



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## LA QUALIFICAZIONE GIURIDICA DEL RENT TO BUY

---

*Nuovo tipo di contratto o nuovo schema contrattuale? Il rent to buy sotto la lente di ingrandimento.*

---

di **Francesca Infante**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Sabato 14 Novembre 2015

Con il Decreto Legge n. 133 del 2014 (convertito in Legge n. 164 del 2014), all'art. 23, il legislatore è intervenuto ad imbrigliare nelle maglie definitorie una prassi negoziale piuttosto diffusa che vede i suoi natali nei Paesi anglosassoni intorno agli anni cinquanta del secolo scorso.

L'art. 23 del suddetto decreto legge etichetta come “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione degli immobili” quei contratti con i quali le parti, concedente, da un lato, e conduttore, dall'altro, si accordano perché un determinato immobile venga concesso in godimento (detenzione), per un determinato periodo di tempo, dietro corresponsione di un canone mensile di cui una parte è da considerarsi come canone di locazione ed un'altra parte viene accantonata, quale acconto sul prezzo, in vista dell'eventuale futuro acquisto dell'immobile da parte del conduttore.

E' evidente che, se un tale accordo negoziale viene disciplinato dalla legge, ha superato quel vaglio di meritevolezza di cui all'art. 1322, Il comma, c.c. ritenendosi che, sotto il profilo della causa negotii, esso persegue “interessi meritevoli di tutela”. La causa, infatti, svolge quella medesima funzione di filtro all'ingresso, nel nostro sistema giuridico, di nuove tipologie negoziali che, nel sistema romanistico era assolta dalla forma.

In effetti, sebbene si sia attribuito un preciso nomen iuris a questa operazione negoziale, tale da far pensare all'introduzione, nel nostro ordinamento giuridico, di una nuova tipologia di contratto, non sfugge come il risultato finale cui si mira (causa in concreto), ossia l'acquisto di un bene immobile per chi non ha liquidità economiche idonee (almeno non immediatamente), possa ottenersi anche attraverso fenomeni di collegamento negoziale che vedono coinvolti contratti già tipizzati come un contratto di locazione ed un patto di opzione all'acquisto, un contratto preliminare ad effetti anticipati ed uno definitivo di trasferimento della proprietà oppure utilizzando un contratto di compravendita con riserva della proprietà.

Ciò significa che il rent to buy, dal punto di vista della causa del negozio (qui da intendersi nel senso tradizionale di “funzione economico-sociale del contratto”) non possiede una causa nuova ed autonoma tale da far pensare ad un nuovo tipo di contratto ma si presenta, piuttosto, come un negozio misto che racchiude in sé la causa del contratto di locazione, del contratto preliminare di vendita (per chi ritiene che abbia una causa autonoma) e del contratto di compravendita con riserva di proprietà. Si sarebbe portati a ritenere, pertanto, che non si tratti di un nuovo tipo di contratto ma piuttosto di un nuovo schema negoziale che nasce dalla combinazione di contratti già tipizzati nel nostro ordinamento e che il legislatore ha voluto disciplinare quoad effectum.

Ciò spiegherebbe anche la puntuale volontà legislativa di distinguere il rent to buy dalla locazione finanziaria, sebbene non specifichi se dal leasing tradizionale (di godimento) o da quello traslativo (Sezioni Unite 1993), che ha una specifica causa di finanziamento

Difatti, l'art. 23 del d.l. n. 133/2014 precisa, innanzitutto, la trascrivibilità del rent to buy ai sensi dell'art. 2645 bis c.c. ossia al pari di un contratto preliminare all'evidente fine di tutelare la certezza dei rapporti giuridici nonché la posizione del conduttore/promissario acquirente che è titolare di una facoltà, e non di un obbligo, di acquistare l'immobile concessogli in godimento; in caso di inadempimento del locatore/promittente alienante, egli avrà anche la possibilità di esercitare l'azione ex art. 2932 c.c.

La trascrizione, oltre a produrre gli effetti propri della trascrizione di un contratto preliminare (tra cui quello prenotativo), produce anche gli effetti di cui all'art. 2643, I comma n. 3, c.c. ossia dei contratti di locazione ultranovennali.

Per quanto concerne, invece, la disciplina applicabile in pendenza di rapporto, il legislatore fa rinvio ad alcune norme dettate in tema di usufrutto (artt. 1002-1007 c.c. ed artt. 1013 e 1013 c.c.).

In caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue fatta salva l'applicazione dell'art. 67, comma 3 lett. c), del R.D. 267/42 mentre, in caso di fallimento del conduttore, si applica l'art. 72 del R.D. 276/42 ed è, quindi, rimessa la curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, la decisione di subentrare nel contratto oppure di recedere dallo stesso; in questo secondo caso, al concedente spetterà la restituzione dell'immobile e l'acquisizione integrale dei canoni versati a titolo di indennità.

Quando, come per il rent to buy, si definisce uno schema negoziale prendendo in prestito gli elementi da vari contratti tipici è inevitabile che si creino dei nodi problematici che solo l'interpretazione giurisprudenziale e dottrinale potrà sciogliere.

Come il contratto preliminare di vendita di un immobile, il rent to buy ha la funzione di predisporre un progressivo regolamento negoziale degli interessi delle parti che intendano concludere una determinata operazione; tuttavia, non deve sfuggire che il rent to buy si differenzia dal preliminare per l'aspetto, probabilmente, più importante ossia le parti non si obbligano, con esso, a concludere un contratto definitivo di vendita ma fissano solamente il tempo ed il prezzo ai quali questa operazione, probabilmente, avverrà, con la conseguenza, di non poco rilievo, che non potrà essere configurarsi un obbligo, coercibile ex art. 2932 c.c., di conclusione del contratto di vendita o di esercizio del diritto di opzione.

A ciò aggiungasi che, pendente il contratto di rent to buy, il concedente potrebbe alienare a terzi il bene. In tal caso, se è vero che, in virtù della trascrizione ex art. 2645 bis c.c., i terzi vengono a conoscenza di tale contratto ed il concedente, a sua volta, è tutelato da eventuali trascrizioni o iscrizioni successive pregiudizievoli, non sembra che al conduttore/promissario acquirente possa riconoscersi, in base al mero rent to buy, uno ius ad habendam rem.

Non ci resta che attendere le prime applicazioni pratiche di questo nuovo contratto o, piuttosto, schema negoziale.

---