

Conseguenze della risoluzione per inadempimento del conduttore di un contratto di Rent to Buy.

L'art. 23, co. 5, D.L. 133/2014, stabilisce che *"in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto"*.

Pertanto, una volta intervenuta la risoluzione del contratto, il concedente:

(i) avrà, innanzitutto, diritto alla restituzione dell'immobile. Se il conduttore non provvede al rilascio dell'immobile il concedente dovrà intraprendere una nuova azione giudiziaria nei suoi confronti;

(ii) avrà inoltre diritto ad acquisire i canoni sino a quel momento pagati, per l'intero loro importo, e quindi anche per la parte da imputare al prezzo di trasferimento. Gli importi pagati dal conduttore a titolo di prezzo vengono, in questo caso, fatti propri dal concedente a titolo di indennità, come dice espressamente la norma. Indennità dovuta a ristoro dell'indubitabile danno subito dal concedente causa l'inadempimento del conduttore (come nel caso di mancato pagamento dei canoni) o, comunque, per il fatto di essersi il concedente obbligato "unilateralmente", con la sottoscrizione del contratto, alla cessione dell'immobile, riservando al conduttore il diritto all'acquisto e privandosi per tutta la durata del rapporto della possibilità di trasferire a terzi l'immobile medesimo. Le parti, tuttavia, possono, introdurre in contratto una diversa disciplina, sia più favorevole al conduttore (prevedendo, ad esempio, che, comunque, una certa percentuale della parte dei canoni da imputare a prezzo sia restituita al conduttore) che più favorevole al concedente (prevedendo, ad esempio, a carico del conduttore, in caso di suo inadempimento l'obbligo di corrispondere ulteriori somme a titolo di penale ex art. 1382 c.c.). Ovviamente l'adozione dell'una o dell'altra delle soluzioni facoltative molto dipende da quanto incide sull'importo del canone la parte da imputare al corrispettivo di cessione.

Resta fermo il diritto del concedente ad ottenere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati.

- Clausola risolutiva e diritto alla restituzione del bene.

Nel caso di inadempimento del conduttore, se il Rent to Buy ha la forma di atto pubblico (titolo esecutivo ex art. 474 c.p.c.) e contiene una clausola risolutiva espressa, il concedente potrà agire in sede esecutiva per ottenere il rilascio dell'immobile, senza dover passare per un preventivo accertamento giurisdizionale (sia esso a cognizione piena o sommaria) del suo diritto, eventualmente ricorrendo ad un secondo atto pubblico contenente la dichiarazione del concedente di avvalersi della clausola risolutiva, essendo prevista nel nostro sistema processuale la possibilità di

agire sulla base di titolo extragiudiziale. Per lo stesso motivo, nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto del conduttore, il ricorso alla forma dell'atto pubblico legittimerà il concedente ad avviare, alla scadenza del rapporto, la procedura esecutiva senza dover ottenere il preventivo provvedimento giurisdizionale.

Conseguenze della risoluzione per inadempimento del concedente di un contratto di rent to buy.

In caso di inadempimento da parte del concedente agli obblighi posti a suo carico, il conduttore potrà a sua scelta:

- (i) chiedere l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2931 c.c. (se l'inadempimento riguarda un "obbligo di fare")
 - (ii) chiedere l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. (se l'inadempimento riguarda l'obbligo alla cessione dell'immobile)
 - (iii) chiedere la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1453 e segg. c.c.
- fermo restando, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

- La risoluzione per inadempimento.

Per quanto riguarda l'ipotesi di cui sopra sub iii) (risoluzione per inadempimento), bisogna escludere che qualsiasi inadempimento possa legittimare la richiesta di risoluzione: anche in questo caso si applica la disposizione generale dell'art. 1455 c.c. in base alla quale *"il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra"*. A volte è la legge stessa che prevede rimedi alternativi alla risoluzione: si pensi, ad esempio alla disposizione dell'art. 1006 c.c. la quale stabilisce che se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese, con diritto al rimborso delle stesse e senza dover corrispondere sulle stesse interesse alcuno.

La risoluzione è dichiarata dal giudice, con apposita sentenza (da annotare presso i RR.II. ai sensi dell'art. 2655 c.c., al fine di far cessare gli effetti della trascrizione del Rent to Buy a suo tempo trascritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 bis c.c.).

Inoltre, l'art. 23, co. 5, D.L. 133/2014, stabilisce che *"in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"*.

Pertanto, una volta intervenuta la risoluzione del contratto, il concedente:

i) potrà trattenere i canoni sino a quel momento pagati, per la sola parte riferita alla remunerazione del godimento;

ii) dovrà, invece, restituire, al conduttore i canoni sino a quel momento pagati, per la parte da imputare a corrispettivo della cessione, maggiorati degli interessi legali.

- Diffida ad adempiere e clausola risolutiva espressa.

Potrà trovare applicazione, nel caso di specie, anche la disciplina dettata dall'art. 1454 c.c.. Pertanto se sussistono tutti i presupposti per chiedere la risoluzione del contratto, ex art. 1455 c.c., il conduttore potrà intimare al concedente per iscritto di adempiere entro un congruo termine, non inferiore a quindici giorni, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Decorso il termine senza che l'obbligo sia stato adempiuto, il contratto è risolto di diritto.

Può essere opportuno (dal punto di vista del conduttore) inserire in contratto una **clausola risolutiva espressa**, con la quale convenire che il contratto si risolve nel caso di inadempimento da parte del concedente a tutti o ad alcuno degli obblighi posti a suo carico (e che non siano di scarsa importanza). In questo caso la risoluzione si verifica di diritto quando il conduttore dichiara al concedente che intende valersi della clausola risolutiva (art. 1456 c.c.)

Anche in questo caso si pone, peraltro, il problema della cancellazione della trascrizione del Rent to Buy a suo tempo trascritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 bis c.c.: o la cancellazione è consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato. Il tutto in conformità al disposto dell'art. 2668, co. 4, c.c., espressamente richiamato, peraltro, nel comma 3 dell'art. 23, D.L. 133/2014.