

Cessione immobili – Rent to buy- contratto tipo Notariato

5 Febbraio 2015

Il rent to buy, secondo la formulazione fornita dall'art. 23 del DL 133 (Sblocca Italia) si qualifica come una operazione contrattuale unitaria attraverso la quale la parte concedente (proprietaria dell'immobile) offre, a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento del medesimo, con pagamento di un canone periodico rinviando ad un momento successivo l'acquisto e il pagamento del relativo prezzo, dal quale verranno scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza.

L'articolo 23 ha previsto, poi in particolare di poter trascrivere il contratto nei Registri Immobiliari per il periodo di durata del contratto di rent to buy (non oltre i dieci anni). L'accordo, pertanto, dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In sintesi, la tipologia contrattuale si articola nelle seguenti fasi (che vengono peraltro dettagliatamente disciplinate dallo schema tipo contrattuale):

1) il potenziale acquirente/parte conduttrice, acquisisce fin da subito la disponibilità dell'immobile (ad uso abitativo o meno) versando un canone periodico (eventualmente anche una caparra confirmatoria/acconto) comprensivo sia della quota da imputare al godimento che di quella da imputare al prezzo di vendita. Alla disciplina del godimento non si ritiene applicabile la normativa speciale sulle locazioni (L. 431/1998 e L. 392/1978). Dal punto di vista soggettivo non sussistono limitazioni in merito alla qualità dei contraenti, i quali possono essere sia privati, che esercenti attività d'impresa.

2) La parte conduttrice entra nell'immediato godimento dell'immobile assumendosi tutti i rischi derivanti dall'uso e provvedendo alle eventuali, se previste, spese condominiali e comunque a tutte le spese riferite alla ordinaria manutenzione dell'immobile.

3) La parte conduttrice ha il diritto scegliere se acquistare la proprietà dell'immobile, entro un termine predeterminato, pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto, in tutto o in parte, di quanto già versato;

4) L'acquisto definitivo dell'immobile cui si applica di conseguenza l'ordinaria disciplina in materia. Si evidenzia che al momento il testo normativo affronta esclusivamente la disciplina civilistica del rent to buy mentre la regolamentazione fiscale, in attesa di previsioni ad hoc, deve essere desunta dalle disposizioni analoghe a tale forma contrattuale.

In allegato: Rent to buy – schema contrattuale del Notariato

19214-schema RtoB notariato.pdf [Apri](#)