

IL NUOVO CONTRATTO DI RENT TO BUY

di Gianluca Fiori - Avvocato

L'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133 (c.d. "Decreto Sblocca Italia"), convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014 n. 212, ha introdotto nel nostro ordinamento una disciplina autonoma del contratto di godimento in funzione di successiva alienazione degli immobili (c.d. *rent to buy*).

Come ben chiarito dalla *Relazione* al disegno di legge di conversione, la novella legislativa si propone lo scopo di favorire la ripresa del mercato immobiliare, consentendo "*all'acquirente l'immediato conseguimento del bene idoneo a soddisfare il bisogno abitativo, diluendo nel tempo l'impegno finanziario, e al venditore la collocazione dell'immobile (con conseguente sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione)*".

Caratteristica fondamentale della disciplina introdotta è la trascrivibilità del contratto di *rent to buy*. Il comma 1 dell'art. 23, infatti, subito dopo averlo definito come quel contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede "*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 canoni indicata nel contratto*", ne assicura la trascrivibilità ai sensi dell'art. 2645-bis c. c. La trascrizione produce i medesimi effetti della trascrizione dei contratti di locazione ultranovennali (art. 2643, co. 1, n. 8, c.c.), ossia l'opponibilità del contratto *erga omnes*, a norma dell'art. 2644 c.c., il cui richiamo sarebbe stato forse opportuno da parte del Legislatore.

La definizione offerta consente di ritenere ammissibile una disciplina contrattuale che preveda, nel caso in cui il conduttore decida di procedere con l'acquisto dell'immobile, l'imputazione di tutti i canoni di locazione al corrispettivo della compravendita, posto che la lettera della norma si riferisce alla *parte* negozialmente stabilita, sicché nulla vieta che le parti si accordino per l'intero.

In sede di conversione, peraltro, è stato aggiunto il comma 1-bis, il quale impone la determinazione contrattuale della quota dei canoni corrisposti che il concedente deve restituire nel caso in cui il conduttore decida di non esercitare il proprio diritto di acquistare l'immobile.

Il contratto di *rent to buy* si risolve – così prevede il comma 2 – "*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*". La norma determina così l'importanza dell'inadempimento richiesta per la sua risoluzione *ex* artt. 1454 e 1455 c.c., analogamente, peraltro, a quanto previsto dall'art. 1525 c.c. in materia di vendita con riserva di proprietà, lasciando spazio ancora una volta all'autonomia contrattuale, essendo le parti libere di introdurre una diversa disciplina negoziale, purché *in melius*.

Nel comma 3 dell'art. 23 il Legislatore torna sulla pietra angolare della novella legislativa, ossia la trascrivibilità del contratto di *rent to buy*, disciplinando la cancellazione della trascrizione (art. 2668, co. 4, c.c.), il privilegio speciale immobiliare per il conduttore (art. 2775-bis c.c.) ed il rapporto tra il contratto di *rent to buy* trascritto e la garanzia ipotecaria della quota di finanziamento *ex* artt. 38 e ss. T.U.B. accollata dal conduttore. Inoltre, la medesima norma in esame, rinviando nuovamente all'art. 2645-bis c.c., prevede che l'effetto prenotativo della trascrizione del contratto di *rent to buy*, normalmente limitato a tre anni nel caso di contratto preliminare trascritto, sia elevato "*a tutta la durata del contratto*" e, comunque, a prescindere dalla stessa, fino a un massimo di dieci anni.

I rapporti tra il concedente ed il conduttore sono disciplinati dalle norme in materia di usufrutto e, in particolare, dagli artt. dal 1002 al 1007 c.c. e dagli artt. 1012 e 1013 c.c., in quanto compatibili. In caso di inadempimento, il conduttore può ricorrere alla tutela in forma specifica riconosciuta dall'art. 2932 c.c.

Dopo avere previsto che il divieto per il notaio di procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, "*non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile*", si applichi, nel caso in cui il contratto di *rent to buy* abbia ad oggetto un'abitazione, "*fin dalla concessione in godimento*" (comma 5), il Legislatore si occupa della risoluzione del contratto per inadempimento (comma 6).

Incominciando con l'ipotesi di risoluzione del contratto di *rent to buy* per inadempimento del concedente, ferma restando la già richiamata tutela in forma specifica, il conduttore avrà diritto alla restituzione della parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Se, invece, ad essere inadempiente fosse il conduttore, il concedente avrà diritto, innanzi tutto, alla restituzione dell'immobile. Qualora il contratto abbia i requisiti richiesti dall'art. 474 c.p.c., cioè sia stato concluso per atto pubblico, il concedente potrà ricorrere, sempre che il conduttore non adempia spontaneamente, all'esecuzione forzata per consegna o rilascio, senza la necessità di munirsi prima di un valido titolo esecutivo. Inoltre, il concedente avrà diritto a ritenere interamente i canoni percepiti e, quindi, anche la parte imputata a corrispettivo, a titolo di indennità, sempre che non sia diversamente convenuto dalle parti nel contratto.

In modo analogo, il Legislatore disciplina anche l'ipotesi di fallimento del concedente o del conduttore, prevedendo espressamente, nel primo caso, che il contratto di *rent to buy* prosegua, salva l'applicazione dell'art. 67, co. 3, L.F., e, nel secondo caso, l'applicazione l'art. 72 L.F.: il Curatore, quindi, potrà decidere di subentrare, con l'autorizzazione del Comitato dei Creditori, nel contratto, in luogo del fallito ovvero sciogliersi dallo stesso. In questo ultimo caso, il comma 6 dell'art. 23 richiama il comma precedente, in materia di inadempimento, da intendersi come inadempimento del conduttore e non del concedente incolpevole, il quale, di conseguenza, avrà diritto a ritenere i canoni percepiti a titolo di indennità, "*salvo che non sia diversamente convenuto nel contratto*".

Infine, l'art. 23 prevede che la disciplina del riscatto a termine dell'alloggio sociale, contenuta nell'art. 8, co. 5, del D.L. 28 marzo 2014 n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014 n. 80, che contempla meccanismi analoghi a quelli del contratto di *rent to buy*, si applichi anche "*ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà*" (comma 7), salvo il perfezionamento degli obblighi derivanti dall'art. 107 del T.F.U.E. (comma 8).

In conclusione, il contratto di *rent to buy* rappresenta, specialmente nell'attuale contesto di crisi del mercato, un'interessante *opportunità* di ripresa. Ciò in quanto assicura, da un lato, al conduttore interessato all'acquisto, ma privo delle risorse necessarie, di abbattere l'impegno finanziario richiesto, valorizzando, allo stesso tempo, il proprio merito creditizio e, dall'altro, al concedente di sgravarsi, almeno in parte, degli oneri sostenuti e di recuperare liquidità, in attesa di collocare definitivamente sul mercato l'immobile, evitando così il protrarsi di situazioni di stagnazione in grado di determinare una pericolosa tensione finanziaria.

È pur vero che la novella legislativa lascia aperti numerosi temi. Non avrebbe potuto essere diversamente, visto che il Legislatore ha consapevolmente disegnato una disciplina "*a maglie larghe*", in grado di rispondere elasticamente agli interessi in gioco attraverso "*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*" (cfr. la già citata *Relazione*). Ma ciò non ne diminuisce i già ricordati vantaggi.

D'altra parte, neppure la previsione di un diritto, riservato al conduttore, di acquistare l'immobile, consegna allo stesso le sorti dell'operazione economica alla base. Se, infatti, è inevitabile, almeno ad avviso di chi scrive, parlare di un'opzione di acquisto per il conduttore e non di un obbligo, altrimenti, posto che il contratto di *rent to buy* già prevede per il concedente un obbligo di vendita, non si vede in cosa il predetto contratto si distinguerebbe da un contratto preliminare (ad effetti anticipati), è altrettanto vero che un sapiente contemperamento degli interessi, realizzato mediante la negoziazione di clausole *ad hoc*, non può che portare, ad un certo punto, a rendere sempre meno conveniente per il conduttore rinunciare all'acquisto. In tal modo, con il passare del tempo, il concedente, che nel frattempo ha incassato i canoni pattuiti, vedrà come sempre più probabile il raggiungimento del proprio obiettivo originario, ossia la cessione definitiva dell'immobile.

Avv. Gianluca Fiori