

CIRCOLARE N. 45/2014

Torino, 8 ottobre 2014

Oggetto: NUOVE TUTELE PER IL *RENT TO BUY*

Il c.d. decreto legge Sblocca Italia (D.L. n.133/14) ha di fatto legittimato l'utilizzo dei contratti di *rent to buy*, vale a dire quegli accordi mediante i quali un immobile viene concesso in godimento a un soggetto, al quale è anche attribuito il diritto di acquistarne la proprietà imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati.

Non sussistono limitazioni né in ordine alla tipologia di soggetto proprietario (privato o impresa), né in ordine alla tipologia di fabbricato oggetto del contratto (abitativo o strumentale).

Nella pratica, poi, si possono ravvisare due differenti impostazioni:

- a) la prima, nella quale il conduttore beneficia solo di un'opzione di acquisto, dovendo versare una ulteriore quota del corrispettivo per l'esercizio del diritto stesso;
- b) la seconda, invece, nella quale il conduttore beneficia di un meccanismo di automatico acquisto, acquisto che si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata pattuita (quindi il corrispettivo integrale viene diluito sul periodo di durata del contratto).

Con tali accordi si sopperisce alla problematica che insorge quando il possibile acquirente dell'immobile manifesta un concreto interesse al bene ma non riesce a trovare un soggetto (tipicamente istituto di credito) che lo finanzi; l'acquirente, allora, con una provvista scaglionata nel tempo, riesce ad ottenere, da subito, l'immissione nell'uso del bene, mentre il proprietario non trasferisce alcun diritto reale, tutelandosi in modo evidente.

Le caratteristiche del contratto

La norma non si sofferma sulla descrizione del contratto, se non specificando una fattispecie di risoluzione di diritto, corrispondente al mancato versamento delle rate periodiche, in un numero minimo almeno pari alla 20 parte del totale dei canoni; tuttavia, si evocano altre disposizioni specifiche del codice civile che risultano applicabili.

In particolare, ad esempio, il contratto può essere trascritto nei Registri immobiliari, sempre che la stipula avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

La trascrivibilità determina (per un periodo non superiore a 10 anni) alcune interessanti conseguenze:

- a) ove il bene subisca degli accadimenti pregiudizievoli, come l'iscrizione di una ipoteca oppure un sequestro da parte di terzi, l'intervenuta trascrizione protegge il conduttore, che resta insensibile a questi eventi, in quanto il suo diritto di acquisto del bene libero da gravami prevale su quello dei terzi (con ragione successiva in ordine di tempo);
- b) se, nel periodo di durata del godimento, il bene venisse venduto a terzi in spregio degli accordi, ancora una volta prevarrebbero le ragioni del conduttore rispetto a quelle del terzo acquirente;
- c) se il concedente si rende inadempiente (non stipula l'atto di cessione al termine del contratto), il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti prezzo pagati, beneficiando tale credito di un privilegio speciale sul bene oggetto di contratto.

Si ha modo di vedere allora, che il futuro acquirente risulta particolarmente tutelato; infatti, se il contratto ha per oggetto un'abitazione in corso di costruzione, promessa in vendita da parte di un soggetto imprenditore, vi è il divieto di stipula del *rent to buy* qualora l'immobile sia gravato

da un'ipoteca (salvo che l'ipoteca non sia frazionata e sia accollata al conduttore una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice).

Viceversa, il futuro venditore gode anch'esso di una particolare tutela, posto che, in caso di inadempimento del conduttore è possibile trattenere tutti gli acconti ricevuti a titolo di indennità del danno provocato dal comportamento patologico del conduttore.

Le differenze rispetto alla locazione

È importante precisare che il *rent to buy* non rappresenta una particolare forma di locazione, bensì una autonoma formula contrattuale.

Ciò determina che:

1. non si applicano i vincoli in termini di durata delle locazioni, così come le regole sulle proroghe e rinnovi;
2. non si applica la disciplina delle locazioni ai rapporti tra proprietario e conduttore; anzi, vengono richiamate le norme sull'usufrutto, vale a dire:
 - a. obbligo di inventario e di cauzione, salvo specifica rinuncia;
 - b. oneri relativi alla custodia e manutenzione ordinaria del bene a carico del conduttore, così come le spese straordinarie di ripristino del bene dovute ad incuria nella manutenzione;
 - c. spese straordinarie a carico del proprietario e da questi eseguite, salvo inerzia con possibilità di sostituzione del conduttore per le ipotesi di urgenza.

La diversità, rispetto alla locazione, determina, tra l'altro, l'impossibilità di attivare la procedura di sfratto; tuttavia, se l'obbligo di rilascio del fabbricato in caso di inadempienza sia contenuto in un atto pubblico, tale atto potrebbe valere come titolo esecutivo.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

STUDIO SAVIO E ASSOCIATI