

6 maggio 2020 15:18

Affitto immobiliare. Se il locatore vende, che cosa succede?

di [Laura Cecchini](#)



Contratti di locazione ad uso abitativo

In tema di contratti di locazione ad uso abitativo, la cui disciplina è regolata dalla Legge 431/98, è opportuno ricordare che qualora il proprietario/locatore intenda vendere il bene immobile si configura l'ipotesi di cessione del contratto di cui all'art. 1602 Cod. Civ.

Sulla base della richiamata norma, colui che acquista l'immobile subentra nella posizione contrattuale del già proprietario/locatore, ovvero nei diritti e nelle obbligazioni convenute nel contratto stipulato, risultando, quindi, vincolato non solo alle condizioni economiche indicate ma, anche ed in particolare, per quanto interessa, all'originario termine di durata (Cass. Civ. n.7696/2015).

In conseguenza, si avrà un mero subentro di altro soggetto nel contratto di locazione restando ferme e non modificabili tutte le pattuizioni intercorse al momento della stipula con il precedente proprietario.

Nell'ipotesi di vendita, salvo quanto esposto in appresso, la cessione del contratto di locazione avviene senza il consenso del conduttore il quale dovrà ricevere la comunicazione solo al fine di avere contezza del nuovo proprietario a cui rivolgersi per eventuali questioni afferenti all'immobile, quale nuovo dante causa, e per il pagamento del canone di locazione.

Sul punto la Giurisprudenza di Legittimità (Cass. Civ. n.22802/2018) ha chiarito, ulteriormente, che il nuovo acquirente ha piena legittimazione ad agire per la risoluzione del contratto, promuovendo azione di sfratto per morosità, anche qualora l'inadempimento del conduttore, per il mancato pagamento dei canoni, sia maturato in epoca anteriore al trasferimento dell'immobile.

In quali casi sussiste il diritto di prelazione del conduttore?

Nelle locazioni abitative, in caso di vendita di un immobile, non sussiste un diritto di prelazione assoluto.

Tuttavia, le parti possono convenire nel contratto una clausola di prelazione cosiddetta volontaria o consensuale. L'unica fattispecie di prelazione ex lege in favore del conduttore, è riconosciuta dall'art. 3 lettera g) Legge n.431/98 e si verifica solo e nella limitata ipotesi in cui il proprietario gli abbia intimato disdetta alla prima scadenza comunicando la sua determinazione di vendere l'immobile a terzi.

Detta disposizione riconosce, infatti, espressamente, il diritto del locatore di rifiutare il rinnovo del contratto alla prima scadenza <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 tal 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>.

In proposito, è necessario il ricorrere di due condizioni: (i) intenzione di vendere l'immobile, (ii) non sussistenza di altre proprietà di immobili del locatore oltre a quella in cui abita.

Sotto tale profilo, è utile ricordare che, grava sul locatore l'onere di inviare disdetta motivata, indicando, quindi, esattamente la ragione per cui si manifesta la volontà di risolvere il contratto (vendita immobile), con preavviso di almeno 6 mesi rispetto alla prima scadenza contrattuale (quarto anno per canone libero - terzo anno per canone concordato) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o con posta certificata (pec).

Come si esercita il diritto di prelazione?

In aderenza al dettato di cui all'art. 38 Legge 392/78, rubricato "Diritto di Prelazione", la cui disciplina è operante per le locazioni abitative, stante il richiamo all'art. 3 lettera g) Legge 431/98, il locatore dovrà notificare il conduttore

(notifica con ufficiale giudiziario/raccomandata/pec) delle condizioni della compravendita e del prezzo richiesto, con espresso invito ad esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione. Il conduttore, quindi, se assume la decisione di avvalersi del diritto di prelazione, sarà tenuto a informare il locatore, entro il suddetto termine, della sua volontà di accettare le condizioni illustrate, con l'obbligo, salvo diversa pattuizione nella comunicazione ricevuta, di stipulare il contratto e corrispondere il prezzo, entro i trenta giorni a decorrere dal sessantesimo giorno dalla notifica della comunicazione del proprietario. Posto ciò, l'art. 39 Legge 392/78, riconosce al conduttore il diritto di riscatto, da esercitarsi entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di vendita a terzi, se il locatore non ha ottemperato alla comunicazione di vendita dell'immobile (art. 38 Legge 392/78) oppure ha indicato un prezzo superiore a quello che risulta dal contratto con l'acquirente.

In ultimo, occorre rilevare che, anche in caso di trasferimento, il diritto di prelazione non viene riconosciuto al conduttore, qualora : (i) il locatore trasferisca l'immobile al coniuge o ai suoi parenti entro il secondo grado (ii) si tratti una comunione ereditaria per cui la prelazione opera tra i coeredi, (iii) la vendita dell'immobile a terzi avvenga successivamente alla prima scadenza contrattuale, (iv) vi sia un atto di donazione. Infine, è doveroso, altresì, sottolineare che l'art.7 della Legge 392/78 sanziona con la declaratoria nullità una eventuale clausola apposta nel contratto con cui sia prevista la risoluzione del contratto in caso di alienazione dell'immobile locato.

Contratti di locazione ad uso diverso

Venendo alla trattazione delle fattispecie inerenti i contratti di locazione ad uso diverso, disciplinati dalla Legge 392/78, occorre rappresentare che, qualora il locatore intenda vendere l'immobile, il diritto di prelazione ex art. 38 Legge n.392/78 per l'acquisto del bene locato è attribuito al conduttore quando quest'ultimo ha preso in affitto i locali per lo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (Cass. Civ. n. 12884/2012).

In conseguenza, anche se palesemente più ampie le ipotesi in cui è riconosciuto il diritto di prelazione, in caso di vendita del locatore, rispetto alle locazioni abitative, è confacente far notare che detto diritto non si applica a tutte le locazioni ad uso diverso ma, solo a quelle, per cui è riconosciuto il diritto di indennità di avviamento di cui all'art. 34 Legge 392/78.

Sulla questione, è appropriato precisare ulteriormente che, per l'invito da parte del locatore e le modalità di esercizio della prelazione, vale quanto già indicato al paragrafo precedente, compreso i casi di esclusione.

La Giurisprudenza ha individuato, altresì, ulteriori ipotesi in cui non sorge il diritto di prelazione come, a titolo esemplificativo, nel caso di vendita a terzi di una quota della proprietà dell'immobile (Cass. Civ. 18648/03) o, ancora, qualora si dia luogo al trasferimento con una permuta (Cass. Civ. 6867/03).

Altra fattispecie in cui si è escluso il diritto di prelazione attiene alla cosiddetta vendita in blocco, cioè se la vendita ha ad oggetto l'intero complesso in cui è situato l'immobile locato.

In conclusione, per le locazioni ad uso diverso, qualora il conduttore non eserciti la prelazione o non ne abbia diritto, valgono le stesse osservazioni svolte per quelle abitative, per cui il nuovo proprietario subentrando nel contratto di affitto ex art. 1602 Cod. Civ. essere sarà obbligato al rispetto delle condizioni originarie in esso convenute e manterrà gli stessi diritti del precedente proprietario.

(articolo pubblicato su [CondominioWeb](http://www.condominioweb.it) del 06/05/2020)