

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*



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:



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



IVA

Limite temporale per le variazioni in diminuzione dell'Iva

di Marco Peirolo

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 procedurali 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 CONCORSUALI 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 professionalistiche) 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](#).

Seminario di specializzazione

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2019

Scopri le sedi in programmazione >

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 >](#)