

Rent to buy: caratteristiche e inadempimento

25 Agosto 2025 | Valerio Sangiovanni

La disciplina del rent to buy risale al 2014, e in questa decina d'anni l'istituto ha conosciuto una certa applicazione pratica. Nel presente articolo esaminiamo le caratteristiche di questo contratto e alcune evoluzioni giurisprudenziali che lo riguardano.

Le caratteristiche del contratto di rent to buy

Il contratto di “rent to buy” è denominato dalla legge italiana come “contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile”. L'espressione inglese consente di comprendere subito in cosa consista l'operazione: si tratta di una **locazione** (rent) **immediata** cui può far seguito un **acquisto** (buy) **futuro** dell'immobile.

Il rent to buy è disciplinato dall'art. 23 DL 133/2014. Al c. 1 si prevede che “*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*”. Anzitutto il rent to buy si distingue dalla locazione finanziaria, anche se si tratta di contratti con caratteristiche simili. Nella locazione finanziaria non vi è alcuna parte di canone che viene imputata a corrispettivo del trasferimento, in quanto tutti i canoni (cui si aggiunge il prezzo di riscatto), e tutte le parti di ogni singolo canone, servono per ottenere l'acquisto dell'immobile. Nella locazione finanziaria, ciascun canone mensile contiene una parte di capitale e una parte di interessi, ma si tratta di un profilo diverso, connesso alla natura finanziaria del leasing. Considerato il **principio di autonomia contrattuale** che caratterizza il nostro ordinamento, al di là della ipotesi tipizzata di rent to buy e della fattispecie della locazione finanziaria, nulla vieta di stipulare altri contratti – variamente denominati – che (seppure simili) tuttavia non possono essere qualificati come rent to buy, se presentano elementi differenti da quelli risultanti dalla definizione data dall'art. 23 DL 133/2014 appena riprodotta.

Il rent to buy, come del resto indica la sua denominazione, si compone di elementi di **due tipi contrattuali**: una locazione e una compravendita immobiliare. Più precisamente, si hanno una locazione e un preliminare immobiliare, che consente al conduttore di addivenire successivamente – se lo desidera - al definitivo e acquistare la proprietà dell'immobile. La terminologia usata dal legislatore per identificare le parti (“concedente”, da un lato, e “conduttore”, dall'altro lato) evoca quella tipica del contratto di locazione.

Elemento necessario nel contratto di rent to buy è la **previsione di un termine** entro cui avverrà il trasferimento della proprietà dell'immobile. La legge prevede un termine massimo di 10 anni. Bisogna considerare che il contratto di rent to buy deve essere obbligatoriamente trascritto (e la trascrizione impedisce successive trascrizioni pregiudizievoli).

In generale, l'art. 2645 bis c.c. prevede che la trascrizione del contratto preliminare tutela l'acquirente per la durata di tre anni. A questo riguardo, tuttavia, l'art. 23 c. 3 DL 133/2014 specifica che *“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”*.

Ulteriore caratteristica del contratto di rent to buy è l'**obbligo di trascrizione**. Il meccanismo della trascrizione serve a tutelare l'acquirente contro trascrizioni successive pregiudizievoli: la trascrizione *“prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare”* (art. 2645 bis c. 2 c.c.). La tutela invece non sussiste per i vincoli già esistenti sull'immobile, come potrebbe essere il caso di un'ipoteca iscritta da una banca che ha erogato un finanziamento al proprietario per l'acquisto dell'immobile.

La questione degli effetti della trascrizione del contratto di rent to buy è stata trattata dalla Cass. 17 marzo 2023 n. 7876. La società Alfa concede in rent to buy due immobili alla società Beta. Si tratta però di immobili che erano stati ipotecati dalla banca che aveva concesso il mutuo ad Alfa. Il mutuo è stato erogato nel novembre 2003 (con iscrizione di ipoteca), mentre nel dicembre 2014 la società Alfa concede gli immobili in rent to buy alla società Beta. La banca esercita **azione revocatoria**, asserendo che l'operazione di rent to buy sia idonea a sottrarre gli immobili alla garanzia dell'istituto di credito. La Corte di appello di Firenze accoglie la domanda e dichiara l'inefficacia del contratto. Tuttavia viene proposto ricorso per cassazione contro la sentenza e la Corte di cassazione ribalta la decisione di secondo grado, asserendo che non può essere esercitata l'azione revocatoria da parte della banca, essendo la banca già tutelata dalla presenza dell'ipoteca. La Corte di cassazione ricorda che la trascrizione del rent to buy produce un duplice effetto: la immediata **opponibilità ai terzi**, con riguardo alla concessione dell'utilizzo; un **effetto prenotativo** simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare, per cui il conduttore, se esercita la facoltà di comprare l'immobile in godimento, lo acquisisce nello stato di diritto in cui si trovava al momento della stipula del rent to buy, neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto. Per quanto riguarda invece le trascrizioni anteriori, resta ferma la regola generale dell'art. 2644 c.c. sulla **priorità della trascrizione**. Il punto è che l'antiorità della trascrizione dell'ipoteca rispetto ai contratti di rent to buy garantisce pienamente la banca, che ha il diritto di sequela sul bene. Non c'è dunque spazio per l'azione revocatoria. Poiché l'art. 2901 c.c. sull'azione revocatoria consente di far dichiarare l'inefficacia degli atti con i quali il debitore rechi pregiudizio alle ragioni del creditore, difetta tale requisito essenziale nel caso in cui il creditore sia garantito da ipoteca anteriormente iscritta sul bene oggetto dell'atto per il quale si chiede la revocatoria; ciò in quanto l'atto dispositivo successivo all'iscrizione di ipoteca non priva il creditore ipotecario del diritto di sequela, anche nei confronti dei terzi successivamente acquirenti.

Il pagamento del canone

Nell'ambito del contratto di rent to buy, l'**obbligazione principale** del conduttore è quella di pagare il canone. Il canone si compone di due elementi:

- una prima parte del canone serve per la locazione dell'immobile (immediatamente attuata, mediante la concessione del relativo godimento);
- mentre una seconda parte del canone serve per l'acquisto (eventuale e futuro) dell'immobile.

Il conduttore non ha l'obbligo di acquistare l'immobile. Generalmente è l'obiettivo che persegue, ma si tratta solo di un diritto (e non di un obbligo). Sotto questo profilo, il rent to buy assomiglia al contratto di locazione finanziaria, che prevede una mera **facoltà di riscattare** il bene alla fine del rapporto.

L'**effetto traslativo** della proprietà si realizza con il rogito di compravendita e il pagamento del prezzo finale davanti a notaio. Il Trib. Lecce 30 giugno 2021 si è occupato di una procedura esecutiva nei confronti di un debitore, il quale risultava ancora proprietario di un bene immobile concesso a un conduttore con lo schema del rent to buy. Il caso può essere così illustrato. La società Alfa concede, mediante rent to buy, alla società Beta il godimento di un immobile. La società Alfa, proprietaria dell'immobile, è indebitata e l'immobile viene pignorato. Il conduttore – estraneo al rapporto di credito/debito - presenta opposizione di terzo, ai sensi dell'art. 619 c.p.c. La tesi del conduttore è che l'immobile non può essere oggetto di procedura esecutiva ed essere pignorato in quanto sarebbe non più in proprietà della società Alfa concedente, ma ormai in proprietà di sé stessa, società Beta conduttrice. Il giudice leccese, tuttavia, non aderisce a questa tesi, in quanto l'effetto traslativo della proprietà si verifica solo con l'atto notarile finale. Prima di questo momento la posizione del concedente e quella del conduttore sono assimilabili alla posizione di **locatore** e **conduttore**: il primo rimane proprietario dell'immobile, e – in caso di sua posizione debitoria – il terzo può avviare l'esecuzione immobiliare anche sull'immobile oggetto di rent to buy. Il conduttore si difende facendo leva sul fatto che il contratto di rent to buy è stato trascritto, e il pignoramento posto in essere dal terzo creditore – pure trascritto - è successivo alla trascrizione del contratto. Tuttavia anche questo argomento del conduttore non viene accolto dal Tribunale di Lecce. Il conduttore difatti non può vantare un diritto di proprietà per il mero fatto che il contratto di rent to buy è stato trascritto, presupponendo il trasferimento di proprietà l'atto notarile finale. Il giudice leccese spiega che l'obbligo di trascrizione del contratto di rent to buy serve a **tutelare il conduttore** contro i rischi che il concedente venda a terzi l'immobile in pendenza di contratto, ma non vale ad attribuire fin da subito la piena proprietà dell'immobile al conduttore. In definitiva l'istanza di sospensione dell'esecuzione formulata dal conduttore (terzo opponente) viene rigettata.

Si ricordava che il conduttore ha una mera facoltà (e non un obbligo) di acquistare l'immobile. Se l'immobile non viene acquistato, bisogna comprendere quale sia la sorte dei corrispettivi già pagati. A questo riguardo l'art. 23 c. 1-bis DL 133/2014 prevede che *“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”*. Se il conduttore non acquista l'immobile, la quota parte dei canoni relativa alla locazione (quota rent) va definitivamente persa. Il conduttore ha usato l'immobile per alcuni anni, ne ha avuto il godimento e la parte del canone relativa alla locazione rimane acquisita al concedente. Per quanto riguarda invece la parte di canone pagata allo scopo di acquistare l'immobile (quota buy), essa va restituita al (mancato) acquirente.

Un esempio consente di comprendere meglio. Si immagini che il corrispettivo per l'immobile sia di € 1.000 mensili, di cui € 400 per la locazione e € 600 per l'acquisto (si tratta di importi meramente esemplificativi, in quanto la ripartizione tra quota rent e quota buy può variare molto da caso a caso, a seconda delle circostanze e delle valutazioni delle parti). Si ipotizzi altresì che sia prevista una durata di cinque anni del contratto, entro il quale deve avere luogo la vendita dell'immobile. Se il conduttore, allo scoccare del quinto anno, non acquista l'immobile, egli avrà pagato le seguenti somme: € 24.000 quota rent + € 36.000 quota buy. La quota rent non deve essere restituita, in quanto essa remunera un servizio (il godimento dell'immobile) effettivamente reso al conduttore. La quota buy, in caso di mancato acquisto, va invece restituita al mancato acquirente.

L'inadempimento del contratto di rent to buy da parte del concedente

Come tutti i contratti, anche il rent to buy può essere oggetto di inadempimenti, ad opera del concedente (evento raro) oppure del conduttore (evento più frequente). Il rischio di inadempimenti è connesso anche al carattere di **durata del rapporto** (che può giungere a 10 anni), con le conseguenti possibili difficoltà del conduttore di far fronte

agli oneri economici del contratto per un lungo lasso di tempo. L'inadempimento può portare, nei casi più gravi, alla **risoluzione del contratto**.

Vi sono alcune disposizioni della legge che si occupano proprio di inadempimento al contratto di rent to buy. La normativa distingue fra inadempimenti del concedente e inadempimenti del conduttore. Per quanto concerne il concedente, l'art. 23 c. 5 DL 133/2014 prevede che *"in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"*. La risoluzione per inadempimento del concedente può significare che il concedente non si presenta davanti a notaio per la stipula del definitivo oppure (ancor più grave) che il concedente vende l'immobile a terzi, violando l'**aspettativa del conduttore** di acquistare il bene.

Si tratta, in ambedue i casi, di ipotesi limite. Addirittura, il secondo esempio formulato - il concedente ignora il contratto di rent to buy e vende a un terzo - non è idoneo a produrre effetti concreti, in quanto il contratto deve essere necessariamente trascritto e dunque la trascrizione pregiudizievole successiva (quella dell'atto di vendita a terzi) non è opponibile al conduttore. Nella prassi, la risoluzione per inadempimento del concedente è un evento improbabile. Bisogna difatti considerare che il concedente sta percependo una **quota di canone** per il godimento e sta altresì percependo una quota di canone per il futuro acquisto. L'unica ipotesi plausibile in cui il concedente potrebbe avere interesse a non continuare l'operazione si ha quando trova un acquirente che offre un prezzo più alto per l'immobile. Ad ogni buon conto, in caso di inadempimento del concedente, questi può trattenere la quota rent del canone (perché il conduttore ha comunque avuto il godimento dell'immobile), mentre deve restituire la quota buy, perché non si giungerà più al trasferimento della proprietà e il concedente perde la ragione per trattenere gli importi destinati all'acquisto.

Per quanto concerne la diversa posizione del conduttore, l'art. 23 c. 5 DL 133/2014 stabilisce che *"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"*. L'inadempimento del conduttore è più probabile dell'inadempimento del concedente, potendo ben capitare che il conduttore non sia più in grado di far fronte al pagamento dei canoni mensili. In questo caso, la regola di base è severa con il conduttore: questi perde, oltre alla quota rent, anche la quota buy. In altre parole, tutto l'investimento effettuato in vista del futuro acquisto viene perso. Tuttavia, il legislatore fa salva la possibilità che le parti si accordino in senso diverso. Considerati gli effetti molto negativi della risoluzione del contratto per il conduttore, questi fa bene – se ne ha il potere contrattuale – a pattuire in sede di conclusione del contratto che solo una piccola parte della quota buy andrà persa in caso di risoluzione.

Bisogna poi evidenziare un'altra forma di **tutela del conduttore**, protezione risultante direttamente dalla legge. L'art. 23 c. 2 DL 133/2014 prevede che *"il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo"*. La regola generale è che la risoluzione di un contratto si può ottenere solo in caso di inadempimenti di una certa gravità: più precisamente l'art. 1455 c.c. prevede che il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha **scarsa importanza** avuto riguardo all'interesse dell'altra. Se non ci fosse la regola speciale illustrata, a fronte di inadempimenti del conduttore, si dovrebbe ogni volta discutere davanti al giudice se l'inadempimento è sufficientemente grave da legittimare la risoluzione. Per evitare simili situazioni d'incertezza del diritto, il legislatore è intervenuto stabilendo esattamente a quanto debba ammontare il quantum minimo dell'inadempimento che giustifica la risoluzione.

Un caso di inadempimento del conduttore è stato trattato molto recentemente dal Trib. Pescara 11 giugno 2025. Viene concluso un contratto di rent to buy che prevede una durata di tre anni. L'appartamento viene consegnato alla firma del contratto, ma il conduttore non paga regolarmente i canoni pattuiti. Arrivata la data entro la quale si sarebbe dovuto concludere il rogito, il conduttore non firma il contratto definitivo di trasferimento della proprietà né restituisce l'immobile. Il proprietario allora agisce in giudizio chiedendo il **rilascio dell'immobile** e il pagamento dei canoni omessi. Il conduttore si costituisce in giudizio e chiede, in via riconvenzionale, una sentenza costitutiva di **trasferimento della proprietà** dell'immobile. Il giudice pescarese accoglie le domande del proprietario. Emerge difatti che i canoni sono stati pagati solo in parte. Senza adempimento del contratto preliminare non è possibile ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile. Il contratto di rent to buy prevedeva una clausola risolutiva espressa per il caso di mancata stipulazione dell'atto notarile. Inoltre si prevedeva che il proprietario avrebbe potuto trattenere le somme già incassate a titolo di **penale**. Infine il conduttore viene condannato dal Tribunale di Pescara al pagamento di una penale giornaliera dal giorno in cui avrebbe dovuto rilasciare l'immobile fino al giorno in cui lo rilascerà effettivamente.

