

RENT TO BUY o contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

Esistono dei contratti tipici, perché sono disciplinati all'interno del codice civile, ma abbiamo al contempo dei contratti atipici, che non sono disciplinati all'interno del codice, però la prassi nel tempo crea nuove figure contrattuali, attraverso l'utilizzo di peculiari schemi contrattuali.

L'impiego e la diffusione delle prassi porta alla necessità in talune ipotesi di codificare dei nuovi schemi contrattuali e la codificazione di nuovi schemi contrattuali porta o una previsione di nuove regole all'interno del codice civile oppure alla previsione di una legislazione speciale come nel nostro caso che non fa altro che disciplinare dei fenomeni che si diffondono nella prassi.

Quindi la materia privatistica non è soltanto disciplinata all'interno del codice civile ma anche nella legislazione speciale. Perché spesso le riforme e le modifiche delle materie privatistiche non avvengono all'interno del codice civile ma all'interno della legislazione speciale: quindi con decreti-legge e decreti legislativi che poi vengono convertiti oppure leggi speciali.

Attualmente è pendente una delega che il governo prevede sia approvata e che prevede una sorta di riforma organica del codice civile, cosa che è avvenuta in altri ordinamenti, es. ordinamento francese e tedesco, e che prevede la riforma di più istituti.

Questo anche per il mutare delle istanze socio-economiche che porta alla necessità di una modificazione integrale, globale del codice civile più che a degli interventi sporadici come quelli che ci sono stati nel tempo.

Ma ancora francamente non si conosce quale sarà l'esito di questo progetto di riforma, pertanto limitiamoci a osservare che esiste, oltre che una serie di provvedimenti che hanno inciso negli anni sul codice civile, anche un progetto di riforma più globale, più sistematico del codice civile che però ancora è in fase di studio.

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili o rent to buy è disciplinato dal D.L. del 12/09/2014 numero 133 che è stato convertito nella legge 11/11/2014 numero 164 e, in particolare, l'articolo del D.L. che si occupa di questa materia è l'articolo 23.

Infatti, il decreto-legge 12/09/2014 numero 133 ha introdotto nell'articolo 23 la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Il contratto di rent to buy è infatti un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile.

Parte della dottrina ritiene che sia escluso il riferimento alla locazione, nonostante il testo normativo menzioni proprio il conduttore e il canone, ma impiega il termine concedente invece di quello di locatore. Invece questo nuovo tipo contrattuale presenta affinità per alcuni versi con il contratto preliminare, con l'obbligazione di vendere a carico soltanto del promittente alienante e nell'immissione del potenziale acquirente nel godimento della cosa prima dell'effetto traslativo.

Parte della dottrina ritiene che questa fattispecie, di nuova impostazione, di nuova introduzione legislativa non fa altro che rinviare alla normativa del contratto preliminare e non a quella della locazione. E quindi anche nel caso in cui ci dovessero essere delle lacune, il riferimento è sempre alla normativa del contratto preliminare non a quella della locazione. Questa operazione si limita come ambito oggettivo di applicazione ai cosiddetti beni immobili e nella sostanza si concretizza così: una parte concede all'altra l'immediato godimento di un immobile, attribuendo al contempo il

diritto al conduttore di acquistarlo entro un termine determinato e imputando il corrispettivo del trasferimento una parte di canone indicata nel contratto.

Così recita testualmente l'articolo 23 comma 1 del decreto citato.

Da questa normativa si desume che è possibile distinguere due aspetti del canone:

- uno imputato al godimento,
- l'altro all'acquisto della proprietà.

Cioè i canoni vengono imputati in parte al godimento che il concedente concede all'altro soggetto che possiamo definire concessionario, l'altra è parte del prezzo.

Altra caratteristica che richiama per alcuni versi la disciplina del contratto preliminare è data dal fatto che questa fattispecie contrattuale è anch'essa soggetta a trascrizione del contratto, così come i contratti preliminari, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., e la trascrizione ha i medesimi effetti, salva l'estensione di 10 anni del termine triennale di efficacia della trascrizione previsto per il contratto preliminare dall'articolo 2645 bis c.c..

(La trascrizione è una fattispecie che prevede un onere pubblicitario in determinate circostanze, per determinati contratti che consente di rendere opponibile ai terzi gli atti soggetti a trascrizione ex articolo 2643 del codice civile).

Quindi la peculiarità è che il contratto preliminare, che è un contratto avente efficacia obbligatoria, anch'esso è soggetto di trascrizione. Questo grazie a una recente riforma e proprio in ragione del fatto che il contratto preliminare si applica soprattutto ai beni immobili e quindi la possibilità anche di invocare il rimedio specifico dell'art. 2932 c.c. ha indotto il legislatore a modificare le normative e prevedere anche la possibilità della trascrizione nel contratto preliminare avente ad oggetto gli immobili.

Anche il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, il cosiddetto rent to buy quindi è soggetto alla medesima trascrizione.

Le parti, sottolinea ancora parte della dottrina e anche la manualistica, devono preventivamente definire la misura dei canoni imputata a corrispettivo del prezzo di acquisto.

Il concedente, ai sensi del comma uno bis, deve restituire parte di questi canoni in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito. Quindi bisogna anche stabilire quale parte del canone è imputata a corrispettivo del prezzo, lo devono specificare le parti nel momento in cui stipulano questa fattispecie contrattuale. Questo distingue la fattispecie in esame dalla fattispecie di cui all'art. 1526 comma 3 della locazione in funzione la vendita.

In caso di inadempimento sicuramente un rimedio è il diritto del conduttore ad una sentenza costitutiva del trasferimento della proprietà così come il contratto preliminare ex articolo 2932 c.c.. Quindi il rimedio dell'esecuzione forzata in forma specifica prevista in materia di contratto preliminare è previsto anche con riferimento a questa fattispecie contrattuale.

Infatti la violazione degli obblighi nel contratto preliminare porta alla possibilità di una sentenza di cui all'art. 2932 c.c. attraverso la quale si hanno gli effetti costitutivi produttivi del contratto definitivo e lo stesso avviene in questo caso, con gli stessi effetti nell'ipotesi in cui non si realizzi effettivamente il trasferimento.

L'eventuale risoluzione per inadempimento del concedente può obbligare quest'ultimo a restituire la parte di canoni imputata a corrispettivo maggiorata degli interessi legali.

Mentre nel caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e alla ritenzione integrale dei canoni acquisiti a titolo di indennità, salva una diversa regolamentazione delle parti.

Con riferimento all'indennità, si tratta di un'indennità non di risarcimento del danno perché una parte dei canoni era imputata all'acquisto della proprietà, la quale viene recuperata dal concedente proprio per effetto dell'azione di risoluzione.

La tutela accordata al conduttore in caso di liquidazione giudiziale a carico del concedente consiste proprio nella perdurante vincolatività del contratto rispetto alla massa dei creditori.