

ESEMPIO PARERE LEGALE ONLINE: DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'INQUILINO NEL CASO DI VENDITA DEL NEGOZIO.

RICHIESTA CONSULENZA LEGALE: Ho un fondo ad uso commerciale affittato da oltre 5 anni con regolare contratto di locazione. Vorrei sapere se devo informare l'inquilino della mia intenzione di vendere il negozio e se lo stesso ha diritto di prelazione.

PARERE LEGALE: Nel caso di vendita di immobili ad uso diverso da civile abitazione l'inquilino ha il diritto di prelazione. In particolare, l'art. 38 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392 dispone che, nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve effettuare la "denuntiatio", che consiste nella comunicazione all'inquilino affinché questo possa esercitare il diritto di prelazione. La comunicazione deve essere fatta preferibilmente tramite lettera raccomandata a/r, dove devono essere indicate tutte le condizioni anche non economiche del futuro contratto di vendita da stipulare.

L'inquilino ha tempo 60 giorni dal ricevimento della lettera per accettare le condizioni di vendita. Trascorso tale termine senza risposta il proprietario del fondo commerciale sarà libero di vendere ad altre persone. Naturalmente la vendita del fondo non pregiudica il diritto di locazione dell'inquilino che potrà continuare il rapporto locativo fino alla scadenza del contratto.

Parere legale fornito dall'Avv. Agnese Milianelli