

BREVI CENNI SULLE NOVITA' IN TEMA DI RENT TO BUY

Il “**rent to buy**” rappresentava, sino alla promulgazione del “decreto sblocca Italia”, una particolare tipologia di contratto non specificamente disciplinata dal nostro ordinamento ma che trovava sempre più ampia applicazione negli ultimi anni a causa della difficoltà di ottenere finanziamenti all’acquisto attraverso il mutuo.

Nel decreto “sblocca Italia”, nel prevedere alcuni incentivi all’acquisto di immobili, è stata introdotta la disciplina dei **contratti di godimento in funzione della successiva vendita** (art. 23 D.L. 133/2014).

Pertanto, la figura del “rent to buy” trova fonte normativa.

In particolare, la norma prevede la possibilità di stipulare un contratto attraverso il quale il proprietario concede un immobile in godimento al conduttore, con diritto di quest’ultimo di acquistarlo entro una data determinata, imputando a corrispettivo di trasferimento, in tutto o in parte, i canoni versati come convenuto nel contratto stesso.

Si tratta di un nuovo schema negoziale che presenta elementi tipici riconducibili sia al contratto di **locazione**, sia a quello di **compravendita** di immobili.

Il canone versato dal conduttore, infatti, costituisce il corrispettivo per il godimento dell’immobile, ma funge anche da **acconto sul prezzo della compravendita**, che dovrà perfezionarsi entro un termine prestabilito.

Il **trasferimento della proprietà** si verifica solo in un **momento successivo** rispetto alla stipula del contratto e può avvenire **in modo automatico** oppure a seguito di esercizio di un diritto di **opzione**.

La novità più importante è rappresentata dalla trascrivibilità del contratto nei Registri immobiliari, così come accade per i contratti preliminari di compravendita, con un’efficacia rapportata alla durata del contratto stesso, sebbene mai superiore ai dieci anni .

La trascrivibilità del contratto di godimento comporta l’opponibilità del negozio nei confronti dei terzi, mettendo al riparo il conduttore –futuro acquirente- da eventuali espropriazioni immobiliari che dovesse subire il concedente.

La nuova disciplina normativa lascia **ampio spazio all’autonomia privata**, poiché consente di predisporre le clausole contrattuali in funzione delle specifiche esigenze delle parti.

I contraenti sono, infatti liberi di disporre in ordine alla quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita e alla durata della fase di mero godimento, così come possono introdurre clausole connesse al diritto di recesso o eventuali penali.

In tema di **risoluzione**, la norma stabilisce che il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

In caso di risoluzione per **inadempimento del concedente**, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

In caso di risoluzione per **inadempimento del conduttore**, il concedente ha diritto alla restituzione dell’immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

La norma in esame ha risolto anche alcune criticità, disciplinando anche l’ipotesi di **fallimento di una delle parti**.

In particolare, in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue;

l'eventuale azione revocatoria, in virtù del richiamo all'art. 67 L.F. non sarà esperibile in presenza di contratto trascritto, con effetti non cessati, purché il prezzo pattuito sia giusto e l'immobile destinato ad abitazione o sede principale.

In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 Legge Fallimentare e, quindi, l'esecuzione del contratto rimarrà sospesa fino a quando il curatore dichiarerà se intende subentrare nel contratto in luogo del fallito, ovvero di recedere dallo stesso.

In questo caso, il credito del promissario acquirente è privilegiato nel riparto dell'attivo fallimentare nei confronti degli altri creditori del fallimento (art. 72, ultimi due comma, L.F.).

Avv. Paola Giammaria