



Diritto alla prelazione sull'immobile del conduttore

Molti conduttori hanno la (errata) convinzione di avere un generale diritto di prelazione per l'acquisto dell'abitazione che occupano in affitto; equivoco ingenerato dalla normativa in tema di locazioni commerciali.

L'art. 38 della legge 392/78 prevede infatti che, per le locazioni commerciali, se il locatore intende vendere l'immobile, deve comunicarlo al conduttore con atto notificato tramite ufficiale giudiziario, indicando il prezzo a cui la compravendita dovrebbe essere conclusa,

invitando il conduttore ad esercitare o meno il diritto di prelazione. Se questi intende comprare deve esercitare la prelazione entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo prezzo e condizioni uguali a quelle comunicategli.

Gli inquilini delle unità destinate ad abitazione hanno diritto di prelazione solo in due casi. Il primo, quando nel contratto di locazione le parti pattuiscono spontaneamente che

il conduttore abbia il diritto di prelazione, cioè con una clausola che locatore e conduttore possono inserire quando stipulano il contratto, se entrambe d'accordo.

Il secondo caso si ha quando il locatore mandi al proprio inquilino disdetta alla prima scadenza di un contratto di locazione abitativo "libero" (e cioè alla scadenza dei primi quattro anni, o della maggior durata del primo periodo) ed alla prima scadenza di un contratto "agevolato" (e cioè alla scadenza dei primi tre anni, o del-

la maggior durata del primo periodo) motivandola ai sensi del paragrafo g) dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Cioè quando il locatore sostiene di voler vendere l'abitazione a terzi, adducendo di non avere la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione (ed a quello che diede in affitto e che ora vuol vendere). Viene tutelato il diritto del locatore a voler vendere l'alloggio libero (ricavando di più) liberandolo dal proprio inquilino. In tal caso, come contropartita all'anticipata cessazione del contratto, l'inquilino ha un diritto di prelazione, da esercitare con le stesse modalità previste per le locazioni commerciali.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

