

Il Sole 24 Ore

13.5.2013 - n. - p.25

LA LOCAZIONE CHE DIVENTA ACQUISTO

di Busani Angelo

Quando si parla di Rent to buy (Rtb) bisogna precisare ciò a cui ci si riferisce, in quanto la formula del Rtb include una pluralità di possibili schemi. Si parte sempre da un contratto di locazione (e cioè da un contratto che ha per oggetto la messa a disposizione di un bene da parte del locatore a favore di un conduttore, senza trasferirne la proprietà), cui fa seguito un atto traslativo della proprietà (il contratto di compravendita).

Le alternative

A questo esito si può giungere pattuendo alternativamente soluzioni diverse.

- a) Rtb con opzione: il contratto di locazione è combinato con un contratto di opzione. È cioè concessa all'acquirente la facoltà di "convertire" in compravendita il contratto di locazione, "trasformando" i canoni versati in pagamento (totale o parziale del prezzo).
- b) Rtb con preliminare: il contratto di locazione è combinato con un contratto preliminare. È cioè predisposto uno schema contrattuale con il quale il locatore (promittente venditore) e il conduttore (promissario acquirente) convengono che la locazione si "trasformi" poi in una compravendita, il cui prezzo è rappresentato (in tutto o in parte) dai canoni versati. Si può trattare sia di un contratto preliminare "bilaterale" (obbliga entrambi i contraenti alla stipula del contratto definitivo) o "unilaterale" (l'obbligo di stipulare il contratto definitivo sorge cioè solo per il locatore; il conduttore resta libero di stipulare il contratto definitivo).
- c) Rtb con riscatto automatico: al contratto di locazione è aggiunta una clausola secondo la quale, con il pagamento di un certo numero di canoni si ha automaticamente il passaggio di proprietà del bene locato dal locatore al conduttore (schema contemplato nel Codice civile, articolo 1526, ultimo comma).
- d) Rtb con riserva di proprietà: il contratto è impostato come una vendita a rate con riserva di proprietà. È lo schema (articoli 1523 e seguenti, Codice civile) secondo il quale il compratore acquista la proprietà con il pagamento dell'ultima rata.

Pro e contro

I vantaggi di queste formule sono evidenti. Chi "vende" non perde la proprietà della casa fino a che il prezzo non sia per intero pagato; chi compra non deve sborsare il prezzo per intero ma lo può pagare dilazionalmente nel tempo; quanto pagato per la locazione non viene "perduto" ma imputato a prezzo della compravendita.

Ma non mancano gli svantaggi. Anzitutto, scegliendo di iniziare il rapporto con un contratto di locazione, occorre considerare che la locazione di immobili abitativi è soggetta a un regime vincolistico inderogabile (legge 431/1998) e quindi su una serie di aspetti rilevanti (ad esempio la durata della locazione) non si possono scrivere nel contratto clausole diverse da quelle "imposte" dalla legge.

Inoltre, nell'Rtb con opzione l'acquirente rischia che, in capo al venditore, vengano pubblicate (caso non raro visto il periodo attuale) formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri) o che il venditore addirittura venda ad altri il bene locato, truffando il promissario acquirente. Il rimedio è l'Rtb con preliminare: se stipulato con atto notarile, il contratto preliminare viene infatti trascritto nei Registri immobiliari, e questa trascrizione fa da barriera rispetto a qualsiasi evento pregiudizievole accada da lì in avanti.

Peraltro questa cautela non protegge l'acquirente da ipoteche che il venditore abbia già in precedenza concesso (è il caso in cui si trovano le imprese di costruzione, che contraggono mutui per finanziare la costruzione).

Inoltre la protezione del preliminare trascritto nei Registri immobiliari è limitata nel tempo: dura "solo" tre anni (articolo 2645-bis, comma 3, Codice civile).

Altri rischi

Ma ci sono altri rischi. Se il conduttore è inadempiente, per il venditore vi è il problema di riottenere la disponibilità del bene concesso in locazione e dei sistemi da porre in atto per raggiungere questo risultato al più presto e con i minori costi. Occorre poi ricordare che, se il contratto di locazione si risolve per inadempimento del conduttore, costui non ha diritto alla restituzione dei canoni versati.

Stesso problema anche nel caso di fallimento del venditore poiché il curatore ha diritto di sciogliersi dal contratto di locazione (articolo 72, comma 1, legge fallimentare).

Da questa situazione invece è protetto il promissario acquirente di un contratto preliminare trascritto nei Registri immobiliari: il curatore (articolo 72, ultimi due commi legge fallimentare) non può sciogliere il contratto (qualora l'acquisto concerna un immobile destinato a essere l'abitazione principale del promissario acquirente) e inoltre il credito del promissario acquirente è privilegiato nel riparto dell'attivo fallimentare nei confronti

In sintesi

CON OPZIONE

01|DEFINIZIONE

Contratto di locazione combinato con un contratto di opzione per l'acquisto della proprietà il cui prezzo è in tutto o in parte rappresentato dai canoni versati

02|PRINCIPALI CONDIZIONI

- Il contratto di locazione è sottoposto a un regime vincolistico: non è un contratto flessibile, ma deve rispettare le clausole imposte dalla legge
- Fino all'esercizio dell'opzione, il conduttore rischia ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli a carico del venditore
- In caso di inadempimento del conduttore, questi non ha diritto alla restituzione dei canoni versati
- Il locatore può aver difficoltà nel riottenere la disponibilità materiale del bene

03|FALLIMENTO

In caso di fallimento del locatore:

- il curatore può sciogliersi dal contratto;
- il conduttore non ha diritto alla restituzione dei canoni versati

04|IMPOSTE

- Si pagano prima le imposte previste per la stipula del contratto di locazione e poi le imposte d'acquisto
- L'eventuale Imu è a carico del locatore

05|VANTAGGI

- Il venditore inizia a percepire un canone, che incamera senza doverlo restituire in nessun caso
- L'acquirente ha la facoltà di godere di un bene in attesa di decidere se comprarlo
- Se il conduttore decide di comprare, i canoni si imputano a prezzo

06|ACCORDIMENTI

- Va gestito il problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore: ad esempio, frazionandola e accollandola al conduttore (in modo che vi sia correlazione tra canoni e rate del mutuo)
- Da gestire il problema del titolo esecutivo per il rilascio; ad esempio, veicolando i pagamenti tramite una fiduciaria che, in caso di inadempimento, lo dichiari e, in nome e per conto del conduttore, affermi l'obbligo di rilascio (art. 474 n. 3 cpc)
- Prevedere una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- Stabilire nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano tutte a carico del conduttore (e normare eventuali previsioni di rimborso)

CON PRELIMINARE BILATERALE O UNILATERALE

01 | DEFINIZIONE

Contratto di locazione combinato con un contratto preliminare (bilaterale) il cui prezzo è in tutto o in parte rappresentato dai canoni versati. Il conduttore è obbligato a comprare. Nella variante unilaterale il venditore è obbligato mentre il compratore ha una facoltà di acquisto

02 | PRINCIPALI CONDIZIONI

- Il contratto di locazione è sottoposto a un regime vincolistico: non si tratta di un contratto flessibile, ma deve rispettare le clausole di legge
- L'effetto protettivo della trascrizione dura 3 anni al max
- In caso di inadempimento del conduttore, questi non ha diritto alla restituzione dei canoni versati
- Il locatore può trovare difficoltà nel riottenere la disponibilità materiale del bene
- Se il contratto preliminare non è trascritto, il conduttore rischia ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli a carico del venditore

03 | IN CASO DI FALLIMENTO

- Se il contratto preliminare non è trascritto, in caso di fallimento del locatore, il curatore può sciogliersi dal contratto; il conduttore probabilmente non ha diritto alla restituzione dei canoni versati (nemmeno come credito chirografario) poiché il rapporto non si è mai trasformato in una compravendita
- Se il contratto preliminare è trascritto, in caso di fallimento del locatore, il curatore non può sciogliersi dal contratto se si tratta dell'abitazione principale dell'acquirente.

04 | IMPOSTE

- Si pagano le imposte previste per la stipula del contratto di locazione e poi le imposte d'acquisto
- Eventuale Imu è a carico del locatore

05 | VANTAGGI

- Il venditore inizia a percepire un canone, che incamera senza doverlo restituire
- La trascrizione impedisce che il conduttore subisca conseguenze negative dal fatto che in capo al venditore vengano pubblicate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
- I canoni si imputano a prezzo
- Se il contratto preliminare è trascritto, il conduttore non rischia ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli a carico del venditore
- Se il contratto preliminare si scioglie, il conduttore non ha diritto alla restituzione dei canoni versati (nemmeno come credito chirografario) perché il rapporto non si è mai trasformato in una compravendita.

06 | ACCORGIMENTI

Sono gli stessi previsti per la soluzione sopra (Rtb con opzione d'acquisto). In sintesi:

- Gestione del problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore
- Gestione del problema del titolo esecutivo per il rilascio
- Previsione di penale per i ritardi nella consegna
- Stabilire nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano a carico del conduttore

CON PATTO DI TRASFERIMENTO O VENDITA A RATE CON RISERVA DI PROPRIETÀ

01|DEFINIZIONE

Un contratto di locazione con patto di trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata (articolo 1526 ultimo comma Codice civile).

Può anche essere impostato come vendita a rate con riserva di proprietà

02|PRINCIPALI CONDIZIONI

- Al rapporto di locazione, trattandosi di un contratto a causa traslativa, non si applica il regime vincolistico del contratto di locazione
- Il canone è imputato al prezzo
- Si trascrive immediatamente, sotto condizione sospensiva
- La trascrizione immediata (con l'effetto retroattivo del verificarsi della condizione) impedisce che il conduttore subisca conseguenze negative dal fatto che in capo al venditore vengano pubblicate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
- Per esserci risoluzione del contratto, occorre che l'inadempimento ecceda l'ottava parte del prezzo
- In caso di risoluzione per inadempimento, il locatore deve restituire i canoni, salvo diritto a un equo compenso per l'uso della casa
- Se è convenuto che, in caso di inadempimento, le rate restino acquisite al locatore a titolo di indennizzo, il giudice può ridurre questa indennità

03|FALLIMENTO

In caso di fallimento del venditore il curatore non può sciogliersi dal contratto (articolo 73 legge fallimentare)

04|IMPOSTE

- Si pagano le imposte d'acquisto come se fosse una "normale" compravendita (possesso dei requisiti "prima casa" all'atto della stipula del contratto)
- L'eventuale Imu è a carico del conduttore

05|ACCORGIMENTI

- Va gestito il problema dell'ipoteca in precedenza accesa dal venditore: ad esempio, frazionandola e accollandola al conduttore
- Va stabilita contrattualmente la parte del canone da imputare a godimento del bene e quella a indennizzo, per scongiurare interventi riduttivi del giudice in caso di inadempimento
- Va gestito il problema del titolo esecutivo per il rilascio: ad esempio, veicolando i pagamenti attraverso una fiduciaria
- Prevedere una penale per ogni giorno di ritardo nella consegna
- Approntare un meccanismo contrattuale efficiente per annotare il verificarsi della condizione nei Registri immobiliari
- Stabilire nel contratto che le spese ordinarie e straordinarie siano tutte a carico del conduttore (e normare eventuali previsioni di rimborso)