

Diritto civile-immobiliare in Italia

“Il rent to buy”

Il *rent to buy* è un nuovo tipo di contratto, introdotto nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014), con cui il proprietario/concedente consegna fin da subito l'immobile al conduttore/futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto il conduttore può decidere se acquistare il bene, detrando dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Si articola in due fasi (di cui una solo eventuale):

- la prima è quella della concessione dell'utilizzo dell'immobile;
- la seconda è quella del trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore ed è solo eventuale: la norma, infatti, non prevede un obbligo reciproco delle parti a concludere l'atto di vendita, né prevede che il trasferimento del bene si verifichi automaticamente a conclusione del periodo di utilizzo; la legge riconosce, invece, al conduttore il diritto all'acquisto.

Il canone

Nel contratto dovranno essere specificate le due diverse componenti che costituiscono il canone da pagare: quella destinata al pagamento dell'utilizzo (remunerazione del godimento) e quella da imputare al prezzo nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto all'acquisto.

A quale tipo di immobile si può applicare

Il contratto di *rent to buy* può essere stipulato per qualsiasi tipo di immobile: ad uso residenziale, commerciale, produttivo, direzionale, ed anche con riguardo a terreni.

L'importanza della trascrizione

La trascrizione del *rent to buy* produce, secondo la legge, un duplice effetto, in relazione alle due “fasi” nelle quali si articola:

- un effetto di opponibilità ai terzi, con riguardo alla concessione dell'utilizzo;
- un effetto prenotativo simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare con riguardo all'obbligo del concedente di trasferire la proprietà del bene in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.
- In questo modo viene garantita piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello “stato di diritto” in cui si trovava al momento della stipula del *rent to buy*, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto.

La trascrizione del *rent to buy* garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del concedente.

Il subentro nella posizione del conduttore

Il *rent to buy* può essere stipulato anche con lo schema del contratto per persona da nominare, che dà la facoltà al conduttore di sostituire a sé altra persona che assuma i diritti e gli obblighi discendenti dal contratto.

Se il conduttore è inadempiente

In caso di inadempimento del conduttore agli obblighi dallo stesso assunti con la stipula di un *rent to buy* (tra i quali l'obbligo di pagare il canone), il concedente potrà, a sua scelta:

- avviare una procedura di esecuzione forzata su beni del conduttore, (art. 2910 c.c.) al fine di ottenere quanto gli è dovuto;
- chiedere l'adempimento in forma specifica (art. 2931 c.c.) nel caso in cui l'inadempimento del conduttore riguardi un "obbligo di fare", come ad esempio quello di curare la manutenzione ordinaria dell'immobile;
- chiedere la risoluzione del contratto (art. 1453 e segg. c.c.), sempreché l'inadempimento non sia di scarsa importanza.

Se il conduttore decide di non comprare l'immobile

Se il conduttore decide di non procedere all'acquisto, il contratto, alla scadenza del termine convenuto, cesserà di produrre ogni effetto.

Di conseguenza il concedente avrà diritto:

- alla riconsegna dell'immobile;
- a trattenere i canoni sino a quel momento pagati per l'intera componente riferita all'utilizzo, mentre dovrà restituire al conduttore la parte della componente da imputare a corrispettivo della vendita nella misura stabilita in contratto.

La restituzione dell'immobile

Sia nel caso di inadempimento del conduttore, sia nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, il concedente ha diritto alla restituzione immediata dell'immobile.

Chi paga le imposte legate al possesso dell'immobile

Nel periodo dell'utilizzo, le imposte legate al possesso dell'immobile (ad esempio l'IMU) sono a carico del proprietario, come nel caso dei contratti di locazione. La TASI, invece, va pagata in parte dal proprietario e in parte dal conduttore, secondo le percentuali fissate da ciascun comune. La TARI (tassa sui rifiuti) è invece a carico del conduttore, che in quanto detentore dell'immobile, si avvale del servizio di raccolta dei rifiuti.

(fonte: associazione notariato italiano)

dr. Lorenzo Amato

In collaborazione con **Studio Legale Avv. Bálint Halmos** – www.legal-society.com