

## L'affitto con riscatto

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale

In lingua inglese è denominato “rent to buy”. Trattasi di una nuova forma contrattuale che deve essere perfezionata tramite atto notarile, obbligatoriamente trascritto presso l’Agenzia del Territorio competente. Il contratto in questione, permette al conduttore o inquilino, che può essere indistintamente persona fisica o giuridica, di disporre fin da subito della facoltà o dell’obbligo di acquistare l’unità immobiliare (sia essa abitativa o commerciale), oggetto di originaria locazione. Questo particolare contratto è disciplinato dall’art. 23 del D.L. “sblocca Italia”, convertito nella Legge n. 164 dell’11/11/2014. Nella sostanza, il nuovo strumento permette all’inquilino di acquistare il bene entro una certa data ed al prezzo concordato contrattualmente, deducendo tutto o parte dell’importo versato al concedente o proprietario, per l’utilizzo dell’immobile durante l’intero periodo. Tra le varie formule di contratto utilizzabili, l’utilizzatore del bene può godere del diritto (opzione) di acquistare il bene stesso oppure, in alternativa, è invece obbligato ad acquistarlo ad una certa data concordata nel contratto medesimo. Ogni elemento economico e temporale richiamati nel contratto, viene liberamente concordato tra le parti. Il canone complessivo che le parti concorderanno, dovrà essere formato da due voci: la parte da imputare a locazione e la parte da imputare a corrispettivo per la conseguente vendita. A fine contratto, in caso di mancato esercizio del diritto di opzione da parte dell’inquilino, questi dovrà restituire l’immobile al concedente che a sua volta potrà trattenere tutte o parte delle somme versate a titolo di godimento. Se il contratto viene risolto per inadempimento del concedente, questi sarà obbligato a rimborsare all’inquilino la parte dei canoni originariamente imputata al corrispettivo di vendita, maggiorata degli interessi legali. Infine, in caso di avvenuta dichiarazione di fallimento del concedente, il contratto rent to buy prosegue regolarmente continuando ad avere effetto. Infatti, nemmeno è soggetto ad azione revocatoria, sempre che sia stato concluso ad un equo prezzo e che l’unità immobiliare oggetto di contratto, sia destinata a costituire l’abitazione principale dell’acquirente oppure la sede principale dell’attività d’impresa di titolarità dell’acquirente stesso.

<https://www.diritto.it/l-affitto-con-riscatto/>