

Rent to buy

Le novità del Decreto Sblocca Italia

DECRETO LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. "Decreto Sblocca Italia"), conv., con modif., dalla LEGGE 11 novembre 2014, n. 164

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive (G.U. n. 212, 12 settembre 2014, Serie Generale)

Art. 23

Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

(*omissis*)

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.

267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5 (1).

(*omissis*).

Rent to buy e fallimento *di Giorgio Aschieri e Gianluca Fiori*

La L. 11 novembre 2014, n. 164, di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 12 settembre 2014, recante interventi urgenti di avvio del piano "Sblocca Italia", introduce nel nostro ordinamento il contratto di *rent to buy* (art. 23). Di particolare interesse è il comma 6, che disciplina le sorti del contratto in caso di fallimento del concedente o del conduttore.

1. La novità

Nel tentativo di favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, il Legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento un'autonoma disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (*rent to buy*).

La possibilità di ottenere il godimento di un immobile a fronte del pagamento di un canone di locazione, accompagnata dal diritto (da esercitarsi entro un determinato termine) di acquistarlo, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone concordata, rappresenta un indubbio vantaggio per il conduttore, in grado così di abbattere progressivamente l'impegno finanziario richiesto e di accedere più facilmente al credito.

D'altra parte, anche il concedente può in tal modo mettere subito a reddito l'immobile, con il derivante sgravio dei costi, soprattutto di quelli eventualmente sostenuti per la costruzione.

Il Legislatore ha previsto espressamente la trascrivibilità dei contratti di *rent to buy*, con il conseguente effetto prenotativo, garantito per tutta la loro durata e fino ad un massimo di dieci anni dalla trascrizione, nonché la possibilità di ricorrere alla tutela dell'esecuzione in forma specifica.

La disciplina introdotta si caratterizza per un elevato grado di flessibilità, al fine di consentire alle parti di soddisfare, nel modo migliore possibile, i propri interessi.

(1) Comma così modificato dalla legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164.

2. Le sorti del contratto in caso di fallimento

Il Legislatore ha ritenuto opportuno disciplinare le sorti del contratto di *rent to buy* in caso di fallimento, dedicando a tale ipotesi il comma 6 dell'art. 23.

Qualora il fallimento riguardi il concedente, la norma prevede la prosecuzione del contratto, fatta salva l'applicazione del comma 3, lett. c), dell'art. 67 l.fall.

Diversamente, nel caso di fallimento del conduttore, troverà applicazione l'art. 72 l.fall.: il contratto di *rent to buy* resterà sospeso fino a quando il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di voler subentrare nel contratto in luogo del fallito ovvero di sciogliersi dal medesimo.

In questo caso, prosegue la norma, troveranno applicazione le disposizioni contenute nel comma 5 dell'art. 23 in tema di risoluzione per inadempimento. Il rinvio è da intendersi all'inadempimento del conduttore e non del concedente incolpevole, il quale nulla può di fronte alla scelta compiuta dal curatore del fallimento.

Di conseguenza, il concedente avrà diritto alla restituzione dell'immobile e a ritenere i canoni percepiti a titolo di indennità, "*salvo che non sia stato diversamente convenuto nel contratto*"

Il Legislatore si discosta così dalla disciplina prevista dalla Legge Fallimentare nel caso di scioglimento da parte del curatore dal contratto di locazione finanziaria. In tale ipotesi il concedente è tenuto, infatti, a seconda dei casi, a versare alla curatela il maggior ricavo derivante dalla vendita rispetto al credito residuo ovvero ad insinuarsi al passivo per il mancato ricavo (art. 72 *quater*).

È, altresì, marcato il distacco dalla disciplina prevista nel caso di scioglimento da parte del curatore dal contratto di vendita con riserva di proprietà, ipotesi nella quale il venditore è tenuto a restituire le rate del prezzo già riscosso, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa (art. 73).

In forza dell'ampia autonomia riconosciuta alle parti, a cui il Legislatore ha scelto di delegare la tutela concreta dei propri interessi, il concedente sarà tenuto alla restituzione dei canoni percepiti (o di parte di essi) unicamente nel caso in cui ciò sia stato contrattualmente previsto (1). È evidente il diverso approccio rispetto alle norme contenute negli artt. 72 *quater* e 73 l.fall., dove invece il Legislatore disciplina esattamente le conseguenze per il concedente (versamento delle somme alla curatela ovvero insinuazione al passivo) e per il venditore (equo compenso) incolpevoli. Si tratta, quindi, di una previsione di carattere eccezionale rispetto alle suddette norme della Legge Fallimentare.

(1) Tale conclusione è sostenuta, oltre che dalla lettera della norma, anche dalla *Relazione* al Disegno di Legge per la conversione del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, p. 26, presentato il giorno stesso alla Camera dei Deputati e reperibile su: http://www.camera.it/_dati/leg17/lavori/stampati/pdf/17PDL0024610.pdf, dove si afferma che tra gli elementi

qualificanti la disciplina del *rent to buy* prevista vi è anche "l'ampia delega all'autonomia privata, riguardo alla durata, all'imputazione al prezzo di una quota di canone, alla possibile previsione di diritti di recesso, clausole penali e meccanismi condizionali, cedibilità della posizione contrattuale ed effetti dell'inadempimento".