

Vendita del bene locato ad uso abitativo e prelazione: va offerto prima al conduttore?

Avv. Roberto Mattoni

Al conduttore di immobile per uso abitativo può spettare il cosiddetto “diritto di prelazione”, il quale consente allo stesso di essere preferito nell’acquisto (alle stesse condizioni) rispetto ad altri potenziali acquirenti. Il diritto di prelazione – secondo la Legge 431/1998 – sorge quando il locatore, alla prima scadenza, nega il rinnovo del contratto in quanto intende vendere l’immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre quello che eventualmente abita. Al fine di mettere in condizione il conduttore di esercitare il proprio diritto di prelazione, l’ordinamento prevede che il locatore comunichi per iscritto, e tramite notifica a mezzo di Ufficiale Giudiziario, la propria intenzione di vendere, indicando il corrispettivo e le condizioni della compravendita. A questo punto il conduttore deve decidere se esercitare o meno il proprio diritto di acquisto nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della notifica. Nel caso decida di esercitare la prelazione, ai sensi dell’art. 38 della legge 392/1978, egli ha l’onere di comunicare per iscritto la propria decisione al locatore, con notifica a mezzo di Ufficiale Giudiziario, e dovrà provvedere (contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o preliminare) a versare il prezzo d’acquisto entro trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello in cui gli è stata notificata la comunicazione del proprietario.