



FUMUS BONI IURIS Il Blog di Luigi De Valeri

[Home](#) [Profilo](#) [Pubblicazioni](#) [Contatti](#) [Archivio](#)

Postilla » Diritto » Il Blog di Luigi De Valeri » [Obbligazioni e contratti](#) » Rent to Buy, le novità del dl 133 e la chance di locare l'immobile per poi acquistarlo....

4 novembre 2014

Rent to Buy, le novità del dl 133 e la chance di locare l'immobile per poi acquistarlo....



Il recente provvedimento del governo Renzi "Sblocca Italia" ovvero il **decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014** ha regolamentato la forma contrattuale che sta assumendo, per esperienza diretta di consulente e redattore di contratti immobiliari, una crescente rilevanza nel mercato immobiliare, il **Rent to Buy**.

Il decreto reca "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*".

Viene introdotta all' art. 23 la disciplina dei **contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**, che regola le tutele per le parti contraenti.

In sintesi nel Rent to Buy "*affitto per poi acquistare*" il proprietario concede in godimento un immobile, abitativo o non abitativo, con il diritto per il conduttore di acquistarlo, entro la data fissata, imputando una parte del canone di locazione, espressamente specificata nel contratto, a prezzo di acquisto.

In caso di inadempimento del conduttore, il proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile e, salvo diversi accordi, acquisisce per intero i canoni versati mentre se inadempiente è il proprietario il conduttore ha diritto alla restituzione della parte dei canoni imputata al corrispettivo maggiorati degli interessi legali.

Il legislatore, scendendo nel dettaglio, ha previsto che le parti hanno la possibilità di sottoscrivere un contratto di locazione, regolato dalle relative norme applicabili che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile.

La trascrizione produce gli stessi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

a.s.n. abilitazione scientifica nazionale, agenzia, art. 2087 codice civile, assemblea, banca, **Cassazione**, cassazione lavoro, commercio, commissione tributaria, contratto, D.Lgs. 81/08, **datore**, decreto sviluppo, **fisco**, Garante, GDPR, geometri, idoneità, immobili, imprese, INAIL, **infortunio**, IRAP, jobs act, **lavoratore**, lavoro, mobbing, nomina, nullità, privacy, professionisti, provvigione, recesso, Rent to Buy, **ricorso**, risarcimento, risarcimento danni, **sentenza**, sicurezza lavoro,

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Ai contratti si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni.

Si applicano inoltre le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 e degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili.

In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile e se il contratto ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

In caso di **risoluzione per inadempimento** del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

In caso di **fallimento del concedente, che talvolta può essere l'impresa edile** il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del R.D.16 marzo 1942, n.267.

In caso di **fallimento del conduttore**, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

Le disposizioni dell'art 23 si applicano anche ai **contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà**, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del decreto 133.

Il decreto legge dovrà essere convertito in legge con eventuali modifiche entro l' 11 novembre prossimo.

A parere di chi scrive, considerato lo stallo del mercato immobiliare dovuto alla tassazione che ha raggiunto un picco insostenibile e l'attuale difficoltà ad ottenere mutui da parte dei potenziali acquirenti, il Rent to Buy costituisce un'ottima chance per l'acquisto o la vendita della casa o dell'immobile commerciale, pur con le dovute cautele quanto ad esame preventivo dell'immobile e dell'affidabilità economica del proprietario concedente che si impegna eventualmente a vendere e del conduttore.

Studio Legale De Valeri

studiolegaledevaleri@gmail.com

Letture: **5166** | Commenti: **4** |



4 Commenti a "Rent to Buy, le novità del dl 133 e la chance di locare l'immobile per poi acquistarlo...."

1.  **angelo** scrive:

Scritto il 8-11-2014 alle ore 13:56

Ottimo lavoro. Conciso ed esaustivo.

Complimenti al Collega.

Avv. Angelo Greco (foro Siena)

Società, società a responsabilità limitata, socio, termine, tribunale, vittime

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWIKI](#) ▶



[Clausole negoziali - Vol. II](#)

Confortini Massimo

Editore: **Utet Giuridica**

Anno: **2019**

Versione carta

€ ~~135,00~~ (-15%) € **115,00**



NOVITA'

[Il Quotidiano Giuridico](#)

AA.VV.

Editore: **Wolters Kluwer Italia**

€ ~~250,00~~ +IVA (-52%) € **118,80** +IVA



[Contratti - Formulario commentato](#)

Macario Francesco, Addante Adriana

AA.VV.

Editore: **Ipsa**

Anno: **2018**

Versione carta

€ ~~150,00~~ (-15%) € **127,50**



[Offerta Contratti: Codice commentato + Formulario commentato \(con cd-Rom\)](#)

Editore: **Ipsa**



[I Contratti](#)

Romeo Christian

Breccia Umberto, Carnevali Ugo,

D'Amico Giovanni, Macario Francesco,

Granelli Carlo

Editore: **Ipsa**

2.  **domenica porcu** scrive:
Scritto il 10-11-2014 alle ore 18:36

Tutto ciò è bellissimo... tuttavia, ciò che non ho capito è se questo meccanismo consenta anche ai professionisti di farvi ricorso e di "scaricare" fiscalmente i canoni, anche se poi andranno imputati al prezzo d'acquisto. Ciò che col leasing immobiliare non era consentito. Ringrazio il collega per i suoi interventi sempre opportuni e chiarificatori, Domenica Porcu

3.  **Avv. Luigi DE VALERI** scrive:
Scritto il 21-11-2014 alle ore 01:09

Aggiorno il post in quanto il decreto legge 133 è stato convertito dalla legge n. 164 dell'11 novembre 2014 in vigore dal 12 novembre scorso.

Per quanto riguarda l'art. 23 che regola il rent to buy dopo il comma 1 e' inserito il seguente:

«1-bis. Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito».

In questa sede, un blog informativo, non è possibile entrare nel merito per le problematiche personali legate a questa forma contrattuale.

Si segnalano per la consulenza ad hoc la mail studiolegaledevaleri@gmail.com e i recapiti di studio indicati nel profilo.

Grazie per l'attenzione.

4. **[Rent to Buy: focus sul comma 1-bis dello Sblocca Italia - Postilla](#)** scrive:
Scritto il 24-11-2014 alle ore 12:41

[...] anno di crescente interesse del Rent to Buy già proposto all'attenzione dei lettori con il post del 4 novembre 2014 in quanto è stato convertito in legge il decreto 133 del 12 settembre 2014 che all'art. 23 [...]

Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web



[Il contratto internazionale](#)

Bortolotti Fabio

Editore: **Cedam**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 55,00~~ (-15%) € 46,50



[Codice dei contratti commentato](#)

Alpa Guido, Mariconda Vincenzo

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

~~€ 190,00~~ (-16%) € 160,00



[Contratti di distribuzione](#)

Bortolotti Fabio

AA. VV.

Editore: **Ipsa**

Anno: 2016

Versione carta

~~€ 70,00~~ (-25%) € 52,50



[Il contratto](#)

Buffone Giuseppe, De Giovanni

Cristiano, Natali Antonio Ivan

Editore: **Cedam**

Anno: 2013

Versione carta

~~€ 190,00~~ (-30%) € 133,00



[Appalti privati e Outsourcing](#)

Pototschnig Paolo, Capecchi Gabriele

Editore: **Ipsa**

Anno: 2016

Versione carta

~~€ 70,00~~ (-20%) € 56,00

Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

Invia commento

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  **IPSOA**
Gruppo Wolters Kluwer  **il fisco**
Gruppo Wolters Kluwer **CEDAM**  **UTET**
GRUPPO  **INDICIALIA**
Gruppo Wolters Kluwer