

Notifica delle condizioni di compravendita e diritto di acquisto. La prelazione, collegata al rapporto di locazione, viene denominata "prelazione urbana" e trova la sua disciplina in alcuni articoli della legge numero 392 del 27 luglio 1978 e nell'articolo 3 della legge numero 431 del 9 dicembre 1998.

"Precisamente - dichiara l'avvocato Marco Saraz, responsabile del Centro Studi dell'Ordine degli Avvocati di Roma in materia di locazione e condominio - con la prima norma viene disciplinata la prelazione commerciale, ossia quella che nasce in seno ad un rapporto di locazione ad uso non abitativo, mentre con la seconda norma viene previsto il diritto di prelazione all'interno del rapporto di locazione ad uso abitativo. Quantunque questi tipi di prelazione siano mossi da finalità diverse e si differenzino ovviamente per la diversa tipologia del bene locato, sono entrambi caratterizzati dalla medesima disciplina".

L'invito ad esercitare il diritto di prelazione

"L'istituto della prelazione urbana – ci spiega l'avvocato Eleonora Di Palma, del Foro di Roma e componente del Centro Studi Ordine Avvocati di Roma in materia di locazione e condominio – riconosce al conduttore il diritto ad essere preferito nel caso di trasferimento dell'immobile locato a parità di condizioni rispetto ad un altro soggetto terzo". E in questo caso quali sono gli obblighi che ha il locatore? "Il locatore che intenda trasferire l'immobile deve darne comunicazione al conduttore mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. Così è previsto espressamente dall'articolo 38 della legge numero 392 del 1978, il quale precisa, altresì, che nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. In questo modo il locatore consente all'inquilino di valutare se intende esercitare il diritto di prelazione, e, ove ne abbia interesse, di comunicare, sempre con atto notificato mediante ufficiale giudiziario, entro il termine di sessanta giorni, la volontà di acquistare l'immobile offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli". La norma precisa che il conduttore che voglia esercitare il diritto di prelazione deve versare il prezzo, salvo diversa condizione indicata dal locatore nella comunicazione,

entro 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello di avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

Sì al "riscatto" per mancata notifica o prezzo maggiorato

"Se il locatore non notifica la comunicazione o, ancora, se il prezzo in essa indicato è superiore a quello al quale poi vende l'immobile, ai sensi dell'articolo 39 della legge numero 392 del 1978, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni successivo avente causa", dichiara Marco Saraz. In questo caso cosa può fare il conduttore? "Il conduttore ha diritto a convenire in giudizio il nuovo proprietario o successivo avente causa al fine di vedersi sostituire all'acquirente nel negozio concluso a sua insaputa. Una volta esercitato il diritto di riscatto il versamento del prezzo deve essere effettuato entro 3 mesi, a decorrere dalla prima udienza del relativo giudizio, quando non vi sia opposizione al riscatto. Se invece l'acquirente o il successivo avente causa fanno opposizione al riscatto, il termine di 3 mesi decorre dal giorno in cui la sentenza che definisce il giudizio passa in giudicato, ossia dal giorno in cui essa diventa definitiva per non essere stata impugnata o perché sono stati esperiti tutti i gradi di giudizio".

Quando l'inquilino non ha diritto alla prelazione

In caso di vendita durante la locazione l'inquilino non ha diritto alla prelazione quando il proprietario non si avvale della disdetta. "In altre parole – ci spiega Eleonora Di Palma – se il locatore non vuole dare disdetta alla prima scadenza contrattuale, ma desidera che il rapporto di locazione continui senza soluzione di continuità, non sorge il diritto di prelazione. Inoltre non spetta il diritto di prelazione se il locatore è comproprietario dell'immobile a titolo di comunione ereditaria, ipotesi prevista dall'articolo 732 del codice civile, per la quale la prelazione opera a favore dei coeredi, ovvero nelle ipotesi di trasferimento effettuato in favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado".