

Aziende fallite, rent to buy per liquidare gli immobili

Ok alla stipula di un contratto di rent to buy, per liquidare la massa immobiliare di un'azienda fallita. Ad esprimersi favorevolmente sulla richiesta di autorizzazione è stato il tribunale di Verona con l'ordinanza n. 95 del 12/12/14. La pronuncia è la prima, che risulti, a occuparsi della fattispecie introdotta dall'art. 23 del n. 133/14 (cosiddetto «Sblocca Italia»), come convertito. La norma detta una disciplina per i contratti «che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato», così regolando gli effetti civilistici della formula contrattuale conosciuta come rent to buy.

Ciò che introduce l'art. 23 è una fattispecie nuova, non assimilabile ad alcuna delle forme contrattuali utilizzate per combinare caratteristiche di compravendita e locazione d'immobili. La particolarità sta nella possibilità d'imputare al prezzo di vendita parte del canone versato per il godimento dell'immobile (nella misura indicata dalle parti), talché al momento del rogito sia dovuto solo il saldo. Il legislatore, però, nulla ha previsto su un aspetto fondamentale: le modalità per il rientro, da parte del proprietario, in possesso dell'immobile in caso di inadempimento. La questione è trattata nell'ordinanza, che offre una soluzione applicabile, invero, in rari casi. Il giudice, osservato che il contratto di rent to buy rappresenta una fattispecie contrattuale a se stante, diversa dalla locazione, precisa che l'atto dev'essere stipulato per mezzo di **notaio** (a spese del conduttore), con l'indicazione espressa che l'immobile sia da rilasciarsi libero da persone e cose alla scadenza. Ciò nell'ottica del combinato disposto dei commi secondo, n. 3), e terzo, art. 474 c.p.c., secondo cui l'esecuzione per il rilascio di un bene può aver luogo in virtù di un atto ricevuto da **notaio**, munito della formula esecutiva.

Tuttavia, nella gran parte dei casi saranno di altro tipo le questioni che sorgeranno. Difficilmente le parti si accorderanno per un termine di rilascio senza subordinare l'efficacia di tale scadenza (come diversamente emerge dalla pronuncia de qua) all'invio, entro una determinata data, di un tempestivo preavviso dal concedente. Se ciò si verificasse, che succederebbe quando, alla scadenza del termine, il conduttore rimanesse nell'immobile senza rispettare l'impegno all'acquisto? Il giudice non ha ritenuto d'inserire condizioni di sorta allo scopo, fra l'altro, anche di semplificare l'operazione contrattuale. Nell'ambito di una comune trattativa tra privati il discorso è diverso.

C'è poi la morosità. Che accadrebbe se il conduttore, nel corso del rapporto, interrompesse il pagamento del corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile e, malgrado ciò, ne mantenesse la detenzione? In relazione a questi interrogativi, la soluzione del ricorso a un procedimento ordinario di rilascio per occupazione senza titolo comporterebbe sicure lungaggini. D'altro canto, la soluzione prospettata nell'ordinanza, di munire l'atto (stipulato mediante **notaio**) della formula esecutiva ex art. 475 c.p.c., di modo da poter così agire per il rilascio, non è risolutiva.

Invero, ammesso che il **notaio**, richiesto, ritenga che la verifica della sussistenza delle condizioni utili al rilascio esuli dai propri compiti e quindi non faccia difficoltà ad apporre la formula esecutiva, l'esecutato avrebbe gioco facile a proporre opposizione dinanzi al giudice dell'esecuzione per contestare il titolo. In ipotesi di morosità, sull'effettiva esistenza non vi sarebbe alcuna certezza; così come mancherebbe certezza sull'effettivo rispetto dell'adempimento, laddove si tratti, invece, di richiesta di rilascio per scadenza del termine con



efficacia subordinata all'invio di preavviso.
La Confedilizia, per prima, segnalò il problema che purtroppo, in sede di approvazione della normativa, non è stato risolto. Occorre invece affrontarlo presto, se si ha davvero intenzione di far decollare questa nuova e interessante formula contrattuale.

Antonio Nucera

——© Riproduzione riservata——■