

Il perimetro. Se c'è un pre-accordo in fase di edificazione

## Il vincolo si estende al rent to buy

Il divieto di stipula di un contratto di compravendita che ha ad oggetto un immobile ipotecato o oggetto di pignoramento, venduto dal costruttore e acquistato da una persona fisica quando non era ancora costruito o era in corso di costruzione (di cui all'articolo 8, Dlgs 122/2005), trova una particolare declinazione nel caso di contratto di rent to buy, vale a dire il contratto con il quale un soggetto ottiene il godimento di un immobile con l'opzione di acquisirlo in proprietà imputando a prezzo i canoni versati durante il periodo di godimento.

L'articolo 23, comma 4, Dl 133/2014, disciplina i contratti di rent to buy, e stabilisce che anche al contratto di rent to buy - nonostante non si tratti di un contratto traslativo della proprietà dell'immobile - si applica, in presenza di un'ipoteca (o anche di un pignoramento) sull'edificio che ne è oggetto, il divieto di stipula discendente dall'articolo 8 del Dlgs. 122/2005, qualora sussistano i presupposti applicativi di detto Dlgs 122, vale a dire che:

il contratto abbia a oggetto un'abitazione in corso di costruzione nel momento in cui il contratto venne stipulato (evidentemente, nella forma di contratto preliminare, dato che appunto il rent to buy ha per oggetto immediato il godimento di un immobile);

il locatore sia l'impresa costruttrice;

il conduttore sia una persona fisica.

In altre parole, ricorrendo questi presupposti vi è il divieto di stipula del contratto di rent to buy anche se esso attribuisce il solo godimento dell'immobile caso per caso considerato.

Come già accennato, nella maggior parte dei casi, l'immobile oggetto del contratto in questione è un edificio già completato nella costruzione e dichiarato agibile, per cui la norma che vieta la stipula del contratto di rent to buy trova applicazione nei casi in cui il rent to buy sia stato preceduto da un contratto preliminare perfezionato quando l'immobile era ancora in corso di costruzione e le parti si siano poi accordate di dare attuazione agli impegni assunti con detto preliminare appunto stipulando, in luogo del previsto atto traslativo definitivo, un contratto di rent to buy.

La disposizione in commento, inoltre, si presta a trovare applicazione anche nel caso di un contratto preliminare (perfezionato quando l'immobile che ne è oggetto era ancora in corso di costruzione) con il quale le parti si siano impegnate proprio alla stipula di un rent to buy ovvero nel caso di un rent to buy avente per oggetto un edificio ancora in corso di costruzione, e non ancora dichiarato agibile e, come tale, rientrante a pieno titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A. Bu.

---

### LE CONDIZIONI II

fabbricato deve essere in corso di costruzione, il locatore deve essere un'impresa edile e il conduttore una persona fisica