

## Filo diretto con il notaio Minussi

### Un appartamento diviso due... Occhio alle sorprese!

**LECCO** (ces) Il notaio Daniele Minussi risponde alle domande dei lettori

**Ho comprato a metà con mia madre un appartamento; successivamente mia madre ha venduto la propria metà al mio compagno. E' possibile che uno dei due possa vendere la sua parte a terze persone senza che l'altro ne sia al corrente?**

Il quesito posto dalla gentile lettrice è interessante perché, al di là del caso singolo, permette di prenderne in considerazione anche molti altri, apparentemente simili, ma assai diversi dal punto di vista legale. La risposta, in estrema sintesi è affermativa. Ciascuno dei due comproprietari del bene immobile ha, dal punto di vista giuridico, la possibilità di vendere o comunque disporre in altro modo (donando, permutando) la propria quota del tutto liberamente. Questo significa che, in linea teorica, ciascuno dei contitolari potrebbe, senza nulla dire all'altro, far trovare all'altro la "sorpresa" di un nuovo proprietario. È ovvio che questa situazione potrebbe ben generare attriti e litigi: il buon senso suggerirebbe infatti che, prima di intraprendere

una decisione del genere, ci si consultasse reciprocamente per condividere una decisione che produce conseguenze molto importanti per l'altra persona. Quanto detto parte da un presupposto: che non sia stato convenuto (in sede di acquisto dell'immobile) un patto di prelazione. Con il patto di prelazione le parti (nel nostro caso i due acquirenti dell'immobile) si accordano nel senso di preferire, solitamente a parità di condizioni, nel caso di rivendita della propria quota del bene, l'altro contitolare rispetto a qualsiasi altra persona. Questo implica che, nell'ipotesi si volesse vendere la propria quota dell'appartamento, prima di poter alienare liberamente ad una persona "estranea", occorrerebbe fare avviso all'altro proprietario, comunicandogli il prezzo di cessione e le varie altre condizioni della vendita. L'altro proprietario, entro un certo termine, ha così la possibilità di rendersi acquirente della quota del bene con preferenza rispetto ad altri. Se non venne pattuita questa speciale clausola nell'occasione del perfezionamento dell'atto di acquisto (oppure anche con contratto separato), non c'è nulla da fare: torna ad applicarsi il principio generale in base al quale delle cose mie posso fare ciò che meglio credo, anche venderle a chi mi pare e piace.

Va osservato come la legge spesso predisponga ipotesi di prelazione legale. In altri termini è stato valutato dal legislatore come vi siano alcune situazioni nelle quali, trovandosi più soggetti nella contitolarità di un bene, è necessario che, se qualcuno di loro desidera vendere la propria quota, debba necessariamente offrirla agli altri, che hanno preferenza nell'acquisto rispetto a qualsiasi altro acquirente. Per esempio l'art.732 cod.civ. prevede il cosiddetto "retrato successorio". Se più coeredi si trovano ad essere in comunione rispetto a più beni immobili non possono assolutamente cedere a terzi non coeredi la propria quota, ma devono prima esperire un procedimento determinando, offrendo agli altri coeredi quanto intendono vendere. Questo non è l'unico caso: la legge ha disposto analogamente per l'ipotesi della vendita dei locali commerciali che siano dati in locazione. Prima di poterli cedere a chicchessia occorre che siano offerti all'inquilino che vi esercita la propria attività. La stessa cosa si può dire per chi intende vendere un fondo agricolo, obbligato, ai sensi dell' art.8, Il comma , legge 26 maggio 1965, n. 590 o ai sensi del Il comma n. 2 dell' art. 7 della Legge 817/71, ad offrirlo al confinante coltivatore diretto oppure all'affittuario che rivesta tale qualifica. V'è tuttavia di più: in queste ipotesi di "preferenza legale" se la prelazione viene violata (cioè vendo il bene a chi mi pare senza dire assolutamente nulla a chi avrebbe il diritto per legge di essere preferito), il prelazionario (cioè chi ha diritto ad essere preferito) può reagire addirittura riscattando il bene da chi l'ha comprato, che si vede unicamente restituire il prezzo e "togliere" dalle mani quanto acquistato. Si tratta di una tutela molto forte che non ha invece chi vanta un diritto di prelazione soltanto "volontario". Tornando al caso della nostra lettrice: se anche avesse pattuito una clausola di prelazione nell'occasione dell'acquisto dell'appartamento, qualora uno dei contitolari vendesse la propria quota senza dire nulla all'altro, quest'ultimo non potrebbe andare a "ripescare" il bene presso l'acquirente. Non resterebbe altro se non chiedere il risarcimento del danno, magra consolazione.





