

Dottrina Schede contratti

Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili : "Rent to buy" - Caratteristiche generali del contratto

NOZIONE E CARATTERI: Il legislatore, giusta il disposto dell'art. 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, successivamente convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164 (recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive") ha introdotto nuova tipologia contrattuale, quella – utilizzando la terminologia impiegata nella stessa rubrica del citato art. 23 - dei "contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili". Tali sono i contratti, secondo la nozione accolta dal richiamato decreto c.d. "Sblocca Italia", diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto. Trattasi, a ben vedere, di una nuova tipologia contrattuale, già nota nella prassi degli operatori immobiliari anche con la denominazione di "rent-to-buy", "affitto con riscatto", risolvendosi in uno schema negoziale di locazione preparatoria all'acquisto immobiliare tratta dalla pluriennale esperienza giuridica di alcuni paesi anglosassoni, quali Stati Uniti, Australia, Regno Unito ed Irlanda, ed affermatasi, successivamente, anche in Canada ed in Spagna. Nelle intenzioni del legislatore, il sintetico contenuto definitorio che individua la nuova figura negoziale è dettato al fine di aprire un ampio spazio di intervento all'autonomia privata, la quale potrà così meglio calibrare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze manifestate dai contraenti anche nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di cui quest'ultimi sono portatori. A tal fine, attraverso una costante tecnica di rinvio al dettato normativo, di matrice in prevalenza codicistica, il legislatore ha esteso alla tipologia negoziale di nuovo conio l'applicazione di istituti già disciplinati dal codice civile (trascrizione, contratto preliminare, usufrutto).

TRASCRIZIONE: Si prevede che tali contratti, al pari di quanto stabilito per il contratto preliminare di compravendita, siano soggetti a trascrizione ai sensi dell'articolo 2645-bis cod. civ. laddove si dispone che i contratti ivi previsti debbano essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Tale trascrizione fa sì che la successiva trascrizione del contratto definitivo di trasferimento della proprietà dell'immobile prevalga sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del preliminare. Inoltre, attraverso l'estensione degli effetti prodotti dalla trascrizione del contratto di locazione ultranovennale, il legislatore ha reso anche la nuova tipologia negoziale opponibile ad un terzo acquirente (cfr., art. 2643, comma 1, n. 8, cod. civ.).

CANONI/CONTENUTO DEL CONTRATTO: La legge prescrive che le parti siano tenute ad indicare nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire, qualora non sia esercitato il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

CANONI/RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: Il mancato pagamento di canoni di godimento può legittimare alla risoluzione del contratto. La determinazione del numero dei canoni insoluti - nonché la loro eventuale consecutività - che giustifica la risoluzione è rimessa all'autonomia contrattuale. Il legislatore, tuttavia, pone un limite: in tanto può aver luogo la risoluzione contrattuale, in quanto i canoni non corrisposti rappresentino almeno un ventesimo del loro numero complessivo.

REGIME DEL PRELIMINARE: Ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, si applicano, per espressa previsione di legge, determinate disposizioni dettate per il contratto preliminare. In particolare, trovano applicazione: (i) la previsione della cancellazione della trascrizione del contratto, quando la stessa sia debitamente consentita dalle parti interessate ovvero ordinata giudizialmente (cfr., art. 2668, comma 4, cod. civ.); (ii) la previsione che, in caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare (art. 2775-bis cod. civ.); (iii) la previsione che l'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento

dell'intervento edilizio, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo (art. 2825-bis cod. civ.); (iv) la previsione che, in caso di inadempimento del contratto, consente al promissario acquirente, ricorrendone le condizioni, di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso (art. 2932 cod. civ.). Una deviazione rispetto al modello legale dettato per il preliminare dal legislatore è introdotta in punto di effetti della trascrizione: infatti, tali effetti cessano se la trascrizione del contratto definitivo – ovvero di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto – non è effettuata entro il termine previsto per lo stesso contratto di godimento – paralizzandosi in tal modo l'applicazione del regime triennale previsto dall'art. 2645-bis cod. civ. – il quale non potrà tuttavia prevedere un termine superiore ai dieci anni.

REGIME DELL'USUFRUTTO: Trovano inoltre applicazione alla nuova figura contrattuale, “in quanto compatibili”, anche alcune previsioni dettate dal codice civile in sede di regolamentazione dell'usufrutto. In particolare, si applicano le disposizioni che: (i) obbligano l'usufruttuario a fare a sue spese l'inventario dei beni ed a prestare idonea cauzione per prendere possesso della cosa (artt. 1002 e 1003 cod. civ.); (ii) disciplinano il regime di ripartizione delle spese tra usufruttuario e proprietario, imputando – di regola – al primo la custodia, l'amministrazione e la manutenzione ordinaria del bene (art. 1004 cod. civ.) ed al secondo le riparazioni straordinarie (artt. 1005-1007 cod. civ.); (iii) attribuiscono all'usufruttuario l'obbligo di denunciare al proprietario le usurpazioni commesse da terzi e di sopportare, insieme al proprietario ed in proporzione al proprio interesse, le spese delle liti che riguardano sia la proprietà che l'usufrutto (artt. 1012-1013 cod. civ.).

TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE: Ampliando espressamente la portata del divieto imposto dalla legge a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, si prevede che, se il contratto di godimento in funzione dell'alienazione dell'immobile ha per oggetto un'abitazione, il notaio non può procedere alla stipula - e dunque non si può concedere il godimento dell'immobile - se anteriormente o contestualmente non si è proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile (art. 8 del D.lgs. 20 giugno 2005, n. 122).

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO: Il legislatore ha espressamente disciplinato anche gli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento, distinguendo l'ipotesi di uno scioglimento imputabile al concedente-proprietario, da un'altra in cui lo scioglimento è invece da ascrivere al conduttore-promissario acquirente. Nella prima ipotesi, ovvero in caso di risoluzione per inadempimento del concedente-proprietario, si prevede che quest'ultimo sia tenuto a restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, quale prezzo dell'immobile, maggiorata del saggio degli interessi legali; nella seconda ipotesi, ovvero in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore-promissario, è previsto che il concedente-proprietario, oltre alla restituzione dell'immobile, abbia diritto all'acquisizione integrale dei canoni: la parte dei canoni imputata a prezzo è in tal caso acquisita a titolo di indennità, salva una diversa pattuizione intervenuta tra i contraenti.

FALLIMENTO DELLE PARTI CONTRAENTI: Infine, il legislatore ha previsto e disciplinato gli effetti sul negozio della eventuale dichiarazione di fallimento che possa colpire le parti contraenti. In caso di fallimento del concedente-proprietario dell'immobile, è previsto che il contratto prosegua; per espresso rinvio alla relativa previsione della legge fallimentare, l'azione revocatoria risulterà impedita in presenza di contratto trascritto, con effetti non cessati, purché il prezzo pattuito sia giusto e l'immobile destinato ad abitazione principale (dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado), ovvero a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio (cfr., art. 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267). In caso di fallimento del conduttore, invece, la cornice normativa di riferimento è quella che la legge fallimentare fissa per la sorte dei “rapporti giuridici pendenti”: l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal contratto stesso. Tale disposizione tuttavia - ai sensi dell'art. 72, comma 8, del citato regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 - non si applica al contratto trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis cod. civ. avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente; se il curatore opta per lo scioglimento dal contratto, il proprietario, per espressa previsione di legge, avrà diritto, oltre che alla restituzione dell'immobile, anche all'acquisizione integrale dei canoni corrisposti.