

Immobili. Le nuove regole per acquistare pagando il canone varate dal decreto legge Sblocca Italia

Rent to buy trascritto per 10 anni

Contratto stipulabile da chiunque e per fabbricati di qualsiasi tipo

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

Emanuele Lucchini Guastalla

Il **rent to buy** lascia il campo della totale atipicità ed entra con l'articolo 23 del decreto sblocca Italia (Dl 133/2014) fra i contratti espressamente regolati nel nostro ordinamento. Anche se, con scelta improvvida, il legislatore non ha pensato di collocarlo nel Codice civile.

Per rent to buy (d'ora innanzi, Rtb) si intende qualsiasi contratto inquadrabile nel seguente schema: Tizio concede in godimento a Caio un immobile col diritto di quest'ultimo di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i 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 può coincidere anche con l'intero canone) che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

È, in sostanza, uno schema contrattuale che cerca di rimediare alla carenza di liquidità dei potenziali acquirenti e quindi permette al venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi col mantenimento della proprietà nel periodo in cui il conduttore ha il godimento dell'immobile (e, di regola, fino a quando tutti i canoni non saranno pagati).

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 modalità e tempi convenuti (ad esempio, automaticamente, col pagamento di una certa serie di canoni o esercitando un'opzione di acquisto che il contratto

gli conceda). Tizio e Caio possono essere un soggetto "qualsiasi": un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile può essere di qualunque tipo.

L'avvenuta regolamentazione dell'Rtb serve anzitutto per permetterne la trascrivibilità nei Registri immobiliari, sempre che la stipula del contratto avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Da questa trascrivibilità deriva una pluralità di importanti effetti:

- se nel periodo di durata del godimento - nel quale il conceden-

LE TUTELE

Dalla pubblicità derivano l'opponibilità ai terzi dell'accordo e il privilegio speciale per il credito del conduttore

te resta proprietario del bene concesso in Rtb - il bene subisce degli accadimenti pregiudizievole per il concedente (ad esempio, l'iscrizione di una ipoteca oppure la trascrizione di un pignoramento, di un sequestro o di una domanda giudiziale), l'intervenuta trascrizione dell'Rtb fa da scudo al conduttore, il quale resta insensibile a questi eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami;

- se nel periodo di durata del godimento il bene viene venduto dal concedente a terzi, costoro "subiscono" l'esistenza dell'Rtb, sia che tale contratto abbia una durata inferiore ai nove anni sia che esso abbia una durata maggiore;

- se il soggetto concedente si

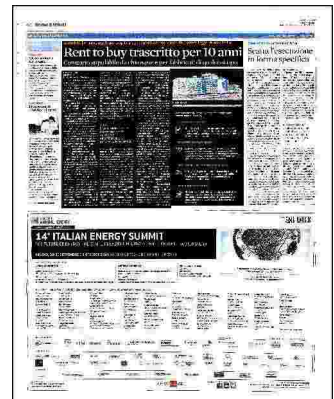
rende inadempiente e sorge un diritto del conduttore alla restituzione - in tutto o in parte - delle somme versate, questo credito beneficia di un privilegio speciale, nel senso che il ricavato dall'esecuzione forzata che abbia ad oggetto il bene oggetto dell'Rtb deve essere prioritariamente destinato a soddisfare le ragioni del conduttore.

Occorre anche notare che, a differenza di quanto accade per la trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare (la quale "protegge" il promissario acquirente al massimo per tre anni), l'efficacia della trascrizione dell'Rtb può durare - secondo quanto previsto nel contratto stesso - anche per un periodo maggiore, non eccedente però il decennio.

Tra l'altro, se l'Rtb ha ad oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un soggetto 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 dall'impresa costruttrice; in tal caso, evidentemente, i canoni dovuti dal conduttore andranno versati ad ammortamento di detto mutuo.

Cosicché il conduttore viene protetto, oltre che nel caso di disavventure del concedente durante la vigenza dell'Rtb, anche nel momento della stipula del contratto, essendo appunto vietato un Rtb in presenza di un'ipoteca. Quindi con ciò si evita che il conduttore, 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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FOTOGRAMMA



L'identikit

Le caratteristiche del rent to buy, come definito dal decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014)

CHE COS'È IL RENT TO BUY?



Il rent to buy è il contratto con il quale un immobile è concesso in godimento con il diritto del conduttore di acquistarne la proprietà, imputando a prezzo – in tutto o in parte – i canoni versati

TRA CHI PUÒ ESSERE STIPULATO?



La legge non pone alcun vincolo. Quindi, al contratto possono indifferentemente partecipare, sia come concedente che come conduttore, un soggetto "privato", un professionista, uno individuale, una società o un qualunque altro ente diverso dalle società

QUALI IMMOBILI NE POSSONO ESSERE OGGETTO?



La legge parla genericamente di «immobili» e quindi il contratto si presta ad avere come oggetto sia edifici (indifferentemente abitativi o strumentali) sia appezzamenti di terreno

IN CHE FORMA VA STIPULATO?



Si tratta di contratti a forma libera ma, se stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ne è possibile la trascrizione nei Registri immobiliari. Da questo deriva un effetto protettivo delle ragioni del conduttore