

INTERVENTO

Al rent to buy serve la «convalida»

di **Corrado Storza Fogliani**

Il rent to buy è un contratto di godimento (immediato) in funzione della (successiva) alienazione di un immobile.

Nel nostro ordinamento è disciplinato dall'articolo 23 del DL 133/2014 (lo "Sbloccitalia"), come convertito. Ma, in pratica, questo contratto non è mai partito, e non parte pur essendo un istituto - mutato dal diritto anglosassone - che potrebbe essere un'occasione per tutti nello stato attuale di crisi e, in particolare, per chi cercava subito non dispone della somma necessaria ad acquistarla. Risolto (anche se non del tutto) dall'agenzia delle Entrate un problema fiscale che si poneva, non è infatti stato risolto il problema - pur posto dalla Confedilizia - quando il provvedimento governativo era ancora allo studio.

- del rilascio del bene in caso di inadempimento del "conduttore" (per come, letteralmente, lo ha chiamato il legislatore). Il diritto alla restituzione dell'immobile, in questo caso, è espressamente stabilito dalla normativa, ma le modalità per azionare

LO SCGLIO

Il patto non decolla perché manca la norma che regola la restituzione in caso di inadempimento

quel diritto no. E qui comincia le difficoltà interpretative.

Dopo le prime incertezze, la dottrina è ormai unanime nel considerare il contratto di rent to buy come un contratto innominato, e quindi non riconducibile

ad alcuna figura contrattuale tipica. E in questo ambito, si è pensato - per risolvere il problema del rilascio - di avvalersi dell'esecutività conseguibile dagli atti stipulati per atto pubblico: una strada, peraltro, che non ha avuto successo (nonostante la sua evidente legittimità, precisata anche dal provvedimento di un giudice in materia fallimentare) perché questa procedura convince poco il concedente, attesa la facile opposizione che può farsi (con conseguente facile ottenimento della sua sospensione) ad un titolo che viene emesso senza alcun altro accertamento (ad esempio, neppure sulla persistenza della morosità) oltre quello che il contratto sia stato stipulato per atto pubblico.

Forse, a questo punto - e data la difficoltà di ottenere in tempi brevi dal Parlamento una pur fun-

cile soluzione, già inutilmente proposta in occasione del varo dello "Sbloccitalia", di 34 lettere in tutto: «Si applica il procedimento di convalida» - occorre di nuovo riflettere sull'applicabilità - esclusa troppo affrettatamente e troppo superficialmente - del procedimento di convalida di sfratto al rent to buy. Che è un contratto non certo considerabile una fattispecie di locazione (e neanche una sua sottopiede), ma che peraltro non è né un contratto alla locazione totalmente estraneo. È infatti un contratto che partecipa, a guardar bene, sia della locazione che della compravendita. E allora - anche in ragione del fatto, forse decisivo, del nome che il legislatore stesso ha dato al beneficiario, come visto - perché si deve continuare a considerare non applicabile il procedimento di convalida? Questo del-

la normativa processuale applicabile, non è un problema che si pone da sempre per ogni contratto innominato, da sempre risolto con l'applicazione di norme non incompatibili? Non vale, naturalmente, nel nostro caso, l'argomento che è sempre applicabile la procedura della detenzione senza titolo: questa è, infatti, una procedura di nessun contratto tipico, sibbene di tutti i contratti immobiliari per così dire ordinari (a parte che, come è noto a tutti, si tratta di una procedura di fatto inesistente perché la sua lunghezza si calcola in decenni e quindi non convince alcun operatore e non risolve alcun pratico problema).

In un recente convegno della Confedilizia, alcuni giuristi e magistrati si sono espressi per l'applicabilità del rito di convalida, riservandosi comunque di procedere ad un approfondimento del problema. È ora difficile e di consacrarlo - casomai - in provvedimenti giurisdizionali.

Centro Studi Confedilizia
© RIPRODUZIONE RISERVATA