

Salvatore Mazzamuto

## Il contratto di *rent to buy*

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. La tipizzazione. – 3. La trascrizione. – 4. La centralità dell'anticipazione del godimento. – 5. Il canone. – 6. L'inadempimento. – 7. Il coordinamento con la disciplina del condominio. – 8. Il regime fiscale.

### 1. Premessa

La recente crisi economica ha coinvolto in misura rilevante il settore immobiliare e ha sollecitato nuove strategie per superare gli ostacoli derivanti dalla generale carenza di liquidità, dalla difficoltà di ottenere prestiti bancari, dall'aggravarsi del carico fiscale, dalla contestuale e ineludibile diminuzione delle negoziazioni immobiliari.

È all'interno di questo quadro di riferimento che si sta diffondendo una prassi contrattuale orientata verso la ricerca di strumenti idonei a rimandare ad un momento futuro gli effetti finali dell'operazione di compravendita; un quadro in cui si inserisce la nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, introdotta nel nostro ordinamento con l'art. 23 del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con la l. 11 novembre 2014, n. 164<sup>1</sup>. Si tratta di una fattispecie contrattuale (c.d. *rent to buy*), diversa dalla locazione finanziaria, che è volta a conferire al conduttore l'immedia-

---

<sup>1</sup> L'art. 23 individua, al co. 1, la nozione del contratto stabilendo 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 c.c. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma 1, n. 8) del codice civile*».

La legge ha recepito una delle "Proposte del Notariato per il rilancio del settore immobiliare" presentata durante lo svolgimento dei lavori del Congresso Nazionale del Notariato, tenutosi il 22 novembre 2013.

to godimento dell'immobile e che rinvia ad un momento successivo il trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento.

A ben vedere, questo nuovo schema contrattuale è solamente in apparenza il risultato di dispositivi importati da modelli propri del mercato immobiliare anglo-americano<sup>2</sup>, perché a prescindere dalle etichette che gli sono state affibbate, il risultato ultimo perseguito potrebbe comunque venire raggiunto applicando le regole generali già codificate nel nostro ordinamento, come ad esempio nelle ipotesi di vendita con patto di riservato dominio o nei contratti di locazione con patto di futura vendita, con l'aggiunta di alcune specifiche clausole di differimento dell'effetto traslativo sviluppate dalla prassi notarile<sup>3</sup>.

Non si vuole dire che sia inutile la sperimentazione anche legislativa di nuovi schemi contrattuali – anzi – ma solo precisare che già all'interno del nostro ordinamento (era ed) è ancora oggi possibile trovare risposte coerenti ai molteplici problemi della crisi del mercato immobiliare e delle nuove sfide connesse con i processi di globalizzazione, senza essere costretti ad accettare incondizionatamente innesti o trapianti di categorie elaborate altrove.

È opportuno innanzitutto focalizzare i punti deboli della normativa del 2014 che si presenta ai nostri occhi come il risultato dell'intervento di un legislatore ancora una volta frettoloso e poco attento alle osservazioni svolte dagli esperti della materia.

Anche le novità inserite nella legge di conversione sono state assai esigue, per non dire di dettaglio, e non sono riuscite a colmare le incertezze e i problemi sorti con riferimento agli schemi contrattuali considerati e più in particolare al *rent to buy*.

## 2. La tipizzazione

Il principale effetto dell'intervento del legislatore è stato quello di

---

<sup>2</sup> A seguito della crisi economica degli anni '50, le prassi contrattuali di paesi come Regno Unito, Irlanda, Australia, Stati Uniti si avvalsero di nuovi strumenti al fine di dare adeguata risposta alle esigenze del mercato immobiliare.

<sup>3</sup> Per un'attenta analisi panoramica, cfr. F. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Contr.*, 2014, p. 822 ss., e P. Castellano, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. not.*, 2015, p. 445 ss.

una *tipizzazione*<sup>4</sup> dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, che ha indotto a trattare solo superficialmente i problemi più evidenti relativi al profilo delle classificazioni, senza risolvere i dubbi sollevati dalla dottrina che continuano a rimanere aperti.

La stessa Relazione illustrativa, alla norma di cui all'art. 23, chiarisce che la nuova tipologia negoziale «è 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».

Tale nuova disposizione, come si legge sempre nella Relazione, è «volta a favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, soprattutto con riferimento a quelle categorie (di soggetti) che hanno maggiori difficoltà ad acquistare in contanti»; essa trova applicazione con riferimento a tutte le tipologie di immobili e, pertanto, sia per gli immobili abitativi sia per quelli strumentali (aventi, quindi, destinazione commerciale o industriale), eventualmente anche in corso di costruzione, e finanche per semplici terreni.

L'art. 23 sdogana, quindi, un istituto ibrido con vistose confusioni terminologiche, nel quale non trova posto il concetto di rateizzazione del corrispettivo perché si preferisce invece usare genericamente l'espressione “canoni per il godimento”, né si parla di “concedente” e “concessionario” ma di “concedente” e “conduttore”, attribuendo al proprietario una qualifica compatibile con la nozione di concessione in godimento, e per l'altra parte una qualifica che è invece propria di chi detiene l'immobile in dipendenza di una locazione.

Tale nomenclatura testimonia la natura eterogenea dello schema contrattuale richiamato, che ha al suo interno elementi propri del contratto di locazione immobiliare ed elementi propri del contratto di compravendita, pur non potendo essere avvicinato a nessuno dei predetti modelli negoziali, né tanto meno essere qualificato come figura negoziale mista, se non soltanto con finalità sussidiaria come si vedrà

---

<sup>4</sup> Cfr. A. Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Imm. propr.*, 2014, p. 384 ss., secondo cui il *rent to buy* è un contratto che finisce per essere tipizzato in riferimento ad una causa sociale che vede nella formula contrattuale il meccanismo di tutela di interessi diffusi dell'intera collettività. Esiste quindi una causa socialmente tipica strettamente dipendente dalla funzione sociale svolta dalla contrattazione in discorso. La conseguenza di tale elaborazione è che il fenomeno può essere visto non più come la combinazione di più fattispecie contrattuali tipiche, tra di loro collegate, ma come una autonoma fattispecie contrattuale socialmente tipica.

appresso, visto che ci si trova di fronte ad un negozio espressamente previsto dal legislatore.

### 3. La trascrizione

Ai fini del corretto inquadramento civilistico dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione occorre richiamare l'attenzione sull'apposita disciplina dettata in tema di trascrizione.

La trascrizione dei contratti in discorso, sebbene ad effetti obbligatori, viene fissata secondo le regole previste dall'art. 2645-*bis* c.c. in ordine al contratto preliminare di compravendita<sup>5</sup>, ma con un adattamento, visto che il termine di efficacia della trascrizione è elevato da tre anni a tutta la durata del contratto di godimento e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. È evidente come l'operazione negoziale, pertanto, non possa protrarsi per più di dieci anni; la conseguenza sarebbe la caducazione dell'effetto di opponibilità del titolo ai terzi che *medio tempore* abbiano iscritto o trascritto altre formalità sullo stesso bene.

Oltre a tale efficacia prenotativa – tipica della trascrizione del contratto preliminare – ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione vengono estesi anche gli effetti della pubblicità dichiarativa della trascrizione prevista per i contratti di locazione ultrannuale, con l'obiettivo di rendere tali operazioni opponibili ai terzi, a prescindere dalla successiva stipula del contratto di compravendita<sup>6</sup>.

In tal modo, si realizza una forte tutela del futuro acquirente, il cui acquisto è insensibile a qualsivoglia atto di disposizione del bene che

---

<sup>5</sup> L'art. 2645-*bis* c.c., prevede l'obbligo di trascrizione per i contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, e 4 dell'art. 2643 c.c., se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano se entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo. Sul punto cfr. F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in *Tratt. trascr.*, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, I, Torino, 2012, p. 206 ss.

<sup>6</sup> Vedi P. Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 18. In senso critico V. Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 6.

il concedente ponga in essere *medio tempore*. Per di più, è stato espressamente previsto: *a*) che un eventuale fallimento dello stesso concedente non si riverbera sul rapporto contrattuale pendente, la cui prosecuzione è indubbia; *b*) che il conduttore-acquirente non rischia di subire l'azione revocatoria nei limiti di cui all'art. 67, co. 3, l. fall.<sup>7</sup>

Per ciò che concerne l'eventualità che sia il conduttore a fallire, il curatore potrà scegliere se proseguire il rapporto contrattuale o meno, giacché si applica in questo caso la disciplina ordinaria prevista dall'art. 72 l. fall.

Al fine di rafforzare i presidi di tutela per il conduttore-acquirente, la nuova normativa, qualora sull'intero bene immobile (solo se a destinazione d'uso abitativa) sia stata iscritta ipoteca, ha stabilito l'obbligo per il concedente-venditore di cancellare o frazionare l'ipoteca medesima prima della vendita o contestualmente ad essa, in modo da trasferire un'unità abitativa senza formalità pregiudizievoli o con ipoteca frazionata, così come accade per le cosiddette compravendite di immobili da costruire (art. 8, d.lgs. 122/2005).

L'accento che il legislatore pone su un elemento accessorio alla fattispecie negoziale (come la trascrizione) è da ricondurre a quella tecnica normativa, inaugurata con l'introduzione dell'art. 2645-*ter* c.c. in tema di negozio di destinazione, e ribadita con la novella dell'art. 2643, n. 2-*bis*, c.c. in tema di diritti edificatori, che utilizza il richiamo della disciplina del libro VI per dare ingresso a inedite figure negoziali, che troverebbero, viceversa, più adeguata cittadinanza in altri luoghi del codice civile.

La disciplina è anche lacunosa in punto di forma del contratto. Il requisito di forma tuttavia si deduce dal rinvio all'art. 2645-*bis* c.c. ed infatti solo il contratto risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata risulta trascrivibile.

#### **4. La centralità dell'anticipazione del godimento**

È il caso di segnalare che il legislatore ha previsto che la concessione di godimento del bene oggetto di *rent to buy* debba essere immediata. Il concetto di "immediatezza" va contestualizzato nella dinamica degli interessi che il contratto in esame è volto a soddisfare. In

---

<sup>7</sup> Cfr. G. Aschieri-G. Fiori, *Rent to buy e fallimento*, in *Fall.*, 2015, p. 396 ss.

particolare, l'interesse del conduttore, futuro ed eventuale acquirente a godere anticipatamente del bene; ciò sia per soddisfare sin da subito (o comunque il prima possibile) la propria esigenza detentiva sia per poter godere di un periodo di "sperimentazione" dell'immobile che il conduttore si riserva di acquistare al fine di attribuirgli un importante elemento per il compimento della scelta.

Il dato caratterizzante, dunque, è l'anticipazione del godimento rispetto all'eventuale futuro trasferimento. In altri termini, l'inciso "immediata concessione del godimento" può essere inteso come "anticipata concessione del godimento", altrimenti sarebbero ingiustificatamente escluse dall'ambito applicativo della disciplina talune situazioni. Si pensi all'ipotesi in cui il bene immobile non sia ancora ultimato oppure sia attualmente occupato dallo stesso concedente o da terzi, ma che a breve ne sia programmato il rilascio. L'eventuale conclusione che a tal proposito si debba attendere l'immediata disponibilità per perfezionare il contratto frustrerebbe gli interessi di entrambe le parti e ciò senza alcuna apprezzabile ragione al di là della sterile e acritico ossequio al mero dato letterale.

A voler opinare diversamente, si attribuirebbe alla "consegna" una valenza costitutiva (*rectius*, perfezionativa) del contratto in parola, che avrebbe pertanto natura reale; ma nel nostro ordinamento vige il principio consensualistico, in forza del quale il contratto si forma per effetto dell'accordo delle parti e i diritti si trasferiscono o si costituiscono per effetto del (solo) consenso. Le eccezioni pertanto sono da intendersi di stretta interpretazione.

Ciò posto, deve pertanto ritenersi ammissibile l'apposizione di un termine iniziale alla concessione in godimento. Si tratterà di un termine iniziale di efficacia dell'intero contratto, in quanto verrà differita anche la relativa prestazione sinallagmatica, cioè il pagamento del canone.

È diffusa e condivisibile l'opinione secondo cui la concessione in godimento configuri un'ipotesi di diritto personale di natura obbligatoria e non reale, atteso l'espreso richiamo all'art. 2643, n. 8, c.c., che disciplina la trascrizione del contratto di locazione ultranovennale.

Quanto al diritto immediato oggetto di trasferimento, la legge allude al trasferimento della "proprietà", ma vi sono seri dubbi che il termine utilizzato sia indicativo della precisa volontà di escludere altri diritti.

Non sembra quindi porre problemi di sorta la c.d. proprietà superficiaria di cui al secondo comma dell'art. 952 c.c., visto che si tratta comunque di un diritto di proprietà ancorché limitato alla sola costruzione. A differenti conclusioni si ritiene di dover giungere per il diritto

di superficie di cui al primo comma dell'art. 952 c.c., inteso come *ius aedificandi*, poiché in questo caso difetta il presupposto della (immediata o comunque anticipata) consegna materiale del bene. La consegna invece può esservi se il diritto in esame è costituito dall'usufrutto, anche se – ragionando pragmaticamente – appare difficile ravvisare un particolare interesse delle parti che porti a differire l'alienazione per l'appunto di un usufrutto, anticipandone l'effetto del godimento a titolo personale mediante il nuovo schema contrattuale.

I diritti di uso e abitazione soffrono invece – ma già a livello genetico – dell'impossibilità giuridica di negoziazione in generale stante il disposto dell'art. 1024 c.c.

## 5. Il canone

Le parti contraenti definiscono la quota-parte del canone da imputare al corrispettivo della vendita dell'immobile e quella da imputare al canone della locazione.

La doppia imputazione del canone deve ritenersi elemento essenziale del contratto. La sua mancanza determina, pertanto, la fuoriuscita dal tipo negoziale con la conseguente applicazione di una differente disciplina in ragione della riqualificazione della fattispecie contrattuale, così come avverrebbe in ogni ipotesi in cui difetti un elemento caratterizzante la fattispecie in esame. In altre parole, in caso di previsione dell'obbligo anche a carico del conduttore di acquistare al termine previsto, ci si troverebbe di fronte ad un contratto misto di locazione con preliminare di vendita; viceversa, nel caso in cui l'intero corrispettivo venga imputato al prezzo, si verserebbe in un'ipotesi di preliminare (unilaterale, se l'obbligazione di trasferimento faccia capo al solo "concedente") ad effetti anticipati (ossia quello della consegna).

Ferma restando la necessaria indicazione delle due componenti del canone – quantomeno ai fini fiscali come si vedrà appresso – deve reputarsi possibile, per l'autonomia contrattuale, prevedere che, nell'ipotesi di esercizio del diritto di acquisto, l'intero canone versato venga computato quale acconto del prezzo.

È la norma stessa che attribuisce all'autonomia privata la possibilità di regolamentare la sorte della quota parte originariamente imputata a corrispettivo. L'art. 23, co. 1-*bis*, d.l. n. 133/2014 contempla la fisiologica ipotesi del legittimo mancato esercizio del diritto di acquistare: qui il legislatore avverte chi è chiamato a ricevere il relativo atto a regolamentare opportunamente tale ipotesi.

Qualora le parti nulla abbiano previsto, ci si chiede a che titolo possa il concedente trattenere tale quota parte del canone. Non a titolo di penale, visto che la penale presuppone un inadempimento che invece nel caso di specie difetta, perché legittimamente il conduttore può non esercitare il diritto di acquistare. Si potrebbe allora invocare l'istituto dell'indennità – quale ristoro di un danno non illegittimamente subito –, ma essa deve ritenersi dovuta solo laddove espressamente prevista come del resto accade nel caso di risoluzione per inadempimento dell'obbligo di acquisto da parte del conduttore ai sensi dell'art. 23, co. 5, d.l. n. 133/2014. Occorre concludere, quindi, che nel silenzio del contratto e della legge, la parte del corrispettivo imputata al trasferimento futuro debba essere restituita al conduttore.

Il problema della configurazione delle somme corrisposte durante il periodo di godimento ed in prospettiva dell'acquisto rileva in particolar modo se si considera il momento traslativo della proprietà come effetto differito di un'unica operazione contrattuale iniziata con la concessione in godimento dell'immobile dietro il pagamento del canone, mentre non ha ragione di esistere se si accetta una differente qualificazione per cui l'intera operazione sia da considerare di natura complessa, fondata su due distinti e collegati contratti: un preliminare unilaterale di compravendita – in cui è solo il concedente ad assumere l'obbligo di stipulare il contratto definitivo di vendita – ed una locazione<sup>8</sup>.

Tale ultimo schema non appare tuttavia convincente per una serie di ragioni. Innanzitutto, occorre tener conto della *ratio* della legge che è manifesta nella Relazione illustrativa, in cui si afferma che si tratta di «una nuova tipologia contrattuale a valenza generale»<sup>9</sup>, indirizzata alla ripresa del mercato immobiliare e alla soluzione del problema “casa”; inoltre, parte del canone periodicamente pagato può essere imputato al prezzo della successiva vendita e, dunque, così ci si allontanerebbe dalla locazione; e ancora, la disciplina sulla trascrizione e quella dettagliata sulle conseguenze della risoluzione sono elementi idonei a fondare l'idea che si tratti di un inedito schema contrattuale tipico, la cui giustificazione causale è l'attribuzione di un diritto personale di godimento in funzione del successivo acquisto della proprietà

---

<sup>8</sup> Cfr. F. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent*, cit., p. 823 ss.

<sup>9</sup> Trib. Verona, ord. 12 dicembre 2014, n. 95, che nell'autorizzare il curatore fallimentare alla stipula del contratto di *rent to buy* con finalità liquidative, stabilisce a chiare lettere che il *rent to buy* «rappresenta un nuovo contratto non assimilabile al contratto di locazione».



verso pagamento di un prezzo. Uno schema contrattuale del tutto nuovo, distinto da altri istituti come la locazione con opzione di acquisto e la locazione collegata con un preliminare di futura vendita (con obbligo unilaterale o bilaterale), cui segue l'atto (di accettazione dell'opzione o il definitivo) che produce l'effetto traslativo della proprietà, che pure presentano innegabili analogie<sup>10</sup>.

Il distacco dalla locazione con opzione di acquisto o collegata ad un preliminare lo si ha in punto di pagamento del canone (nel *rent to buy*, una parte è imputata al prezzo della futura vendita, mentre nella locazione rappresenta esclusivamente il corrispettivo del godimento); mentre, limitatamente alla locazione con opzione di acquisto, lo si ha in punto di inadempimento da parte del concedente (nel *rent to buy*, il conduttore può agire ai sensi dell'art. 2932 c.c. laddove nella locazione non si potrebbe agire in forma specifica).

Un'altra figura affine è rappresentata dalla vendita sotto forma di locazione di cui all'art. 1526, co. 3, c.c.: in questo caso, il trasferimento della proprietà avverrebbe in modo automatico allo scadere della locazione, senza una successiva manifestazione di volontà, a differenza di quanto richiesto nel *rent to buy*.

## 6. L'inadempimento

La normativa del 2014 dedica una particolare attenzione all'ipotesi patologica dell'inadempimento contrattuale da parte del conduttore, stabilendo che nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni fissato dalle parti, ma comunque in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è risolto. L'inciso finale "se non è stato diversamente convenuto nel contratto" lascia chiaramente intendere la valenza suppletiva del precetto.

Più esattamente, nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto a chiedere la restituzione dell'immobile ed a trattenere i canoni ricevuti a titolo di indennità, ma solo se così è pattuito nel contratto; altrimenti dovrà restituirli ed agire per le consuete vie del risarcimento del danno per inadempimento di obbligazioni contrattuali.

---

<sup>10</sup> Cfr. E. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 797 ss.

Qualora l'inadempimento sia del concedente, questi dovrà restituire quella parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. Anche in questo caso, l'autonomia privata gioca un ruolo fondamentale nel colmare le incertezze della disciplina, e la "funzione di adeguamento" tipica dei notai e degli avvocati nel confezionamento di tali contratti assume una posizione di una certa importanza<sup>11</sup>.

Un punto che era rimasto oscuro e che in prima battuta non era stato preso in considerazione dal legislatore attiene alla questione del rilascio dell'immobile a favore del proprietario a fronte di un inadempimento del conduttore. Ciò può avvenire allorché il conduttore interrompa il pagamento dei canoni convenuti, pur continuando a mantenere di fatto la detenzione dell'immobile, oppure al termine del periodo di mero godimento rimanga nell'immobile senza procedere all'acquisto.

Al riguardo in dottrina si evidenziò subito<sup>12</sup> che, se il nuovo schema contrattuale è del tutto differente dalla locazione *tout court*, in caso di inadempimento del conduttore non sarebbe rimasto al proprietario che agire per il rilascio per occupazione *sine titulo*, anche se tutto ciò avrebbe potuto rivelarsi comunque una misura troppo lenta e scarsamente efficace per ottenere il rientro nella detenzione in tempi certi<sup>13</sup>. Il suggerimento fu allora il seguente. Dal momento che, pur presentandosi come tipologia contrattuale nuova, il *rent to buy* non è stato oggetto di una disciplina analitica neppure lontanamente paragonabile a quella cui ci aveva abituato in passato il legislatore nel delineare i diversi tipi negoziali; non rimane allora che fare ricorso ancora una volta allo schema operativo dei contratti misti che individua la disciplina da applicare alla luce della natura della prestazione in esame. In

---

<sup>11</sup> In tal senso anche P. Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014*, cit., p. 24.

<sup>12</sup> Cfr. S. Mazzamuto, *Il contratto di Rent to buy*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 952 s.

<sup>13</sup> V. al riguardo lo studio n. 283-2015/C del Consiglio Nazionale del Notariato, *Rent to buy, titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile ed effettività della tutela giurisdizionale*, del 28 maggio 2015, nel quale si suggerisce di apporre una clausola risolutiva espressa al contratto di *rent to buy* stipulato per atto pubblico al fine di consentire al proprietario concedente la possibilità di agire in sede esecutiva per ottenere il rilascio dell'immobile sulla base di un titolo stragiudiziale senza passare per un preventivo accertamento giudiziale del suo diritto. Cfr. altresì Trib. Verona, ord. n. 95/2014 cit., secondo cui il contratto di *rent to buy* deve avere la forma dell'atto pubblico (affinché possa eventualmente valere come titolo esecutivo ex artt. 474 e 475 c.p.c. ai fini del rilascio del bene) e contenere l'indicazione che l'immobile sia da rilasciarsi libero da persone e cose alla scadenza stabilita.

questo caso – si precisò<sup>14</sup> – è indubbio che la prestazione di godimento cui si collega l'immissione in detenzione del conduttore rivesta una natura locatizia e, di conseguenza, appare più che plausibile, in caso di mancata riconsegna, l'applicazione estensiva più ancora che analogica del procedimento locatizio di cui agli artt. 657 ss. c.p.c., per una più celere tutela del concedente.

La questione oggi è stata finalmente risolta dal legislatore – v. l'art. 4, co. 2-*bis*, d.l. 3 maggio 2016, n. 59 convertito dalla l. 30 giugno 2016, n. 119 che ha modificato l'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 1333 convertito dalla l. 11 novembre 2014, n. 164 – il quale ha espressamente previsto che, per il rilascio dell'immobile, il concedente può avvalersi del procedimento di convalida di sfratto di cui al Libro quarto, Titolo primo, Capo secondo, del codice di procedura civile.

## 7. Il coordinamento con la disciplina del condominio

Non vi è solo il problema del recupero della detenzione da parte del proprietario concedente ad essere stato totalmente dimenticato dal legislatore, ma la stessa sorte è toccata anche a tutte le questioni relative ai rapporti con il condominio. Questo aspetto non è stato finora rilevato da nessun commentatore, nonostante risulti evidente il mancato raccordo con le norme introdotte dalla riforma del diritto condominiale<sup>15</sup>.

In particolare, va richiamata l'attenzione su quanto stabilito dall'art. 63, co. 4, disp. att. c.c., a mente del quale colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. La norma ribadisce il principio di ambulatorietà passiva in ambito condominiale, stabilendo che l'acquirente di un'unità immobiliare può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con quest'ultimo.

La l. 11 dicembre 2012, n. 220 ha introdotto il quinto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. ed ha sancito che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa anche per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore

---

<sup>14</sup> S. Mazzamuto, *Il contratto di Rent to buy*, cit., p. 952 s.

<sup>15</sup> Sulla riforma in generale v. G. Spoto, *La riforma del condominio. Commento organico alla L. 11 dicembre 2012, n. 220*, Roma, 2012, *passim*.

copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Orbene, proprio ciò merita una particolare considerazione, se si riflette sul fatto che tale adempimento dovrà anche valere per i contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto del conduttore di acquistarlo entro un determinato termine, i quali pur essendo soggetti a trascrizione saranno però opponibili al condominio (almeno per quanto riguarda l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali) dopo che si sia verificato l'effetto traslativo e solamente quando vi è stata formale ed espressa comunicazione all'amministratore del relativo titolo: il venditore rimarrà così vincolato per quanto riguarda il pagamento dei relativi oneri condominiali in mancanza di tale comunicazione anche dopo il trasferimento della proprietà al conduttore.

Per quanto riguarda il rapporto tra venditore e acquirente, a meno che non sia stato pattuito diversamente dalle parti, colui che acquista potrà essere chiamato a rispondere solamente delle obbligazioni condominiali maturate successivamente al trasferimento della proprietà. Nell'ipotesi in cui sia convenuto per rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore il conduttore/acquirente avrà diritto a rivalersi nei confronti del venditore.

Un altro problema che è stato oggetto di riflessione giurisprudenziale, ma che non è stato preso in considerazione dal legislatore in sede di redazione della nuova disciplina, riguarda l'ipotesi di vendita di un'unità immobiliare posta in un condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di manutenzione o di ristrutturazione. In questo caso, in assenza di uno specifico accordo fra le parti, occorre chiedersi chi sia tenuto, tra l'alienante e l'acquirente, a sopportare le relative spese, e soprattutto quale sia il momento determinante per identificare l'insorgenza del relativo obbligo.

L'orientamento giurisprudenziale prevalente sul punto<sup>16</sup> distingue la diversa origine dell'obbligazione, a seconda che si tratti di spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria oppure di spese relative a innovazioni o, comunque, interventi di straordinaria amministrazione.

Nel primo caso l'insorgenza dell'obbligazione deve essere rintracciata nel compimento effettivo dell'attività gestionale relativa alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi, in quanto non si richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale, giacché si tratta di

---

<sup>16</sup> Cass. 3 dicembre 2010, n. 24654 confermata da Cass. 2 maggio 2013, n. 10235.

esborsi che sono dovuti a scadenze fisse e che possono essere riscossi senza particolari problemi dall'amministratore.

Di contro, in caso di spese di straordinaria amministrazione, la giurisprudenza ritiene che l'obbligo in capo ai singoli condomini non possa essere ricollegato all'esercizio della funzione gestionale demandata all'amministratore in relazione al mero bilancio preventivo, ma debba considerarsi conseguenza diretta della specifica delibera assembleare che ha valore costitutivo. Pertanto, in caso di vendita di un'unità immobiliare all'interno di un condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione sulle parti comuni, qualora venditore e acquirente non si siano diversamente accordati sulle modalità di ripartizione delle relative spese, sarà tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione degli interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione.

In altre parole, se le spese in questione sono state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponderà il venditore, e quindi l'acquirente avrà diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.

Se si applicano gli stessi principi ai contratti di *rent to buy*, qualora l'approvazione della delibera di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione, efficace e definitiva per tutti i condomini, sopravvenga in pendenza della stipula del contratto di godimento, ma prima dell'effetto traslativo della proprietà, l'obbligo del pagamento delle relative quote condominiali incomberà sul venditore e non sul conduttore. Ciò indipendentemente dall'inizio e dal compimento effettivo dei lavori deliberati che potrebbe avvenire anche successivamente.

## 8. Il regime fiscale

Per quanto riguarda i riflessi fiscali in materia di imposizione diretta ed indiretta, vi sono numerosi ostacoli che si frappongono ad una semplificazione dell'operazione che si sta esaminando. Va ricordato, infatti, che sussiste il rischio di un'anticipazione dell'imposizione rispetto al momento traslativo effettivo con il pericolo di una scomoda ed inaccettabile duplicazione dell'imposizione tributaria<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Cfr. *Questioni in tema di profili fiscali del c.d. rent to buy: spunti di riflessione*, in [www.notariato.it](http://www.notariato.it), Studio n. 490-2013/T.

Ci si riferisce in particolare, per l'IVA, all'art. 2, co. 2, n. 2 del d.p.r. n. 633/1972 secondo cui sono equiparate alle cessioni «*le locazioni con la clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti*» e, per quanto riguarda le imposte dirette, all'art. 109, co. 2, lett. a) del d.p.r. n. 917/1986, il quale dispone che, nell'ipotesi di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, i corrispettivi delle cessioni si considerano acquisiti e le spese sostenute all'atto della stipula del contratto.

La *ratio* della normativa tributaria è diversa da quella civilistica, in quanto per l'Agenzia delle Entrate ciò che rileva maggiormente, se vi è un collegamento negoziale tra locazione e compravendita, è comunque il vincolo giuridico creato da quest'ultima che rimane preponderante e assorbente ai fini dell'imposizione fiscale, in modo da allontanare il pericolo di possibili elusioni.

Al fine di evitare che l'applicazione dei principi generali in tema di tassazione finisca per vanificare gli effetti positivi delle operazioni contrattuali in esame dal punto di vista civilistico è intervenuta la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E con l'obiettivo di apportare un definitivo chiarimento sul regime fiscale applicabile ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

In definitiva, il trattamento fiscale da applicare al canone corrisposto dal conduttore dovrà essere diversificato in considerazione della funzione per la quale tali somme siano corrisposte: per la quota di canone imputata al godimento dell'immobile dovrebbero così trovare applicazione le imposte fissate per i contratti di locazione, mentre, con riferimento alle quote di canone con natura di anticipazione del corrispettivo del trasferimento, tali somme dovrebbero essere considerate come acconti sul prezzo della successiva vendita immobiliare e tassate di conseguenza (quando e se si verificherà l'acquisto dell'immobile da parte del conduttore). Due percorsi differenti ed una convivenza di regole assai difficile da conciliare.

Enrico Labella

## **La tipizzazione del *rent to buy* e la sua natura di contratto misto. La disciplina applicabile al rapporto contrattuale**

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. Il *rent to buy* e le sue declinazioni. – 3. I contratti misti. – 4. Segue. La collocazione del contratto misto tra i contratti tipici e i contratti atipici. – 5. La disciplina applicabile.

### **1. Premessa**

La perdurante crisi economica e la rapida evoluzione dei mercati in ogni settore rende necessaria la creazione di nuovi strumenti negoziali per sostenere l'agognata ripresa. Il terreno su cui impiantare i semi di tale ripresa non è solo quello strettamente di matrice economica ma anche e soprattutto quello giuridico, specie sul versante privatistico ma con accurati interventi di stampo pubblicistico<sup>1</sup>. In questo senso si collocano gli ultimi interventi legislativi soprattutto sul piano immobiliare.

Il settore immobiliare è da sempre uno dei volani dell'economia giacché esso tradizionalmente impiega appieno tutti i fattori della produzione, dai capitali utilizzati anche tramite il ricorso al mercato del credito (basti pensare al riflesso che hanno le fluttuazioni del mercato immobiliare sul sistema bancario) ai diversi tipi di maestranze, senza contare che gli immobili fungono sia da beni rifugio per i risparmiatori sia come investimento per gli operatori del settore.

È, dunque, pienamente giustificabile l'attenzione del legislatore degli ultimi anni rivolta alla creazione di nuovi istituti nella speranza di risollevarlo il mercato immobiliare e, con esso, vari altri settori dell'economia tra cui quello bancario.

---

<sup>1</sup> S. Mazzamuto, *Il contratto di diritto europeo*<sup>2</sup>, Torino, 2015, p. 288.

In rapida successione sono state varate nuove fattispecie contrattuali come il *contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dell'immobile*<sup>2</sup>, la *locazione finanziaria immobiliare*<sup>3</sup> e il

---

<sup>2</sup> Art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. “decreto sblocca-Italia”), convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164. Il tema, sebbene piuttosto recente, ha destato un significativo dibattito in dottrina: v. sul punto A. Fusaro, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislative e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. impr.*, 2014, p. 419 s.; F. Delfini, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2015, p. 822 s.; A. Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Imm. prop.*, 2014, p. 384 s.; Id., *“Sblocca Italia”: gli effetti sulla disciplina del rent to buy*, *ivi*, 2015, p. 34 s.; Id., *Il trattamento fiscale del rent to buy nella circolare dell’Agenzia delle Entrate*, *ivi*, 2015, p. 301 s.; F. Tassinari, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Contr.*, p. 822 s.; P. Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 12 s.; V. Cuffaro, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l’acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 5 s.; Id., *La locazione di scopo*, in *Giur. it.*, 2015, p. 501 s.; G. Palermo, *L’autonomia negoziale nella recente legislazione*, *ivi*, 2015, p. 491 s.; A. Fusaro, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. Rent to buy*, *ivi*, 2015, p. 497 s.; F. Padovini, *Rent to buy e condominio*, *ivi*, 2015, p. 499 s.; N. Sartori, *Profili fiscali del c.d. Rent to buy*, *ivi*, 2015, p. 504 s.; L. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contr.*, 2015, p. 189 s.; M. Bianca, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 841 s.; G. Ascheri-G. Fiori, *Rent to buy e fallimento*, in *Fall.*, 2015, p. 396 s.; S. Mazzamuto, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 952 s.; V. Ruggiero, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all’art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, *ivi*, 2015, p. 964 s.; E. Fabiani, *Rent to buy, inadempimento del conduttore e rilascio dell’immobile*, in *Not.*, 2015, p. 381 s.; A. Lomonaco, *Rent to buy: profili fiscali*, *ivi*, 2015, p. 445 s.; E. Guardigli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 797 s.; G. D’Amico, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contr.*, 2015, p. 1030 s.; C. Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, *ivi*, 2015, p. 1041 s.; D. Poletti, *Quando al “rent” non segue il “buy”: scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, *ivi*, 2015, 1049 s.; Id., *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leg. civ. comm.*, 2015, p. 32 s.; A. Ciatti Càimi, *Il rent to buy e l’opponibilità ai terzi del diritto di godimento*, *ivi*, 2015, p. 1059 s.; A. Benni de Sena, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2016, p. 609 s.

<sup>3</sup> Art. 1, co. 76, l. 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016). V. sul tema A. Plaia, *I contratti di godimento*, in *Manuale del diritto privato*, a cura di S. Mazzamuto, Torino, 2016, p. 777.



*contratto di credito immobiliare ai consumatori*<sup>4</sup> oltre alla modificazione della disciplina del *prestito vitalizio ipotecario* la cui scarsa utilizzazione ha indotto il legislatore ad un recente intervento novellatore<sup>5</sup>.

Tali schemi contrattuali non sono di certo sconosciuti nel panorama giuridico italiano giacché costituiscono la tipizzazione di alcune fattispecie elaborate dalla prassi. Ad essi si aggiungono altri modelli non codificati che costituiscono né più né meno delle distorsioni dello schema tipico della vendita<sup>6</sup> tra cui il *rent to buy*, sviluppato dalla prassi contrattuale anglosassone proprio in concomitanza con la crisi economica postbellica<sup>7</sup>.

## 2. Il *rent to buy* e le sue declinazioni

Il c.d. *rent to buy*, ossia la concessione in godimento di un immobile finalizzato alla sua futura vendita, costituisce senz'altro uno degli interventi legislativi più rilevanti, ancorché – come si vedrà *infra* – esso non costituisce un'autentica novità per la prassi commerciale e neppure per il legislatore.

---

<sup>4</sup> Artt. 120-*quinquies* ss. t.u.b. introdotti dall'art. 1, d.lgs. 21 aprile 2016, n. 72 di attuazione della dir. 2014/17/UE su cui v. G. Visconti, *La disciplina del credito immobiliare ai consumatori introdotta nel T.U.B. dal d.lgs. n. 72/2016*, in *Imm. prop.*, 2016, p. 489 s.

<sup>5</sup> Art. 11-*quaterdecies*, co. 12-12-*sexies*, d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla l. 2 dicembre 2005, n. 248 e da ultimo modificato dalla l. 2 aprile 2015, n. 44, su cui v. T. Rumi, *La nuova disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, in *Contr.*, 2015, p. 937 s., e S. Cherti, *Prime note sulle modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, in *Corr. giur.*, 2015, p. 1099 s.

<sup>6</sup> Come sottolineato da A. Fusaro, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent*, cit., p. 419 s., hanno fatto capolino nella prassi, ad esempio: la compravendita con garanzia del venditore della redditività annua minima del bene acquistato; il *rent-to-own* (ossia una sorta di vendita con patto di riservato dominio di beni mobili di matrice americana); l'*help to buy* (una sorta di preliminare di vendita con dilazione del pagamento del prezzo a rate ma anticipato rispetto al definitivo) e il *buy to rent* (compravendita a rate con automatico ritrasferimento del diritto di proprietà in capo al venditore in caso di inadempimento dell'acquirente). L'estrema sinteticità della descrizione di tali operazioni (in realtà più complesse e con l'intervento di garanzie) è funzionale a evidenziare la riconducibilità di tali fattispecie allo schema generale della vendita e, dunque, alla sua causa.

<sup>7</sup> E. Guardigli, *I contratti di godimento*, cit., p. 797, nt. 2.

La fattispecie denominata con terminologia anglosassone “*rent to buy*” non è unica giacché si possono individuare almeno tre schemi diversi. In un primo schema – quello oggetto dell’intervento del legislatore – il *rent to buy* si concreta in una locazione con clausola di opzione di acquisto per il conduttore al termine del primo periodo contrattuale (quello di *rent*)<sup>8</sup>. In un secondo schema il contratto di locazione contiene già un preliminare di compravendita dal quale però il conduttore/promissario acquirente può recedere al termine del periodo locatizio. Nel terzo schema le parti stipulano un contratto che prevede il trasferimento del diritto di proprietà con effetto posticipato alla scadenza del primo periodo contrattuale e con diritto immediato all’uso dell’immobile (e conseguente trasferimento del rischio in capo all’acquirente) dietro pagamento di rate mensili da imputare a conto prezzo di vendita o canone di utilizzazione qualora l’effetto traslativo non si perfezioni.

---

<sup>8</sup> Si possono identificare, infatti, due periodi contrattuali: un primo periodo inerisce al rapporto identificabile come locazione mentre un secondo periodo (ma più che “periodo” appare più corretto denominarlo “momento” contrattuale) attiene all’acquisto del bene concesso. A ben vedere però il legislatore non identifica mai il primo periodo contrattuale come una vera e propria locazione (sebbene si riferisca a colui che riceve in concessione il bene come “conduttore”) limitandosi a far riferimento a un “godimento” concesso a fronte del pagamento di un canone. In effetti, come si vedrà *infra*, la causa del contratto, anche nel solo primo periodo, non è quella del godimento temporaneo di un bene a fronte del pagamento di un corrispettivo secondo quanto previsto dall’art. 1571 c.c., ma quella unitaria di godimento in funzione di un successivo trasferimento del bene. Di certo, le prestazioni che caratterizzano il primo momento contrattuale si accostano a quelle della locazione – e ciò sarà utile *infra* per l’identificazione della disciplina applicabile a questa frazione di rapporto – consentendo di sintetizzare tale momento con il riferimento alla fattispecie disciplinata dagli artt. 1571 ss. c.c., sebbene funzionale alla successiva alienazione. Ciò, peraltro, consente di mettere in secondo piano le altre eventuali differenze tra il primo periodo contrattuale del *rent to buy* e la locazione tra cui spicca il rapporto del conduttore con la *res*: nella locazione il conduttore è certamente un detentore mentre il *rent to buy* ben potrebbe far conseguire il possesso del bene al conduttore visti i richiami agli artt. 1002, 1007, 1012 e 1013 c.c., anche se l’accordo delle parti potrebbe consentire il trasferimento della sola detenzione (v. C. Cicero, *Rent to buy*, cit., pp. 1044-1046). Va da sé comunque che la “regina” delle concessioni in godimento è quella di natura locativa anche se va esclusa l’applicazione delle norme relative ai sottotipi di locazione specificamente previsti da leggi speciali (G. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, in *Riv. dir. priv.*, 2015, p. 353) poiché in fondo la “locazione” finalizzata all’acquisto può ben essere considerata una variante speciale del rapporto locativo disciplinato dalla legge.

La declinazione dei modelli di *rent to buy* è frutto dell'elaborazione della prassi e, dunque, è soggetta a diverse sfumature in ragione delle scelte effettuate dagli operatori<sup>9</sup>, ma la *ratio* dell'istituto resta una: favorire il superamento della barriera economica posta all'entrata del mercato immobiliare per gli aspiranti acquirenti di immobili da adibire soprattutto a "prima casa".

Com'è noto, infatti, uno degli ostacoli più importanti per chi vuole comprare un immobile senza avere la disponibilità immediata dell'intero prezzo di acquisto è l'accesso al mercato del credito pur avendo la capacità reddituale per sostenere le rate di rimborso di un mutuo fondiario finalizzato, per l'appunto, all'acquisto<sup>10</sup>. Perché sia concesso un mutuo per l'acquisto di un immobile è notoriamente richiesta la dimostrazione di una capacità reddituale attuale e potenziale in misura sufficiente per poter sopportare l'onere della rata mensile, ma non solo: occorre anche una capacità patrimoniale sufficiente per il pagamento di quella parte del prezzo di acquisto non finanziato dalla banca. Salvo particolari offerte commerciali per le quali la banca finanzia l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, in genere almeno un quarto del costo totale dell'operazione deve essere corrisposto immediatamente dagli acquirenti e ciò non è sempre agevole.

Con il *rent to buy*, almeno nel suo schema classico di locazione finalizzata all'acquisto, si soddisfano due esigenze, una maggiore e una minore: il futuro acquirente corrisponde la quota di prezzo non finanziata a rate ma utilizzando subito l'immobile e, in tal modo, l'ostacolo all'accesso del mercato immobiliare è graduale e più facile da superare; il futuro acquirente ha la possibilità di "provare" l'abitazione per un tempo breve ma comunque significativo e decidere con maggiore consapevolezza se acquistare o meno il bene esercitando l'opzione al termine del primo periodo contrattuale<sup>11</sup>. Si tratta con tutta evidenza

---

<sup>9</sup> V. la declinazione delle fattispecie riconducibili al *rent to buy* offerta da P. Zannelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014*, cit., p. 13: a) locazione con riscatto; b) collegamento negoziale tra un contratto di locazione ed un contratto d'opzione d'acquisto; collegamento negoziale tra un contratto di locazione ed un contratto preliminare (unilaterale o bilaterale) di vendita; c) vendita in forma di locazione (acquisto del bene con il pagamento integrale del canone stabilito).

<sup>10</sup> Sul mutuo di scopo v., tra i tanti, S. Mazzamuto, *Mutuo. II) Mutuo di scopo*, in *Enc. giur. Treccani*, XX, Roma, 1990, p. 1 s.; G. Buset, *Mutuo – «Ancora su procura a vendere e patto commissorio»*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2015, p. 791 s.; S. Viciani, *Collegamento negoziale e mutuo di scopo*, *ivi*, 2011, p. 645 s.

<sup>11</sup> Può essere ravvisato anche un terzo aspetto positivo: l'assenza di difficoltà ri-

di un istituto volto a favorire un graduale accesso al diritto di proprietà di un immobile per chi non sopporterebbe il costo necessario per l'acquisto immediato del bene<sup>12</sup> e che consente allo stesso tempo una scelta più consapevole.

Con il sintagma “*rent to buy*”, più che un singolo contratto, si identifica un'operazione economica composta da elementi di negozi tipici variamente collegati tra loro in funzione del futuro acquisto di un bene immobile. Tale strumento, come si è già anticipato, non è sconosciuto nel panorama giuridico italiano non tanto e non solo per la costruzione operata dalla prassi commerciale, ma anche perché è lo stesso legislatore ad aver già fatto ricorso a strumenti di accesso graduale al diritto di proprietà immobiliare. Già l'art. 1, d.lgs. 17 aprile 1948, n. 1029, nel disciplinare l'assegnazione di alloggi costruiti nell'immediato dopoguerra, aveva previsto espressamente che la suddetta assegnazione potesse essere effettuata tramite una semplice locazione ovvero con una «*locazione con patto di futura vendita e di riscatto*» in cui il canone, stabilito dal Ministero dei lavori pubblici anche sulla base dell'ammortamento del capitale investito dalla società edile per la costruzione degli alloggi e della manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per l'intero periodo contrattuale stabilito in massimo venticinque anni, è imputato al futuro prezzo di vendita.

Ciò che più rileva è il fatto che l'operazione economica così come congegnata agli albori della ricostruzione postbellica dal legislatore e in tempi più recenti dalla prassi commerciale sia regolata da un con-

---

scontrate nell'adempimento dell'obbligo di pagare il canone durante il primo periodo contrattuale può assurgere ad elemento indiziario di un'adeguata capacità reddituale del concedente tale per cui si possa ragionevolmente supporre che quest'ultimo sia nelle condizioni di poter sostenere l'onere di rifusione periodica di un mutuo concesso per l'acquisto dell'immobile. Tale aspetto positivo si apprezza soprattutto nel caso in cui vi sia già un istituto di credito che abbia sostenuto l'intera operazione immobiliare finanziando sin dall'origine la realizzazione dell'immobile (sovente all'interno di un più vasto piano di lottizzazione o di convenzione urbanistica) e che, dunque, può verificare direttamente le condizioni economiche del concedente e la sua attitudine manifestata nel primo periodo contrattuale di locazione a far fronte a un impegno di spesa mensile per il rimborso delle rate di un eventuale mutuo necessario per l'acquisto dell'immobile. Sul versante del conduttore, tale aspetto positivo si concreta nella possibilità per l'eventuale futuro acquirente di verificare la sua capacità di sostenere gli oneri finanziari dell'operazione sul lungo periodo, ossia quello dell'acquisto con probabile mutuo fondiario (v. sul punto G. Baralis, *Rent to buy: primo repertorio di problemi teorici e pratici*, cit., p. 351).

<sup>12</sup> D. Poletti, *L'accesso “graduale”*, cit., p. 32.