



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE E AZIENDALI
"MARCO FANNO"

DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE, GIURIDICHE
E STUDI INTERNAZIONALI

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA INTERNAZIONALE
L-33 Classe delle lauree in SCIENZE ECONOMICHE

Tesi di laurea

IL CONTRATTO DI RENT TO BUY

Relatore:

Prof. ARIANNA FUSARO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Fusaro'.

Laureando:

ELENA LAURA BENETOLLO

Anno Accademico 2015-2016

SOMMARIO

<i>INTRODUZIONE</i>	P. 4
----------------------------	------

CAPITOLO 1

LA LEGGE: UNA RISPOSTA ALLA CRISI IMMOBILIARE	P. 5
IL SIGNIFICATO DI <i>RENT TO BUY</i>	P. 7
<i>RENT TO BUY</i> : DUE MODELLI A CONFRONTO	P. 7
LA QUALIFICAZIONE DEL CONTRATTO	P. 10

CAPITOLO 2 – LE CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

LA CAUSA	P. 11
L'OGGETTO	P. 12
IL CANONE	P. 13
GLI OBBLIGHI DELLE PARTI	P. 14
LA TIPOLOGIA DI IMMOBILI	P. 16
LA TRASCRIZIONE	P. 17

CAPITOLO 3 – LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'INADEMPIMENTO DELLE PARTI	P. 19
IL FALLIMENTO DELLE PARTI	P. 21

CAPITOLO 4 – ASPETTI NON CONTEMPLATI

IL RECESSO	P. 23
LA SUCCESSIONE E IL RECESSO MORTIS CAUSA	P. 25
LA SUBLOCAZIONE	P. 26
LA CESSIONE	P. 27
LA QUESTIONE CONDOMINIALE	P. 27

CAPITOLO 5

I VANTAGGI PER LE PARTI P. 29

CAPITOLO 6 – FORME CONTRATTUALI ALTERNATIVE

IL CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI P. 30

IL CONTRATTO DI VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETA' P. 31

LA LOCAZIONE FINANZIARIA P. 33

CONCLUSIONI P. 36

BIBLIOGRAFIA P. 37

INTRODUZIONE

La trattazione prende avvio dall'analisi dell'articolo 23 del Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014, comunemente denominato decreto “Sblocca Italia”. Le norme al suo interno mirano a rilanciare l'edilizia fortemente danneggiata dalla crisi immobiliare e che ha determinato un picco negativo nella vendita di immobili.

L'articolo 23 introduce anche nella legislazione italiana la disciplina dei “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, una prassi già notevolmente diffusa in altri paesi che assume l'espressione *Rent to Buy*.

Il nucleo della mia analisi sarà costituito dall'esposizione delle caratteristiche essenziali del contratto, quali la causa, l'oggetto, il canone per le prestazioni eseguite, le parti coinvolte con i relativi obblighi, la tipologia di immobili per i quali il *rent to buy* è stato pensato e il regime pubblicitario previsto. Analizzerò anche le ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente e del conduttore e il fallimento delle parti.

L'analisi mi porterà inoltre ad analizzare anche un aspetto critico della disciplina: l'articolo 23 manca infatti anche di alcune “ipotesi contrattuali”, nel senso che non va a regolamentare aspetti quali il recesso, la successione e il recesso mortis causa, la facoltà di sublocare l'immobile, la cessione del contratto e il coinvolgimento degli enti condominiali.

Oggetto dell'analisi saranno inoltre gli interessi che possono essere soddisfatti con il *rent to buy* per concludere infine con la presentazione di tre modelli alternativi tra loro quali il contratto preliminare ad effetti anticipati - denominato anche *help to buy* - , il contratto di vendita con riserva di proprietà - o *buy to rent* - ed infine la locazione finanziaria con particolare richiamo al leasing abitativo, anch'esso recentemente introdotto nella legislazione italiana (legge di stabilità 2015).

CAPITOLO 1

LA LEGGE: UNA RISPOSTA ALLA CRISI IMMOBILIARE

Il Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014, denominato “Sblocca Italia”, entrato in vigore il 13 settembre 2014 e poi convertito in Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, ha disciplinato, nella legislazione italiana, una prassi già diffusa in paesi di matrice anglo-americana quali Irlanda, Regno Unito, Stati Uniti e Australia, che permette a coloro che non dispongono di liquidità iniziale per l'acquisto dell'immobile, di ottenere comunque la disponibilità dell'immobile.

Più precisamente il legislatore all'articolo 23, ha introdotto la “disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, ossia ha disciplinato quei contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione in godimento dell'immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo, entro un termine stabilito, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto. Tali operazioni vengono denominate con l'espressione di origine inglese “*RENT TO BUY*”.

Da un lato il potenziale acquirente, che in un momento di difficoltà di accesso al credito incontra sempre crescenti difficoltà ad ottenere prestiti bancari, può godere dell'immobile versando un corrispettivo composto da una parte imputabile al godimento del bene e una parte da imputare all'eventuale futuro acquisto, e dall'altro lato il potenziale venditore ottiene, nell'immediato, di allocare l'invenduto e di conseguire un corrispettivo derivante dalla “locazione”. Così facendo il bacino degli acquirenti si allarga notevolmente e crea, per il futuro acquirente uno storico creditizio che aumenta le possibilità di accedere successivamente e più facilmente ad un mutuo o ad un prestito bancario.

La necessità di introdurre anche nella legislazione italiana una disciplina per questo nuovo metodo di compravendita è spiegata all'interno della Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014, n.133. Vi sono contenuti obiettivi di grande responso come l'urgenza di favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, duramente scalfite dalla crisi finanziaria ed economica che ha avuto come conseguenza la stretta creditizia imputabile a quegli stessi istituti di credito che erogavano i cosiddetti mutui *subprime* concessi anche oltre il valore reale dell'immobile, a tassi d'interesse particolarmente ridotti e a risparmiatori ad alto rischio, sprovvisti di meriti creditizi. Nel campo dell'edilizia infatti la crisi sarebbe particolarmente accentuata: aumento delle unità abitative realizzate e

invendute, discesa dei prezzi, dilatazione dei tempi necessari per perfezionare l'acquisto, riduzione del numero annuo delle vendite e dei finanziamenti ipotecari ne sarebbero sintomi evidenti ¹. Le difficoltà create dal sistema di erogazione di mutui adottato dal mercato finanziario nordamericano sono poi addirittura aumentate con l'operazione di cartolarizzazione dei crediti attraverso la quale gli istituti di credito trasferiscono il rischio di insolvenza ad altri operatori e ottengono fondi per erogare ulteriori mutui ². La bolla speculativa immobiliare venutasi a creare ha finito per contagiare quasi tutti i principali paesi industrializzati occidentali a partire dal 2008, con la conseguenza che la capacità economica dei risparmiatori si è ridotta e gli istituti di credito hanno dovuto rivedere i parametri di erogazione del credito ³. “L'attuale stretta creditizia (...) sollecita la ricerca di strumenti alternativi per far fronte al bisogno di acquisto di immobili e indirizza verso schemi di finanziamento reciproco” ⁴ che ridimensionano l'intervento degli istituti di credito con la concessione di mutui.

L'articolo 23 ha introdotto nel nostro ordinamento, così come delineato nella Relazione al Disegno di Legge, “il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, quale nuova tipologia contrattuale a valenza generale, al fine di consentire ai costruttori o proprietari di immobili di utilizzare, con riferimento a tutte le categorie di immobili e non solo a quelli di edilizia residenziale, questo nuovo strumento, già in uso negli altri Paesi europei”.

Nella stessa Relazione inoltre, si tiene a precisare che si tratta di una disciplina «a maglie larghe», per consentire all'autonomia privata di meglio modulare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti. E' pertanto una forma di contrattazione che risulta particolarmente idonea ad assicurare l'equilibrio delle posizioni contrattuali nelle singole fasi della sequenza. Il progressivo soddisfacimento degli interessi perseguiti richiede infatti che le prestazioni poste in essere da ciascuna parte convergano in modo calibrato e coerente verso l'obiettivo finale.

¹ F. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, cit. p. 822

² F. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent*, cit. p. 822

³ A. Fachechi, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, cit. p. 98

⁴ A. Fachechi, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, cit. p. 99

IL SIGNIFICATO DI *RENT TO BUY*

La prassi conosce diverse tipologie contrattuali (dal collegamento tra preliminare di vendita, alla vendita con riserva di proprietà, alle diverse ipotesi qualificate come « *rent to buy* »), con le quali è possibile consentire all'acquirente l'immediato conseguimento del bene idoneo a soddisfare il bisogno abitativo, diluendo nel tempo l'impegno finanziario, e al venditore la collocazione dell'immobile (con conseguente sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione). E' ormai comunque opinione diffusa che con il termine *rent to buy* si indichi un'operazione commerciale che consente di conseguire subito il godimento dell'immobile e di rinviare ad un momento successivo l'acquisto vero e proprio e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati parte dei canoni già versati ⁶. Il legislatore è perciò intervenuto al fine di regolare questo schema negoziale con una norma, l'articolo 23, del d.l. 133/2014, che si occupa prevalentemente di definirne i caratteri, di garantire l'opponibilità ai terzi del diritto di acquisto attraverso la trascrizione, i cui effetti sono stati prolungati rispetto a quanto attualmente previsto per il contratto preliminare, di definire i casi di risoluzione per inadempimento del concedente e del conduttore e di disciplinare le sorti del contratto nell'ipotesi di fallimento di una delle parti.

RENT TO BUY: DUE MODELLI A CONFRONTO

Il *rent to buy* "originale" diffuso nei paesi anglosassoni prevede il collegamento tra loro di tre tipi di contratto; da questo modello è stato tratto un *rent to buy* o più precisamente un programma preparatorio all'acquisto diffusi in Italia a partire dal 2009, il quale prevede la stipula di due contratti tipici distinti tra loro disciplinati entrambi dal Codice Civile: un preliminare di compravendita ed un contratto di locazione.

Il contratto preliminare è disciplinato dall'art. 1351 c.c. ⁷ e pur inserendosi nella fase delle trattative è un contratto vero e proprio ad effetti obbligatori, che ha funzione preparatoria al futuro contratto definitivo e del quale contiene già gli elementi essenziali. Entrambe le parti si obbligano così, sin da subito, mediante il contratto preliminare, posticipando ad un secondo

⁶ A. Benni De Sena, *Il c.d. Rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 609

⁷ "Il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo".

momento tutte le formalità che comporta l'accordo contrattuale al fine di renderlo effettivo.

Il contratto di locazione è invece disciplinato dall'art. 1571 c.c.⁸. Dall'articolo si desumono gli elementi essenziali per l'esistenza del contratto di locazione: il consenso delle parti contraenti, una cosa (mobile o immobile) per cui concedere il godimento, la durata per la quale il locatore si obbliga a far godere al conduttore la cosa e il corrispettivo per il godimento concesso. Nel caso del *rent to buy* quindi il conduttore può godere dell'immobile ad un prezzo più basso rispetto a quello che dovrebbe versare per una compravendita e il locatore può ricavare un frutto dalla sua proprietà.

Entrambi i contratti devono essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate e il preliminare deve essere altresì trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-*bis* anche se aventi ad oggetto immobili da costruire o in fase di costruzione. Tale trascrizione, che può essere effettuata solamente da un notaio rende il preliminare di compravendita opponibile ai terzi e tutela l'acquirente nei casi di fallimento o decesso del venditore e nel caso di iscrizione ad ipoteca o pignoramento dell'immobile.

Il *rent to buy* regolamentato dall'art. 23 del Decreto Legge denominato "Sblocca Italia" si realizza con la stipula di un contratto unitario a due fasi. Vi è convergenza di opinioni circa il fatto che si tratti di un "nuovo contratto tipico, quindi una fattispecie unitaria e non la combinazione di più negozi collegati"⁹. Vi è accordo tra gli autori anche sul fatto che la disciplina si dimostri a favore del soggetto che, non potendo o non volendo acquistare nell'immediato l'immobile, ha tuttavia interesse a conseguirne il godimento e successivamente la proprietà.

Nel *rent to buy* derivante dalla stipula di due differenti contratti è previsto perciò un impegno all'acquisto determinato dalla stipula del contratto preliminare e il conseguimento per il venditore di una caparra iniziale. Nel *rent to buy* disciplinato dall'art. 23 invece è previsto semplicemente un diritto per il conduttore di acquistare l'immobile con la conseguente impossibilità per il venditore di percepire una qualsiasi somma a titolo di caparra. Qualora infatti fosse prevista una caparra il contratto risulterebbe atipico e quindi non rientrerebbe nel campo di applicazione e nella tipologia contrattuale disciplinata dall'art. 23.

Il *rent to buy* permette all'acquirente di aumentare le proprie possibilità di ottenere un

⁸ "La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo".

⁹ G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (rent to buy)*, cit. p. 2

mutuo per procedere successivamente all'acquisto dell'immobile dal momento che si crea uno storico creditizio grazie alla dimostrazione della puntualità nei pagamenti durante il periodo di utilizzo dell'immobile aumentando così il proprio merito creditizio. Tale prassi contrattuale è quindi una leva finanziaria che permette di raggiungere il punteggio necessario per accedere al mutuo. Oltre ad avere questo vantaggio di creare uno storico di pagamenti, il *rent to buy* produce un primo effetto di leva finanziaria: l'acquirente, versando mensilmente al venditore il corrispettivo, ne accantona una parte come acconto sul prezzo di vendita dell'immobile, aumentando così il suo deposito iniziale; inoltre, ed ecco il secondo vantaggio finanziario, può posticipare al momento del rogito tutti i costi derivanti dalla compravendita di un immobile, quali assicurazioni, perizie, imposte, rogito notarile, istruttorie.

A dispetto del nome di derivazione anglosassone, c'è chi sostiene che l'elaborazione del modello italiano del *rent to buy* non sia prodotto esclusivo della crisi né tantomeno il risultato dell'importazione di modelli adottati in altri paesi. E' da tempo avvertita l'esigenza di trovare una formula contrattuale che consenta ai soggetti privati di raggiungere il risultato pratico dell'acquisto del bene-casa con una distribuzione dei rischi delle parti che diverga dai modelli statici della compravendita e della locazione¹⁰. Se da un lato infatti la compravendita presuppone un soggetto, l'acquirente, in grado di assicurare una disponibilità economica immediata, e dall'altro la locazione determina per il locatario una perdita di denaro senza il conseguimento della proprietà, tali ipotesi contrattuali risultano poco allettanti in un momento di mancanza di capitale necessario all'acquisto. Già tempo prima della ricezione del modello angloamericano del *rent to buy*, nella legislazione italiana si parlava di *locazioni convertibili in vendita* per indicare contratti di locazione in cui il momento di acquisto veniva considerato eventuale e non programmato dalle parti. In particolare si tratta di “operazioni nelle quali oltre all'effettivo rapporto di locazione è ulteriormente previsto il futuro ed eventuale acquisto del bene in capo al locatario”¹¹.

Pertanto si può affermare che la legge italiana non è nuova a questa prassi contrattuale, ma che anzi presenta un precursore del contratto di *rent to buy* da individuarsi nelle locazioni convertibili in vendita.

¹⁰ M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit. p. 842

¹¹ M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit. p. 58

LA QUALIFICAZIONE DEL CONTRATTO

Il primo problema che andrò ad affrontare, prima ancora di iniziare l'analisi degli elementi caratterizzanti il contratto di *rent to buy*, è la qualifica della fattispecie contrattuale.

In particolar modo si discute dell'inquadramento di questa forma contrattuale tra contratto misto, contratto complesso, collegamento tra più contratti in modo da stabilire se possono essere applicate le norme relative ad altri contratti tipici.

La stessa relazione al disegno di legge per la conversione del decreto parla di “nuova tipologia contrattuale a valenza generale”. Prima ed immediata conclusione è che non si tratti quindi del collegamento di più figure contrattuali quali locazione e compravendita, con conseguente inapplicabilità delle discipline a loro collegate.

Come detto il *rent to buy* è un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili e pertanto trattasi dell'utilizzo in modo unitario di due schemi negoziali, il godimento e l'alienazione, l'uno in funzione dell'altro. Alla luce di questa considerazione si può dire che si tratta di “un contratto tipico a struttura complessa, dove la complessità risiede proprio nell'utilizzazione di schemi negoziali tipici unitariamente e funzionalmente considerati; caratteristica questa che lo rende diverso dal contratto misto e/o da quello collegato”¹². Pertanto sembra possibile affermare che si tratti di una fattispecie contrattuale che con la disciplina dettata dall'articolo 23 ha ora raggiunto la tipicità e si è così sostanziata in un contratto nominato¹³. Un autore¹⁴ invece critico su quest'ultima opinione afferma che “certamente il *rent to buy* è oggi contratto che ha una disciplina legale particolare, che ad essa corrisponda un univoco tipo legale nominato mi pare di dover dubitare”.

Su posizione diversa invece si pongono quegli autori che sostengono l'atipicità del contratto di *rent to buy* affermando che “un contratto può considerarsi atipico in relazione (...) al difetto di identità della sua causa con quella normalmente prevista e disciplinata dal diritto”¹⁵.

In questo senso Alessandro Benni de Sena afferma che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione non assurge a contratto tipico, ma a schema generale di disciplina

¹²S. Sideri, *Tecniche redazionali*, 2015

¹³L. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit. p. 189

¹⁴C. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi*, cit. p. 1048

¹⁵A. Fachechi, *Rent to buy e varibilità della disciplina applicabile*, cit. p. 104

applicabile a diverse costruzioni contrattuali a formazione progressiva ¹⁶, ponendo così l'accento sull'accesso “progressivo” alla proprietà immobiliare perseguibile attraverso anche altri negozi quali la cessione con riserva di proprietà o la locazione finanziaria.

Tuttavia vi è chi ritiene che la scelta tra tipicità, atipicità, contratto misto o complesso appaia superflua: “un dispendio di energie poco utile rispetto al fine di inquadrare il *rent to buy* sul piano normativo. (...) non v'è mai totale incomunicabilità tra le discipline o mera identificazione o sovrapposizione tra negozi, ma, al contrario, continua relazione” ¹⁷.

CAPITOLO 2 – LE CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO

LA CAUSA

Requisito fondamentale del contratto è la causa, a norma dell'articolo 1325 del codice civile; è la funzione economico-sociale del contratto, strettamente collegata alla funzione giuridica – obbligatoria o traslativa –. Di regola un'obbligazione non viene assunta se non nel quadro e in ragione di interessi tra le parti, nel quale si possa ravvisare appunto una funzione economico-sociale. La definizione stessa del contratto come “l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale” ¹⁸ permette di delineare come la causa sia il complesso degli effetti essenziali del contratto, che devono essere determinati in base a quanto prevede l'accordo tra le parti e che si giustificano in vista della funzione economica che il contratto andrà a realizzare. Individuare la natura di contratti tipici come la locazione o la compravendita è pressoché agevole; nel caso della compravendita la sua funzione economico-sociale è quella di scambiare beni contro denaro, mentre la locazione ha come causa la volontà di scambiare il godimento di un bene con un corrispettivo. Per il *rent to buy*, che è uno schema negoziale, un'operazione economica che prevede un primo momento in cui si verifica il godimento del bene dietro corrispettivo e una seconda, solo eventuale, in cui avviene il trasferimento della proprietà, dietro pagamento del

¹⁶ *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 613

¹⁷ A. Fachechi, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, cit. p. 105

¹⁸ art. 1351 cod. civ.

prezzo, non è poi così facile dunque individuare la causa del contratto in oggetto; tuttavia il godimento dell'immobile ha funzione preparatoria alla compravendita e non esaurisce la causa del contratto ¹⁹. Il contratto fuoriesce dalla fattispecie della locazione e pertanto non può trovare applicazione la relativa disciplina, dal momento che oltre al godimento dietro corrispettivo assume rilevanza la causa *alienandi* seppur eventuale e rimessa alla volontà di una sola delle parti. L'effettivo baricentro dell'operazione è l'acquisto; il godimento è ad esso funzionale ²⁰. “.. la funzione economico-sociale del negozio non si esaurisce nel consentire al sovrvenuto il godimento del denaro mutuato ma concerne la futura destinazione dello stesso, essendo la disponibilità della somma strumentale all'interesse di conseguire la finalità stabilita” ²¹.

Pertanto volendo individuare la causa del contratto, è necessario tenere presente che lo scopo del contratto è quello di alienare l'immobile trattandosi di un contratto “che viene posto in essere non per consentire il godimento dell'immobile ma in vista del condiviso programma negoziale di trasferimento del bene. (...). Il godimento del bene consegnato alla parte individuata come conduttore è solo l'epifenomeno rispetto al trasferimento del diritto reale sul bene cui è indirizzato l'intento comune dei contraenti” ²².

L'OGGETTO

L'articolo 23 del Decreto Legge n. 133/2014, al comma 1, definisce le operazioni di *rent to buy* come “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”.

Il *rent to buy*, come detto precedentemente, è un singolo contratto, ma si articola in due fasi.

La fase RENT prevede la concessione in godimento del bene, mentre la fase BUY comporta il trasferimento della proprietà.

¹⁹ A. Benni de Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 612

²⁰ A. Benni de Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 613

²¹ Cass. 10 giugno 1981, n. 3752

²² V. Cuffaro, *La locazione di scopo*, cit. p. 501

Per quanto attiene alla prima parte gli obblighi derivanti dalla fase denominata RENT sono la consegna dell'immobile da parte del concedente e il pagamento dei canoni da parte del conduttore, sia la parte destinata al godimento del bene sia la parte versata come acconto sul prezzo di vendita.

La seconda fase innanzitutto non è un obbligo, ma solo un'eventualità. La norma infatti non prevede un reciproco obbligo delle parti alla conclusione dell'atto di vendita, così come è estraneo al disposto dell'articolo 23 che il trasferimento della proprietà si verifichi automaticamente al termine del periodo di godimento dell'immobile. La legge al contrario prevede, per il conduttore, il diritto all'acquisto. Pertanto se deciderà di acquistare l'immobile il concedente dovrà dare il proprio consenso; se in caso contrario ciò non avvenisse il conduttore potrà ottenere una sentenza che produca i medesimi effetti dell'atto di vendita non concluso. Se invece il conduttore decidesse di non procedere all'acquisto dell'immobile, il contratto di *rent to buy* cesserà i propri effetti e il concedente avrà diritto alla riconsegna dell'immobile, mentre invece tratterrà la parte di canone imputabile a corrispettivo per l'utilizzo del bene.

IL CANONE

Al comma 1-*bis* dell'articolo 23 si evince la duplice composizione del canone che il conduttore/acquirente è tenuto a versare: *“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”*. Nel contratto deve essere specificata la parte di canone imputabile al godimento del bene e la quota imputabile a corrispettivo. Questo è quindi un elemento essenziale richiesto per la validità del *rent to buy* perchè collegato allo scopo del contratto stesso. Si tratta di un profilo qualificante ed inderogabile della disciplina del contratto “nel senso, innanzitutto, che le parti non potrebbero prevedere una imputazione totale dei canoni al corrispettivo”²³.

Sotto quest'ipotesi infatti il contratto perderebbe la propria tipicità e le somme versate precedentemente durante l'utilizzo del bene risulterebbero acconti sul corrispettivo di vendita ed il godimento anteriore verrebbe ritenuto gratuito.

Anche nel caso opposto, ossia nel caso in cui le parti volessero “escludere completamente

²³G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 6

dei canoni stessi al corrispettivo”²⁴ si altererebbe la tipicità prevista dall'articolo 23.

E' rimessa all'autonomia contrattuale la determinazione della quota di canone periodico da imputarsi al corrispettivo e di quella che invece manterrà la qualificazione originaria di canone imputabile al godimento dell'immobile. Pertanto il notaio o il giudice non possono sindacare la decisione delle parti al riguardo, “salvo probabilmente nel caso in cui la somma imputata o non imputata a corrispettivo risulti meramente simbolica”²⁵ andando pertanto a rendere atipico il contratto ed escludendolo dal campo di applicazione della normativa.

Fermo restando l'autonomia delle parti, la quota di canone da imputarsi a corrispettivo dovrebbe essere quantificata in modo che il totale, comprensivo del prezzo di trasferimento della proprietà, rifletta il valore di mercato dell'immobile per non incappare nella suddetta eventuale atipicità del contratto; la restante parte di canoni, quella da imputarsi al godimento dell'immobile e che non deve essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, dovrebbe riflettere il valore della concessione in godimento.

Il comma 5 dell'articolo 23 dispone che 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 e' stato diversamente convenuto nel contratto*”. Pertanto la decisione delle parti di imputare a corrispettivo per il trasferimento una quota ragguardevole di canone potrebbe avere un riflesso negativo sul concedente/venditore qualora si verificasse l'ipotesi di inadempimento dello stesso. Non dovrebbe costituire problema invece il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore/acquirente dal momento che la normativa prevede che le parti possano delineare in contratto una minor quota di canone imputabile al corrispettivo del trasferimento che deve essere restituita al conduttore stesso.

GLI OBBLIGHI DELLE PARTI

Il comma 3 dell'articolo 23 dispone che in materia di obblighi e diritti del concedente e del conduttore si applichino gli articoli previsti dal Codice Civile in materia di usufrutto e

²⁴ G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 7

²⁵ G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 7

quindi “ *le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili*”.

Inventario e garanzia

Il conduttore prende l'immobile nello stato in cui si trova ed è tenuto a fare a sue spese l'inventario, previo avviso al concedente. Il conduttore è inoltre tenuto a dare idonea garanzia; anche in questo caso è lasciata all'autonomia delle parti la definizione di “idonea garanzia”, individuabile nel contratto.

Spese a carico del conduttore

Sono a carico del conduttore le spese e in genere gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile; sono a carico del conduttore anche le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento agli obblighi di manutenzione ordinaria. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di rinnovamento, sostituzione e riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti esistenti. Vi si annoverano quindi il ripristino dell'intonaco esterno, la riparazione dei serramenti, la tinteggiatura delle pareti interne e le riparazioni di tutti quegli elementi accessori quali rubinetteria, scarichi, interruttori che si deteriorano per effetto del loro normale utilizzo.

Riparazioni straordinarie

Le riparazioni straordinarie sono a carico del concedente. Per riparazioni straordinarie si intendono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la stabilità delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

Il concedente deve corrispondere al conduttore, durante il periodo di godimento del bene, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie come previsto dall'articolo 1284 del Codice Civile ²⁶. Nel caso in cui il concedente si rifiuti di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritardi l'esecuzione senza giusto motivo, il conduttore ha la facoltà di farle eseguire a proprie spese, con il diritto di essere rimborsato al termine del godimento

²⁶ “ Il saggio degli interessi legali è determinato in misura pari al 2,5 per cento in ragione d'anno. Il Ministero del Tesoro (...) può modificarne annualmente la misura”.

dell'immobile, senza interesse.

Usurpazione durante il godimento dell'immobile

Se durante il periodo di godimento un terzo commette usurpazione sul fondo o offende le ragioni del concedente, il conduttore è tenuto a farne denuncia al concedente. Nel caso di omissione risulta responsabile dei danni che eventualmente siano derivati al concedente.

Spese per le liti

Le spese delle liti che riguardano la proprietà, così come l'utilizzo dell'immobile, sono sopportate dal concedente e dal conduttore in proporzione del rispettivo interesse.

LA TIPOLOGIA DI IMMOBILI

L'unico riferimento della normativa, seppur indiretto, alla tipologia di immobili per i quali è possibile stipulare un contratto di *rent to buy* è il 4° comma dell'articolo 23 il quale dispone che 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*”.

Il decreto citato riguarda “Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210”.

Il divieto di cui all'articolo 8 impone che se oggetto del *rent to buy*, al momento della stipula dell'atto di compravendita, dovessero essere immobili gravati, anteriormente o contestualmente alla stipula stessa, da un'ipoteca o un pignoramento per i quali non sia stata perfezionata la cancellazione o il frazionamento del mutuo, il notaio non può procedere alla stipula dell'atto. Tale divieto si applica per i soli immobili abitativi certificati per tale utilizzo e non si applica invece se oggetto del *rent to buy* sono terreni o immobili adibiti ad attività commerciale o industriale.

Tale divieto va a vantaggio del conduttore, il quale ha la garanzia di non trovarsi ad acquistare, al termine del godimento, un immobile gravato da ipoteca e a dover sostenere i costi di cancellazione della stessa post-acquisto. Il mancato rispetto di tale disposizione comporterebbe la nullità dell'atto.

Non appare chiaro però, dal momento che non viene richiamata in generale la normativa dettata dal decreto ma solo il divieto disposto dall'articolo 8, se si vada a restringere l'applicazione dell'articolo 23 del d.l. n. 133/2014 in merito agli immobili in costruzione.

Come enunciato infatti dall'articolo 1 del decreto legislativo n. 122/2005, immobili in costruzione sono da ritenersi quelli per i quali per “promissario acquirente” figura una persona fisica, per “costruttore” un imprenditore o cooperativa edilizia e che per gli “immobili da costruire” oggetto del contratto sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità. Dal momento però che l'unica condizione per l'applicazione del divieto è la sola idoneità all'utilizzo abitativo dell'immobile, a prescindere dai requisiti disposti dal decreto n. 122/2005, non sembrerebbe applicabile la restrizione di cui all'articolo 1 del decreto stesso.

Nessun dubbio tuttavia sorge circa “l'accessibilità del modello da parte di chiunque, persone fisiche oppure enti, consumatori o professionisti, nonché in relazione ad immobili di ogni specie e destinazione, abitativa, commerciale od industriale”²⁷. La normativa infatti disciplina il generico “godimento di un bene immobile”, pertanto non esclude l'utilizzo del bene per il soddisfacimento del primario bisogno abitativo, né tantomeno per il soddisfacimento di bisogni di natura aziendale, professionale o commerciale. Non escludendo quindi dal campo di applicazione particolari categorie di immobili, ma parlando genericamente di “immobili” per deduzione logica vi saranno inclusi anche i terreni, per i quali possano venire a crearsi diritti di godimento. Dubbioso su questo aspetto però Ieva²⁸, che, in riferimento all'intitolazione del decreto legge n. 133/2014 “misure per il rilancio dell'edilizia”, non includerebbe i terreni tra gli immobili oggetto dell'articolo 23.

LA TRASCRIZIONE

Per quanto attiene la trascrizione, il comma 1 dell'articolo 23 stabilisce che i contratti di *rent to buy* “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”. L'articolo 2645-bis disciplina la trascrizione dei contratti preliminari, pertanto i contratti di *rent to buy* sono assimilati al contratto preliminare per quanto riguarda gli obblighi di trascrizione.

Lo stesso articolo 2645-bis comma 1 rimanda all'articolo 2643 ai numeri 1, 2, 3, 4 per

²⁷ S. Sideri, *Tecniche redazionali*

²⁸ *Il rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, cit. p. 676

l'individuazione degli atti che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione se risultanti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente e specifica, sempre al comma 1, l'obbligo di trascrizione anche per i contratti relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione. Il comma 4 però delimita il concetto di edificio da costruire o in corso di costruzione indicando che per poter essere trascritti, i contratti devono riportare, espressa in millesimi, la superficie utile di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente; la trascrizione è eseguita con riferimento quindi al bene immobile per la quota così determinata (comma 5, art. 2645-*bis*).

Al comma 3, l'articolo 2645-*bis* enuncia che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta dalle parti e in ogni caso entro tre anni, non sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo. Nel caso dei contratti di *rent to buy* però il comma 3 dell'articolo 23 d.l. 133/2014 dispone 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*”. La norma impone quindi il solo termine massimo degli effetti della trascrizione del contratto di *rent to buy*, ma non impone un limite di durata, lasciando così alle parti l'autonomia di stabilire la durata del godimento e il termine per l'esercizio del diritto di acquisto. Il godimento immediato del bene previsto dal contratto di *rent to buy* e il relativo versamento di canoni in parte imputabili ad anticipo sul prezzo per il trasferimento della proprietà spiegano il prolungamento della durata della trascrizione per tutta la durata del contratto (fino ad un massimo di dieci anni).

Gli effetti prodotti dalla trascrizione sono essenzialmente due: l'opponibilità ai terzi del contratto e l'effetto traslativo del diritto di proprietà programmato con il contratto stesso²⁹, che viene definito effetto prenotativo.

Sancire l'opponibilità dell'atto significa garantirsi nei confronti di altri (in questo caso il concedente) nel caso in cui vengano trascritti successivamente eventuali atti di disposizione dell'immobile quali ad esempio la vendita o l'iscrizione di un'ipoteca. “L'opponibilità del diritto all'acquisto nascente dal *rent to buy* e la possibilità di imputazione dei canoni al prezzo ha un limite massimo di dieci anni, decorsi i quali il diritto all'acquisto non è più opponibile”³⁰; pertanto in termini di opponibilità non è permesso alle parti estendere il

²⁹ G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 9

³⁰ S. Sideri, *Tecniche redazionali*

periodo decennale, ma nessuna disposizione vieta loro di sottoscrivere un contratto di durata superiore, prevedendo un periodo di godimento superiore e posticipando il termine di esercizio del diritto d'acquisto per il conduttore.

Quello che i recenti interventi legislativi vanno gradualmente a sviluppare è “un sistema di normazione (...), rispettoso dell'autonomia negoziale per ciò che attiene alla configurazione dell'assetto di interessi perseguito dalle parti”³¹.

Affinché la trascrizione invece abbia efficacia prenotativa “il contratto definitivo di trasferimento della proprietà dovrà essere trascritto entro il termine finale di durata del contratto in oggetto, e comunque entro il termine di dieci anni dalla trascrizione del *rent to buy*”³², il che sancisce che il concedente ha l'obbligo di trasferire la proprietà dell'immobile al conduttore nel caso di esercizio del diritto di acquisto da parte di quest'ultimo.

La trascrizione dei contratti di *rent to buy* è sempre richiesta anche se tali contratti hanno durata inferiore ai nove anni a differenza di quanto sancito dall'articolo 2643 al comma 1, numero 8, per i contratti di locazione di beni immobili, le cui trascrizioni sono obbligatorie solamente nel caso di durata ultra novennale.

Il richiamo all'articolo 2645-*bis* facente riferimento al contratto preliminare “appare piuttosto coerente con la generica natura di contratto preparatorio del *rent to buy*”³³.

CAPITOLO 3 – LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'INADEMPIMENTO DELLE PARTI

Il mancato adempimento di una delle parti del contratto non significa di per sé che debbano decadere gli interessi di entrambe le parti; pertanto la parte che subisce l'inadempimento, se lo ritiene opportuno al fine di perseguire i propri interessi, può optare tra l'opportunità di insistere per l'attuazione del contratto o valutare lo scioglimento dello stesso. L'articolo 1453 del Codice Civile, al comma 1, prevede infatti che “*quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento*

³¹ G. Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, cit. p. 493

³² G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 10

³³ G. Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, cit. p. 9

o la risoluzione del contratto”.

Non tutti i tipi di inadempimento possono comunque legittimare la risoluzione del contratto. Infatti a rimarcare l'importanza dell'inadempimento l'articolo 1455 c.c. recita *“il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra”.*

Nello specifico, l'articolo 23 del decreto legge n. 133/2014 al comma 2 stabilisce che *“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”.* Innanzitutto viene nuovamente lasciata all'autonomia delle parti, nell'interesse reciproco, la valutazione dell'importanza dell'inadempimento, attraverso il numero minimo di canoni passibili di mancato pagamento. Nel caso si verifichi l'ipotesi di cui al comma 2, verrebbe a mancare l'adempimento di una prestazione essenziale da parte del conduttore nell'interesse del concedente pertanto l'interesse di una delle parti contraenti risulterebbe seriamente insoddisfatto, diventando così legittima causa di risoluzione.

Dall'articolo 2 si desume il principale obbligo a carico del conduttore, ossia il pagamento dei canoni; nel caso in cui il conduttore non dovesse adempiere a tale obbligo, il concedente ha diritto di agire sui beni del debitore per conseguire quanto gli è dovuto (articolo 2740 c.c.) avviando il procedimento di esecuzione forzata.

Il comma 5 dell'articolo 23, d.l. 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 e' stato diversamente convenuto nel contratto”.* Una volta quindi verificatasi la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, quest'ultimo è obbligato a restituire l'immobile oggetto del *rent to buy* al concedente e il concedente tratterrà i canoni fino a quel momento versati per l'intero importo come risarcimento del danno subito.

Sempre il comma 5 prevede oltre all'ipotesi di inadempimento del conduttore anche quella di inadempimento del concedente prevedendo che *“in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali”.* Il contratto di *rent to buy* prevede, al momento della stipula, l'imputazione di una parte dei canoni a corrispettivo per il trasferimento ed è proprio questa quota che in caso di inadempimento del concedente, una volta intervenuta la risoluzione, deve essere restituita; permane comunque il diritto del concedente di trattenere la quota di canone imputabile all'utilizzo dell'immobile. Il comma 3 dell'articolo 23 dispone l'applicazione dell'articolo 2775-*bis* del codice civile il quale dispone,

a vantaggio del conduttore, che “*i crediti del promissario acquirente (...) hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto*” purché “*gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione*”.

In caso di inadempimento è inoltre applicabile, così come previsto dal comma 3 dell'articolo 23 (d.l. 133/2014), l'articolo 2932, il quale concerne l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto. Pertanto, qualora colui che è obbligato a contrarre non adempia l'obbligazione, l'altra parte può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Il comma 2, ad integrazione del primo, puntualizza che nel caso si tratti di contratti aventi ad oggetto trasferimenti di proprietà oppure costituzione o trasferimento di un altro diritto, “*la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione*”. Nel caso di inadempimento del concedente, se il conduttore ha manifestato la volontà di perfezionare l'acquisto della proprietà dell'immobile al termine del periodo di godimento e il concedente si rifiuta di stipulare l'atto di compravendita a conclusione del *rent to buy*, il conduttore può ottenere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto non concluso solo nel caso in cui abbia adempiuto alla sua prestazione, ossia alla corresponsione dei canoni; in caso contrario la domanda giudiziale non può essere accolta.

Il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore ha come conseguenze principali la restituzione dell'immobile al concedente e come previsto dal comma 1-bis dell'articolo 23 la “*restituzione della quota dei canoni imputata al corrispettivo*” del trasferimento. Non costituisce inadempimento e pertanto, alla scadenza del termine del contratto nella misura stabilita dalle parti, cesseranno tutti gli effetti derivanti dalla stipula del *rent to buy*.

IL FALLIMENTO DELLE PARTI

Le ipotesi di fallimento del concedente e del conduttore sono regolate dal comma 6 dell'articolo 23 del Decreto Legge 12 settembre 2014. Il fallimento è essenzialmente un processo di esecuzione forzata che ha due presupposti fondamentali, uno soggettivo, ovvero la qualità d'imprenditore commerciale del concedente o del conduttore; l'altro oggettivo, ossia l'insolvenza dell'imprenditore stesso.

Tale stato di insolvenza sussiste, a norma dell'articolo 5 della legge fallimentare, nell'eventualità in cui l'imprenditore non sia più in grado di “*soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni*”, con “*inadempimenti od altri fatti esteriori*”. Insolvenza e

inadempimento sono due cose differenti dal momento che per insolvenza si intende l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni con “*mezzi normali e alla naturale scadenza*”, mentre nel caso di inadempimento il soggetto può non pagare ma essere in grado di farlo.

Nella specificità del *rent to buy* “*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*”.

Il fallimento del concedente non costituisce quindi cessazione del contratto. Pertanto il curatore fallimentare, nominato con la sentenza del Tribunale che ha dichiarato il fallimento, può solamente agire in revocatoria, per non essere vincolato all'obbligo di cessione dell'immobile al termine del periodo di godimento qualora il conduttore manifesti la volontà di esercitare il proprio diritto all'acquisto. L'azione revocatoria è concessa, fatto salvo che il conduttore provi che non era a conoscenza dello stato d'insolvenza del concedente, se il *rent to buy* è stato stipulato nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento e se le obbligazioni assunte dal concedente superano di oltre un quarto ciò che gli è stato dato o promesso.

Alla lettera c) la legge fallimentare stabilisce però che non sono soggetti a revocatoria “*le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati (...), conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio*”.

Il comma 6 dell'articolo 23, d.l. 133/2014 stabilisce che “*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*”. Se il contratto di *rent to buy* risulta “*ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti*” quando viene dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto viene sospesa sino a quando il curatore fallimentare, con il consenso del concedente, subentra nel contratto “*in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo*”. Il concedente può costituire in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine perentorio di sessanta giorni entro i quali procedere al subentro nel contratto; decorso tale termine il contratto si intende sciolto.

In caso di scioglimento il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile, a trattenere i canoni sino a quel momento incassati per l'intero importo (comprensivo sia della

quota imputabile al godimento sia della quota imputabile a corrispettivo per il trasferimento) e di far valere il proprio credito nei confronti del conduttore, quindi può ottenere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati, senza però protestare il risarcimento del danno subito, in quanto espressamente vietato dall'articolo 72 della Legge Fallimentare. Nel caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare, trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, i crediti del conduttore godono del privilegio di cui all'articolo 2775-*bis* del codice civile, “*a condizione che gli effetti del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione del fallimento*”.

CAPITOLO 4 – ASPETTI NON CONTEMPLATI

Ci sono aspetti che l'articolo 23 del Decreto Legge n. 133/2014 non ha contemplato; il più insidioso è sicuramente il regime fiscale applicabile alla normativa. L'unico documento di riferimento ad oggi è la Circolare n. 4/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate; “*la natura unitaria (...) [del contratto di *rent to buy*] ne rende complessa una sistematizzazione organica nell'ordinamento fiscale*”³⁴ soprattutto per quanto riguarda la duplice componente del canone.

Ma restando nell'ambito civilistico non sono disciplinati dall'articolo 23 nemmeno le ipotesi di recesso dal contratto, recesso mortis causa, cessione del contratto, sublocazione ed enti condominiali.

IL RECESSO

Il recesso da un contratto è disciplinato in via generale dall'articolo 1373 del codice civile il quale ammette che “*se a una delle parti è attribuita la facoltà di recedere dal contratto, tale facoltà può essere esercitata finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione*”.

La facoltà di recedere dunque di norma non è concessa; è ammessa solo nei casi in cui sia stata espressamente prevista dai contraenti o dalla legge.

³⁴S. Carunchio, *Il contratto di rent to buy: inquadramento civilistico e tributario*, cit. p. 14

La Corte di Cassazione con sentenza n. 14102 del 26 ottobre 2000 ha stabilito che la facoltà di recesso non è assimilabile allo scioglimento del contratto concesso al curatore fallimentare come disposto dall'articolo 72 n. 4 della Legge Fallimentare: “la facoltà concessa al curatore fallimentare (...) di scegliere fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto (...) non è assimilabile ad un diritto di recesso (...). Più in particolare, alla ricostruzione della facoltà in questione in termini di diritto di recesso si frappone la realtà per cui il diritto di recesso presuppone la sussistenza di un vincolo giuridico dal quale, con una propria manifestazione negoziale, il titolare del diritto di recesso può liberarsi, laddove al curatore fallimentare è data, invece, facoltà di scegliere fra la conferma del vincolo e lo scioglimento”.

È opportuno chiedersi allora se è possibile applicare la disciplina in tema di locazione per quanto attiene al recesso.

Innanzitutto solo il conduttore ha la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento in presenza di gravi motivi e dandone comunicazione al locatore entro sei mesi.

Al locatore è invece raramente concesso recedere dal contratto prima della sua naturale scadenza; in ogni caso il locatore potrebbe essersi riservato la facoltà di recedere dal contratto per abitare egli stesso nella casa locata e ai sensi dell'art. 3, comma 1, legge n. 431/1998, il locatore può rifiutarsi di rinnovare il contratto di locazione *“quando, se persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, (...) intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità; quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune; quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori; quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso; quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione”*.

Tuttavia al contratto di *rent to buy* non è possibile applicare la disciplina locatizia perché considerare la sola fase del godimento snaturerebbe la causa del contratto e mancando

una regolamentazione per il recesso sembra applicabile solamente il 2° comma dell'articolo 1373 del codice civile in base al quale nei contratti a esecuzione continuata o periodica il recesso non ha effetto per le prestazioni eseguite o in corso di esecuzione. “Pertanto, in caso di recesso del conduttore il concedente potrà trattenere tutto quanto versato; nel caso di recesso del concedente dovrebbe valere la stessa regola, salvo che per la parte di canone imputata a corrispettivo, il cui trattenimento non avrebbe giustificazione causale quale mero acconto”³⁵.

LA SUCCESSIONE E IL RECESSO MORTIS CAUSA

Così come non disciplina il recesso nel suo ambito generale, l'articolo 23 non disciplina nemmeno la particolare situazione del decesso di uno dei contraenti.

Nuovamente farò riferimento alle norme, per quanto riguarda la successione mortis causa, che regolano i rapporti contrattuali di tipo locativo; la legge n. 392/78 all'articolo 6 prevede che *“in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.*

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto”.

La Corte Costituzionale ha successivamente stabilito con sentenza del 7 Aprile 1988, n. 404 che è “costituzionalmente illegittimo l'art. 6, comma 1 L. 27.07.1978 n. 392, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente *more uxorio*”.

Tale speciale disciplina non trova applicazione per i contratti di *rent to buy* anzi “ne risulta escluso il convivente *more uxorio*” e “succedono al contratto gli eredi *tout court*”³⁶.

Per quanto attiene la regolamentazione del recesso nel caso di morte del conduttore il contratto di godimento finalizzato all'acquisto si trasferisce agli eredi senza facoltà di recesso,

³⁵ A. Benni De Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 2, p. 615

³⁶ A. Benni De Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 2, p. 614

salvo se contrattualmente convenuta .

Questo perché non trova applicazione nemmeno la norma che prevede la facoltà di recedere dal contratto per gli eredi dell'inquilino perché va a disciplinare i contratti locativi ed essendo il godimento del *rent to buy* finalizzato all'acquisto, ponendo l'accento solamente sulla fase dell'utilizzo dell'immobile, non viene mantenuta fede alla causa del contratto stesso.

LA SUBLOCAZIONE

Per quanto riguarda la sublocazione la norma generale di riferimento in materia è l'art. 1594 del codice civile, secondo cui *“il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli”*.

Per quel che concerne la locazione di immobili ad uso abitativo, in particolare, l'articolo 14, comma 4, della Legge n. 431/98 vieta la sublocazione totale, senza il consenso del locatore, dell'immobile destinato ad abitazione. In base a tale normativa, dunque, se nel contratto non è previsto alcun esplicito divieto di sublocazione, il conduttore può sublocare solo parzialmente l'immobile adibito ad uso abitativo, purché comunichi al locatore l'identità del subconduttore, la durata del contratto e la precisa individuazione dei vani sublocati.

Va però ancora una volta sottolineato come siano sostanzialmente inapplicabili le norme sulla locazione ai contratti di *rent to buy*. Si parla solo di facoltà di godere dell'immobile, ma null'altro è ipotizzato e d'altro canto l'articolo 23 nulla dice a proposito; tuttavia la facoltà *“dovrebbe essere un elemento naturale del contratto, salvo il divieto convenzionale, essendo uno degli aspetti in cui può realizzarsi il godimento stesso”* ³⁷ .

Considerando quindi che ad essere sublocato sarebbe l'immobile e non il diritto del conduttore, non sembrano frapporsi ostacoli affinché il conduttore possa realizzare il proprio godimento in relazione ai suoi bisogni e convenienze, attraverso la sublocazione della cosa, fermo restando che la sublocazione non potrà eccedere la durata del godimento antecedente alla manifestazione dell'eventuale volontà di esercitare il diritto all'acquisto da parte del conduttore così come previsto contrattualmente dalle parti.

³⁷ A. Benni De Sena, p. 615

LA CESSIONE

Il contratto di *rent to buy* – riguardando prestazioni corrispettive non ancora interamente eseguite - potrà essere ceduto dal conduttore a terzi prima della sua scadenza e comunque prima che venga perfezionato il contratto finale di cessione del bene, purché la facoltà di cessione non sia stata espressamente esclusa in contratto ³⁸ . Così come stabilito dall'articolo 1406 è necessario che siano ancora in essere prestazioni da eseguire e pertanto la cessione può avvenire solamente nella prima fase contrattuale, coincidente con il periodo del godimento dell'immobile. Qualora il conduttore avesse esercitato il diritto all'acquisto non sussisterebbero prestazioni corrispettive ancora da eseguire tali da giustificare una cessione del contratto.

Ciascuna parte può sostituire a sé una terza figura, ma l'altra deve preventivamente manifestare il proprio consenso e qualora si verifichi l'assenso la cessione è efficace dal momento in cui viene notificata o accettata. Si costituisce così facendo una terza parte che assume il nome di cessionario, subentrante al conduttore originario e che avrà un rapporto diretto con il concedente perché nel momento in cui la cessione inizia a produrre i suoi effetti, il cedente (conduttore originario) verrà liberato dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto (concedente). Tali obbligazioni verranno assunte dal nuovo conduttore, ma rimane facoltà del concedente/proprietario dell'immobile “di non liberare il cedente, con la conseguenza che potrà agire contro quest'ultimo nel caso di inadempimento da parte del cessionario” ³⁹ . Gli elementi fondamentali non possono essere modificati e così come per il contratto è prevista la trascrizione, tale onere è previsto e necessario anche per la cessione stante il fatto che la cessione ha modificato un contratto trascritto e pertanto deve essere resa nota ai terzi con le stesse modalità previste per il contratto originario.

LA QUESTIONE CONDOMINIALE

La disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili non dedica nemmeno una sezione agli enti condominiali. Tuttavia richiama le regole, in materia di manutenzioni e riparazioni, dedicate al rapporto tra usufruttuario

³⁸Consiglio Nazionale del Notariato, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, cit. p. 17

³⁹Consiglio Nazionale del Notariato, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, cit. p. 17

e nudo proprietario. Il 3° comma dell'articolo 23 infatti prevede che siano applicabili ai contratti di *rent to buy* “*le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili*”. Pertanto sono a carico del conduttore le spese e gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre il concedente deve provvedere alle riparazioni straordinarie e vedersi corrispondere dal conduttore, durante il periodo di godimento, gli interessi sulle spese sostenute. Parallelamente pertanto risultano applicabili le norme della recente riforma del condominio dedicata al funzionamento delle assemblee condominiali che ha dettato una specifica disciplina per le unità immobiliari condominiali oggetto di usufrutto.

L'articolo 67, “11° Parte Disposizioni di Attuazione e disposizioni Transitorie Codice Civile”, prevede che “*l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*”.

“*Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario*”.

L'usufruttuario può pertanto sostituirsi al nudo proprietario nel caso in cui quest'ultimo si rifiuti di dare il proprio voto favorevole alla realizzazione di opere di straordinaria manutenzione esercitando così il diritto previsto dall'articolo 1006 del codice civile.

Il conduttore è destinatario dell'avviso di “convocazione dell'assemblea dei condomini (...) e da ultimo, direttamente obbligato a pagare una frazione delle spese condominiali”⁴⁰.

Il comma 8° prevedeva che “*il nudo proprietario e l'usufruttuario*” rispondessero “*solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale*”; tale regola è stata modificata con legge 11 dicembre 2012, n. 220, dall'art. n. 21 secondo cui “*l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale, né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge*”⁴¹.

⁴⁰ F. Padovini, *Rent to buy e condominio*, cit. p. 501

⁴¹ A. Benni De Sena, cit. p. 617, nota 39

I VANTAGGI PER LE PARTI

La necessità di introdurre una disciplina per i contratti di *rent to buy* nasce dalla volontà di favorire le contrattazioni immobiliari, come già accennato, soprattutto con riferimento a quelle categorie che non hanno immediata disponibilità liquida per acquistare.

Innanzitutto vantaggio per il concedente è la possibilità di mettere a reddito l'immobile a fronte del rinvio nel tempo della vendita, grazie al largo bacino di acquirenti (seppure potenziali) attratti dalla possibilità di frazionare nel tempo il prezzo di acquisto dell'immobile pur godendone nel frattempo. Ulteriore “incentivo è costituito dalla assenza di un obbligo di acquisto”⁴² gravante sul conduttore il quale, al termine del godimento, è libero di scegliere se acquistare o meno l'immobile. Questa circostanza è però un rischio dal punto di vista del venditore, ma “è un rischio che viene bilanciato dalla possibilità di ottenere un canone di importo sensibilmente più elevato rispetto a quello di una semplice locazione”⁴³ dovuto alla duplice componente dei canoni (godimento e acconto-prezzo). Per quanto riguarda il conduttore invece, quest'ultimo ha la possibilità di perseguire l'immediato godimento dell'immobile, nonostante al momento della stipula del contratto di *rent to buy* non disponga della somma necessaria all'acquisto e allo stesso tempo, senza perdere tempo e denaro con la sottoscrizione di un contratto di locazione, concludendo un *rent to buy* ha la possibilità di anticipare parte del prezzo di acquisto rateizzando tale somma nel canone periodico da versare al concedente per il godimento del bene. Così facendo può aumentare il proprio merito creditizio e accedere ad un mutuo per l'acquisto dell'immobile. Inoltre al conduttore viene attribuito il diritto e non l'obbligo di procedere all'acquisto nei tempi previsti contrattualmente dalle parti, con la conseguenza di avere piena libertà nella decisione, ma con l'unico neo che in caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto il concedente tratterà una parte dei canoni così come stabilito dalle parti.

⁴²G. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit. p. 1033

⁴³G. D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, cit. p. 1033

IL CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI – Help to buy

Nel settore delle vendite immobiliari si ricorre spesso alla stipula di contratti preliminari per vincolare le parti l'una verso l'altra e avere la sicurezza della conclusione del contratto definitivo.

Con il contratto preliminare infatti le parti si obbligano alla stipulazione, entro un dato termine, del contratto definitivo, come previsto all'articolo 1351 il quale stabilisce che “il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo”.

Supponendo che il contratto preliminare, oltre all'obbligo di contrarre, possa obbligare le parti alla concessione della disponibilità immediata dell'immobile e al pagamento di una parte del prezzo, allora diventerebbe un contratto preliminare ad effetti anticipati, in quanto si anticiperebbero appunto al momento della stipula del contratto preliminare gli effetti proprio del contratto definitivo.

Il contratto preliminare ad effetti anticipati pone una serie di questioni, tra le quali in primo luogo quella della sua natura giuridica. Parte della dottrina ritiene che si tratti di un contratto nuovo e atipico, diverso perché prevede obblighi non propri del contratto preliminare classico; altri lo considerano un contratto preliminare tipico, nonostante l'anticipazione di alcuni effetti; per altri ancora è un contratto misto risultante dalla combinazione di un definitivo e di un preliminare. “Parte della giurisprudenza riconosce” inoltre “che la consegna del bene, benché precedente alla stipula del contratto definitivo, possa non avere il carattere della definitività, in quanto può essere effettuata per consentire la soddisfazione di esigenze particolari e temporanee del promittente acquirente, senza che possa ritenersi quindi consumato l'obbligo della consegna nascente dal contratto definitivo di compravendita”⁴⁴.

La Corte di Cassazione infatti con sentenza n. 7930 del 27 marzo 2008 si è espressa nel senso che “il promissario acquirente di un bene immobile il quale, in virtù di un

⁴⁴ V. Mancinelli, *Consegna anticipata della cosa ed inefficacia del contratto preliminare di vendita*, cit. p. 6

preliminare di compravendita, da un lato, anticipi in tutto o in parte il pagamento del prezzo e, dall'altro, ottenga l'immediata immissione nel godimento del bene per effetto dell'esecuzione anticipata della consegna della “res” da parte del promittente venditore, non può essere qualificato come possessore in grado di acquisirne la proprietà”.

Da quanto si evince quindi la Corte di Cassazione ritiene che si anticipi una prestazione, ma non un effetto del contratto definitivo. Al di là della questione sulla natura giuridica del contratto la Corte ha comunque stabilito che si tratta di un contratto complesso, comprensivo di due contratti accessori: un comodato d'uso relativamente alla detenzione del bene e un contratto di mutuo relativamente alla parte di prezzo corrisposta ratealmente.

Questa tipologia contrattuale viene anche chiamata Help to Buy e confusa con il *rent to buy*, ma le differenze sono sostanziali. Innanzitutto il contratto di help to buy prevede un termine entro il quale procedere alla stipula (dato che si tratta comunque di un contratto preliminare) decorso il quale, in mancanza del rogito, il contratto si risolve e il promissario acquirente è obbligato a restituire l'immobile; secondariamente è previsto il versamento di una caparra, cosa che nel *rent to buy* non è presupposta.

IL CONTRATTO DI VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA' – Buy to Rent

Il contratto di vendita con patto di riservato dominio, denominato anche Buy to Rent, è regolato dall'articolo 1523 del codice civile, il quale formalizza che “*nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna*”. Si caratterizza per il fatto che la proprietà del bene rimane al venditore e che il godimento è conseguito dal compratore all'atto della stipula del contratto (aspetti questi assimilabili al contratto di *rent to buy*).

Questa tipologia di contratto sebbene inizialmente dettata per la vendita di cose mobili, è stata estesa anche alle vendite immobiliari; è la prima differenza con il *rent to buy* che come previsto dall'articolo 23 del decreto n. 133/2014 è applicabile ai soli immobili.

La vendita con riserva della proprietà ha come obbligo la vendita appunto del bene con conseguente trasferimento della proprietà, ma che si verifica soltanto attraverso il pagamento dell'ultima rata del prezzo anche se, il compratore può utilizzare nel frattempo il bene.

Nuovamente va a delinearsi come il *rent to buy* conceda al promissario acquirente il

diritto di acquistare senza in nessun modo obbligarlo, mentre i due contratti finora analizzati obbligano invece all'acquisto. Indubbiamente il *rent to buy* è meno vincolante rispetto alla vendita con riserva di proprietà per quanto riguarda appunto la scelta se acquistare o meno.

“Sotto il profilo funzionale entrambi i modelli realizzano una medesima finalità che è quella di consentire il godimento immediato dell'immobile a chi non ha una disponibilità finanziaria e non vuole ricorrere a finanziamenti esterni”⁴⁵.

La vendita con riserva di proprietà è trascrivibile e pertanto opponibile nei confronti di terzi. Come stabilito dall'articolo 1526 del codice civile se il contratto si risolve per “*l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse*”, dal momento che i canoni versati non sono altro che il corrispettivo del prezzo. Inoltre “*qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta*”. Nell'articolo 23 invece si parla di indennità nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore: sotto questa ipotesi il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto". Non è, come già esposto, considerato inadempimento del conduttore il mancato esercizio del diritto all'acquisto trattandosi di un diritto e non di un obbligo in capo al conduttore; in caso di mancato esercizio pertanto dovrà essere restituita al conduttore la parte di canoni versata a titolo di acconto-prezzo.

Il comma 1-*bis* dell'articolo 23 del decreto Sblocca Italia invece stabilisce 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 in sede contrattuale non venisse stabilita la parte di canone imputabile al corrispettivo per il godimento il contratto verrebbe riquilibrato come vendita con riserva di proprietà in quanto la totalità dei canoni figurerebbe come acconto-prezzo e pertanto si ricadrebbe nella suddetta fattispecie; di contro se non venisse stabilita la quota di canone imputabile ad acconto-prezzo si ricadrebbe nella fattispecie della vendita sotto forma di locazione.

L'effetto traslativo nella vendita con riserva di proprietà è certo; seppur trattasi di una

⁴⁵M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*

vendita "speciale" (M. Bianca cit. A. Luminoso, *La compravendita*, p. 161) è pur sempre una vendita e pertanto l'effetto si realizza indipendentemente da una diversa manifestazione della volontà delle parti. Nel *rent to buy* invece punto cardine del contratto è proprio il diritto conferito al conduttore di poter acquistare o meno l'immobile al termine del periodo di godimento stabilito dalle parti.

"Appare evidente che il contratto di *rent to buy* (...) accorda molto spazio all'autonomia privata e questo rappresenta un elemento positivo (...) [ma] al contempo quello che è sicuramente un vantaggio per le parti rischia di tradursi in elemento negativo di incertezza per il sistema"⁴⁶.

La fondamentale differenza quindi tra il *buy to rent* e il *rent to buy* è la scelta del conduttore se acquistare o meno.

LA LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Una recente introduzione nel sistema legislativo italiano è stato il cosiddetto leasing abitativo, un particolare tipo di leasing avente ad oggetto esclusivamente immobili la cui destinazione non può essere differente dall'uso abitativo. È stato introdotto con la legge di stabilità 28.12.2015 n. 208, la quale al comma 76 dell'articolo 1 disciplina appunto la locazione finanziaria di tali immobili.

“ Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario (...) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito”.

I soggetti coinvolti in quest'operazione sono denominati concedente e utilizzatore; il concedente come ben precisato nel comma 76 è necessariamente un istituto di credito, un

⁴⁶M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*

finanziatore o una società di leasing che su richiesta dell'utilizzatore fa costruire o acquista un bene; l'utilizzatore dal suo canto si impegna a versare al concedente un canone periodico e assume la facoltà di acquistare il bene (operazione che viene denominata comunemente riscatto) alla scadenza del contratto e ad un prezzo già concordato.

La struttura del contratto di leasing si compone di un maxi canone iniziale, ovvero il pagamento di un canone più elevato rispetto ai successivi da versare al momento della stipula del contratto, del pagamento dei canoni periodici mensili e il riscatto finale, ossia il prezzo che l'utilizzatore andrà a pagare alla scadenza del contratto se decide di acquistare il bene.

La fattispecie del leasing finanziario in via generale, si differenzia dal *rent to buy* per due aspetti, uno oggettivo ed uno soggettivo. Il leasing finanziario è sostanzialmente un contratto di finanziamento che consente all'utilizzatore di utilizzare (appunto) l'immobile e di acquistarne, al termine, la proprietà attraverso il pagamento del riscatto, mentre il *rent to buy* permette al conduttore di godere del bene in funzione della sua successiva alienazione. L'aspetto oggettivo è pertanto la causa del contratto, completamente diversa nelle due fattispecie; come è noto infatti la causa della locazione finanziaria è, quale interesse reale e concreto sotteso che la volontà delle parti intende realizzare, il finanziamento della disponibilità del bene da parte dell'utilizzatore-conduttore, con la conseguenza che il canone periodico da questi versato è rivolto a remunerare il finanziamento erogato dal concedente per l'acquisto della *res*; la causa del finanziamento è quindi un elemento essenziale, caratterizzante ed imprescindibile del leasing finanziario ⁴⁷.

Nel contratto di *rent to buy* invece non è ravvisabile alcun finanziamento; il canone periodico versato dal conduttore è costituito in parte dal corrispettivo per il godimento dell'immobile e in parte dall'acconto sul corrispettivo da versare per il successivo acquisto, se il conduttore manifesta tale volontà. Il concedente si limita solamente a concedere il godimento dell'immobile con effetto immediato e al conduttore è conferito il diritto di acquistare l'immobile stesso entro un dato periodo di tempo deciso dalle parti e fissato nel contratto.

“La distinzione classificatoria tra *rent to buy* e leasing finanziario operata dal

⁴⁷ V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, cit. p. 979

legislatore esclude dall'ambito di applicazione dell'art. 23 d.l. 133/2014 i contratti (trilateri) che coinvolgano – oltre al costruttore/proprietario dell'immobile e il conduttore/futuro acquirente dello stesso –, anche un terzo soggetto e, segnatamente, un concedente che svolga attività bancaria o comunque di intermediazione finanziaria”⁴⁸.

Il *rent to buy* è un contratto che prevede due parti, un concedente/proprietario e un conduttore/ acquirente, pertanto trattasi di contratto bilaterale; non ammette l'intervento di un terzo soggetto che assuma il ruolo di finanziatore e non ha causa di finanziamento. Si tratta di una “modalità negoziale attraverso la quale il conduttore può affrontare una contingente carenza di finanza, profittando sin da subito della possibilità di immettersi nel possesso della *res* e di goderne, cristallizzare il prezzo di vendita e dilazionarne il pagamento mediante il versamento di acconti sul prezzo in forma di quote del canone periodico pagato al concedente”⁴⁹.

⁴⁸ V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, cit. p. 978-979

⁴⁹ V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, cit. p. 982-83

CONCLUSIONI

In conclusione alla trattazione mi sembra di poter sostenere la tesi secondo cui l'articolo 23 va a delineare una nuova forma contrattuale, ma a valenza generale, come stabilito dalla Relazione al Disegno di legge per la conversione del decreto n. 133/2014.

Questo perché non disciplina UN contratto, ma va ad enunciare le norme applicabili a TUTTI i contratti di godimento in finzione della successiva alienazione di immobili. Il decreto, all'articolo 23, non va ad introdurre un nuovo modo di comprare e vendere un immobile; anzi la legge italiana già proponeva metodi alternativi di “compravendita” idonei a soddisfare da un lato le esigenze dell'acquirente che non poteva acquistare nell'immediato l'immobile, ma che necessitava di soddisfare il suo primario e indiscutibile bisogno abitativo e dall'altro la altrettanto insindacabile (in tempi di ristrettezze economiche) necessità di mettere a frutto immobili inutilizzati da parte del venditore con conseguente sgravio dei costi di costruzione e mantenimento dell'immobile. Uno degli esempi più lampanti, come esposto nell'analisi è la vendita con riserva di proprietà.

Pertanto mi sento di poter affermare che il termine *rent to buy* vada a delineare quei contratti che permettono il godimento dell'immobile funzionale all'acquisto dello stesso. È la funzione economico-sociale del contratto, la causa del contratto, essa stessa non di facile individuazione, protagonista dell'articolo 23. La nuova fattispecie non permette l'applicazione delle norme in materia di locazione né di compravendita, perché considerare solo l'uno o l'altro contratto snaturerebbe la causa del *rent to buy*, ma prevede l'applicazione di norme in materia di usufrutto e in particolare di rapporto tra usufruttuario e nudo proprietario (articoli da 1002 a 1007, 1012 e 1013) in materia di inventario e garanzia, manutenzioni e riparazioni e di alcuni dei principi che regolano i contratti preliminari per quanto concerne la trascrizione e l'inadempimento.

Inoltre al comma 5-*bis* l'articolo 23 stabilisce che *“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”*.

BIBLIOGRAFIA

Alessandro Benni De Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2016 – fasc. 4, pp. 609-620

Alessia Fachechi, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, in *Rassegna di diritto civile*, 2016, fasc. 1, pp. 97-134

Mirzia Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Rivista di diritto civile*, 2015, fasc. 4, pp. 841-862

Alessandro Ciatti Caimi, *Il rent to buy e l'opponibilità ai terzi del diritto di godimento*, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1059-1063

Cristiano Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi*, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1041-1048

Giovanni D'Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1030-1040

Andrea Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. rent to buy*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2015, fasc. 2, pp. 497-499

Luca Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in *I Contratti*, 2015, fasc. 2, pp. 189-194

Vincenzo Cuffaro, *La locazione di scopo*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2015, pp. 501-504

Salvatore Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, in *Contratto e Impresa*, 2015, fasc. 2, pp. 952-963

Vincenzo Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, in *Contratto e Impresa*, 2015, pp. 964-1011

Domenico De Stefano, Federico De Stefano, Lorenzo Stucchi e Giovanni De Marchi, *Help to buy – favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie*, 2012

Consiglio Nazionale del Notariato, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, 2015
www.notariato.it

Fondazione Nazionale dei Commercialisti, Simone Carunchio, *Il contratto di rent to buy: inquadramento civilistico e tributario*, 2015

Notaio Sergio Sideri, *Tecniche redazionali*, 2015
www.notaioricciardi.it

Notaio Gaetano Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, 2014
www.gaetanopetrelli.it

Gianfranco Palermo, *L'autonomia negoziale nella recente legislazione*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2015, pp. 491-497

Fabio Padovini, *Rent to buy e condominio*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2015, pp. 499-501

