

L'intervento dell'avvocato Maria Luisa Aiani che esercita nel campo del diritto civile con specializzazione nel settore del diritto immobiliare

## Notiziario Uppi - I contratti di locazione "Rent to buy" con riscatto

Continua su questo numero il notiziario mensile dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari di Pavia con un intervento di un noto avvocato, Maria Luisa Aiani, che esercita nel campo del Diritto Civile con specializzazione nel settore del Diritto Immobiliare con particolare riferimento alle problematiche condominiali e locative. L'avvocato Aiani da anni svolge attività di docente ai corsi propedeutici per la formazione degli amministratori di condominio organizzate dall'ANACI (Associazione Nazionale degli Amministratori di Condominio e Immobiliari) di Pavia. La stessa è anche componente del centro studi giuridici dell'UPPI.

Il D.L. 12.09.2014 n. 133 "Sblocca Italia" convertito nella L. 11.11.2014 n. 164 introduce un nuovo tipo di contratto che prevede l'immediata concessione del godimento di un immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un determinato termine che le parti stabiliscono, imputando parte del corrispettivo pattuito al prezzo di vendita ove il conduttore nel termine stabilito eserciti il suo diritto all'acquisto. Nel caso in cui, invece, nel detto termine il conduttore non eserciti il diritto di acquisto, il concedente - venditore dovrà restituire la quota del



canone imputata al prezzo di vendita.

I soggetti legittimati a stipulare il contratto rent to buy possono essere i privati, le imprese, le società, i professionisti ecc. Oggetto del contratto sono gli immobili in generale (abitativi, commerciali, strumentali, terreni).

Facciamo un esempio: le parti pattuiscono il prezzo di vendita dell'immobile in Euro 150.000,00 bloccato per 5 anni; il conduttore alla stipula del contratto versa un anticipo di Euro 10.000,00; le parti determinano un canone di Euro 800,00 mensili, di cui Euro 400,00 costituisce acconto del prezzo di acquisto; alla scadenza dei cinque anni il conduttore avrà accantonato per l'acquisto dell'immobile la somma di Euro 34.000,00 (24.000,00 quote mensili pagate + Euro

10.000,00 di acconto) e gli rimarrà da versare a saldo del prezzo il residuo importo di Euro (150.000,00 - 34.000,00=) 116.000,00.

La legge prevede che tale contratto possa essere trascritto nei Registri Immobiliari (in tal caso l'atto deve essere stipulato con atto notarile). La trascrizione è consigliabile, in quanto offre maggiori tutele al conduttore - acquirente. Infatti, la trascrizione lo garantisce dal rischio che il bene sia venduto ad altri, sia pignorato o sullo stesso venga iscritta ipoteca per debiti del venditore; inoltre, nel caso di fallimento del concedente - venditore consente la prosecuzione del contratto che abbia per oggetto l'abitazione principale del conduttore - acquirente, garantendo dunque a quest'ultimo di continuare a godere dell'immobile.

In caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del conduttore dei ratei mensili nel numero pattuito nel contratto, questo si risolve per inadempimento del conduttore e il locatore, oltre al diritto di ottenere l'immediata restituzione dell'immobile, potrà trattenere quanto percepito dal conduttore a titolo di indennizzo. Se il contratto si risolve per inadempimento del locatore questi dovrà restituire al conduttore la parte dei canoni imputata a corrispettivo per la vendita, maggiorata degli interessi legali.

Con questa nuova tipologia contrattuale il legislatore persegue la finalità di sbloccare la stagnazione del mercato immobiliare che in questo periodo di crisi economica sta attraversando grosse difficoltà: chi vuol vendere rischia di svendere; chi vuole acquistare spesso non riesce a farlo a causa delle condizioni troppo restrittive poste dalle Banche per l'erogazione dei mutui. Con il contratto in esame le parti possono concordare fra loro un programma di finanziamento della compravendita consentendo nel contempo al conduttore di ottenere immediatamente la disponibilità e il godimento dell'immobile e al concedente venditore di mettere lo stesso subito a reddito.

A cura dell' Avv. Maria Luisa Aiani