

Rent to buy: profili civilistici

20 Novembre 2014

Matteo Mazzon

Il contratto di rent to buy, come delineato nell'articolo 23 del Decreto-Legge Sblocca Italia, costituisce una fattispecie del tutto nuova, che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili.

Il Consiglio Nazionale del Notariato definisce con il termine *rent to buy* si intende un'operazione unitaria - che può svilupparsi in forme diverse - attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile individuato, con pagamento di un canone periodico e di rinviare a un momento successivo l'acquisto vero e proprio dell'immobile e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza. La vendita può esser prevista come "automatica" o opzionale, a scelta dell'utilizzatore/conducente.

Il comma 1 dell'articolo 23 dispone che *"I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile"*.

Trascrizione del contratto

Uno degli aspetti fondamentali è rappresentato dalla trascrivibilità del contratto nei Registri Immobiliari, con un'efficacia rapportata alla durata del contratto stesso e comunque per un periodo non superiore a dieci anni (efficacia non limitata quindi a tre anni come per la trascrizione del preliminare).

I vantaggi della trascrizione sono:

- proteggere il conduttore-futuro acquirente da "vicende" che possano riguardare il concedente-futuro venditore prima del passaggio di proprietà: ad esempio se quest'ultimo vende ad un terzo soggetto l'immobile dopo la trascrizione di cui all'articolo 23, l'acquisto della proprietà da parte del conduttore prevale anche se successivo; il conduttore può opporre il contratto di godimento agli eventuali soggetti ai quali il concedente abbia ceduto l'immobile in questione dopo la suddetta trascrizione;
- nel caso non vada a buon fine l'acquisto della proprietà, la restituzione della parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore)[\[1\]](#).

Compiti delle parti

Alle parti vengono affidati i seguenti compiti:

- definire in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito (c. 1-bis); ciò sta a significare, a parere dello scrivente, che le parti devono indicare nel contratto il numero dei canoni pagati dal conduttore nel caso lo stesso decida di non esercitare il diritto di acquisto della proprietà,

in caso di vendita “opzionale”;

- stabilire il numero minimo di canoni, anche non consecutivo, a seguito del mancato pagamento dei quali il contratto si risolve di diritto (ovvero una sorta di clausola risolutiva espressa); il numero deve essere non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, a favore del futuro cedente (articolo 2); ciò sta a significare che se i canoni totali siano pari a 120 (dieci anni di godimento), il numero minimo di canoni non pagati che fa scattare la risoluzione non può essere inferiore a 6 (1/20 di 120). In parole povere, il proprietario è svincolato dalla “promessa” di futura vendita dell’immobile all’utilizzatore se quest’ultimo si dimostra economicamente inadempiente.

Risoluzione per inadempimento

Il comma 5 si occupa della risoluzione per inadempimento di una delle parti:

- 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.

Disciplina codicistica espressamente applicabile

Al contratto in esame sono applicabili i seguenti articoli del codice civile:

- articolo 2668, quarto comma in base al quale secondo cui si deve **cancellare la trascrizione dei contratti** rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato;
- articolo 2775-bis in base al quale in caso di **mancata esecuzione del contratto** rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) i crediti del “futuro acquirente” hanno il privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto, sempre che sussistano tutte le condizioni previste dalla citata disposizioni normativa;
- articolo 2825-bis, **in materia di ipoteca**, base al quale secondo cui l’ipoteca iscritta su un edificio o un complesso condominiale a garanzia di finanziamento dell’intervento edilizio ai sensi dell’articolo 38 e seguenti, Decreto Legislativo n. 385/98, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) limitatamente alla quota di debito derivante da tale finanziamento che il “futuro acquirente” si sia accollato con tale contratto.

La tutela della parti contrattuali è confermata anche dal comma 3 dell’articolo 23, nella parte in cui viene stabilito che “*il termine triennale previsto dal comma terzo dell’articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni*”. Tale previsione normativa persegue, quindi l’evidente obiettivo di tutelare il “futuro acquirente” circa la piena applicazione della norma per tutto il periodo di godimento dell’immobile e sino all’ipotizzata data di acquisto, ma comunque non oltre il decennio dalla data di sottoscrizione^[2], in caso di mancata trascrizione del contratto definitivo “o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all’articolo 2652, primo comma, numero 2)”^[3].

Per quanto riguarda gli altri aspetti legati alla gestione dell’immobile nel periodo di godimento, l’articolo 23 Decreto Legge n. 133/14 rinvia alle disposizioni proprie dell’usufrutto, quali, quelle relative all’inventario e garanzia, di cui agli articoli 1002 e 1003 del codice civile, quelle riguardanti la suddivisione delle spese di manutenzione (articoli da 1004 a 1007 del codice civile), nonché quelle riguardanti le pretese di terzi di cui agli articoli 1012 e 1013 del codice civile, quindi:

- è necessario da parte dell’utilizzatore di fare l’inventario del bene e dare al proprietario una garanzia

attraverso versamento di una cauzione (a meno che il proprietario non lo dispensi da tali obblighi contrattualmente);

- gravano sull'utilizzatore le spese, gli oneri di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene;
- le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Tuttavia, se esse si rendono necessarie a seguito di una inadempienza dell'utilizzatore in merito alla manutenzione ordinaria, sono a carico di quest'ultimo;
- se il proprietario non esegue gli interventi straordinario o li ritarda, l'utilizzatore può procedere a proprie spese, con diritto al rimborso delle spese[4].

Fallimento:

- del proprietario/concedente il contratto prosegue a meno che il curatore non decida di esercitazione azione revocatoria, quindi decida che l'immobile deve confluire tra i beni coinvolti dal fallimento. È applicabile la deroga, riguardo all'azione revocatoria, per gli immobili ad uso abitativo destinati a costituire abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (vedi RD 267/1942 art.67 comma 3 lettera c);
- dell'utilizzatore/conduuttore il contratto rimane sospeso fino a quando il curatore dichiara di subentrare al posto del fallito (ovviamente con autorizzazione dei creditori), o di sciogliersi dal contratto. Nella seconda ipotesi si applicano le disposizioni previste in caso di inadempimento. Si veda per approfondimenti il RD 267/1942 art.72[5].

[1] Vedi nota stampa Consiglio del Notariato.

[2] Lo Sblocca Italia regola il rent to buy, di Leonardo Pietrobon, www.ecnwes.it.

[3] *“1. Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell' articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: 2) le domande dirette a ottenere l' esecuzione in forma specifica dell' obbligo a contrarre. La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda”.*

[4] *Godimento di immobili con futuro acquisto (Rent to buy): cos'è e come funziona*, di Rita Sabelli, reperibile su [sostonline](http://sostonline.it).

[5] Vedi Rita Sabelli, op. cit.

Il contratto di rent to buy, come delineato nell'articolo 23 del Decreto-Legge Sblocca Italia, costituisce una fattispecie del tutto nuova, che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili.

Il Consiglio Nazionale del Notariato definisce con il termine *rent to buy* si intende un'operazione unitaria - che può svilupparsi in forme diverse - attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile individuato, con pagamento di un canone periodico e di rinviare a un momento successivo l'acquisto vero e proprio dell'immobile e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza. La vendita può esser prevista come “automatica” o opzionale, a scelta dell'utilizzatore/conduuttore.

Il comma 1 dell'articolo 23 dispone che *“I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile”*.

Trascrizione del contratto

Uno degli aspetti fondamentali è rappresentato dalla trascrivibilità del contratto nei Registri Immobiliari, con un'efficacia rapportata alla durata del contratto stesso e comunque per un periodo non superiore a dieci anni (efficacia non limitata quindi a tre anni come per la trascrizione del preliminare).

I vantaggi della trascrizione sono:

- proteggere il conduttore-futuro acquirente da “vicende” che possano riguardare il concedente-futuro venditore prima del passaggio di proprietà: ad esempio se quest'ultimo vende ad un terzo soggetto l'immobile dopo la trascrizione di cui all'articolo 23, l'acquisto della proprietà da parte del conduttore prevale anche se successivo; il conduttore può opporre il contratto di godimento agli eventuali soggetti ai quali il concedente abbia ceduto l'immobile in questione dopo la suddetta trascrizione;
- nel caso non vada a buon fine l'acquisto della proprietà, la restituzione della parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore)[\[1\]](#).

Compiti delle parti

Alle parti vengono affidati i seguenti compiti:

- definire in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito (c. 1-bis); ciò sta a significare, a parere dello scrivente, che le parti devono indicare nel contratto il numero dei canoni pagati dal conduttore nel caso lo stesso decida di non esercitare il diritto di acquisto della proprietà, in caso di vendita “opzionale”;
- stabilire il numero minimo di canoni, anche non consecutivo, a seguito del mancato pagamento dei quali il contratto si risolve di diritto (ovvero una sorta di clausola risolutiva espressa); il numero deve essere non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, a favore del futuro cedente (articolo 2); ciò sta a significare che se i canoni totali siano pari a 120 (dieci anni di godimento), il numero minimo di canoni non pagati che fa scattare la risoluzione non può essere inferiore a 6 (1/20 di 120). In parole povere, il proprietario è svincolato dalla “promessa” di futura vendita dell'immobile all'utilizzatore se quest'ultimo si dimostra economicamente inadempiente.

Risoluzione per inadempimento

Il comma 5 si occupa della risoluzione per inadempimento di una delle parti:

- 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.

Disciplina codicistica espressamente applicabile

Al contratto in esame sono applicabili i seguenti articoli del codice civile:

- articolo 2668, quarto comma in base al quale secondo cui si deve **cancellare la trascrizione dei contratti** rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) quando la cancellazione è debitamente

consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato;

- articolo 2775-bis in base al quale in caso di **mancata esecuzione del contratto** rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) i crediti del “futuro acquirente” hanno il privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto, sempre che sussistano tutte le condizioni previste dalla citata disposizione normativa;
- articolo 2825-bis, **in materia di ipoteca**, base al quale secondo cui l’ipoteca iscritta su un edificio o un complesso condominiale a garanzia di finanziamento dell’intervento edilizio ai sensi dell’articolo 38 e seguenti, Decreto Legislativo n. 385/98, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti rent to buy (la norma fa riferimento ai contratti preliminari) limitatamente alla quota di debito derivante da tale finanziamento che il “futuro acquirente” si sia accollato con tale contratto.

La tutela della parti contrattuali è confermata anche dal comma 3 dell’articolo 23, nella parte in cui viene stabilito che *“il termine triennale previsto dal comma terzo dell’articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni”*. Tale previsione normativa persegue, quindi l’evidente obiettivo di tutelare il “futuro acquirente” circa la piena applicazione della norma per tutto il periodo di godimento dell’immobile e sino all’ipotizzata data di acquisto, ma comunque non oltre il decennio dalla data di sottoscrizione[2], in caso di mancata trascrizione del contratto definitivo “o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all’articolo 2652, primo comma, numero 2)”[3].

Per quanto riguarda gli altri aspetti legati alla gestione dell’immobile nel periodo di godimento, l’articolo 23 Decreto Legge n. 133/14 rinvia alle disposizioni proprie dell’usufrutto, quali, quelle relative all’inventario e garanzia, di cui agli articoli 1002 e 1003 del codice civile, quelle riguardanti la suddivisione delle spese di manutenzione (articoli da 1004 a 1007 del codice civile), nonché quelle riguardanti le pretese di terzi di cui agli articoli 1012 e 1013 del codice civile, quindi:

- è necessario da parte dell’utilizzatore di fare l’inventario del bene e dare al proprietario una garanzia attraverso versamento di una cauzione (a meno che il proprietario non lo dispensi da tali obblighi contrattualmente);
- gravano sull’utilizzatore le spese, gli oneri di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene;
- le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Tuttavia, se esse si rendono necessarie a seguito di una inadempienza dell’utilizzatore in merito alla manutenzione ordinaria, sono a carico di quest’ultimo;
- se il proprietario non esegue gli interventi straordinari o li ritarda, l’utilizzatore può procedere a proprie spese, con diritto al rimborso delle spese[4].

Fallimento:

- del proprietario/concedente il contratto prosegue a meno che il curatore non decida di esercitare azione revocatoria, quindi decida che l’immobile deve confluire tra i beni coinvolti dal fallimento. È applicabile la deroga, riguardo all’azione revocatoria, per gli immobili ad uso abitativo destinati a costituire abitazione principale dell’acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (vedi RD 267/1942 art.67 comma 3 lettera c);
- dell’utilizzatore/conducente il contratto rimane sospeso fino a quando il curatore dichiara di subentrare al posto del fallito (ovviamente con autorizzazione dei creditori), o di sciogliersi dal contratto. Nella seconda ipotesi si applicano le disposizioni previste in caso di inadempimento. Si veda per approfondimenti il RD 267/1942 art.72[5].

[1] Vedi nota stampa Consiglio del Notariato.

[2] Lo Sblocca Italia regola il rent to buy, di Leonardo Pietrobon, www.ecnwes.it.

[3] *“1. Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell' articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: 2) le domande dirette a ottenere l' esecuzione in forma specifica dell' obbligo a contrarre. La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda”.*

[4] *Godimento di immobili con futuro acquisto (Rent to buy): cos'è e come funziona*, di Rita Sabelli, reperibile su [sostonline](http://sostonline.com).

[5] Vedi Rita Sabelli, op. cit.

TAG: compravendita, articoli aziende, articoli privati, articoli professionisti

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.