

CONTRATTO: RENT TO BUY

Coordinatore Guido Ascheri

Lara Garlassi

I QUADERNI DI ASCHERI ACADEMY

Coordinatore Guido Ascheri



Guido Ascheri

Coordinatore scientifico dello studio Ascheri, ha insegnato alla Université Nice Sophia Antipolis, ha pubblicato libri per editori quali IPSOA ed EBC, Ebooks per Fisco e Tasse, ha fondato e diretto la rivista «Professione Azienda», premiata come opera ad alto contenuto culturale e scientifico dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri. Si occupa di consulenza tributaria e societaria internazionale.

Guido è Designated Member di Adam Nelson LLP.



Lara Garlassi

È membro della società Adam Nelson LLP e fondatore dello studio legale Malaguti Garlassi con sede a Reggio Emilia, in Italia. Si occupa di, responsabilità medica, responsabilità civile verso terzi, successioni, per molti anni ha esercitato in materia di locazione e condominio. È arbitro presso la Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Reggio Emilia è altresì mediatrice presso la CCIAA Parma e Reggio Emilia nonché all'Ordine degli Avvocati di Reggio Emilia. Collabora con Ascheri Academy nell'organizzazione di corsi di formazione ed è relatrice in diverse conferenze organizzate da Ascheri Academy per i neo avvocati e professionisti residenti in Italia e nel Regno Unito.

CONTRATTO: RENT TO BUY

INDICE

I. Introduzione.....	1
II. La struttura del contratto di rent to buy.....	1
III. Contenuto ed oggetto del contratto	2
IV. Forma e trascrizione del contratto.....	3
V. Gli obblighi derivanti dal contratto	4
VI. Inadempimento agli obblighi del contratto: effetti e rimedi	6
VII. Cessione del contratto e subentro nella posizione negoziale	7
VIII. Gli effetti del fallimento sul contratto di rent to buy	9

I. Introduzione

Tema di questo ebook è il contratto di “rent to buy” introdotto nel nostro ordinamento dall’articolo 23 del DL n. 133/2014, convertito con modifiche dalla legge n. 164/2014, entrata in vigore il 13/09/2014, ed oggetto di successive integrazioni normative.

Il legislatore lo ha annoverato tra i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili e concepito per favorire l’acquisto immobiliare in un periodo di stagnazione del mercato e di difficile accesso al credito bancario. Il contratto, infatti, consente al compratore di ottenere immediatamente il possesso dell’immobile che intende acquistare, pagandone ratealmente il prezzo almeno in parte.

Nella pratica, lo schema negoziale del rent to buy ha trovato scarsa applicazione, anche perché la sua disciplina giuridica, nell’intento di tutelare soprattutto il potenziale acquirente, finisce con il vincolare eccessivamente la parte concedente, dissuadendola dal ricorrere a questo tipo di contratto.

II. La struttura del contratto di rent to buy

Il primo comma dell’art 23 del DL 133/2014 descrive efficacemente i tratti essenziali del rent to buy: un contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede l’immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando la parte di canone indicata nel contratto al corrispettivo del trasferimento. Lo schema negoziale si articola in due fasi distinte.

La prima fase è riconducibile ad un contratto di locazione in cui un soggetto:

- concede in immediato godimento un immobile a fronte del pagamento di un canone convenuto
- si obbliga a vendere detto immobile entro il termine stabilito nel contratto.

Il conduttore, con la stipulazione del contratto, assume il diritto all’immediato godimento del bene nonché il diritto di decidere, entro il termine convenuto, se acquistare o meno l’immobile. Allo stesso tempo si obbliga al pagamento del canone entro il termine stabilito nel contratto. Il canone presenta una particolarità poiché consta di due componenti: una parte è corrisposta al locatore quale corrispettivo per il godimento del bene, e quindi quale canone di locazione vero e proprio, mentre una quota è pagata a titolo di acconto sul prezzo finale di acquisto.

La seconda fase del contratto di rent to buy consiste in una normale compravendita immobiliare, in cui il concedente trasferisce la proprietà dell’immobile al conduttore. Si tratta di una fase solo eventuale, che dipende dalla volontà del conduttore di acquistare o meno l’immobile oggetto di

locazione, essendo egli titolare di un'opzione di acquisto liberamente esercitabile.

Conseguentemente si prospettano due possibilità. Una prima possibilità è che il conduttore eserciti l'opzione di acquisto. In tal caso il concedente è obbligato a trasferirgli la proprietà del bene e l'acquirente dovrà pagare il prezzo pattuito nel contratto, decurtato delle somme già pagate in acconto con il canone durante la vigenza del contratto. Altra possibilità è che il conduttore non si avvalga del diritto all'acquisto dell'immobile. In tal caso, alla scadenza del termine convenuto, il contratto cesserà di avere effetto e il concedente avrà diritto alla riconsegna dell'immobile. Il locatore potrà trattenere le quote di canone che sono state pagate dal conduttore per il godimento dell'immobile durante il contratto, ma dovrà restituire al concedente le quote incassate ed imputate in conto prezzo, che restano prive di causa. E' importante evidenziare che nessun inadempimento è imputabile al conduttore che decida di non dar corso all'acquisto del bene, essendo soltanto il locatore vincolato a vendere qualora il conduttore si avvalga dell'opzione di acquisto.

III. Contenuto ed oggetto del contratto

Il tipico contenuto del contratto di rent to buy prevede:

- l'indicazione delle generalità delle parti
- l'indicazione dei dati, anche catastali, relativi all'immobile e la sua descrizione
- la previsione del godimento immediato dell'immobile a favore del conduttore
- il termine di durata del contratto
- l'attribuzione al conduttore del diritto di acquistare l'immobile entro un certo termine. Allo scopo di salvaguardare gli effetti della trascrizione del contratto, che la legge impone, tale termine non deve superare la durata di dieci anni dalla stipula del contratto.
- il canone convenuto dalle parti e le sue modalità di pagamento. Il contratto deve necessariamente specificare, a pena di nullità, le due diverse componenti del canone, precisando la quota da imputare per il diritto di godimento del bene e la quota da imputare in conto prezzo di acquisto. Tale precisazione, infatti, è strettamente connessa con le finalità del contratto di rent to buy.
- il prezzo residuo da pagare per il successivo trasferimento della proprietà dell'immobile
- l'obbligo del concedente di imputare in conto prezzo la parte di canone destinata a tale finalità nel contratto
- l'obbligo del concedente di restituire la quota di canone imputata in acconto sul prezzo di vendita, qualora il conduttore non eserciti l'opzione di acquisto del bene.

Le parti hanno facoltà di integrare il contenuto del contratto con ulteriori pattuizioni, ad esempio regolando il diritto di recesso o prevedendo delle penali per il caso di inadempimento. Entrambi i contraenti possono essere persone fisiche o giuridiche e il contratto può avere ad oggetto ogni tipo di bene immobile, e quindi abitazioni, capannoni, uffici, terreni ed immobili allo stato grezzo con onere di completamento a carico del conduttore.

Una particolare previsione riguarda l'ipotesi in cui il contratto abbia ad oggetto un'abitazione ancora da costruire e sia stipulato tra un'impresa di costruzioni, in qualità di concedente, e un privato quale conduttore. In tal caso il divieto di cui all'art 8 del decreto legislativo n.122/2005, come richiamato dall'art 23 comma 4 del DL n. 133/2014, opera sin dalla concessione in godimento del bene. Conseguentemente, sin dal momento della stipulazione del contratto di rent to buy, vale la norma per cui il notaio non può stipulare l'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.

Benchè il legislatore abbia previsto la compravendita dell'immobile a favore del conduttore, il contratto di rent to buy può anche prevedere il trasferimento di altri diritti reali, come ad esempio l'usufrutto, l'uso o la nuda proprietà.

La giurisprudenza ha riconosciuto la possibilità che il contratto di rent to buy abbia ad oggetto anche un'azienda o un ramo di azienda, sia essa comprensiva o meno di immobili o diritti reali immobiliari. Anche in tal caso, trattandosi di una modifica che inerisce soltanto all'oggetto del contratto senza modificare la sua struttura essenziale, trova piena applicazione la specifica disciplina di cui all'art 23 del DL 133/2014, anche in caso di fallimento.

IV. Forma e trascrizione del contratto

Poiché la legge impone l'obbligo della trascrizione del contratto di rent to buy, esso dovrà necessariamente rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. La trascrizione è volta a tutelare la posizione del conduttore in entrambe le fasi che caratterizzano la struttura del contratto.

Un primo effetto della trascrizione è quello di garantire l'opponibilità ai terzi del contratto e, in particolare, l'opponibilità del diritto del conduttore al godimento dell'immobile. Quindi il conduttore sarà tutelato se, ad esempio, il locatore abbia successivamente locato o venduto a terzi il bene oggetto del contratto. La trascrizione produce inoltre un effetto prenotativo sul futuro acquisto, per cui il conduttore che successivamente trascrive il suo contratto di acquisto dell'immobile, prevale sui terzi che hanno trascritto dopo la trascrizione del contratto di rent to buy.

In altre parole, gli effetti della trascrizione del contratto di acquisto dell'immobile retroagiscono al momento della stipula del contratto di rent to buy e, in tal modo, il conduttore è sicuro di acquistare l'immobile nello stato di diritto in cui era nel momento in cui ne ha ottenuto il godimento sottoscrivendo il contratto rent to buy.

La trascrizione mette quindi il conduttore al riparo da eventuali trascrizioni successive o da successive iscrizioni di gravami sull'immobile. Ai fini dell'effetto prenotativo è però necessario che l'atto di compravendita dell'immobile sia trascritto entro il termine di dieci anni dalla sottoscrizione del contratto di rent to buy.

La trascrizione tutela anche i crediti del conduttore derivanti dall'inadempimento del concedente. Infatti, il conduttore potrà godere di un privilegio speciale sul bene immobile oggetto del rent to buy, purchè gli effetti della trascrizione non siano cessati:

- al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente
- al momento della domanda giudiziale di condanna al pagamento avanzata contro il concedente.
- alla data della trascrizione del pignoramento
- alla data dell'intervento nell'esecuzione immobiliare
- alla data della risoluzione del contratto per inadempimento

V. Gli obblighi derivanti dal contratto

Il terzo comma dell'art 23 del DL 133/2014 prevede che al contratto di rent to buy si applichi la disciplina dell'usufrutto in quanto compatibile. Sulla base di tale previsione il conduttore ha l'obbligo di inventario e di garanzia.

Per quanto riguarda l'obbligo di inventario, esso è derogabile pattiziamente dal momento che il contratto prevede già la descrizione dell'immobile concesso in godimento. Tuttavia, se viene concesso al conduttore un immobile arredato, la redazione dell'inventario può garantire entrambe le parti da future contestazioni.

Anche l'obbligo del conduttore di fornire idonea garanzia al concedente può essere derogato dalla volontà delle parti. Quando invece la garanzia è richiesta, i contraenti sono liberi di stabilirne la modalità e l'importo, anche se spesso, analogamente a quanto avviene in caso di locazione immobiliare, le parti optano per un deposito cauzionale pari a tre mensilità di canone.

Il conduttore dovrà inoltre:

- farsi carico degli oneri e delle spese di custodia del bene
- provvedere al pagamento delle spese di ordinaria amministrazione e manutenzione dell'immobile
- pagare il canone al concedente
- rispettare la destinazione d'uso dell'immobile
- denunciare al concedente eventuali molestie o usurpazioni del diritto derivanti da terzi e in grado di pregiudicare la proprietà, pena la responsabilità per gli eventuali danni derivanti al locatore

Gravano invece sul concedente i seguenti obblighi:

- consegnare e garantire il pacifico godimento della cosa al conduttore
- restituire le somme imputate in conto prezzo al conduttore se quest'ultimo non acquista il bene
- trasferire il bene al conduttore se egli esercita l'opzione di acquisto
- provvedere alle riparazioni straordinarie, salvo siano imputabili alla mancata manutenzione del conduttore. Il conduttore è tenuto a corrispondere al concedente gli interessi sulle spese di manutenzione straordinaria.

Qualora il concedente non provveda alle riparazioni straordinarie, potrà provvedervi in sua vece e a sue spese il conduttore, previa diffida al locatore e salvo il diritto al rimborso alla fine del rapporto. Se invece è il conduttore a non provvedere alla custodia ed alla ordinaria manutenzione dell'immobile, il concedente potrà chiedere l'adempimento in forma specifica di tale obbligo o, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto.

Quando l'immobile si trova in un complesso condominiale, concedente e conduttore sono tenuti in solido al pagamento delle spese dovute all'amministratore. Il conduttore avrà diritto di voto nelle deliberazioni riguardanti l'ordinaria amministrazione e il godimento delle parti e dei servizi comuni; negli altri casi spetterà al concedente.

Entrambi i contraenti, in proporzione al rispettivo interesse di ciascuno, devono farsi carico delle spese di lite relative al godimento dell'immobile o alla proprietà del bene.

VI. Inadempimento agli obblighi del contratto: effetti e rimedi

Il legislatore ha richiamato gli ordinari rimedi civilistici nel caso di inadempimento dei contraenti. Più in dettaglio, in caso di inadempimento del concedente, il conduttore potrà scegliere tra due rimedi:

- chiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo che è violato, ai sensi degli articoli 2931 e 2932 del codice civile (ad esempio, qualora il concedente non provveda alla manutenzione straordinaria)
- chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art 1453 del codice civile

L'adempimento in forma specifica potrà essere chiesto tutte le volte in cui sia violato un obbligo di "fare" oppure quando il conduttore esercita l'opzione di acquisto dell'immobile ma il concedente si rende inadempiente all'obbligo di trasferirgli il bene. In quest'ultimo caso il conduttore può chiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, e quindi una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso spontaneamente, esattamente come potrebbe fare il promissario acquirente che ha stipulato il contratto preliminare di vendita. Per poter chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento devono ricorrere i presupposti previsti dall'articolo 1455 del codice civile, per cui tale rimedio non è applicabile se l'inadempimento del contraente ha scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altro.

In caso di risoluzione del contratto per suo inadempimento, il concedente deve restituire al conduttore la parte di canoni percepita in acconto sul prezzo di vendita, maggiorata di interessi legali; può invece trattenere la parte di canone percepita per il godimento dell'immobile. Si tratta di una previsione derogabile solo in senso peggiorativo per il concedente (ad esempio prevedendo anche una penale a suo carico, o prevedendo la restituzione dell'intero canone percepito) ma non viceversa. E' fatto salvo in ogni caso il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento.

Inoltre, come già visto, il conduttore gode di un privilegio speciale sull'immobile a garanzia del suo credito verso il concedente, come ad esempio quello relativo alle somme pagate in conto prezzo e non restituite. I medesimi rimedi dell'esecuzione in forma specifica e della risoluzione del contratto, sono esperibili a tutela del concedente, nell'ipotesi in cui sia il conduttore a rendersi inadempiente ai suoi obblighi contrattuali.

Una importante particolarità riguarda il caso del mancato pagamento del canone, poiché il legislatore ha operato una valutazione preventiva della gravità dell'inadempimento, prevedendo che il contratto si risolva "in caso di mancato pagamento anche non consecutivo di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a 1/20 del loro numero complessivo". Tale limite di 1/20 può essere derogato solo innalzando il limite ma non derogato al ribasso.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto, oltre alla restituzione dell'immobile, a trattenere i canoni sino a quel momento incassati per l'intero importo, e quindi sia la quota imputata a godimento del bene sia la parte imputata in acconto prezzo, a titolo di indennità per il danno subito, salvo il maggior danno e salvo il diritto al pagamento dei canoni scaduti e non pagati.

Il diritto alla restituzione dell'immobile sorge a favore del concedente, oltre che in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, anche quando il conduttore: non esercita l'opzione di acquisto.

Se il conduttore non adempie all'obbligo restitutorio, il concedente potrà avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, secondo quanto previsto dalla Legge n. 119/2016, che ha modificato il secondo comma dell'art 23 del DL 133/2014.

Per poter valere come titolo esecutivo ai fini del rilascio dell'immobile, il contratto di rent to buy deve essere stipulato con la forma dell'atto pubblico e in esso deve essere espressamente previsto l'obbligo di rilasciare l'immobile libero da persone e cose alla scadenza stabilita.

VII. Cessione del contratto e subentro nella posizione negoziale

Il conduttore ha facoltà di cedere a terzi in contratto di rent to buy alle seguenti condizioni:

- se il contratto consente la possibilità di cessione
- prima che sia decorso il termine di scadenza del contratto
- prima che sia stato stipulato l'atto di vendita dell'immobile e quindi si sia ancora nella prima fase di esecuzione del contratto
- se il concedente presta il consenso alla cessione

La cessione può quindi intervenire sino a quando il bene è concesso in godimento al conduttore e non tutte le prestazioni contrattuali sono state eseguite. In ogni caso la cessione non può apportare alcuna modifica agli elementi essenziali del contratto. Il consenso del concedente, che è sempre necessario, può essere rilasciato preventivamente già al momento della stipula del contratto, oppure essere concesso successivamente a richiesta del conduttore cedente.

Con la cessione il conduttore originario è liberato dai suoi obblighi contrattuali. Tuttavia, la cessione può non essere completamente liberatoria per il conduttore cedente; infatti, il concedente può subordinare il consenso alla condizione che il conduttore originario resti obbligato con il cessionario per l'adempimento degli obblighi contrattuali.

E' generalmente ammessa la trascrizione della cessione del contratto di rent to buy, trattandosi di una modifica negoziale che incide su di un contratto soggetto a trascrizione per espressa

previsione legislativa.

Oltre al caso della cessione del contratto, vi sono altre modalità con cui un terzo può subentrare nella posizione negoziale del conduttore originario. Infatti, attraverso un'apposita clausola contrattuale, il conduttore può riservarsi il diritto di indicare, entro un certo termine, un terzo soggetto che lo sostituisca nella sua posizione negoziale, assumendo i relativi obblighi e diritti, secondo lo schema del contratto per persona da nominare.

Il conduttore può esercitare tale facoltà:

- al momento della stipula del contratto di rent to buy, e quindi nel momento iniziale in cui ottiene il godimento del bene immobile
- con una clausola inserita sin dal momento della stipula del contratto di rent to buy ma con efficacia al momento della stipula del contratto di compravendita. In tal caso, la facoltà di subentro del terzo riguarda solo il diritto di acquistare l'immobile, per cui egli pagherà al concedente il prezzo residuo stabilito per la vendita del bene e, normalmente, salvo patto contrario, rimborserà al conduttore originario le quote da questi pagate in conto prezzo nel corso del rapporto contrattuale.
- al momento della stipulazione dell'atto di compravendita dell'immobile. Tramite una clausola inserita nel contratto di vendita, il conduttore originario può riservarsi la facoltà di nominare, entro un certo termine, un terzo che acquisti l'immobile. Quest'ultimo, a seguito della sua accettazione, acquista il bene con effetto dal momento della stipula dell'atto di vendita e dovrà rimborsare al conduttore il prezzo che egli ha già pagato al concedente. Qualora la nomina o l'accettazione del terzo non venga comunicata al concedente nel termine stabilito, il contratto di vendita resterà valido ed efficace nei confronti del conduttore acquirente originario.

La dichiarazione di nomina del terzo è efficace solo se fatta nel termine stabilito nel contratto, che di regola è di tre giorni, e solo se vi è l'espressa accettazione del terzo designato. Tale accettazione può anche essere rilasciata preventivamente, già prima della stipula del rent to buy, tramite un'apposita procura.

La dichiarazione di nomina e l'accettazione del terzo, o la sua procura, devono avere la stessa forma del contratto di rent to buy, e quindi essere redatti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, e sono soggetti a trascrizione.

VIII. Gli effetti del fallimento sul contratto di rent to buy

Il sesto comma dell'art 23 del DL 133/2014 disciplina gli effetti del fallimento sul contratto di rent to buy.

Se a fallire è il concedente, il contratto prosegue e il curatore subentra automaticamente nella posizione negoziale del fallito. Sarà quindi il curatore a:

- riscuotere i canoni
- vendere l'immobile se il conduttore lo vuole acquistare

In caso di fallimento del conduttore, il contratto resta sospeso finché il curatore, con il consenso del comitato dei creditori, sceglie tra:

- subentrare nel contratto, assumendo tutti i relativi obblighi e diritti
- sciogliere il contratto. In tal caso il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e a trattenere interamente i canoni percepiti a titolo di indennità.

Il contratto di rent to buy non è soggetto a revocatoria fallimentare se ricorrono le seguenti condizioni:

- il contratto è stato trascritto
- la stipula è avvenuta al giusto prezzo
- ha ad oggetto immobili ad uso abitativo destinati ad abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini entro il terzo grado
- ha ad oggetto un immobile destinato a sede principale dell'impresa del conduttore, purché alla data della dichiarazione di fallimento tale attività di impresa sia iniziata ed effettivamente esercitata oppure siano stati compiuti investimenti per darvi inizio

Il conduttore può insinuare nel passivo fallimentare i suoi crediti verso il concedente con privilegio speciale sull'immobile oggetto del rent to buy, se non sono cessati gli effetti della trascrizione.

-.-.-.-



20 Birchin Lane
City of London
London EC3V 9DU

Tel. +44 203 751 9360
Fax. +44 207 681 2206
Mobile +44 741 282 3932

info@ascheri.co.uk
www.ascheri.co.uk
www.ascheri.academy
www.adamnelson.london
Skype: ascheri-partners

**Ascheri
& Partners**

