

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

RENT TO BUY: strumento dinamico e attuale di supporto alla mediazione

Dott. Matteo Senna





«Rent To Buy»

Art. 23 DL n. 133 del 12 settembre 2014



«Rent To buy»: Le origini e la struttura - Art. 23 DL n. 133 del 12 settembre 2014

1 - I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, 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 anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

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.

2 - 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.

2-bis - Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

3 - Ai contratti di cui al comma 1 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 altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4 - Se il contratto di cui al comma 1 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.

5 - 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.

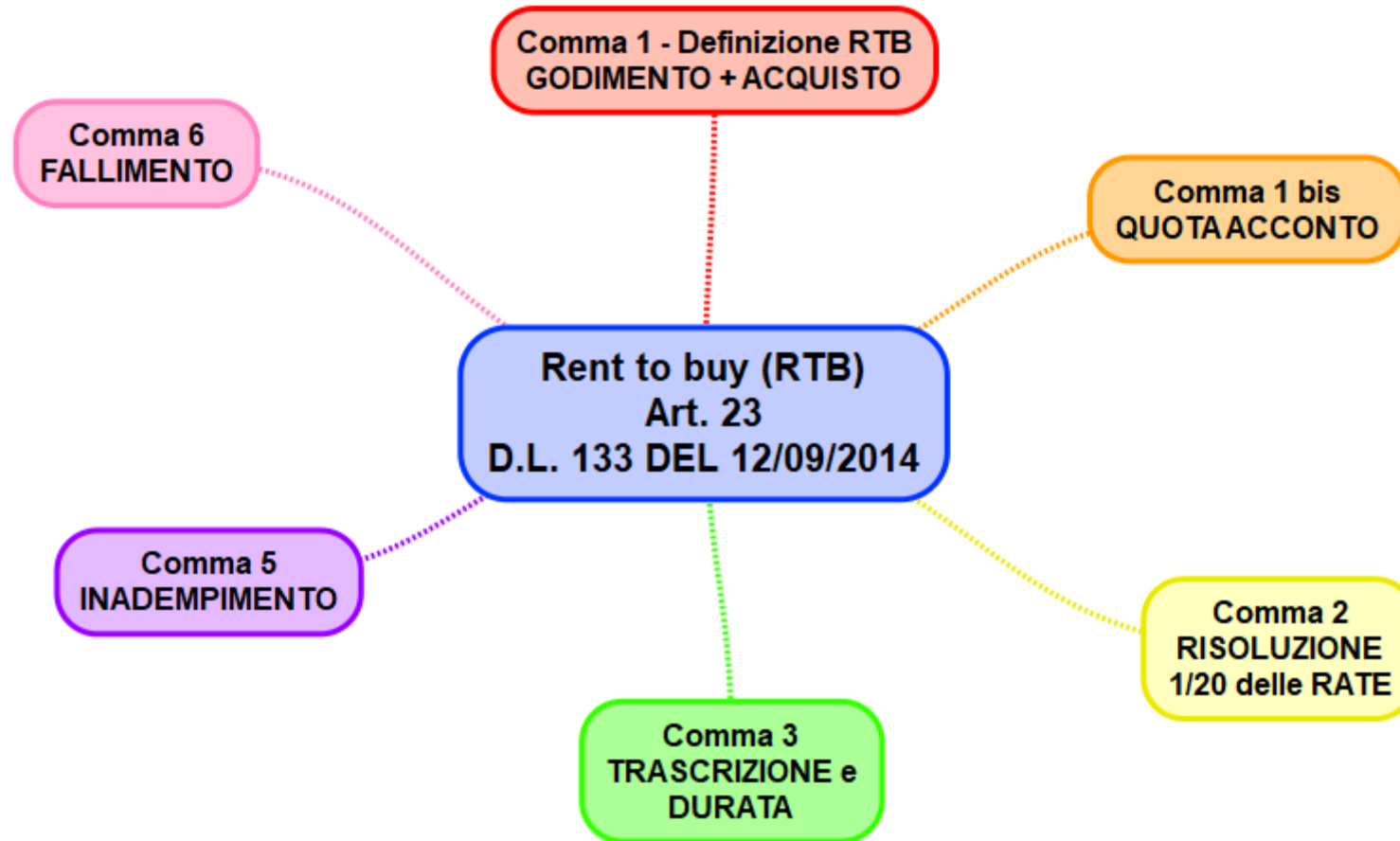
5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione. ”

6 - In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni. 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.

7 - Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è aggiunto il seguente: «5-bis. Le disposizioni del presente articolo 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 della presente disposizione.»

8 - L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella Gazzetta Ufficiale”.

«Rent To Buy»





Struttura del contratto:

Il contratto si struttura in due fasi:

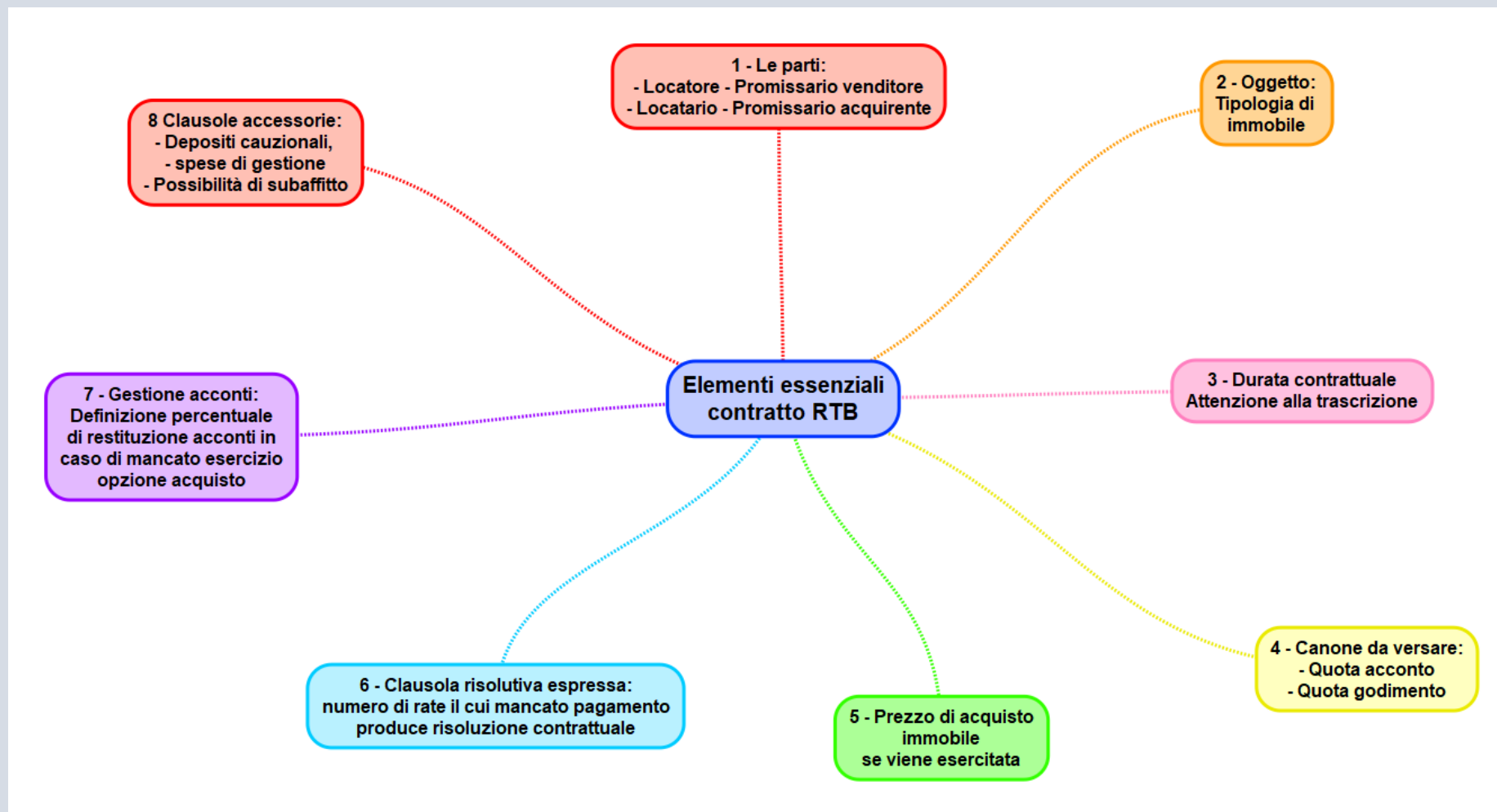
LOCAZIONE:

- periodo concordato tra le parti di durata variabile
- trascrizione per tutta la durata del contratto, massimo 10 anni

ACQUISTO:

- facoltà del conduttore allo scadere del periodo di locazione
 - non può essere un obbligo
- la parte venditrice non può opporsi all'esercizio dell'opzione

Struttura del contratto





Soggetti: chi può fare il Rent to Buy?

Locatore

Promissario venditore:

CHIUNQUE - TUTTI

PRIVATI, AZIENDE,
CASALINGHE, STUDENTI,
SOCIETA', ASSOCIAZIONI,
FONDAZIONI

Locatario

Promissario acquirente:

CHIUNQUE - TUTTI

PRIVATI, AZIENDE,
CASALINGHE, STUDENTI,
SOCIETA', ASSOCIAZIONI,
FONDAZIONI





Oggetto del contratto

Quale immobile può essere oggetto di un «Rent to buy»?

TUTTI GLI IMMOBILI

Immobili residenziali

Negozi, depositi, botteghe

Uffici

Capannoni industriali,
artigianali e commerciali

Immobili strumentali

Immobili in costruzione






Durata del contratto

Qual è la durata massima e minima del «rent to buy»?

NON ESISTE

Il Rent to buy non prevede durata minima o massima

**Prevede a norma di legge la trascrizione
(che risulta essere iscritta per tutta la durata del contratto,
con un massimo di 10 anni, però rinnovabile)**





Canone periodico

Come deve essere ripartito il canone tra quota godimento e acconto?

NON CI SONO REGOLE

La composizione del canone non è soggetta a regole particolari, deve contenere **OBBLIGATORIAMENTE** entrambe le componenti:

- **Quota Acconto acquisto**
- **Quota Canone di godimento**

NON ESISTONO REGOLE PER LA RIPARTIZIONE saranno le parti secondo loro volontà a definirlo





Prezzo di vendita immobile

Il prezzo di vendita dell'immobile può essere variato dopo la stipula?

ASSOLUTAMENTE NO!

La stipula del Rent to buy Comprende:



Un impegno vincolante in capo al venditore
per la cessione.



Un'opzione di acquisto volontaria in capo all'acquirente.
Tali condizioni sono inderogabili e vincolanti.



Risoluzione per inadempimento

E' derogabile?

E' uno dei pochi «paletti» imposti dalla normativa

ASSOLUTAMENTE NO!

La normativa prevede che il contratto si risolva 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.

A titolo di esempio:

n. 100 rate complessive di contratto

Numero minimo 5 rate non pagate per esercitare risoluzione per inadempimento



Restituzione acconti

Gli acconti in caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto devono essere restituiti?

ASSOLUTAMENTE SÌ!

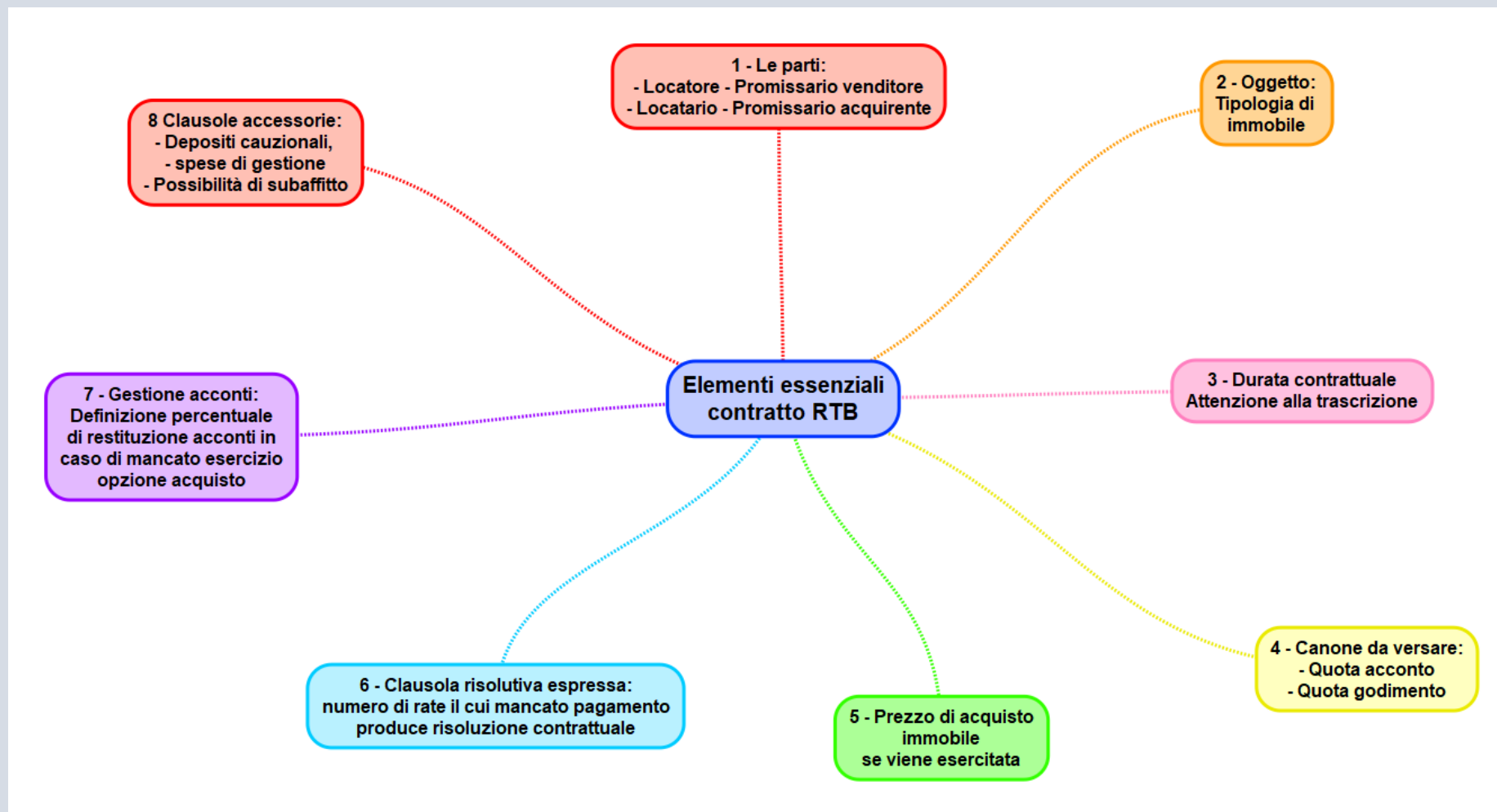
Data la struttura del contratto e degli strumenti giuridici contenuti in esso, l'acconto per natura risulta un'anticipazione di una prestazione futura (acquisto dell'immobile).

Se non si dovesse verificare comporterebbe l'obbligo, in capo alla parte locatrice, di restituzione degli stessi.

IMPORTANTE

**inserire una clausola specifica che regoli
la percentuale degli acconti che verrà restituita**

Struttura del contratto





Quando dovrei optare per un Rent to buy?

Quando l'immobile ha una vendita «lenta» come forma alternativa per velocizzare lo smobilizzo

Quando la «finanziabilità» dell'operazione è difficoltosa

Quando l'acquirente non ha la certezza della possibile utilità dell'acquisto

Quando voglio costruire operazioni strutturate e complesse di investimento

Quando voglio costruire operazioni ad alta redditività

SICURAMENTE

quando non voglio perdere una vendita per mancanza di alternative



Perché dovrei optare per un Rent to buy?

- Perché la normativa lascia completa libertà nella costruzione dell'operazione e quindi «gestendo» le clausole, si può «accontentare» sia acquirente che venditore
- Perché strumento dinamico che consente di non dipendere dalle banche per finalizzare l'operazione
- Perché consente alla parte acquirente di non dover «ipotecare» il futuro a lunghissimo termine aprendo «una via di uscita»
- Perché consente alla parte venditrice di creare un sistema di «rendita costante» per ottimizzare la gestione delle spese ordinarie dell'immobile a fronte di dover sostenere unicamente dei costi in attesa della vendita
- Perché sia in caso di fallimento del locatore o del locatario la controparte viene tutelata a livello normativo

SICURAMENTE

perché non voglio perdere una possibile conclusione di una vendita

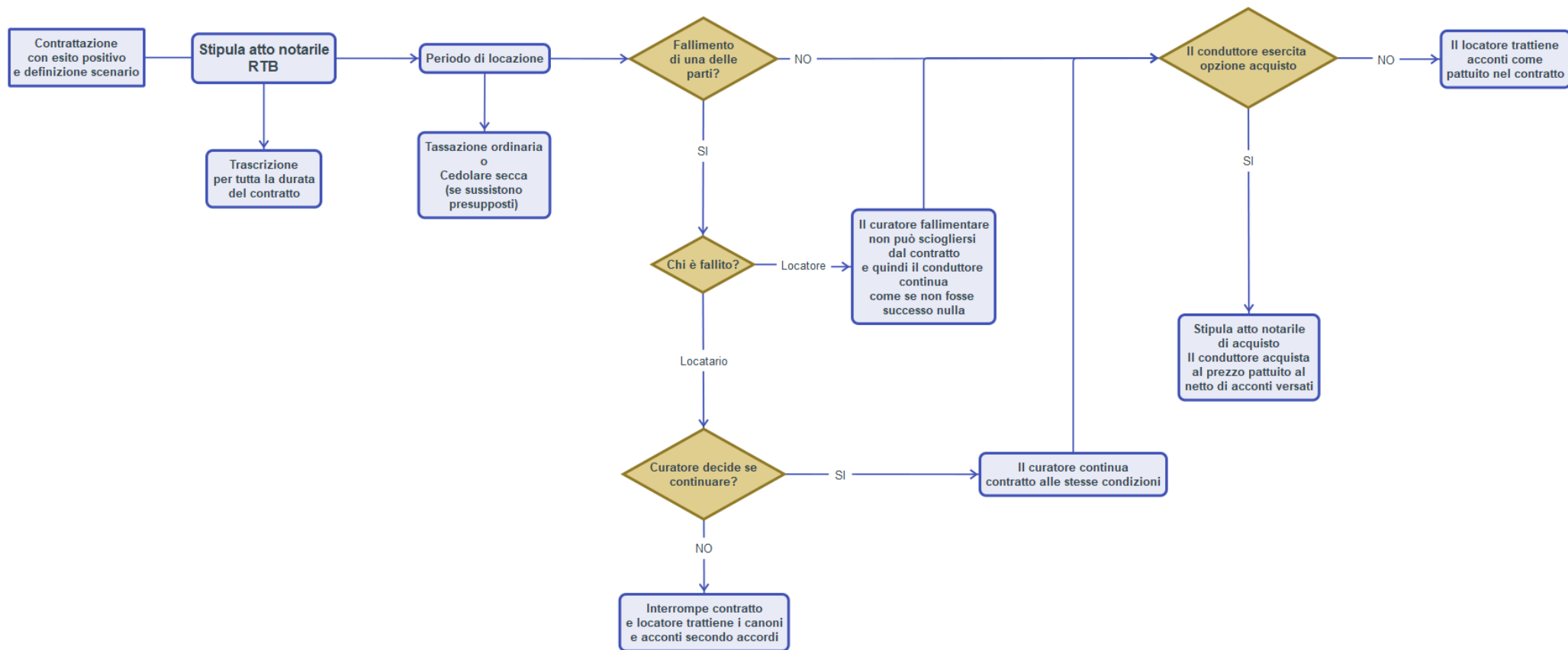
Prospetto riassuntivo clausole contrattuali

Clausola contrattuale	Negoziabile dalle parti	Obbligo di legge
Tipologia Immobile	X	
Durata contrattuale minima e massima	X	
Durata trascrizione		X
Composizione della quota canone	X	
Ammontare quota acconto	X	
Ammontare quota godimento	X	
Numero rate minime per risoluzione		X
Percentuale Restituzione acconti	X	
Deposito cauzionale	X	
Possibilità subaffitto	X	
Gestione Spese ordinarie	X	

Simulazione RTB - Possibile scenario

	Canone complessivo	Acconto	Godimento
1° Anno	€ 40.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
2° Anno	€ 40.000,00	€ 24.000,00	€ 16.000,00
3° Anno	€ 40.000,00	€ 28.000,00	€ 12.000,00
4° Anno	€ 40.000,00	€ 32.000,00	€ 8.000,00
5° Anno	€ 40.000,00	€ 36.000,00	€ 4.000,00
	€ 200.000,00	€ 140.000,00	€ 60.000,00
Prezzo di vendita	€ 260.000,00		
Acconti versati	€ 140.000,00		
Prezzo al riscatto da finanziare/versare	€ 120.000,00		

Diagramma di flusso funzionamento contratto





Ci vediamo al corso, dove impareremo a

- creare gli scenari e le simulazioni
- scrivere un contratto RTB
- calcolare le provvigioni
- e... molto altro!

Dott. Matteo Senna
StudioSenna di Senna M.
Via Larga 31 – 20131 MILANO



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945

