

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

In breve



CELLULARI

Niente rimborsi per la tassa
Il decreto legge 4/2014 che ha bloccato i rimborsi della tassa sui cellulari (per chi ha un contratto di abbonamento) è legittimo. Così la Cassazione chiude l'ultimo spiraglio dopo che anche le Sezioni unite avevano ritenuto legittimo il tributo nonostante la liberalizzazione del settore. *Corte di cassazione, VI sezione civile, sentenza 19463/14*

FALLIMENTO
Professionisti: crediti privilegiati



Il credito di un professionista per l'assistenza prestata nella domanda di transizione fiscale, funzionale per l'ammissione al concordato preventivo, è privilegiato. Non c'è motivo di diversificare il trattamento del professionista che abbia assistito l'imprenditore in questa procedura rispetto a quello che ha aiutato il debitore nella preparazione dell'istanza di fallimento, anche l'attività può essere svolta in proprio da quest'ultimo. L'articolo 111 Lf si configura quale norma procedurale applicabile a tutte le procedure concorsuali. *Corte di cassazione, VI sezione civile - 1, ordinanza 9 settembre 2014, n. 18922*

ACURA DELLA **Redazione Lex24**

Immobili. Le nuove regole per acquistare pagando il canone varate dal decreto legge Sblocca Italia

Rent to buy trascritto per 10 anni

Contratto stipulabile da chiunque e per fabbricati di qualsiasi tipo

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Emanuele Lucchini Guastalla

Il rent to buy lascia il campo della totale atipicità ed entra con l'articolo 23 del decreto sblocca Italia (Dl 133/2014) fra i contratti espressamente regolati nel nostro ordinamento. Anche se, con scelta improvvida, il legislatore non ha pensato di collocarlo nel Codice civile.

Per rent to buy (d'ora innanzi, Rtb) si intende qualsiasi contratto inquadabile nel seguente schema: Tizio concede in godimento a Caio un immobile col diritto di quest'ultimo di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati, a seconda di quanto in tal senso convenuto nel contratto, ove si può appunto stabilire quale sia la parte di canone che va a remunerare l'utilizzo del bene dato in godimento e quale sia invece quella porzione (che può coincidere anche con l'intero canone) che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

È, in sostanza, uno schema contrattuale che cerca di rimediare alla carenza di liquidità dei potenziali acquirenti e quindi permette al venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi col mantenimento della proprietà nel periodo in cui il conduttore ha il godimento dell'immobile (e, di regola, fino a quando tutti i canoni non saranno pagati).

In altri termini, dalla stipula di questo contratto deriva che Caio può utilizzare l'immobile di Tizio per il periodo concordato e divenire proprietario con modalità e tempi convenuti (ad esempio, automaticamente, col pagamento di una certa serie di canoni o esercitando un'opzione di acquisto che il contratto

gli conceda). Tizio e Caio possono essere un soggetto "qualsiasi": un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile può essere di qualunque tipo.

L'avvenuta regolamentazione dell'Rtb serve anzitutto per permetterne la trascrivibilità nei Registri immobiliari, sempre che la stipula del contratto avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Da questa trascrivibilità deriva una pluralità di importanti effetti:

● se nel periodo di durata del godimento - nel quale il concedente

LE TUTELE

Dalla pubblicità derivano l'opponibilità ai terzi dell'accordo e il privilegio speciale per il credito del conduttore

te resta proprietario del bene concesso in Rtb - il bene subisce degli accadimenti pregiudizievoli per il concedente (ad esempio, l'iscrizione di una ipoteca oppure la trascrizione di un pignoramento, di un sequestro o di una domanda giudiziale), l'intervenuta trascrizione dell'Rtb fa da scudo al conduttore, il quale resta insensibile a questi eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami;

● se nel periodo di durata del godimento il bene viene venduto dal concedente a terzi, costoro "subiscono" l'esistenza dell'Rtb, sia che tale contratto abbia una durata inferiore ai nove anni sia che esso abbia una durata maggiore;

● se il soggetto concedente si

rende inadempiente e sorge un diritto del conduttore alla restituzione - in tutto o in parte - delle somme versate, questo credito beneficia di un privilegio speciale, nel senso che il ricavato dall'esecuzione forzata che abbia ad oggetto il bene oggetto dell'Rtb deve essere prioritariamente destinato a soddisfare le ragioni del conduttore.

Occorre anche notare che, a differenza di quanto accade per la trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare (la quale "protegge" il promissario acquirente al massimo per tre anni), l'efficacia della trascrizione dell'Rtb può durare - secondo quanto previsto nel contratto stesso - anche per un periodo maggiore, non eccedente però il decennio.

Tra l'altro, se l'Rtb ha ad oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un soggetto imprenditore, vi è il divieto di stipula dell'Rtb qualora l'immobile sia gravato da un'ipoteca. A meno che essa non sia frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice; in tal caso, evidentemente, i canoni dovuti dal conduttore andranno versati ad ammortamento di detto mutuo.

Cosicché il conduttore viene protetto, oltre che nel caso di disavventure del concedente durante la vigenza dell'Rtb, anche nel momento della stipula del contratto, essendo appunto vietato un Rtb in presenza di un'ipoteca. Quindi con ciò si evita che il conduttore, una volta pagati i canoni dovuti e acquisito il diritto di divenire proprietario dell'immobile, debba fronteggiare la situazione di liberare l'immobile dalla pregressa ipoteca, concessa o subita dal soggetto concedente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FOTOGRAMMA

L'identikit

Le caratteristiche del rent to buy, come definito dal decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014)

CHE COS'È IL RENT TO BUY?

Il rent to buy è il contratto con il quale un immobile è concesso in godimento con il diritto del conduttore di acquistarne la proprietà, imputando a prezzo - in tutto o in parte - i canoni versati

TRA CHI PUÒ ESSERE STIPULATO?

La legge non pone alcun vincolo. Quindi, al contratto possono indifferentemente partecipare, sia come concedente che come conduttore, un soggetto "privato", un professionista, uno individuale, una società o un qualunque altro ente diverso dalle società

QUALI IMMOBILI NE POSSONO ESSERE OGGETTO?

La legge parla genericamente di «immobili» e quindi il contratto si presta ad avere come oggetto sia edifici (indifferentemente abitativi o strumentali) sia appezzamenti di terreno

IN CHE FORMA VA STIPULATO?

Si tratta di contratti a forma libera ma, se stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ne è possibile la trascrizione nei Registri immobiliari. Da questo deriva un effetto protettivo delle ragioni del conduttore

Inadempimento. Sentenza sostitutiva

Scatta l'esecuzione in forma specifica

Buona parte della nuova normativa sul rent to buy si occupa dei profili patologici del rapporto. Viene anzitutto espressamente stabilito (anche se, probabilmente, era già ovvio) che, in caso di inadempimento, si applica l'articolo 2932 del Codice civile: vale a dire (si pensi specialmente a quando il concedente non stipula del contratto che occorra per sancire il passaggio di proprietà al termine del periodo di godimento) che la parte adempiente può domandare al giudice di emanare una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso.

Inoltre, qualora il concedente si renda inadempiente e il conduttore preferisca non far luogo all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ma voglia sciogliersi dal contratto, questi può pretendere la restituzione della parte di canoni (maggiorata degli interessi legali, a meno che non sia pattuito un diverso tasso) convenuta quale prezzo di acquisto. Questo credito del conduttore beneficia del privilegio speciale che si origina con la trascrizione dell'Rtb nei Registri immobiliari.

Qualora invece il contratto si risolva per inadempimento del conduttore, il concedente (che, nella maggior parte dei casi, non ha interesse ad avvalersi del rimedio di cui all'articolo 2932 del Codice civile, in quanto il conduttore non dispone delle risorse finanziarie occorrenti per fronteggiare il pagamento del prezzo dovuto) ha diritto alla restituzione dell'immobile e può incamerare i canoni a titolo di indennità. In altri termini, egli non deve restituire (a meno che il contratto non disponga diversamente) nemmeno la parte dei canoni percepiti che valesse a remunerare il godimento dell'immobile conces-

so al conduttore. Quanto ai profili fallimentari, la nuova normativa dispone che, se fallisce il concedente, il contratto prosegue (e cioè il curatore non può sciogliersi da esso), ferma restando l'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare. Salvo il caso che si tratti di contratto concluso "a giusto prezzo" e avente a oggetto un immobile a uso abitativo, destinato a costituire l'abitazione principale del conduttore (o di suoi parenti e affini entro il terzo grado) o un immobile a uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore. Invece, in caso di fallimento

IN CASO DI DEFAULT

Se fallisce il concedente il contratto prosegue. Se «cade» il conduttore il curatore può scegliere se scioglierlo o no

del conduttore, al curatore spetta l'opzione tra la prosecuzione del rapporto (assumendosene tutti gli obblighi conseguenti) o il suo scioglimento. In quest'ultimo caso, il concedente (il quale ovviamente ha diritto alla restituzione della disponibilità dell'immobile) può far valere le sue ragioni di credito verso la massa fallimentare, senza che però gli sia dovuto il risarcimento del danno. Peraltro, a titolo di indennità, egli può trattenere per intero i canoni che gli sono stati versati (e cioè anche per la parte in cui detti canoni rappresentavano parte del prezzo dovuto per l'acquisto), a meno che non sia stato diversamente convenuto nel contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

24 ORE ANNUAL EVENTI

www.energy2014.ilssole24ore.com

14° ITALIAN ENERGY SUMMIT

THE FUTURE OF ENERGY - MERCATI E RELAZIONI INTERNAZIONALI, CONSUMI E SOSTENIBILITÀ

MILANO, 29-30 SETTEMBRE E 1 OTTOBRE 2014 - SEDE GRUPPO 24 ORE, VIA MONTE ROSA 91

CALENDARIO DEGLI INCONTRI

LUNEDÌ, 29 SETTEMBRE

Mattina
CONFERENZA INAUGURALE
Global Energy Trends: geopolitica dell'energia

Pomeriggio

LA SFIDA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE
Innovazione, infrastrutture e valorizzazione delle risorse per il futuro dell'energia

MARTEDÌ, 30 SETTEMBRE

Mattina
MERCATO DEL GAS: trend nazionali ed europei di scambio e approvvigionamento

Pomeriggio

MERCATO ELETTRICO
Business model e innovazione. Verso la centralità del cliente

MERCOLEDÌ, 1 OTTOBRE

Mattina
WORKSHOP
Energy trading, mercati e borse energetiche in Italia oggi

Programma dettagliato, offerte speciali e partnership:
www.energy2014.ilssole24ore.com

Prenota subito per usufruire delle offerte speciali disponibili online

RELATORI

CON LA PARTECIPAZIONE DI: **Gian Luca Galletti**, Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare

Giuseppe Alfano
Alfano Energia

Frank Bataille
Credit Suisse

Andrea Bolla
Vivigas

Stefano da Empoli
I-CDM

Pietro Ferrari
Independent Resources

Peter Kiss
KPMG

Maurizio Melis
Radio 24 - Il Sole 24 ORE

Vittorio Emanuele Parsi
Aseri

Gianpaolo Russo
Trans Adriatic Pipeline Italia

Carlo Stagnaro
Istituto Bruno Leoni

IN COLLABORAZIONE CON



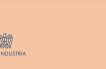
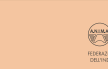
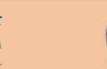
SPONSOR UFFICIALE



FORNITORE UFFICIALE



CON IL PATROCINIO DI



MEDIA PARTNER



Servizio Clienti
Tel. 02 5660.1887 - Fax 02 7004.8601
info@formazione.ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Segui Il Sole 24 ORE Formazione | Eventi su:



Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91 - Roma, piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008