



De Dominicis edilizia

CONTRATTI DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Prima che il Dl 133/2014 intervenisse a disciplinare la nuova forma contrattuale del Rent to Buy già poteva essere stipulato un particolare contratto di affitto che prevedeva un accordo tra le parti relativo alla compravendita dell'immobile.

E' bene sapere che questa forma contrattuale è diversa da quella nuova, e che essenzialmente rimane un contratto di affitto disciplinato dalle relative norme, abbinato alla sottoscrizione di un preliminare.

Il contratto di affitto è combinato con un preliminare che vincola entrambe le parti alla compravendita.

La trascrizione del preliminare ha un costo ma protegge l'acquirente da eventuali eventi pregiudizievoli in capo al venditore.

Anche qui il canone di locazione è maggiorato secondo gli accordi, e se entro tre anni (durata dell'effetto protettivo della trascrizione) non si dà seguito al preliminare, con un contratto esecutivo di vendita, gli effetti declinano, si prosegue con una normale locazione e si perde il "premio" sui canoni versati.

Il compratore che non vuole ricorrere al momento ad un mutuo bancario o che vuole posticipare di accendere il mutuo in un momento successivo e per un importo più basso può valutare la convenienza a ricorrere a tale tipologia contrattuale, anche perché il prezzo di riscatto è predeterminato.

Il contratto di locazione è disciplinato dalle norme previste dalla legge 431/1998 e dalla legge 392/1978 e alla fine cessa per scadenza naturale o perché il locatario acquista l'immobile.

Il contratto di vendita si caratterizza per il fatto che il venditore, per un determinato periodo di tempo, è vincolato a tenere ferma la proposta di concludere un contratto di vendita nei confronti del compratore che può o meno accettare.

Il vantaggio di ricorrere alla stipula di tali contratti consiste nella possibilità per il compratore di poter godere subito del bene e di poter decidere entro un determinato periodo di tempo di acquistare l'immobile.



De Dominicis edilizia

E' evidente che tale formula conviene, ad esempio, a chi voglia accumulare un provvista in vista di un acquisto futuro..

Al fine di tutelare le parti la novella normativa prevede l'obbligo di redazione dei citati contratti mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e di trascriverli presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 2645-bis del codice civile.

Il legislatore ha esteso al contratto di affitto con riscatto e al rent to buy la disciplina di cui agli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, riferita rispettivamente alla cancellazione della trascrizione, al privilegio speciale che ha il compratore sugli immobili oggetto del contratto preliminare per garantirsi della restituzione del prezzo versato in caso di inadempimento del venditore e al diritto di iscrivere ipoteca sul medesimo bene.

In caso di inadempimento si applica quanto contenuto nell'articolo 2932 del codice civile in materia di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Vi è inoltre un rinvio alle norme in materia di usufrutto per quanto riguarda l'inventario, la garanzia, le spese di manutenzione; ovviamente queste norme interessano la fase del godimento del bene. Ne deriva che il conduttore, nel momento in cui prende possesso dell'immobile deve redigere un inventario e versare una cauzione al proprietario; le spese di manutenzione ordinaria gravano sul conduttore.

L'inquilino che non esercita il diritto di riscatto subirà delle conseguenze negative in quanto perderà la quota dei canoni versata a titolo di acconto prezzo che saranno acquisiti dal proprietario a titolo di indennità qualora non sia diversamente disposto nel contratto e dovrà lasciare libero l'immobile altrimenti potrà incorrere nella procedura di convalida di sfratto estesa a tali formule dal decreto legge n. 59/2016.

Diversamente, in caso di inadempimento da parte del venditore, dovrà essere restituita al compratore la parte dei canoni imputati a corrispettivo maggiorati degli interessi legali.

In ogni caso, il contratto si risolve se il conduttore non effettua il pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.