



RENNA
STUDIO LEGALE
ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI
www.rennastudiolegale.it



Il semplice sistema per trasferire un immobile che funziona alla grande per chi è privo di immediata liquidità Rent to buy.

24 febbraio 2022

I. Premessa. Definizione di Rent to buy

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile, disciplinato dall'art. 23 del D. L. 12/09/2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla L. 164/2014, meglio noto con l'espressione "Rent to buy" è un contratto, trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis codice civile, al pari, ad es., dei contratti preliminari di vendita di immobili, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un determinato termine imputando al corrispettivo del trasferimento una parte di canone nella misura indicata in contratto.

Nel rent to buy la trascrizione è obbligatoria ed assolve alla funzione di tutelare il conduttore contro possibili future vendite dell'immobile da parte del concedente al terzo prima dello spirare del termine previsto per l'esercizio della facoltà di acquisto del bene da parte del suo conduttore.

Attraverso tale tipo contrattuale è possibile godere immediatamente dell'immobile riservandosi il diritto di acquistarlo in futuro ad un determinato prezzo che viene, però, sin da subito corrisposto, sebbene a rate.

Quindi, con il Rent to buy si perfeziona immediatamente una locazione (rent), con una durata rimessa alle parti, non operando la durata minima prevista dallo schema legale della locazione ad uso abitativo (4 anni + 4 anni) e ad uso diverso (6 anni + 6 anni), cui può far seguito una vendita immobiliare futura (buy) con la quale soddisfare non soltanto esigenze abitative del conduttore, ma anche eventuali esigenze produttive o finanziarie.



Autori:

Riccardo Renna

renna@rennastudiolegale.it
tel. +39 0833872336

www.rennastudiolegale.it



In altri termini, il rent to buy si compone degli elementi di due tipi contrattuali, ovvero la locazione e il preliminare di compravendita immobiliare a beneficio esclusivo del conduttore, che pur essendo libero di decidere di acquistare o meno entro una certa data la proprietà dell'immobile per non doverlo restituire al concedente, deve però da subito corrispondere al concedente una parte del prezzo di vendita del bene concesso immediatamente in godimento.

Evidente, pertanto, la differenza con la probabilmente più nota locazione finanziaria in cui non vi è la determinazione della parte di canone da imputare a corrispettivo del trasferimento in quanto tutte le parti del canone servono per ottenere l'acquisto del bene tramite il riscatto. Semmai nel canone della locazione finanziaria si tiene distinta la parte di interessi per un profilo diverso connesso alla natura finanziaria dell'operazione.

II. Gli aspetti del rapporto su cui prestare attenzione in fase di negoziazione.

In virtù del principio di autonomia contrattuale nulla impedisce alle parti di stipulare contratti diversi dal rent to buy o dalla locazione finanziaria per regolare i loro rapporti.

Non è rent to buy, ad esempio, secondo la giurisprudenza, il contratto in forza del quale una parte si impegna a corrispondere un canone di locazione per il godimento dell'immobile con contestuale impegno a stipulare entro un determinato termine un contratto di vendita avente ad oggetto l'immobile dato immediatamente in locazione e con patto di imputazione di quanto corrisposto a titolo di canone di locazione a prezzo di vendita, ma solo nell'ipotesi di perfezionamento della vendita entro un determinato termine, con contestuale previsione, in caso di mancato perfezionamento della vendita entro la data prestabilita, della prosecuzione dei rapporti secondo lo schema della locazione.

1) La durata.

Le parti, nel rent to buy, non sono tenute a mantenere la locazione per un periodo di tempo predeterminato. Pertanto, la durata del godimento dell'immobile è oggetto di libera contrattazione.

Conseguentemente, è importante sapere che la previsione di una





durata della locazione superiore a 10 anni fa perdere al conduttore la tutela che la trascrizione obbligatoria del contratto in esame assicura contro possibili vendite dell'immobile a terzi.

2) Il canone

Nel rent to buy una parte assume l'obbligo di concedere immediatamente all'altra il godimento dell'immobile e si impegna a trasferire la proprietà dello stesso in favore di quest'ultimo entro una data determinata dietro pagamento di un canone, che costituisce l'obbligazione principale del conduttore.

È importante determinare, in fase di negoziazione del canone, quanta parte di esso serve per la locazione (attuata immediatamente, mediante la concessione del relativo godimento) e quanto serve per l'eventuale futuro acquisto dell'immobile.

Parimenti importante è stabilire, nel rent to buy, la parte di canone imputata a corrispettivo che dovrà essere restituita in caso di mancato perfezionamento, nel termine stabilito, della vendita dell'immobile, per scelta o per inadempimento del conduttore perché, in mancanza di accordo, il concedente il godimento immediato dell'immobile potrà trattenere tutto il canone versato, compresa la parte imputata a prezzo del trasferimento.

3) La garanzia patrimoniale che il proprietario dell'immobile è in grado di offrire al conduttore.

Il conduttore deve prestare attenzione anche alla garanzia patrimoniale del proprietario dell'immobile, valutandone l'adeguatezza rispetto all'operazione che intende perfezionare perché in caso di inadempimento del concedente avrà solo la possibilità di agire nei confronti di quest'ultimo per ottenere la restituzione della parte di canone imputata a prezzo di vendita maggiorata di interessi legali.

L'acquisto dell'immobile per il conduttore, nel rent to buy, a differenza di quanto accade nei preliminari di compravendita immobiliare, non è un obbligo ma una facoltà, simile a quella di riscatto del bene alla fine della locazione finanziaria. In ogni caso, il conduttore si obbliga immediatamente, con il rent to buy, a prescindere quindi dall'esercizio della facoltà di acquisto dell'immobile, a versare un canone che comprende tanto l'importo da riconoscere per il godimento del bene, quanto quella





da versare per l'acquisto della proprietà che si perfezionerà solo con l'atto notarile di vendita.

È del Tribunale di Lecce la sentenza con la quale si è chiarito che la trascrizione tutela il conduttore dal rischio di alienazione a terzi dell'immobile ma non vale ad attribuire fin da subito la piena proprietà dell'immobile al conduttore che, conseguentemente, può perderlo qualora il concedente il godimento immediato dovesse perdere la proprietà dello stesso, ad esempio, a seguito di procedura esecutiva.

In caso di fallimento del concedente, la legge prevede la prosecuzione del contratto in una evidente ottica di tutela del conduttore.

L'obbligatorietà della prosecuzione del rapporto non è prevista nell'ipotesi di fallimento del conduttore, per cui in tal caso è possibile lo scioglimento del contratto ad iniziativa del curatore in base evidentemente ad un giudizio di convenienza.

III. Conclusioni.

Il rent to buy può essere utile al conduttore, per un verso, per ottenere l'immediato godimento di un immobile il cui acquisto intende valutare in un secondo momento, per altro verso, per non impegnare importante liquidità spesso necessaria per l'acquisto di immobili.

Per il proprietario dell'immobile il rent to buy può essere visto come uno strumento idoneo a favorire una vendita altrimenti difficile.

In quest'ottica è stato utilizzato, ad esempio, persino dal Tribunale di Bari quale modalità alternativa di collocazione dell'immobile nell'ambito di un fallimento.

Avv. Riccardo Renna

Renna studio legale è una associazione tra professionisti che offre assistenza legale alle imprese, con competenze nell'area del diritto civile, del diritto commerciale/societario, del diritto del lavoro, del diritto tributario, del diritto penale e amministrativo e nella gestione della crisi di impresa. I professionisti dello studio (per info: www.rennastudiolegale.it/professionisti/) hanno maturato esperienza non solo nel campo della consulenza e della gestione dei conflitti ma anche nell'implementazione di sistemi di compliance aziendale (implementazione modelli di organizzazione, gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001 implementazione di sistemi di prevenzione della corruzione secondo lo standard ISO 37001).

Per maggiori informazioni, potete visitare il nostro sito web: www.rennastudiolegale.it.

DISCLAIMER La presente nota ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Non è un parere legale né può sostituirsi ad una consulenza legale specifica.

