLO 231**

Scopri le sedi in programmazione >

## CRISI D'IMPRESA

---

### ***Strumenti di allerta: dubbi e criticità***

di **Massimo Conigliaro, Nicla Corvacchiola**

Una delle novità più rilevanti contenute nel **codice della crisi e dell'insolvenza** è sicuramente l'**istituto dell'allerta**.

L'Unione europea negli anni più bui dell'economia è intervenuta emanando il **Piano di azione Imprenditorialità 2020** e la **raccomandazione 135/2014** con i quali ha evidenziato la necessità di un **tempestivo intervento di risanamento**, al fine di evitare l'**insolvenza** e **proseguire l'attività d'impresa**, invitando gli Stati membri a prendere provvedimenti in grado di far **emergere tempestivamente la crisi** e soprattutto di trovare aiuti, anche professionali, in particolar modo verso le piccole e medie imprese in difficoltà.

Il Legislatore italiano, con la **Legge delega 155/2017** e con il **decreto attuativo 14/2019** è intervenuto introducendo **strumenti di allerta** in grado di aiutare l'imprenditore, che si trovi in una fase che prelude alla crisi, ad **integrare la propria organizzazione interna** allo scopo di consentirgli di rilevare le **difficoltà aziendali** e di **intervenire su di esse per la rimozione delle cause**.

La norma di riferimento è l'[articolo 14, comma 1, D.Lgs. 14/2019](#), che impone agli **organi di controllo interno** (revisore, società di revisione, ecc.) di *“verificare che l'organo amministrativo valuti costantemente, assumendo le conseguenti idonee iniziative, se l'assetto organizzativo dell'impresa è adeguato, se sussiste l'equilibrio economico finanziario e qual è il prevedibile andamento della gestione, nonché di segnalare immediatamente allo stesso organo amministrativo l'esistenza di **fondati indizi della crisi**”*.

Sul punto, è possibile affermare che da sempre l'imprenditore ha l'obbligo, qualora si trovi in uno **stato di difficoltà**, di **intervenire con sollecitudine**, per **affrontare con diligenza e risolvere la situazione economica e finanziaria in cui versa**; la disposizione, quindi, se da un lato costituisce un'**innovazione legislativa** idonea all'anticipazione della crisi, dall'altro non è altro che il recepimento di uno strumento da più parti sollecitato al fine di salvaguardare la continuità dell'impresa ed i livelli occupazionali, nonché la tutela dei terzi.

È noto che il **sistema economico italiano** è fondato per lo più sulla **piccola e media impresa** (PMI) ed il capitalismo si è incentrato sulla figura di un **singolo imprenditore** o di più imprenditori molto spesso legati da vincoli di parentela, che rivestono i ruoli sia di **azionista di riferimento** che di **manager**, con **prerogative decisionali** di assoluta supremazia.

In tale contesto si riscontra spesso una **confusione** tra **“l'azienda”** e la **“famiglia”** e per



l'imprenditore diventa **difficile acquisire consapevolezza dello stato di crisi**; sovente ritiene preferibile salvaguardare l'**immagine dell'azienda** (ed indirettamente la propria) al fine di evitare di perdere credibilità presso clienti, fornitori e soprattutto verso gli istituti di credito. In tal modo, purtroppo, l'intervento risulta spesso **tardivo** e la soluzione di non immediata percezione.

Il nuovo codice della crisi ha acquisito piena consapevolezza di tale diffusa situazione ed ha previsto **misure premiali** a favore dell'imprenditore che assuma tempestivamente l'iniziativa e acceda alla procedura di composizione.

L'[articolo 14, comma 2, D.Lgs. 14/2019](#) indica il termine non superiore a 30 giorni *“entro il quale l'organo amministrativo deve riferire in ordine alle **soluzioni individuate** e alle **iniziative intraprese**”*; in caso di mancata o inadeguata risposta ovvero *“di **mancata adozione** nei successivi sessanta giorni delle misure ritenute necessarie per superare lo stato di crisi”*, **sindaci e revisori informano senza indugio l'Ocri**, con l'effetto di sottrarsi alla **responsabilità solidale** *“per le conseguenze pregiudizievoli delle omissioni o azioni poste in essere dal predetto organo”*.

Tuttavia, la **procedura assistita di composizione della crisi** potrebbe rivelarsi non particolarmente efficace vista la molteplicità di soggetti coinvolti e di organi chiamati ad attivarli. Inoltre la **complessità degli strumenti** potrebbe non allettare l'imprenditore, già restio ad accettare una situazione di crisi della propria impresa: si tratta infatti di affrontare **fasi procedimentali complesse**, talvolta logoranti, che potrebbero concludersi con il ricorso ad una delle **procedure di crisi o di insolvenza**.

In tale contesto, la **durata delle procedure di allerta e di composizione della crisi** potrebbe compromettere la salvaguardia dei complessi aziendali. Dal momento in cui i sindaci ed i revisori effettuano la segnalazione agli amministratori, **potrebbe passare più di un anno** prima che la società possa concretamente avviare una **soluzione negoziale** o la **liquidazione giudiziale**.

Tra la **segnalazione agli amministratori** e la **segnalazione all'Ocri** l'intervallo temporale può arrivare a **tre mesi**; occorre poi attendere la **nomina del collegio degli esperti**, la successiva **audizione del debitore** e il **procedimento di composizione assistita della crisi**. Vi è poi l'eventuale ulteriore termine assegnato al debitore per l'accesso ad una **procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza**.

L'efficacia del rimedio appena descritto lascia molteplici dubbi negli addetti ai lavori e soprattutto all'Ocri, onerato del gravoso compito di percorrere insieme al debitore una **fase stragiudiziale tortuosa**, con un delicato confronto tra debitore e creditori che impone non comuni doti di lealtà e riservatezza.

Un elemento di **significativa criticità** è rappresentato dall'emersione tardiva della crisi che ha condotto spesso i terzi ad una **ridotta disponibilità negoziale**; essi infatti, in numerose circostanze, si sono trovati di fronte a situazioni di **conclamata insolvenza** e di **definitiva**



**compromissione degli equilibri economici**, finanziari e patrimoniali, tali da **non permettere una adeguata gestione della crisi da parte del debitore**.

Un altro profilo che desta perplessità è rappresentato dalla **scarsa qualità delle informazioni fornite** e dall'**incoerenza dei percorsi proposti** rispetto alle concrete possibilità di adesione dei terzi coinvolti.

Non da ultimo è da evidenziare come la **scelta dei professionisti** di fiducia del debitore spesso non è stata vista di buon occhio dai **terzi creditori** (ed in particolare dagli **istituti di credito**) che hanno guardato con scetticismo le soluzioni proposte se non addirittura messo in dubbio l'indipendenza degli *advisor*.

Il Legislatore ha quindi ritenuto di **anticipare i tempi** e di introdurre con **tempestività** un confronto con i terzi creditori in modo da condurre il debitore ad una **gestione adeguata della crisi finalizzata alla salvaguardia dell'azienda**, attraverso l'introduzione degli **strumenti di allerta** e degli **obblighi di segnalazione** posti a carico di **organismi interni** (organi di controllo) e **organismi esterni qualificati** (Agenzia delle Entrate, Inps e Agenzia della riscossione).

A questo punto è da chiedersi se il **termine di 18 mesi** per l'entrata in vigore delle predette norme consenta un reale e consapevole recepimento delle **nuove disposizioni**, alquanto complesse e di non immediata metabolizzazione da parte degli addetti ai lavori.

Probabilmente sarebbe stato meglio introdurre sin da subito **misure di allerta e di composizione della crisi più semplici**, in modo da rendere il nuovo strumento normativo **più vicino alle esigenze di salvaguardia degli imprenditori** in stato di crisi e, di fatto, più appetibile.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Master di specializzazione

**LE PROCEDURE CONCURSUALI NELLA CRISI D'IMPRESA**

Scopri le sedi in programmazione >

## IVA

---

### **Organizzazione di eventi sportivi e territorialità Iva**

di **Sandro Cerato**

**L'organizzazione di eventi sportivi** da parte di un soggetto extraUe a favore di soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato rientra tra le **prestazioni generiche di cui all'articolo 7-ter D.P.R. 633/1972** ed è soggetta ad Iva con il meccanismo dell'**inversione contabile** di cui all'**articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972**.

È quanto emerge dalla [risposta n. 99 dell'Agenzia delle entrate](#) ad un'istanza di interpello presentata da una società residente in un Paese extraUe che svolge **l'attività di organizzazione, programmazione e promozione di eventi sportivi, anche sul territorio nazionale** (denominati "*Professional Track Days*").

In particolare, la società istante fornisce ai propri clienti (scuderie automobilistiche professionistiche) un calendario di eventi, organizzati su circuiti automobilistici nazionali, che permette loro di pianificare le attività annuali di allenamento dei piloti e lo sviluppo tecnico delle autovetture, in funzione delle loro esigenze di partecipazione ai campionati di automobilismo.

La società si occupa inoltre di pianificare, organizzare e gestire in proprio gli eventi sportivi (i.e. sessione di prove automobilistiche) sul territorio nazionale, mediante **l'acquisizione del diritto all'uso temporaneo dei circuiti**, e di fornire i servizi accessori necessari al corretto svolgimento delle suddette attività.

Al fine di poter utilizzare i circuiti situati nel territorio nazionale, la società istante conclude dei contratti di affitto temporaneo, comprensivi dei servizi accessori.

Come già anticipato, gli **eventi sportivi descritti sono prestati a favore di soggetti passivi d'imposta in Italia (B2B)**.

Nella soluzione prospettata dalla società istante si osserva che l'oggetto della prestazione è l'organizzazione dell'evento sportivo, attorno al quale sono forniti tutta una serie di **servizi che devono considerarsi accessori** allo stesso.

Più in dettaglio, durante le giornate in cui si svolgono le gare automobilistiche la società offre tutta una serie di servizi che vanno dalla **logistica, al cronometraggio**, alla possibilità di **visionare** via internet o *streaming* le **gare**, così come nei giorni di sessione di prova che **precedono l'evento** la società si occupa delle seguenti attività: **accoglienza dei team** e **consegna delle chiavi** dei box pre-assegnati (in base alla quantità, dimensione delle auto,

compatibilità o incompatibilità tra *team* diversi e/o concorrenti), unitamente alla relativa **documentazione** di supporto; **predisposizione del circuito** in modo che il tracciato di allenamento sia identico a quello della gara ufficiale (i.e. posizionamento dei cordoli, definizione delle varianti etc.); **raccolta delle firme dei piloti** sui documenti di scarico di responsabilità e consegna degli stessi alla competente autorità in autodromo; stampa e distribuzione dei **report** forniti dal sistema di **cronometraggio** al termine di ogni sessione a ciascuna scuderia automobilistica; **raccolta delle chiavi dei garage** al termine dell'evento e riconsegna delle stesse all'autodromo presso il quale si è realizzato l'evento.

In buona sostanza, **l'oggetto della prestazione è l'organizzazione dell'evento sportivo**, attorno al quale sono forniti tutta una serie di servizi che devono considerarsi **accessori** in quanto privi di una propria autonomia (ad esempio, l'affitto del circuito è ancillare all'organizzazione dell'evento), con la conseguenza che **il servizio prestato dalla società extraUe deve considerarsi tra quelli generici** di cui all'[articolo 7-ter D.P.R. 633/1972](#) (come confermato anche nel **principio di diritto n. 2/2018** dell'Agenzia delle entrate).

Nel caso di specie, trattandosi di servizio generico prestato da una società extraUe a favore di soggetti passivi stabiliti in Italia, **l'imposta è quindi dovuta dal committente** mediante **emissione di autofattura** ai sensi dell'[articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972](#).



## PATRIMONIO E TRUST

---

### ***Il diritto di prelazione nei contratti di locazione***

di **Leonardo Pietrobon**

La **prelazione** rappresenta quel diritto che attribuisce al titolare una **posizione di preferenza rispetto ad altri soggetti**, a parità di condizioni, ai fini della **costituzione di un determinato negozio giuridico**.

Il diritto di prelazione può trovare il suo fondamento o nella legge (cd. **prelazione legale**) o nell'accordo delle parti (cd. **prelazione volontaria**).

La prima ipotesi – c.d. **presunzione volontaria** – si realizza nel caso in cui tale diritto sia convenzionalmente **previsto dalle parti nel contratto** principale ovvero in un contratto distinto; tale patto, in ogni caso, ha efficacia meramente obbligatoria e **vincola soltanto le parti**. Sotto il profilo giuridico, nel caso di mancato rispetto del diritto di prelazione, il contratto eventualmente stipulato tra il **concedente** e il **terzo** rimane **valido** ed **efficace** mentre al **prelazionario**, ossia il titolare del diritto di prelazione, spetta unicamente il **diritto al risarcimento del danno**.

Come accennato, la **prelazione legale**, invece, è **prevista da una norma di legge**. In tal caso, la prelazione è assistita da **efficacia reale** di talché, in caso di **violazione del diritto**, il **prelazionario** può **agire nei confronti del terzo**.

I principali casi di **prelazione legale** sono i seguenti:

- **diritto di prelazione su immobili ad uso abitativo,**
- **diritto di prelazione su immobili ereditari,**
- **diritto di prelazione agraria,**
- **diritto di prelazione su immobili commerciali.**

Nelle locazioni il **diritto di prelazione** deve essere distinto a seconda che si tratti:

- di **locazione abitativa;**
- o di **locazione commerciale.**

Nelle **locazioni di tipo abitativo**, il diritto in commento è disciplinato dalla [lett. g\) dell'articolo 3 L. 431/1998](#), la quale governa i casi in cui il locatore, alla scadenza del primo quadriennio, ha la facoltà di manifestare al conduttore **la sua volontà di non proseguire nel rapporto locatizio** in essere. La medesima disposizione normativa, inoltre, accorda al locatore, alla prima scadenza, il diritto il non procedere al rinnovo del contratto se intende **vendere l'immobile a**

**terzi** e non ha la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello nel quale eventualmente abiti. In tal caso, infatti, **l'inquilino ha diritto a essere preferito rispetto ad altri, eventuali, potenziali acquirenti.**

Due sono le condizioni in cui opera la prelazione prevista dalla **lett. g)** dell'[articolo 3 L. 431/1998](#):

- la **vendita deve intervenire alla prima scadenza;**
- il **locatore non deve avere altri immobili ad uso abitativo** oltre a quello adibito a propria abitazione.

Se tali circostanze ricorrono entrambe, il **proprietario, prima di vendere**, deve **comunicare al conduttore** per iscritto la sua **intenzione di vendere.**

Nell'ipotesi in cui **sussista il diritto di prelazione** in capo al conduttore dell'immobile, il locatore è tenuto a informarlo circa la sua volontà di procedere con la vendita dell'immobile e in tale caso il conduttore può esercitare il proprio diritto **secondo le disposizioni** contenute negli [articoli 38 e 29 L. 392/1978](#). In altri termini, la disdetta del contratto è valida, ma il proprietario deve consentire all'inquilino di poter eventualmente acquistare la casa **alle medesime condizioni** a cui egli è intenzionato a venderla ad altri.

Dal punto di vista procedurale, il locatore è tenuto a fornire la comunicazione di cui sopra con atto notificato per il tramite **dell'ufficiale giudiziario**, con l'indicazione del corrispettivo e delle condizioni di compravendita (la giurisprudenza più recente ammette anche una **raccomandata A/R**), in cui, oltre all'informativa sopra indicata, deve invitare il conduttore a esercitare o meno il diritto di prelazione **entro 60 giorni** da quello in cui ha ricevuto la comunicazione, con atto da notificare, al locatore, per il tramite dell'ufficiale giudiziario o con **raccomandata A/R**.

Nel caso in cui l'inquilino decida di esercitare il proprio diritto di prelazione, dovrà provvedere a **versare il prezzo di acquisto entro 30 giorni** decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello in cui gli sia stata notificata la comunicazione del proprietario.

Le regole inerenti il **diritto di prelazione sulle locazioni commerciali** sono di fatto le **medesime** stabilite per le **locazioni abitative**, a fronte del richiamo di cui alla **lett. g)** dell'[articolo 38 L. 392/1978](#).

Nell'ipotesi di **violazione delle norme sul diritto di prelazione** su immobili commerciali, l'ordinamento prevede, anche in questo caso, la possibilità per il conduttore di esercitare il **diritto di riscatto** (o retratto): esso è previsto dal successivo [articolo 39](#), il quale statuisce che, quando il proprietario dell'immobile **non comunichi** al conduttore la sua intenzione di vendere l'immobile cedendolo a terzi, oppure **risulti che il prezzo indicato al conduttore sia superiore rispetto a quello risultante dall'atto di trasferimento dell'immobile** ad altri soggetti, l'inquilino potrà, **entro 6 mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente** o da ogni altro successivo avente causa. Infine, il conduttore dovrà versare il prezzo dell'immobile

entro i **3 mesi** che decorrono, quando non vi sia stata opposizione al riscatto, dalla **prima udienza del relativo giudizio**, o **dalla ricezione dell'atto notificato** con il quale l'acquirente o successivo avente causa abbia comunicato prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Seminario di specializzazione

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E  
LA DISCIPLINA FISCALE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)