



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## LE NOVITÀ DELLO “SBLOCCA ITALIA” IN TEMA DI RENT TO BUY

Il decreto **Sblocca Italia all’art. 23** introduce nell’ordinamento la nuova formula contrattuale del “**rent to buy**” definendo le tutele previste per le parti contraenti, rimuovendo così alcuni ostacoli alla diffusione di questi schemi contrattuali, finora privi di disciplina specifica e quindi di una tutela giuridica certa, specie se attuati mediante atti non trascritti nei Registri Immobiliari.

La norma recepisce le proposte presentate al Legislatore dal Notariato le quali prevedevano di intervenire sia sul piano tributario sia sotto il profilo civilistico. **Obiettivo:** promuovere l’utilizzo di questa formula contrattuale che potrebbe favorire la ripresa delle contrattazioni nel settore immobiliare, permettendo al cittadino di comprare casa in un momento di difficoltà di accesso al credito e ai costruttori di liberarsi dell’inventuto.

**Che cosa è il rent to buy:** Con il termine *rent to buy* si intende un’operazione unitaria -che può svilupparsi in forme diverse- attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell’immobile individuato, con pagamento di un canone periodico e di rinviare a un momento successivo l’acquisto vero e proprio dell’immobile e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza.

### Vantaggi per chi compra:

- Si ottiene il godimento dell’immobile senza corrispondere fin da subito l’intero prezzo della compravendita;
- Si ottiene più facilmente un finanziamento al momento dell’acquisto per il minor importo del prezzo ancora dovuto rispetto al valore dell’immobile, in considerazione di quanto anticipato con i canoni;
- Si ha maggior tempo per alienare a buon prezzo un eventuale altro immobile del quale si è già proprietari;

### Per chi vende:

- Si facilita l’occupazione e la successiva alienazione di immobili che altrimenti potrebbero restare vuoti e privi di acquirenti;
- Si consegue un immediato introito finanziario;
- Si alleggeriscono i costi di gestione degli immobili, che possono essere addebitati al detentore.

**Le novità dello “Sblocca italia”:** Il decreto risolve alcune criticità che derivavano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. L’aspetto fondamentale è rappresentato dalla trascrivibilità del contratto nei Registri Immobiliari, con un’efficacia rapportata alla durata del contratto stesso e comunque per un periodo non superiore a dieci anni (efficacia non limitata quindi a tre anni come per la trascrizione del preliminare).

### I vantaggi della trascrizione:

- proteggere il conduttore-futuro acquirente da “vicende” che possano riguardare il concedente-futuro venditore prima del passaggio di proprietà: ad es. se quest’ultimo vende ad un terzo soggetto l’immobile dopo la trascrizione di cui all’art. 23, l’acquisto della proprietà da parte del conduttore prevale anche se successivo; il conduttore può opporre il contratto di godimento agli eventuali soggetti ai quali il concedente abbia ceduto l’immobile in questione dopo la suddetta trascrizione;



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

- nel caso non vada a buon fine l'acquisto della proprietà, la restituzione della parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore);

Il rapporto contrattuale è regolato dal Codice Civile come i rapporti tra usufruttuario/nudo proprietario: ad esempio, le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, mentre le riparazioni straordinarie sono a carico del concedente;

Risoluzione del contratto per inadempimento:

- Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.
- In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo d'i indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

Fallimento:

- qualora una delle parti venga coinvolta in un fallimento il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, valuta l'opportunità di continuare il rapporto;
- particolare tutela è accordata al conduttore, essendo limitati i casi in cui può essere dichiarata l'inefficacia del contratto in pregiudizio dei creditori.

Gli accordi delle parti:

- la nuova disciplina normativa lascia ampio spazio all'autonomia privata, dal momento che le parti del contratto restano libere di regolare in base alle proprie specifiche esigenze la durata della fase "di godimento" (pur con il limite temporale dell'efficacia prenotativa della trascrizione) e la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita. Parimenti rimessa all'autonomia contrattuale è la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, nonché disciplinare la stessa cedibilità della posizione contrattuale ovvero regolamentare gli effetti dell'inadempimento dell'obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma.

*(fonte: Consiglio Nazionale del Notariato)*