L'Avvocato risponde: Il dirittto di prelazione

“Gent.mo Avvocato,
sono titolare di un’ azienda commerciale. Nel mese di marzo 1999 stipulai con il sig. Tizio un contratto di locazione ad uso commerciale di immobile sito nel centro di Roma, nel quale esercito la mia attività.
Il locatore è proprietario dell’immobile e qualche mese fa, ha deciso di metterlo in vendita. Sono pertanto a chiederle se a fronte della vendita a terzi dell’immobile in cui esercito la mia attività, il contratto di locazione continuerà ad esser valido.”

“Egr. Sig...,
il contratto di locazione in essere tra lei e il locatore continuerà ad esser valido anche dopo il trasferimento di proprietà.
A seguito della vendita, l’acquirente si sostituirà al venditore nella posizione del locatore.
Il conduttore, dal canto suo, adempirà correttamente il proprio obbligo di pagamento del canone effettuando il versamento in favore del precedente proprietario, fino al momento in cui egli non sia adeguatamente informato dell’intervenuta vendita. Tuttavia è d’obbligo segnalarle la sua facoltà di acquistare la proprietà dell’immobile condotto in locazione esercitando il diritto di prelazione rispetto ai terzi.
Difatti la disciplina delle locazioni urbane con destinazione «non abitativa» offre tutela al cd avviamento commerciale, ossia alla capacità dell’impresa di produrre utili e all’attitudine dell’immobile a «fidelizzare» la clientela.
Pertanto il proprietario dell’immobile è tenuto per legge a darle comunicazione della vendita con notifica attraverso ufficiale giudiziario. Nella comunicazione, va scritto il prezzo e le condizioni a cui avviene la vendita stessa. In caso contrario, la comunicazione è inefficace.
Il conduttore ha 60 giorni di tempo per esercitare il diritto all’acquisto, sempre per iscritto tramite ufficiale giudiziario.
Il pagamento, salvo diversi accordi, deve essere effettuato entro 90 giorni dalla prima comunicazione del proprietario, insieme alla stipula del compromesso o del rogito di acquisto.
Qualora l’esercizio del diritto di prelazione rimanga frustrato per fatto del locatore, spetta al conduttore

che ne era titolare il conseguente diritto di riscatto, attraverso il quale questi può agire nei confronti del terzo acquirente per recuperare la proprietà della cosa.