

RENT TO BUY

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (o rent to buy) è un contratto tipico che si articola in due fasi (di cui una solo eventuale).

La fase della concessione in godimento: per effetto della conclusione del contratto il proprietario dell'immobile si obbliga alla consegna dello stesso al conduttore, sul quale incombe l'obbligo del pagamento del canone al proprietario-concedente: una parte dello stesso sarà imputata a corrispettivo del godimento e parte al corrispettivo della vendita.

La fase del trasferimento della proprietà dell'immobile dal proprietario-concedente al conduttore: tale fase è soltanto eventuale.

La norma in argomento (decreto legge n. 133/14 convertito in legge 164/2014) stabilisce, infatti, che il contratto prevede "*l'immediata concessione in godimento di un immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato*". Conseguentemente, non sussiste alcun obbligo reciproco per concedente e conduttore a trasferire l'immobile. Quest'ultimo effetto, lungi dall'essere automatico, è riconducibile ad una successiva manifestazione di volontà delle parti.

Il conduttore, quindi, scaduto il termine pattuito, ha la facoltà di effettuare o non effettuare l'acquisto.

Il contratto di rent to buy è contratto formale in quanto volto al trasferimento della proprietà su beni immobili. Non potrà, quindi, che esser concluso per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. Ciò al fine di avere un titolo che sia trascrivibile ai sensi dell'art. 2657 c.c..

Ad ogni buon conto, la forma di tale contratto appresta una tutela significativa anche al proprietario/concedente il quale può, in forza del titolo esecutivo di cui è provvisto, (atto pubblico o scrittura privata autenticata) promuovere direttamente l'espropriazione forzata per il recupero dei canoni insoluti. Qualora questi opti per l'atto pubblico può inoltre, azionare il titolo esecutivo al fine di ottenere la consegna o il rilascio del bene ai sensi dell'art. 2930 c.c..

Con la stipula del contratto di rent to buy avviene l'immediata concessione del bene immobile dal concedente/proprietario al conduttore, al fine di servirsene. Il corrispettivo di tale concessione è rappresentato dal versamento del canone da parte del conduttore così composto: parte per compensare l'uso della *res*, e parte quale corrispettivo parziale del prezzo di acquisto. Di converso, si riconosce al conduttore il diritto di acquistare il bene nel termine stabilito dal contratto imputando parte del canone ivi indicato al corrispettivo della vendita.

Il contratto di rent to buy deve quindi specificatamente contenere sia la componente di canone relativa al corrispettivo del godimento, sia quella imputabile al corrispettivo dell'immobile cioè nell'ipotesi in cui il conduttore voglia effettuare l'acquisto del bene.

L'omessa indicazione della duplice componente del canone, genera la nullità del contratto, con la possibilità di applicare alla fattispecie l'art. 1424 c.c..

Per effetto della conclusione del contratto di rent to buy il conduttore diviene titolare di un diritto ad effettuare l'acquisto del bene oggetto del contratto entro il termine ivi indicato, al corrispettivo verrà imputata la parte di canone indicata in contratto.

L'oggetto del contratto può essere rappresentata da un immobile ad uso commerciale o residenziale ovvero agricolo senza esclusioni di sorta.

Il bene non potrà essere in alcun modo sublocato salva diversa espressa pattuizione.

E' anche applicabile al contratto di rent to buy lo schema di contratto per persona da nominare. La cessione del contratto potrà realizzarsi soltanto nella fase in cui siano ancora pendenti gli effetti del contratto iniziale, allorchè non si è ancora verificato l'esercizio del diritto d'acquisto da parte del conduttore ovvero non è ancora decorso il termine finale.

In sostanza, il Rent to Buy è un programma preparatorio all'acquisto che consente di entrare subito nell'immobile scelto, dapprima in locazione (rent) e successivamente nella piena proprietà (buy), al completamento del processo di acquisto che si potrà concludere entro un periodo concordato ad un prezzo pattuito.

AVVOCATO ARMANDO CASACCIOLA