

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LOCAZIONI USO ABITATIVO E USO DIVERSO

**Il diritto di prelazione a favore del conduttore
in caso di vendita dell'immobile locato**

Avv. Marina Figini



COS'È IL DIRITTO DI PRELAZIONE

È il diritto di essere preferiti rispetto ad altri soggetti nella stipula di un contratto, a parità di condizioni.

Chi concede il diritto di prelazione ha l'obbligo di consentire l'esercizio del diritto da parte del titolare.

Il titolare del diritto di prelazione non ha alcun obbligo di esercitarlo.



LA PRELAZIONE VOLONTARIA

Le parti possono pattuire il diritto di prelazione all'interno di un contratto oppure con un patto separato.



LA PRELAZIONE LEGALE

La legge disciplina specifici casi di prelazione, ad esempio la prelazione ereditaria, spettante ai coeredi che si trovano in comunione ereditaria.



LA PRELAZIONE URBANA

È la prelazione legale riconosciuta a favore del conduttore in locazione di immobili urbani, in presenza di determinate condizioni e nel rispetto di specifici adempimenti.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

A chi spetta:

esclusivamente ai conduttori di immobili adibiti ad attività commerciali, artigianali, industriali, di interesse turistico (alberghiera inclusa) la cui attività comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Chi non ha diritto:

- le attività professionali,
- le attività di carattere transitorio,
- gli immobili indicati nell'art. 35 L.392/78 (complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici).

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Sublocazione:

se con la sublocazione, ai sensi dell'art. 36 Legge 392/78, è stata ceduta - non affittata - l'azienda, il diritto spetta al subconduttore.

Cessione del contratto:

se il contratto è stato ceduto con l'azienda, ai sensi dell'art. 36 Legge 392/78, il diritto spetta al cessionario.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Recesso del conduttore:

il diritto rimane a favore del conduttore fino al compimento del termine di preavviso, momento in cui il contratto si risolve.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Quando sorge il diritto:

quando il locatore intende trasferire l'immobile locato a titolo oneroso.

Esclusi:

- trasferimento per successione,
- donazione,
- permuta,
- trasferimento a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado,
- vendita a seguito di concordato preventivo o altra procedura fallimentare,
- trasferimento delle partecipazioni della società locatrice nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del contratto di locazione.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Vendita in blocco:

vendita dell'intero stabile in cui si trova l'immobile locato ovvero di una parte dello stabile medesimo che costituisca un complesso unitario, differente dalla mera somma delle singole unità immobiliari, con individualità propria e diversa da quella della singola unità immobiliare locata.

Non si applica il diritto di prelazione.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Vendita cumulativa:

con unico atto o con più atti collegati viene venduta ad uno stesso soggetto una pluralità di unità immobiliari, dotate di propria autonomia, tra cui quella oggetto del contratto di locazione.

Si applica il diritto di prelazione.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Rinuncia preventiva al diritto di prelazione:

la rinuncia preventiva del conduttore in sede di stipula del contratto di locazione è nulla per inosservanza del divieto (art. 79 Legge 392/78) di attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Rinuncia preventiva al diritto di prelazione:

è consentita solo nel caso di contratti per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a euro 250mila, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale.

Per tali contratti è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni, che devono essere approvati per iscritto, in deroga alle disposizioni della legge. *(art. 79, 2° comma, aggiunto da D.L. 12 settembre 2014 n. 133 “Sblocca Italia” convertito nella Legge 11 novembre 2014 n. 164)*

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Rinuncia successiva al diritto di prelazione:

la rinuncia successiva del conduttore, dopo che il diritto è sorto, ossia dopo l'avvenuta comunicazione da parte del locatore, è sempre ammessa nell'ambito di accordi transattivi tra le parti.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

La comunicazione del locatore:

nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario. *(art. 38, 1° comma Legge 392/78)*

Oppure, come dice la Cassazione, a mezzo lettera raccomandata e/o con modalità equipollenti di comunicazione che abbiano posto il conduttore in condizione di esercitare la prelazione e che siano tali da consentire la verifica della tempestività di tale esercizio.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Destinatari della comunicazione:

nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse. *(art. 38, 5° comma Legge 392/78)*

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Comproprietari:

se l'immobile locato appartiene a più persone, la comunicazione deve provenire da tutti i proprietari.

Se proviene da uno solo si richiede la spendita del nome degli altri, nonché la loro procura per iscritto. In mancanza, la comunicazione è inefficace ed inidonea a far decorrere il termine di decadenza posto a carico del conduttore.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Contenuto della comunicazione:

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. *(art. 38, 2° comma Legge 392/78)*

Va indicato il complesso delle clausole, anche non strettamente economiche, inerenti alla compravendita senza però obbligo di allegare copia del preliminare di vendita o dare informazioni sull'acquirente.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Natura della comunicazione:

- non è una proposta contrattuale,
- non è destinata ad avviare trattative tra le parti,
- è un atto dovuto di interpello, vincolato in forma e contenuto,
- non è revocabile durante il tempo concesso al conduttore per la risposta.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

La risposta del conduttore:

il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli. *(art. 38, 3° comma Legge 392/78)*

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Le uguali condizioni:

- prezzo e complesso delle clausole, anche non economiche, del contratto da stipulare, senza variazioni di alcun genere,
- si tratta di condizioni obbligate che non sono il frutto né della iniziativa del conduttore né di apposite trattative.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Pluralità di conduttori:

il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. *(art. 38, 6° comma Legge 392/78)*

L'avente diritto che, entro 30 giorni dalla comunicazione del locatore non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima. *(art. 38, 7° comma Legge 392/78)*

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Mancata risposta del conduttore:

il silenzio del conduttore significa mancato esercizio del suo diritto, non serve espressa risposta negativa.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il locatore può vendere:

- alle condizioni comunicate al conduttore,
- l'acquirente subentra nel contratto nella identica posizione contrattuale del venditore,
- il contratto prosegue con identico contenuto.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il conduttore esercita il diritto:

il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal 60° giorno successivo a quello dell'avvenuta notifica della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare. *(art. 38, 4° comma Legge 392/78)*

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Gli obblighi delle parti:

la dichiarazione del conduttore non comporta l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma solo il vincolo per entrambe le parti di stipulare, entro un preciso termine, il contratto con contestuale pagamento del prezzo da parte del conduttore.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

L'inadempimento delle parti:

trova applicazione l'art. 2932 codice civile (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto) a norma del quale se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il diritto di riscatto da parte del conduttore (art. 39 Legge 392/78)

Presupposti:

- il locatore proprietario non provvede alla notifica della comunicazione con le condizioni di vendita,
- il corrispettivo indicato nella comunicazione è superiore a quello indicato nell'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il diritto di riscatto da parte del conduttore (art. 39 Legge 392/78)

Tempi:

il conduttore può entro 6 mesi dalla trascrizione del contratto di vendita al terzo, riscattare l'immobile dall'acquirente o da ogni altro successivo avente causa.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il diritto di riscatto da parte del conduttore (art. 39 Legge 392/78)

Il pagamento del prezzo:

va eseguito entro 3 mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, oppure dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto.

Se invece viene fatta opposizione dall'acquirente o successivo avente causa, il termine di 3 mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

USI DIVERSI DA ABITAZIONE

La prelazione in caso di vendita - Legge 392/78

Il rinnovo della comunicazione al conduttore:

va fatto se tra la comunicazione (non seguita da esercizio della prelazione) e la vendita al terzo intercorre un tempo tale da far escludere, anche in conseguenza della variazione dei valori monetari, un'obiettiva parità fra le condizioni di vendita e quelle comunicate al conduttore, seppure rimaste formalmente immutate; potrebbero infatti essere mutate le condizioni economiche del conduttore e la sua conseguente volontà in ordine all'acquisto dell'immobile locato.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Il diritto di prelazione in caso di vendita è previsto:

- per una sola volta, alla fine della prima scadenza contrattuale (4 o 3 anni, a seconda del canone prescelto),
- se il locatore non è proprietario di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione,
- se il locatore intende impedire il rinnovo automatico previsto dalla legge alla prima scadenza contrattuale.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

I motivi che impediscono il rinnovo automatico alla prima scadenza

Art. 3 Legge 431/98 lettera g):

quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tale caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Scopo della norma:

- consentire al locatore di vendere l'immobile "libero", privo del vincolo contrattuale locativo,
- garantire al conduttore di essere "preferito" ad altri nell'acquisto dell'immobile condotto in locazione.



USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Applicabilità della norma:

il diritto di prelazione opera solo quando il locatore intende vendere l'immobile ed esercita la sua facoltà di diniego di rinnovo comunicando al conduttore, con preavviso di 6 mesi, che il contratto non si rinnoverà per il suddetto motivo.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

La disdetta motivata:

la disdetta deve essere espressamente motivata con l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare e il locatore deve darne comunicazione al conduttore con preavviso di almeno 6 mesi.



USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

La comunicazione con le condizioni di vendita:

oltre alla disdetta motivata, il locatore dovrà eseguire la comunicazione disciplinata per gli usi diversi dall'art. 38 Legge 392/1978.



USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Diritto di riscatto:

per espresso richiamo contenuto nell'art. 3 lett. g) Legge 431/98, il conduttore avrà diritto di esercitare il diritto di riscatto ai sensi dell'art. 39 Legge 392/78.



USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Mancata vendita dell'immobile:

se il conduttore non esercita il diritto di prelazione e l'immobile non viene venduto dal locatore, il contratto si rinnoverà automaticamente a norma di legge.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Vendita successiva alla prima scadenza e al primo rinnovo obbligatorio:

non sussiste diritto legale di prelazione a favore del conduttore.

- L'acquirente subentra nel contratto nella identica posizione contrattuale del venditore,
- il contratto prosegue con identico contenuto.

USI ABITATIVI

La prelazione in caso di vendita - Legge 431/98

Vendita antecedente la prima scadenza contrattuale, senza disdetta motivata:

non sussiste diritto legale di prelazione a favore del conduttore, se il locatore non ha inviato disdetta motivata invocando la lettera g) dell'art. 3 Legge 431/98 per impedire il rinnovo automatico previsto dalla legge.

- L'acquirente subentra nel contratto nella identica posizione contrattuale del venditore,
- il contratto prosegue con identico contenuto.

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945