

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Diritto di prelazione: chi ce l’ha e come funziona

Il diritto di prelazione è la precedenza nell'acquisto di un immobile, a parità di prezzo e condizioni.

IN BREVE

> Il diritto di prelazione è la precedenza nell'acquisto di un immobile, a parità di prezzo e condizioni. Chi vende deve offrire prima a lui lo stesso affare. Per legge spetta all'inquilino di negozi e locali aperti al pubblico, all'inquilino di casa solo se ha ricevuto la disdetta per vendita, ai coeredi, all'affittuario e al confinante agricolo e allo Stato per i beni culturali. Se l'offerta non viene notificata, chi ha il diritto può riscattare l'immobile da chi l'ha comprato.

60 giorni
per l'inquilino di negozi e uffici aperti al pubblico

2 mesi
per i coeredi che vogliono comprare la quota

6 mesi
per il riscatto dell'inquilino, se la prelazione è violata

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è il diritto di prelazione
02 A chi spetta la prelazione
03 L'inquilino di negozi, uffici e laboratori
04 L'inquilino di casa
05 I coeredi
06 Terreni agricoli: affittuario e confinante
07 Beni culturali
08 La prelazione convenzionale
09 Come si notifica la proposta di vendita
10 Il riscatto: cosa succede se la prelazione è violata
11 Prelazione e vendita della casa
12 Fonti

13 Con Gromia

14 Esempio di calcolo

15 Domande frequenti

01 In breve: cos'è il diritto di prelazione

Chi ha il diritto di prelazione deve essere preferito a chiunque altro se il proprietario decide di vendere, **a parità di prezzo e condizioni**. Non obbliga a vendere e non fissa il prezzo: lo decide il proprietario con chi vuole comprare, poi offre lo stesso affare a chi ha la prelazione.

- **Legale:** la prevede una legge, per l'inquilino commerciale, i coeredi, l'agricoltore e lo Stato. Se è violata, chi ne aveva diritto può riprendersi l'immobile con il **riscatto**, detto anche retratto.
- **Convenzionale:** nasce da un patto firmato tra proprietario e un'altra persona. Se è violata, dà diritto solo al risarcimento dei danni.
- **Solo per le vendite:** riguarda i trasferimenti con un corrispettivo, non le donazioni.

INFOGRAFICA

Legale o convenzionale?

Prelazione legale

- La prevede la legge
- Vale anche contro chi compra
- Se violata: riscatto

Prelazione convenzionale

- Nasce da un patto scritto
- Vincola solo chi l'ha firmato
- Se violata: risarcimento

02 A chi spetta la prelazione

CHI	LEGGE	TERMINE PER DECIDERE	RISCATTO SE È VIOLATA
Inquilino di negozi e uffici aperti al pubblico	Legge 392/1978, artt. 38-39	60 giorni	Entro 6 mesi dalla trascrizione
Inquilino di casa con disdetta per vendita	Legge 431/1998, art. 3	60 giorni	Entro 6 mesi dalla trascrizione
Coeredi	Codice civile, art. 732	2 mesi	Finché dura la comunione ereditaria
Affittuario e confinante di terreni agricoli	Legge 590/1965 e legge 817/1971	30 giorni	Entro 1 anno dalla trascrizione
Stato, regione o Comune per i beni culturali	D.Lgs. 42/2004, artt. 59-62	60 giorni, 180 senza denuncia	Vendita sospesa fino alla scadenza
Chi ha un patto di prelazione	Il contratto firmato	Quello del patto	Nessuno: solo risarcimento

Non hanno prelazione per legge il vicino di casa, i condòmini, i comproprietari che non sono coeredi e l'inquilino di casa senza disdetta.

INFOGRAFICA

C'è una prelazione da rispettare?

La casa è affittata come negozio o ufficio aperto al pubblico? SÌ → ✓ Prelazione dell'inquilino, 60 giorni

NO ↓

È un'abitazione e hai dato disdetta per venderla? SÌ → ✓ Prelazione dell'inquilino, 60 giorni

NO ↓

Vendi la tua quota di una casa ereditata a un estraneo? SÌ → ✓ Prelazione dei coeredi, 2 mesi

NO ↓

È un terreno agricolo o un bene culturale vincolato? SÌ → ✓ Prelazione dell'agricoltore o dello Stato

NO ↓

Nessuna prelazione legale: controlla solo eventuali patti firmati

03 L'inquilino di negozi, uffici e laboratori

Se il proprietario vuole vendere un immobile affittato per un'attività commerciale, artigianale, industriale o turistica, deve offrirlo prima all'inquilino (art. 38 della legge 392/1978).

- **Quali locali:** quelli in cui l'attività ha contatti diretti con il pubblico. Restano esclusi, per esempio, gli studi professionali, le attività transitorie e i locali dentro stazioni, porti, aeroporti, aree di servizio e alberghi.
- **Come si comunica:** con un atto notificato dall'ufficiale giudiziario, che indica il prezzo in denaro, le altre condizioni e l'invito a esercitare la prelazione.
- **Quanto tempo:** l'inquilino ha 60 giorni per rispondere, sempre tramite ufficiale giudiziario, accettando le stesse condizioni.
- **Quando paga:** entro 30 giorni dalla scadenza dei 60, al rogito o al preliminare, salvo condizioni diverse indicate nella comunicazione.
- **Più inquilini:** la comunicazione va fatta a ciascuno; possono comprare insieme o, se qualcuno rinuncia, gli altri.

La prelazione non spetta se la vendita è al coniuge o a parenti entro il secondo grado, né nei casi in cui la prelazione spetta ai coeredi. Secondo la giurisprudenza di solito non spetta neppure quando si vende in blocco l'intero edificio di cui il locale fa parte.

04 L'inquilino di casa

Per le abitazioni la prelazione è un'eccezione. Spetta solo se il proprietario, alla prima scadenza di un contratto 4+4 o 3+2, dà disdetta perché vuole vendere e non possiede altre abitazioni oltre a quella in cui vive (art. 3 della legge 431/1998). In quel caso la prelazione si esercita con le stesse regole e gli stessi termini dell'inquilino commerciale.

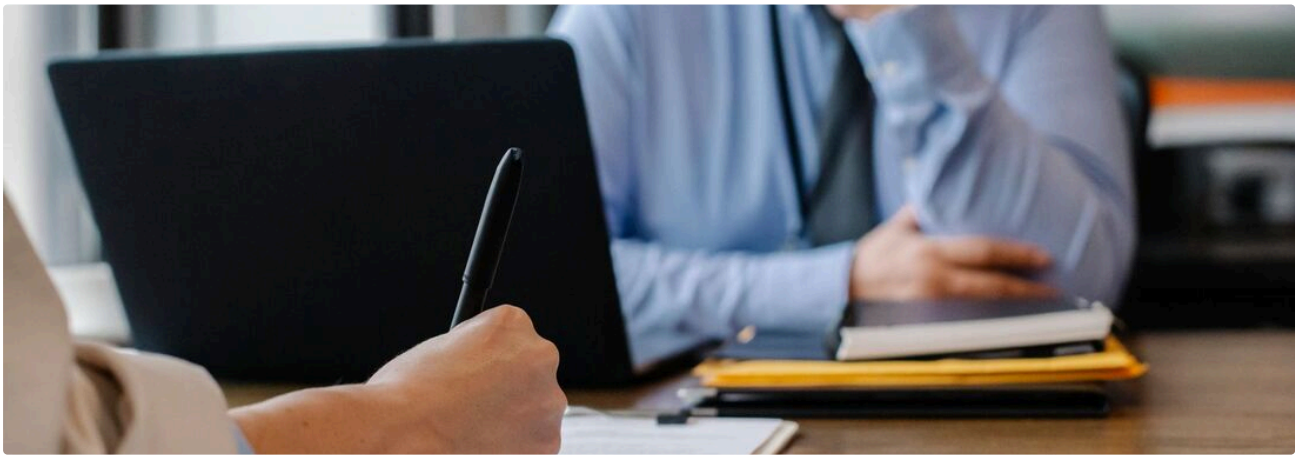
Negli altri casi l'inquilino non ha precedenza: se la casa si vende, il contratto registrato continua con chi compra. Come funzionano disdetta e rinnovo è spiegato nella guida al contratto d'affitto; il punto di vista di chi compra è sul blog, in comprare casa con inquilini.

05 I coeredi

Finché la casa ereditata non è divisa, ogni erede ha una quota della comunione ereditaria. Chi vuole vendere la propria quota, o parte di essa, a un estraneo deve prima notificare agli altri coeredi la proposta con il prezzo (art. 732 del codice civile).

- **Termine:** i coeredi hanno due mesi dall'ultima notifica per esercitare la prelazione.
- **Più coeredi interessati:** la quota viene assegnata a tutti in parti uguali.
- **Se manca la notifica:** i coeredi possono riscattare la quota da chi l'ha comprata, e da chiunque l'abbia poi acquistata, finché dura la comunione ereditaria.
- **Quando non c'entra:** se tutti gli eredi vendono insieme la casa intera, o se la quota va a un altro coerede.

Il riscatto tra eredi, detto retratto successorio, è approfondito sul blog in retratto successorio e prelazione tra eredi. Come si arriva alla vendita della casa intera è nella guida su vendere una casa ereditata.



Prima di firmare un compromesso, verifica con il notaio se qualcuno ha un diritto di prelazione.

06 Terreni agricoli: affittuario e confinante

Per i terreni agricoli la prelazione spetta a chi li coltiva (art. 8 della legge 590/1965):

- **Affittuario coltivatore:** il coltivatore diretto che lavora il fondo da almeno due anni, se rispetta i limiti di superficie fissati dalla legge.
- **Confinante:** il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo professionale proprietario del terreno accanto, se sul fondo in vendita non c'è un affittuario coltivatore (art. 7 della legge 817/1971).

Il proprietario manda per raccomandata il preliminare di vendita, con il nome di chi compra, il prezzo e le condizioni. Il coltivatore ha 30 giorni per decidere. Se la notifica manca o il prezzo indicato era più alto di quello vero, può riscattare il fondo entro un anno dalla trascrizione.

La prelazione agraria non vale per permute, vendite forzate ed espropri, né per i terreni che il piano regolatore destina a uso edilizio, industriale o turistico.

07 Beni culturali

Chi vende un immobile dichiarato bene culturale deve denunciare la vendita alla Soprintendenza entro 30 giorni (artt. 59-62 del D.Lgs. 42/2004). Il Ministero, o la regione e gli enti locali al suo posto, può comprarlo allo stesso prezzo entro 60 giorni dalla denuncia, o entro 180 se la denuncia manca, è tardiva o incompleta.

Fino alla scadenza la vendita è sospesa e il venditore non può consegnare l'immobile. Il vincolo risulta dagli atti di provenienza e si verifica prima del compromesso.

08 La prelazione convenzionale

Il proprietario può promettere a qualcuno la precedenza con un patto di prelazione, per esempio in un contratto d'affitto o tra comproprietari. Per gli immobili il patto va fatto per iscritto.

Il patto vincola solo chi l'ha firmato: se il proprietario vende a un altro senza rispettarlo, la vendita resta valida e chi aveva la prelazione può chiedere solo il risarcimento dei danni al venditore. Non può riprendersi l'immobile da chi l'ha comprato.

09 Come si notifica la proposta di vendita

INFOGRAFICA

La prelazione passo per passo



01
Accordo
Prezzo e condizioni con chi vuole comprare

02
Notifica
Offerta scritta a chi ha la prelazione

03
Attesa
Il termine di legge: 30, 60 giorni o 2 mesi

04
Risposta
Accetta alle stesse condizioni o rinuncia

05
Rogito
Con chi ha esercitato la prelazione o con il terzo

La comunicazione deve contenere tutto quello che serve per decidere: prezzo in denaro, modalità e tempi di pagamento, data del rogito e le altre condizioni concordate. La forma dipende dalla legge:

CHI HA LA PRELAZIONE	COME SI NOTIFICA
Inquilino	Atto notificato dall'ufficiale giudiziario
Coeredi	Proposta scritta con il prezzo, con prova della ricezione
Affittuario o confinante	Raccomandata con il preliminare di vendita
Beni culturali	Denuncia della vendita alla Soprintendenza

ERRORE DA EVITARE

Indicare nella notifica un prezzo più alto di quello poi scritto nel rogito. Se il prezzo vero è più basso, chi aveva la prelazione può riscattare l'immobile pagando il prezzo dell'atto. Lo stesso vale se dopo la notifica le condizioni cambiano a favore di chi compra: va fatta una nuova comunicazione.

10 Il riscatto: cosa succede se la prelazione è violata

Se una prelazione legale non è rispettata, chi ne aveva diritto può **riscattare** l'immobile: subentra a chi l'ha comprato, pagando il prezzo indicato nel rogito, e lo può fare anche contro chi l'ha acquistato

dopo.

- **Inquilino commerciale o con disdetta:** entro sei mesi dalla trascrizione della vendita; paga entro tre mesi dalla prima udienza o dalla sentenza, se chi ha comprato si oppone (art. 39 della legge 392/1978).
- **Coeredi:** finché dura la comunione ereditaria.
- **Affittuario o confinante agricolo:** entro un anno dalla trascrizione.

Chi compra rischia quindi di perdere la casa anche dopo il rogito. Per questo il notaio verifica le prelazioni prima dell'atto e chiede la prova della notifica o della rinuncia.

11 Prelazione e vendita della casa

Se sulla casa c'è una prelazione, va gestita già dalla proposta d'acquisto:

- **Proposta e compromesso:** si scrive che l'accordo è condizionato al mancato esercizio della prelazione, e cosa succede alla caparra se l'avente diritto compra.
- **Tempi:** il rogito si fissa dopo la scadenza del termine, o prima solo con una rinuncia scritta.
- **Prezzo:** la notifica riporta esattamente il prezzo e le condizioni del compromesso.

Chi esercita la prelazione compra alle stesse condizioni e paga le stesse imposte dell'acquisto: il calcolatore qui sotto le stima. Come si arriva al rogito è spiegato nella guida al rogito notarile. Per il caso più frequente, chi compra una casa e si chiede se qualcuno ha diritto di precedenza, leggi anche diritto di prelazione nell'acquisto di un immobile.

12 Fonti

- Legge 392/1978, art. 38 (prelazione dell'inquilino), art. 39 (riscatto), art. 35 e art. 41 (locali esclusi).
- Legge 431/1998, art. 3: disdetta alla prima scadenza per vendita e prelazione dell'inquilino.
- Codice civile, art. 732: prelazione e riscatto dei coeredi.
- Legge 590/1965, art. 8 e legge 817/1971, art. 7: prelazione agraria dell'affittuario e del confinante.
- D.Lgs. 42/2004, art. 59, art. 60, art. 61 e art. 62: denuncia e prelazione sui beni culturali.

13 Con Gromia

Se vendi una casa affittata, una quota ereditata o un immobile con vincoli, l'agente Gromia controlla con te e con il notaio se c'è una prelazione da notificare e la tiene nei tempi della vendita. Parti dalla valutazione gratuita della tua casa.

14 Esempio di calcolo

Imposte sull'acquisto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Chi vende	**Un privato**
Hai i requisiti prima casa?	**Sì**
Prezzo di acquisto	**€ 250.000**
Rendita catastale	

IMPOSTE DA PAGARE AL ROGITO

€ 5.100

Base: prezzo	**€ 250.000**
Imposta di registro 2%	**€ 5.000**
Imposta ipotecaria	**€ 50**
Imposta catastale	**€ 50**

Inserisci la rendita catastale: se compri come persona fisica, le imposte si calcolano sul valore catastale, di solito più basso del prezzo.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/imposte-acquisto-casa

15 Domande frequenti

L'inquilino ha diritto di prelazione se vendo la casa?

Di regola no. L'inquilino di un'abitazione ha la prelazione solo in un caso: se il proprietario gli ha dato disdetta alla prima scadenza del contratto dicendo di voler vendere, e non possiede altre case oltre a quella in cui abita. Negli altri casi l'inquilino non ha precedenza e il contratto registrato continua con chi compra. La prelazione vale invece per chi affitta un negozio, un ufficio o un laboratorio aperto al pubblico, con 60 giorni per decidere.

Il vicino di casa ha diritto di prelazione?

No. Per le case e gli appartamenti in città la legge non dà alcuna prelazione al vicino, né ai condòmini dello stesso palazzo. La prelazione del confinante esiste solo per i terreni agricoli: spetta al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo professionale proprietario del terreno accanto, se sul fondo in vendita non c'è un affittuario coltivatore. Un vicino può avere la precedenza solo se l'ha ottenuta con un patto scritto firmato dal proprietario.

Cosa succede se il proprietario non rispetta la prelazione?

Dipende dal tipo di prelazione. Se è prevista dalla legge, chi ne aveva diritto può riscattare l'immobile da chi l'ha comprato pagando lo stesso prezzo dell'atto: l'inquilino di un negozio entro sei mesi dalla trascrizione, l'affittuario o il confinante agricolo entro un anno, il coerede finché dura la comunione ereditaria. Se la prelazione nasce da un patto privato, chi l'ha ricevuta può chiedere solo il risarcimento dei danni al venditore: la vendita resta valida.

Quanto tempo ha chi ha la prelazione per decidere?

Il termine cambia con la legge che la prevede. L'inquilino di un negozio o di un ufficio aperto al pubblico ha 60 giorni dalla notifica, e paga entro i 30 giorni successivi insieme al rogito o al preliminare. I coeredi hanno due mesi dall'ultima notifica. L'affittuario e il confinante agricolo hanno 30 giorni. Per i beni culturali il Ministero ha 60 giorni dalla denuncia della vendita, che diventano 180 se la denuncia manca o è incompleta.

I comproprietari hanno diritto di prelazione?

Solo se sono coeredi e la casa è ancora in comunione ereditaria: chi vuole vendere la propria quota a un estraneo deve offrirla prima agli altri eredi. Se invece la casa è in comproprietà per altri motivi, per esempio comprata insieme da due persone, la legge non prevede alcuna prelazione e ognuno può vendere la propria quota a chi vuole. Una precedenza tra comproprietari è possibile solo con un patto scritto. Una quota si vende di solito a un prezzo più basso del suo valore.

La prelazione vale anche per donazioni e permute?

No per la donazione: le prelazioni legali riguardano solo le vendite e gli altri trasferimenti a titolo oneroso, cioè con un corrispettivo. Per la permuta la legge sui fondi agricoli la esclude espressamente, e la giurisprudenza la esclude di regola anche negli altri casi, perché chi ha la prelazione non può offrire lo stesso bene. Attenzione però alle operazioni simulate: una vendita mascherata da donazione per aggirare la prelazione si può contestare in tribunale.

Si può rinunciare al diritto di prelazione?

Sì, dopo aver ricevuto la comunicazione della vendita. Basta lasciar passare il termine senza rispondere, oppure dichiarare per iscritto che non si intende comprare. La rinuncia scritta è utile a chi vende, perché il notaio può fissare il rogito senza aspettare la scadenza. Va fatta su una proposta precisa: se poi il prezzo scende o cambiano le condizioni, chi ha la prelazione va informato di nuovo, altrimenti può chiedere il riscatto.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.