

Immobili. Regole e limiti dell'accordo tradotti in prassi dal Notariato

Rent to buy operativo: così i primi contratti con le clause-tipo

Dai soggetti all'obbligo di polizza del conduttore

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

Entra nel vivo la contrattualistica del **rent to buy**, dopo qualche mese occorso per lo studio di questo nuovo strumento contrattuale (introdotto dall'articolo 23, Dl 133/2014, convertito in legge 164/2014) che cerca di rimediare alla attuale carenza di liquidità in capo ai potenziali acquirenti di immobile e che quindi permette al soggetto venditore di "finanziare" l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi con il mantenimento della proprietà nel periodo durante il quale il conduttore beneficia del godimento dell'immobile.

Un contratto-tipo, la cui lettura aiuta a familiarizzare con questo nuovo istituto, è stato presentato pochi giorni fa dal Consiglio nazionale del notariato: è uno schema contrattuale che prevede la concessione in godimento di un immobile abitativo con facoltà del conduttore di optare per il suo acquisto, imputando a prezzo una parte dei canoni concordati per il godimento (lo schema contrattuale è disponibile sul «Quotidiano del Diritto» di oggi, www.quotidianodiritto.it/sole24ore.com, correlato a questo stesso servizio).

Per rent to buy (Rtb) si intende qualsiasi contratto che sia inquadrabile nel seguente schema: Tizio concede in godimento a Caio un immobile con il diritto di quest'ultimo di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo parte dei canoni versati, a seconda di quanto in tal senso convenuto nel contratto, ove si può appunto stabilire quale sia la parte di canone che va a remunerare l'utilizzo del bene dato in godimento e quale sia invece quella porzione che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

In altri termini, dalla stipula di

questo contratto deriva che Caio può utilizzare l'immobile di Tizio per il periodo concordato e divenirne proprietario con le modalità e i tempi convenuti (ad esempio, esercitando un'opzione di acquisto che il contratto gli conceda). Tizio e Caio possono essere soggetti "qualsiasi": vale a dire un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile oggetto dell'Rtb, a sua volta, può essere di qualunque tipologia: un edificio abitativo o strumentale, un'area agricola o edificabile.

L'utilizzo dell'immobile

Nello schema contrattuale presentato si affronta anzitutto il tema dell'utilizzo dell'immobile da parte del conduttore e si propone il caso che il concedente, per sua

tutela, intenda comprimerlo il più possibile. Così si scrive che la concessione del godimento si effettua per il solo uso abitativo (del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi) con divieto di mutarne la destinazione; altresì si scrive che la parte conduttrice non possa locare, neppure parzialmente i beni concessi in godimento né concederli in uso gratuito.

I rischi connessi

Nello schema proposto i rischi inerenti l'immobile vengono addossati al soggetto conduttore, in considerazione del suo rapporto con l'immobile: e così si scrive che il conduttore «assume i rischi, compresi i rischi per eventuali vizi sopravvenuti e per il perimento dei beni, sempreché non dovuti a cause imputabili alla parte concedente». Con la conseguenza che sul conduttore viene a gravare il rischio del perimento e del deterioramento degli immobili nonché ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi. Al riguardo, si prevede pure un obbligo del conduttore di stipulare (e di sostenere il costo) di una adeguata polizza di assicurazione.

Assemblee condominiali

Se l'unità immobiliare è in un condominio, dopo aver sancito che le spese condominiali ordinarie gravano sul conduttore e quelle straordinarie sul concedente (si veda anche Il Sole 24 Ore di ieri), il "contratto-tipo" attribuisce al conduttore il diritto di voto nelle assemblee che abbiano all'ordine del giorno questioni di ordinaria amministrazione e al concedente il voto nelle assemblee chiamate a deliberare argomenti di straordinaria amministrazione.

Il Sole **24 ORE.com**



QUOTIDIANO DELLA CASA
Dal Consiglio di Stato ok ad appalti in house in società con privati

Oggi sul Quotidiano della Casa & del Territorio, tra gli altri, un articolo di **Mauro Salerno** sull'ok del Consiglio di Stato ad appalti in house a società con privati

www.caseteritorio.it/sole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le crisi e le tutele

L'EFFETTO DELLA TRASCRIZIONE



Il contratto va trascritto nei Registri immobiliari, con la conseguenza che se, nel periodo di durata del godimento, nel quale il concedente resta proprietario del bene concesso in Rtb, il bene subisce accadimenti pregiudizievoli per il concedente (ad esempio l'iscrizione di un'ipoteca o la trascrizione di un pignoramento, un sequestro o una domanda giudiziale), l'intervenuta trascrizione del contratto fa da "scudo" al conduttore, che resta insensibile a detti eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami. Inoltre, se nel periodo di durata del godimento, il bene venga venduto dal concedente a terzi, costoro "subiscono" l'esistenza del contratto.

L'IMMOBILE IN COSTRUZIONE



Se il contratto ha a oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un imprenditore, vi è il divieto di stipula dell'Rtb qualora l'immobile sia gravato da un'ipoteca, a meno che essa non sia frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dal costruttore (in questo caso i canoni dovuti dal conduttore andranno versati ad ammortamento di detto mutuo). Con ciò il conduttore viene protetto, evitandosi che egli, una volta pagati i canoni dovuti e acquisito il diritto di divenire proprietario dell'immobile, debba fronteggiare la situazione di liberare l'immobile dalla pregressa ipoteca, concessa o subita dal soggetto concedente.

IL FALLIMENTO DEL CONCEDENTE



Se fallisce il concedente, il contratto prosegue (e cioè il curatore non può sciogliersi da esso), ferma però restando l'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare. Il tutto vale salvo il caso che si tratti di contratto concluso «a giusto prezzo» e avente a oggetto un immobile a uso abitativo, destinato a costituire l'abitazione principale del conduttore (oppure di suoi parenti e affini entro il terzo grado) oppure un immobile a uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore.

L'INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE



In caso di fallimento del conduttore, al curatore spetta l'opzione tra la prosecuzione del rapporto (assumendosene tutti gli obblighi conseguenti) o il suo scioglimento. In quest'ultima ipotesi, il concedente (il quale ha diritto alla restituzione della disponibilità dell'immobile) può far valere le sue ragioni di credito verso la massa fallimentare, senza che però gli sia dovuto il risarcimento del danno; peraltro, a titolo di indennità, egli può trattenere per intero i canoni che gli sono stati versati (anche per la parte in cui detti canoni rappresentavano parte del prezzo dovuto per l'acquisto), a meno che non sia stato diversamente convenuto nel contratto.