

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 >](#)