



## **Corso di laurea in Giurisprudenza**

Cattedra di Diritto Privato II

### **PROFILI CIVILISTICI DEL RENT TO BUY**

RELATORE  
Chiar.mo Prof.re  
Attilio Zimatore

CANDIDATA  
Benedetta Piazza  
Matr. 154793

CORRELATORE  
Chiar.mo Prof.re  
Mauro Orlandi

ANNO ACCADEMICO 2022-2023

## INDICE

<i>Introduzione</i> .....	4
<i>Capitolo I</i> .....	7
<i>Presupposti del fenomeno economico-sociale: la crisi del mercato immobiliare</i> .....	7
1. Genesi del fenomeno economico di rent to buy .....	7
2. Uno strumento per l'acquisto progressivo della proprietà di un immobile mediante finanziamenti tra privati .....	12
3. La tipizzazione sociale di un contratto atipico .....	15
<i>Capitolo II</i> .....	22
<i>Il contratto di rent to buy: inquadramento giuridico</i> .....	22
1. Soluzioni alternative alla vendita prospettate dall'autonomia contrattuale .....	22
1.2. Qualificazione giuridica del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.....	23
1.3. Un caso pratico: il rent to buy e il preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente. Lo strumento del rent to buy.....	33
2. La novella legislativa: introduzione del rent to buy nel nostro ordinamento.....	38
3. Art.23 d.l. 133/2014: disciplina normativa del rent to buy. ....	47
3.1. Tra luci ed ombre della disciplina del rent to buy .....	61
<i>Capitolo III</i> .....	70
<i>La natura e gli elementi del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione</i> .....	70
1. Gli elementi caratterizzanti del <i>rent to buy</i> .....	70
1.1. Anticipata concessione del godimento .....	72
1.2. Suddivisione del canone nelle sue diverse componenti.....	78
1.3. Mancato frazionamento del canone .....	88
1.4. Diritto all'acquisto del conduttore .....	92
2. Profilo causale. Il contratto di <i>rent to buy</i> come nuovo contratto tipico? .....	96
2.1. Contratti misti e collegamento negoziale .....	100
<i>Capitolo IV</i> .....	118
<i>La tutela delle parti</i> .....	118

1. Premessa .....	118
2. Trascrizione del contratto di <i>rent to buy</i> .....	121
2.1. Il privilegio speciale immobiliare. Un'ulteriore tutela per le parti? 135	
2.2. Applicabilità dell'art. 2643 comma 1 n.8 c.c e opponibilità del diritto di godimento.....	137
3. Patologia del rapporto: la risoluzione per inadempimento delle parti.....	143
3.1. Inadempimento del conduttore. Rilascio dell'immobile e acquisizione dei canoni .....	153
4. Profili fallimentari .....	158
<i>Capitolo V</i> .....	161
<i>Figure contrattuali affini al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione</i> .....	161
1. Cenni introduttivi.....	161
2. Rent to buy e leasing .....	165
2.1. Il contratto di <i>leasing</i> finanziario.....	167
2.2. Inadempimento dell'utilizzatore. A metà strada tra la disciplina della vendita con riserva della proprietà e della locazione .....	176
2.3. Scopo del <i>leasing</i> immobiliare abitativo .....	184
3. Prospettive evolutive: l'help to buy e il buy to rent. ....	191
Conclusione .....	201
<i>Bibliografia</i> .....	202

## Introduzione

Il presente elaborato si concentra sui profili giuridici del contratto di *rent to buy* ed effettua una comparazione con le figure affini nate nella prassi contrattuale per far fronte alla situazione di crisi economica determinatasi a livello globale a partire dal 2008, a cui si è accompagnata una tendenza alla restrizione del credito da parte degli istituti di credito, che a sua volta ha generato una difficoltà ad ottenere dei mutui bancari l'acquisto di immobili. Questo lavoro nasce dall'interesse per una figura negoziale che, ove riesca a trovare una stabilità e una certezza di disciplina, può costituire un utile strumento non soltanto per fronteggiare esigenze di sviluppo del mercato immobiliare, ma anche per favorire l'accesso alla casa per giovani e famiglie.

Il lavoro si propone di analizzare la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, evidenziando in particolare le problematiche che sorgono da una non del tutto chiara disciplina normativa dell'istituto, e cercando di dare una prima possibile risposta agli interrogativi che inevitabilmente si pongono alla luce di una norma di legge certamente perfettibile.

In particolare, l'obiettivo dello scritto è quello di ripercorrere l'evoluzione del contratto in esame, soffermandosi sulla sua natura giuridica sia prima che dopo la sua tipizzazione, per evidenziare come, nonostante esistano altre figure elaborate nella prassi per far fronte alla crisi economica del mercato immobiliare, il contratto di *rent to buy* venga identificato come un nuovo tipo contrattuale dotato di una sua autonoma disciplina legislativa.

Il riferimento è in particolare all'art. 23 del decreto-legge "Sblocca Italia"<sup>1</sup> di cui verranno analizzate nel dettaglio le diverse disposizioni.

Tale disciplina viene definita nella stessa Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 133 "a maglie larghe" con l'evidente fine di consentire all'autonomia privata di modularne il contenuto in funzione delle

---

<sup>1</sup> D.l. 12 settembre 2014, n.133 recante Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

specifiche esigenze, accompagnata dalla consapevolezza della centralità della prassi nell'utilizzo di tale schema contrattuale.

In particolare, l'analisi della disciplina sarà finalizzata a dimostrare come la figura negoziale così tipizzata sia dotata di una certa flessibilità, a cui fanno fronte però altrettante lacune normative che rendono incerta la sua applicazione.

Infatti, a tal proposito la dottrina parla di una disciplina che si dibatte tra luci ed ombre e non offre sempre una risposta agli interrogativi già sollevati dalla prassi prima della sua positivizzazione.

La nozione normativa base configura il rapporto come contratto – diverso dalla locazione finanziaria – che prevede la immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto. Tuttavia, il richiamo a una serie di disposizioni che si applicano al contratto preliminare porta a ritenere che la fattispecie normata presuppone il “diritto” in capo al conduttore, pur se esso si accompagni ad un obbligo derivante dalla natura del preliminare oggetto del negozio originario.

L'elaborato passerà poi ad individuare gli elementi del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, quali l'anticipata concessione del godimento di cui si discute la natura reale o persone, la determinazione del canone suddiviso in diverse componenti (ed in particolare una parte a titolo di godimento e una parte a titolo di acconto prezzo) con le conseguenze che derivano dal suo mancato frazionamento, ed infine il diritto di acquisto del conduttore.

Altrettanto centrale sarà l'analisi del profilo causale del contratto in esame, con riferimento alle categorie dei contratti misti e collegati per arrivare ad affermare che sembra preferibile considerare il *rent to buy* come un nuovo contratto tipico dotato di un'autonoma causa negoziale, che va a qualificare il regolamento dei privati.

Sempre dal punto di vista causale si sottolinea l'assenza nel contratto di *rent to buy* di una causa di finanziamento, elemento che lo differenzia dalla locazione finanziaria. Infatti, il contratto *de qua* rappresenta uno schema contrattuale che caratterizza la fase prodromica all'acquisto da parte del conduttore dell'immobile e che mira a consentire a quest'ultimo di predisporre un piano economico-finanziario

adeguato prima che scada il termine per l'esercizio del suo diritto previsto nel contratto.

Il quarto capitolo tratterà invece di uno degli aspetti salienti della disciplina del contratto di *rent to buy*, ovvero la tutela delle parti. Infatti, il legislatore ha dovuto introdurre una disciplina che incoraggiasse, attraverso la predisposizione di una serie di tutele, i privati a riprendere (per poi incrementare) il numero delle contrattazioni attraverso lo strumento negoziale in esame. Sicchè l'art. 23 d.l. 133/2014 predispose una disciplina finalizzata alla massima protezione degli interessi dei contraenti dalle vicende che potrebbero verificarsi *medio tempore*, anche e soprattutto nella fase patologica della esecuzione del contratto, con l'obiettivo di rendere appetibile lo schema negoziale disciplinato e garantirne la più ampia diffusione.

Pertanto, una parte della trattazione si focalizzerà sulla trascrizione del contratto di *rent to buy*, che è uno degli elementi maggiormente qualificanti la fattispecie in esame ed ha lo scopo di proteggere il futuro acquirente, prima del trasferimento della proprietà, da eventuali vicende che possano riguardare il bene immobile oggetto del contratto, per poi passare ad analizzare la specifica disciplina per la eventuale fase patologica, sia in caso di risoluzione del contratto per inadempimento, sia in caso di fallimento delle parti, differenziandola a seconda che l'inadempimento o il fallimento siano imputabili al concedente ovvero al conduttore.

Concludendo, l'ultimo capitolo riguarderà invece le figure affini al contratto di *rent to buy* ed in particolare il *leasing* e la vendita con riserva della proprietà, evidenziando come la vendita immobiliare, in un contesto di crisi come quello descritto, si presenta sovente inidonea a far fronte alle esigenze della prassi.

## Capitolo I

### **Presupposti del fenomeno economico-sociale: la crisi del mercato immobiliare.**

SOMMARIO: *1. Genesi del fenomeno economico di rent to buy; 2. Uno strumento per l'acquisto progressivo della proprietà di un immobile mediante finanziamenti tra privati; 4. La tipizzazione sociale di un contratto atipico.*

#### 1. Genesi del fenomeno economico di rent to buy

Il settore immobiliare è stato travolto – a partire soprattutto dall'anno 2008 – da una importante crisi economica che ha sollecitato il ricorso a nuovi strumenti negoziali, tra cui si inserisce proprio il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

Tali contratti, che evocano l'affitto con riscatto<sup>2</sup>, si sono diffusi negli anni al fine di rendere possibile l'acquisto graduale della proprietà di beni immobili per far fronte ad un contesto di crisi economica e finanziaria che ha reso difficile l'accesso al credito bancario da parte del futuro acquirente.

In particolare, l'attenzione degli operatori del settore economico e professionale legato ai trasferimenti immobiliari si è indirizzata verso figure idonee a contemperare due interessi contrapposti: da un lato quella

---

<sup>2</sup> Il riferimento è alla tipologia contrattuale diffusa nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica che prevedeva la possibilità per il conduttore di acquistare la proprietà di alloggi di edilizia sovvenzionata, ossia di alloggi prioritariamente destinati alla locazione. L'art. 34 del r.d. n. 1165/1938 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica), stabiliva che «...il Ministro dei Lavori Pubblici può autorizzare i Comuni e gli istituti per case popolari a vendere o assegnare in locazione con patto di futura vendita, all'inquilino o ai suoi eredi, gli stabili in qualunque tempo costruiti prescrivendo, volta per volta, le cautele e le condizioni da inserirsi nei contratti suddetti...».

dell'impresa (o comunque del potenziale venditore) di smobilizzare con celerità la propria ricchezza immobiliare; dall'altra quella dell'utente all'acquisizione immediata del godimento del bene prevedendo una modalità alternativa rispetto al pagamento integrale ed immediato del prezzo dell'immobile.

Si è creata quindi in tutta Europa una situazione delicata che ha travolto il mercato dell'edilizia comportando maggiori difficoltà, rispetto al passato, nella vendita di immobili.

Non è difficile individuare le cause che hanno portato a una stasi del settore dell'edilizia: il sistema bancario italiano, nell'esercizio della funzione creditizia, è stato indotto ad adottare un metodo di valutazione rigorosa dei bilanci e delle situazioni patrimoniali, e a negare la concessione di crediti bancari, nonostante l'ingente liquidità a disposizione, alle famiglie ed alle imprese che – pur astrattamente meritevoli – non rispondevano a *ranges* di sicurezza<sup>3</sup>. Ciò ha portato una netta contrazione del sistema creditizio, del tutto sbilanciata rispetto alla funzione finanziaria che era concretamente svolta dalle banche.

A ciò si aggiungano ostacoli derivanti dalla generale carenza – in capo a famiglie e imprese - di liquidità, dall'aggravarsi del carico fiscale e da una rilevante riduzione del numero di negoziazioni immobiliari.

Da un punto di vista professionale, poi, si è accompagnata una forte sfiducia nel superamento della crisi, a cui segue un sostanziale allontanamento dalla ricerca degli affari.

Inoltre, a fronte dell'abbassamento dei parametri a cui sono ancorati i tassi di interesse degli investimenti, la percentuale degli *spread*, applicati dalle banche ai contratti di mutuo, sono risultati così elevati da equiparare il costo dei finanziamenti a quello che caratterizzava periodi in cui i parametri di riferimento dei tassi erano ben più elevati del costo del denaro.

Dal quadro appena delineato derivano diverse conseguenze per i due diversi protagonisti della crisi, ossia, come accennato pocanzi, rispettivamente i

---

<sup>3</sup> A. TESTA, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Riv. Imm. Propr.*, n. 6, 1° giugno 2014, p. 384.



privati e le imprese costruttrici. Dal lato dell'utente, o consumatore, a causa dell'elevato costo per l'accesso al credito, vi è stata l'impossibilità di ottenere un prestito dalle banche per carenza delle condizioni patrimoniali corrispondenti ai parametri di sicurezza a cui la concessione del finanziamento bancario era ancorata, ovvero – pur in presenza del rispetto dei parametri – la difficoltà ad assicurare con certezza la capacità di rimborso del credito. Emergeva così una tendenziale perdita del potere di acquisto e un allontanamento dalla aspirazione ad un investimento immobiliare<sup>4</sup>.

D'altra parte, le imprese, o comunque il venditore privato, hanno avuto difficoltà a far fronte alla necessità di conseguire in tempi celeri una realizzazione economica, data la complessità di collocare sul mercato i propri immobili come conseguenza dell'incapacità dell'utente di accedere al finanziamento<sup>5</sup>.

In assenza di un qualsivoglia incentivo pubblicistico, in termini di minore tassazione del settore, e nell'impossibilità di prevedere nel breve periodo una revisione dei *rating* in tema di finanziamenti bancari, risultava necessaria la ricerca di diverse soluzioni che facessero tornare appetibile l'affare sul mercato per i potenziali acquirenti privi di risorse economiche adeguate e non più in grado di pagare immediatamente l'intero prezzo dell'immobile né di versare un considerevole acconto. Più precisamente, vi era la necessità di individuare dei nuovi strumenti contrattuali che potessero consentire di acquisire l'immediato godimento dell'immobile, rimandando al futuro gli effetti di eventuale operazione di compravendita.

In particolare, dovevano essere predisposti degli schemi negoziali in grado di dare nuovamente al compratore fiducia, facendo sì che egli si rendesse disponibile a un impegno di pagamento periodico che, normalmente, va oltre

---

<sup>4</sup> A. TESTA, op. cit.

<sup>5</sup> A. TESTA, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, op. cit., sottolinea come «l'esigenza dell'impresa (ma anche quella del privato indotto a vendere da impellenti bisogni economici) è quella di disfarsi, nel più breve tempo possibile, dell'invenduto, allo scopo di raggiungere, con il minor dispendio di energie economiche, lo scopo che l'impresa stessa si è programmata (o, per il caso del privato che si accinga a vendere, lo scopo ultimo di conseguire la realizzazione economica della propria cessione immobiliare nel più breve tempo possibile)».

il canone di locazione relativo al bene in questione poiché comprende anche una parte che verrà imputata al prezzo di un'eventuale vendita dell'immobile. Parallelamente, il potenziale venditore doveva avere a disposizione degli schemi contrattuali che gli garantissero le adeguate tutele a fronte dell'impegno in un accordo con cui il soggetto perde il possesso e la detenzione, senza poter confidare in un sicuro adempimento, da parte del conduttore, del pagamento dilazionato nel tempo dell'intero prezzo pattuito. L'obiettivo da raggiungere era quindi la mobilitazione del mercato edilizio, il quale doveva uscire dalla stasi causata dalla crisi, attraverso la creazione di nuove forme negoziali che permettano di contemperare tutti gli interessi in gioco, trovando un giusto compromesso tra le posizioni delle parti. È in questo contesto che appare una nuova figura negoziale, una modalità alternativa di vendita immobiliare, che prende il nome di *rent to buy* e che assume le sembianze, come vedremo, di un programma preparatorio all'acquisto.

Più esattamente, le esigenze contingenti dovute alla crisi del settore immobiliare richiedono una trattazione ed una valutazione ulteriore di tale fenomeno, al fine di ottenere delle soluzioni in grado di smuovere il mercato immobiliare.

La prassi notarile, in mancanza di una espressa previsione normativa, aveva iniziato a prevedere diverse soluzioni contrattuali comunemente riportate sotto il termine (di indubbia derivazione anglosassone) *rent to buy*. Si tratta delle figure contrattuali del *rent to buy*, del *buy to rent* e dell'*help to buy*<sup>6</sup>,

---

<sup>6</sup> A. BUSANI, *Le nuove compravendite*, inserto de *Il Sole 24 ore*, del 13 maggio 2013, 7 ha offerto una sintesi efficace di queste operazioni nei seguenti termini. Il *rent to buy* è un «contratto di locazione seguito da un atto traslativo della proprietà», che «favorisce la vendita con il pagamento dilazionato dell'importo»; interessati sono sia il venditore, che accetta la dilazione ma non intende dismettere la proprietà fino al saldo, sia l'acquirente che intende beneficiare di uno scaglionamento dell'importo nel tempo. Il *buy to rent* è una vendita immediata con prezzo dilazionato e la garanzia per il venditore di tornare proprietario in caso di inadempimento del compratore; favorisce la vendita con il pagamento dilazionato; soggetti interessati sono quanti devono cedere subito la proprietà, ottenendo però garanzie sul saldo dell'importo dilazionato, nonché gli acquirenti che intendono beneficiare di una dilazione del pagamento. L'*help to buy* è un contratto preliminare con pagamento dilazionato anteriore al rogito; «favorisce la vendita con il pagamento dilazionato dell'importo»; sono interessati quanti «vogliono pagare il 20-30% dell'importo in modo da rendere finanziabile il

tutte nate a seguito della crisi economica ad opera degli operatori immobiliari per sopperire alla contrazione del sistema bancario nel concedere i mutui per acquistare gli immobili.

Nel primo, “si stipula un contratto di locazione, che poi si trasforma in un contratto di compravendita quando la somma dei canoni di locazione pagati per un certo tempo abbia eguagliato il prezzo pattuito per la cessione della proprietà dell’immobile”; nel secondo si perfeziona “un contratto di compravendita immediatamente traslativo della proprietà con la particolare pattuizione per la quale il prezzo sarà pagato in un certo numero di rate e con la previsione che il caso di inadempimento provoca il ritorno della proprietà in capo al venditore”; nel terzo si conclude “un contratto preliminare preordinato al versamento a rate, da parte dell’acquirente al venditore, di caparre e di acconti”, al fine di richiedere poi a una banca un finanziamento per il residuo prezzo<sup>7</sup>.

L’*help to buy* e il *buy to rent* si caratterizzano per la produzione immediata dell’effetto traslativo, cui si accompagna il frazionamento del prezzo, mentre nel *rent to buy* l’acquisto è eventuale e rinviato ad un momento successivo<sup>8</sup>.

La soluzione del *rent to buy*, nelle diverse opzioni proposte, è valida per entrambi i contraenti: al potenziale acquirente consente di evitare un esborso patrimoniale superiore alle risorse attuali disponibili che non gli consentono di procedere direttamente all’acquisto dell’immobile, ottenendo comunque l’opportunità di godere immediatamente dell’immobile e di imputare, in tutto o in parte, le somme versate, a titolo di corrispettivo di godimento, nel prezzo dell’eventuale acquisto dell’immobile goduto; il potenziale venditore può invece mettere a reddito l’immobile attraverso una locazione, in attesa della vendita dello stesso.

---

restante 70-80%<sup>2</sup>, nonché l’acquirente che intende beneficiare di uno scaglionamento dell’importo nel tempo».

<sup>7</sup> A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Riv. Contratto e Impresa*, n. 2, 1° marzo 2014, p. 419.

<sup>8</sup> A. FUSARO, *op. cit.*

## 2. Uno strumento per l'acquisto progressivo della proprietà di un immobile mediante finanziamenti tra privati

Ritornando al contesto economico, il mercato immobiliare italiano ha subito quindi un duro contraccolpo e il volume dei trasferimenti delle unità immobiliari andava sempre più a ridursi.

Il fenomeno ha colpito in particolare la popolazione più giovane, in maggiore difficoltà nel presentare garanzie al fine di ottenere un finanziamento bancario per l'acquisto di un'abitazione, e le imprese costruttrici, le cui *chance* di vendita delle unità immobiliari costruite è calato in maniera esponenziale, costrette ad attendere un'offerta adeguata ed alienarle o locarle ad un prezzo inferiore rispetto al valore di mercato, incorrendo in una possibile crisi di impresa.

Stante quindi la crescente difficoltà per i privati di procedere all'acquisto di un bene immobile, una delle possibili soluzioni percorribile era quella di stipulare un contratto di locazione di immobili, nonostante le contraddizioni normative che lo connotano<sup>9</sup>.

Proprio in ragione del fatto che le posizioni dei soggetti appartenenti alle categorie anzidette faticano ad individuare il punto di incontro, e data la difficoltà evidente di delineare un assetto di interessi idoneo a soddisfare le

---

<sup>9</sup> Il combinato disposto della disciplina codicistica della locazione immobiliare e delle leggi 27 luglio 1978, n. 392, e 9 dicembre 1998, n. 431, ancora oggi vigente, ha infatti ripetutamente dato prova negli anni di gravi difficoltà attuative: basti pensare all'ancora allarmante percentuale di contratti non registrati, alle pessime condizioni in cui vengono locati gli immobili, nonché all'eccessiva onerosità dei canoni di locazione (sovente superiori alle rate di un eventuale mutuo bancario). Inoltre, il contratto in oggetto non fornisce alcun vantaggio nel lungo periodo ai conduttori, non facendo altro che accrescere, in senso lato, le disparità sociali presenti nella nostra società. Al riguardo, per approfondimenti sull'attuale regime, sulle prospettive, e sulle più recenti novità normative e giurisprudenziali, si veda Calderai, *La riforma delle locazioni abitative quindici anni dopo: le ragioni di un fallimento dello stato post-regolatore e gli scenari futuri*, in *Rivista di diritto civile*, 2012, 4, p. 367 - 398; Padovini, *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future*, in *Nuova giur. civ.*, 2012, p. 265 - 271; Bargelli, *La locazione immobiliare nelle ultime tappe del diritto europeo*, *Nuova giur. civ.*, 2012, p. 272 - 276; Laghi, *Forma ad essentiam e nullità di protezione: declinazioni funzionali della forma nelle locazioni ad uso abitativo*, in *Contr. e impr.*, 2017, 1, p. 256 - 286; Buset, *Alle Sezioni Unite il patto occulto di maggiorazione del canone e la locazione ad uso diverso*, in *Nuova giur. civ.*, 2, 2017, p. 224 - 235.

esigenze di entrambi, si è originato il fenomeno economico del *rent to buy*. Si è iniziato ad adottare fattispecie negoziali che implicassero una maggiore flessibilità per le parti, orientate ad acquisto progressivo della proprietà dell'immobile.

Alcune di queste si riferiscono a schemi contrattuali classici: vi sono da un lato fattispecie contrattuali tipiche come la vendita con riserva di proprietà o il preliminare di vendita con effetti anticipati; dall'altro contratti misti o collegati come il contratto di locazione collegato ad un preliminare di vendita. Tuttavia, le figure ora richiamate presentavano non pochi problemi. Segnatamente: le problematiche relative alle valutazioni di convenienza da parte del venditore, che continua a preferire la vendita immediata del bene con l'incasso integrale del prezzo; la mancanza di protezione per l'acquirente dell'immobile, i cui diritti possono essere messi a repentaglio dalle azioni dei creditori del venditore o dal suo fallimento; criticità legate alla conversione e all'imputazione del canone di locazione al potenziale prezzo di acquisto, nonché all'applicazione delle norme sui contratti di locazione e così via.

Perciò, il legislatore, con l'art. 23 del d.l. 133/2014 convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164 (d'ora in poi: art. 23 d.l. 133/2014), è intervenuto introducendo nel nostro ordinamento una nuova figura contrattuale inedita che consente il godimento del bene immobile in funzione della successiva alienazione. D'altro canto, "i tipi legali non sono la creazione a tavolino di una mente più o meno geniale: quando non li eredita dalla tradizione (ed allora il problema si sposta soltanto nel tempo), il legislatore li recepisce dalla pratica degli affari"<sup>10</sup>.

Prima di procedere però a un'esposizione dettagliata della disciplina giuridica del contratto in esame, è bene evidenziare quale sia la *ratio* sottesa alla novella legislativa.

Sicuramente l'obbiettivo primario perseguito dal legislatore con l'introduzione del contratto di *rent to buy* è quella di rimediare all'insufficienza delle figure contrattuali a disposizione dei cittadini, non più

---

<sup>10</sup> Così G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, in *Ristampe della Scuola di specializzazione in diritto civile dell'Università di Camerino*, a cura di P. Perlingieri, Napoli, 2014, p. 129.

idonee a soddisfare le esigenze degli stessi, e all'insufficienza delle politiche fiscali ed economiche portate avanti nel settore immobiliare.

Entrando più nel merito delle motivazioni che hanno spinto all'inserimento del negozio nel nostro ordinamento, in primo luogo viene in evidenza la stagnazione del mercato immobiliare., come già sopra ricordato.

Continuando l'analisi, va posta in rilievo l'esigenza dei cittadini a più basso reddito di ottenere il godimento di un immobile (soprattutto per adibirlo ad abitazione) senza l'esborso immediato di ingenti somme di denaro.

Più in profondità, poi, risalta l'obbiettivo di tutelare le parti contrattuali nelle contrattazioni immobiliari sempre più complesse, mediante una tipizzazione della disciplina contrattuale, che risolve tutte quelle difficoltà che potrebbero derivare dall'atipicità di un contratto, chiarendo quali sono gli effetti del contratto e influenzando positivamente sulla sua diffusione.

Fatte queste premesse, ciò che effettivamente il contratto di *rent to buy* è finalizzato a perseguire è di consentire al potenziale acquirente di godere del bene immobile immediatamente per poi procedere, nella prassi generalmente dopo un numero di anni non superiore a dieci (anche alla luce della disciplina della trascrizione dettata dall'art.23 d.l. 133/2014<sup>11</sup>), ad acquistare o meno il bene, con pagamento di una cifra corrispondente al residuo prezzo dopo la imputazione (di parte) del canone.

Questo meccanismo, che determina una riduzione sostanziale del prezzo a seguito della fase di godimento del bene, si realizza grazie al pagamento di un canone periodico sia per remunerare il godimento del bene, sia per imputarlo al prezzo dell'eventuale acquisto.

Così l'accordo può risultare vantaggioso per entrambe le parti: il conduttore dilaziona nel tempo il pagamento del prezzo del bene, e al momento

---

<sup>11</sup> Ai sensi dell'art. 23, comma 3, d.l. 133/2014: "*Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. 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. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile*". La norma in esame prevede che la trascrizione del contratto di *rent to buy*, al pari di quella del preliminare, produca un effetto prenotativo: ovvero fa retroagire gli effetti della trascrizione dell'eventuale atto di vendita al momento della trascrizione del contratto medesimo.

dell'eventuale acquisto il residuo prezzo – più ridotto a fronte di quello originario – può rendere più agevole l'accesso al credito bancario; a sua volta il concedente-venditore percepisce un reddito regolare a titolo di canone e può avere un potenziale acquirente dell'immobile già determinato.

In realtà, più precisamente, quello che il contratto di *rent to buy* consente è una sorta di sostanziale “finanziamento tra privati”<sup>12</sup>, dal concedente al conduttore, senza l'intervento di intermediari finanziari, in cui il conduttore paga un canone di godimento e al tempo stesso corrisponde parte del prezzo dell'immobile. Ciò gli consente di vedere già una quota importante del valore del bene pagata, ma anche di potersi svincolare liberamente dal negozio, senza procedere all'acquisto, se le sue esigenze economiche o di altro tipo siano cambiate nel tempo (salve le conseguenze dell'inadempimento di un eventuale obbligo a procedere alla stipula del definitivo contratto di compravendita dell'immobile).

Alla luce di quanto detto, il contratto di *rent to buy* rappresenta uno di quegli strumenti predisposti dalla prassi (e poi dalla legge) per far fronte alle nuove esigenze di mercato e che consente un acquisto progressivo della proprietà di un immobile mediante finanziamento tra privati<sup>13</sup>.

### 3. La tipizzazione sociale di un contratto atipico

Nel contesto finora delineato, per venire incontro alle nuove e specifiche esigenze di mercato ed al fine di contemperare i diversi interessi del consumatore e dell'impresa, stante anche l'impossibilità degli schemi negoziali tipizzati dall'ordinamento di farvi fronte, si comprende come si renda necessario il richiamo a figure contrattuali atipiche che siano in grado di soddisfare interessi, meritevoli di tutela giuridica, altrimenti non realizzabili con schemi conosciuti.

---

<sup>12</sup> A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018.

<sup>13</sup> A. SEMPRINI op. cit.

Infatti, la disciplina dettata dal legislatore in tema di *rent to buy* con il decreto “Sblocca Italia”<sup>14</sup>, mira a regolare taluni aspetti della fattispecie contrattuale, che, ancora prima di essere espressamente prevista dalla legge, può trovare rispondenza in altre figure negoziali elaborate dalla prassi come alternative alla vendita e idonee a realizzare un progressivo acquisto della proprietà immobiliare.

È questa la funzione che il nostro ordinamento riserva all'autonomia contrattuale.

L'art.1322 c.c.<sup>15</sup> pone il principio secondo il quale le parti sono libere di ricostruire degli schemi negoziali atipici, diversi da quelli previsti nel codice civile, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, dell'ordine pubblico e del buon costume, in omaggio al principio di libertà costituzionalmente garantito ma anche al principio di autodeterminazione negoziale<sup>16</sup>.

L'autonomia contrattuale può assumere varie forme: le parti possono, entro determinati limiti, liberamente determinare il contenuto del contratto; possono scegliere, tra i contratti tipici predisposti dalla legge, quello che meglio realizza gli interessi perseguiti; ancora, possono esse stesse creare dei contratti atipici, diversi da quelli previsti dal legislatore, per perseguire diverse finalità.

---

<sup>14</sup> D.l. 12 settembre 2014, n.133 recante Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

<sup>15</sup> Art.1322 c.c.: “*Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge e dalle norme corporative. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*”

<sup>16</sup> Il principio della libertà di contratto, codificato nell'art. 1322 c.c., non è specificamente garantito per se stesso dalla Costituzione italiana. Infatti, se da un lato gli artt. 41 e 42 della Costituzione, garantiscono la libertà dell'iniziativa economica privata ed il libero godimento della proprietà privata, dall'altro consentono che a tali libertà siano imposti limiti, al fine di farli armonizzare con l'utilità sociale e render possibile l'adempimento di quella funzione sociale che non può dissociarsi dal godimento dei beni di produzione o, più generalmente, dall'esercizio di ogni attività produttiva. È così giustificata l'imposizione di condizioni restrittive per lo svolgimento dell'autonomia contrattuale, mediante la modifica o l'eliminazione di clausole di contratti in corso quando esse si rivelino contrastanti con l'utilità sociale (Corte Cost., 27 febbraio 1962, n. 7).



Tutto ciò con il limite per cui si devono perseguire degli interessi meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico, il cui sindacato spetta al giudice e ricade su uno dei requisiti essenziali del contratto: la causa<sup>17</sup>. Oggi, il concetto di causa non può prescindere dalla considerazione dell'assetto di interessi delineato e voluto dalle parti<sup>18</sup>.

Invero, è in quest'ultima prospettiva che bisogna porsi riguardo allo schema contrattuale del *rent to buy* elaborato dalla prassi, per il quale si rende necessaria una individuazione della disciplina da applicare al livello civilistico. A tal fine è quindi opportuno individuare la causa contrattuale che giustifichi tale fenomeno.

---

<sup>17</sup> Il codice civile rimanda a una verifica sulla meritevolezza degli interessi perseguiti con riferimento ai contratti atipici. L'art.1322 comma 2 c.c. stabilisce che "Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico". Negli anni vicini all'emanazione del codice il richiamo alla verifica di meritevolezza delle scelte di autonomia privata evocava una "funzionalizzazione" di quest'ultima ad interessi preventivamente determinati e selezionati dall'ordinamento. L'orientamento prevalente neutralizzava il controllo di meritevolezza assorbendolo in quello di liceità: il contratto è meritevole quando è lecito. Una riscoperta della rilevanza del giudizio di meritevolezza come verifica autonoma, distinta rispetto a quella di liceità comincia a profilarsi negli anni successivi: il contratto ancorché lecito potrebbe contrastare con finalità di carattere sovraindividuale. Nei contratti tipici la verifica di meritevolezza degli interessi perseguiti è soddisfatta e in qualche modo assorbita dal controllo sulla liceità della causa concreta, mentre per i contratti atipici il giudice dovrà svolgere un controllo di meritevolezza sulla funzione economico sociale del contratto e successivamente un controllo di liceità sulla causa concreta. La valutazione di immeritevolezza del contratto atipico non comporta la nullità ma l'esclusione di ogni effetto giuridico della regolamentazione negoziale intercorsa tra le parti a cui l'ordinamento rimane indifferente.

<sup>18</sup> Il vero e proprio riconoscimento della teoria della causa in concreto si ebbe solo con la sentenza della Corte di Cassazione n. 10490/2006, che ha riconosciuto la necessità di elaborare "un'ermeneutica del concetto di causa che, sul presupposto della obsolescenza della matrice ideologica che configura la causa del contratto come strumento di controllo della sua utilità sociale, affonda le proprie radici in una serrata critica della teoria della predeterminazione causale del negozio (che, a tacer d'altro, non spiega come un contratto tipico possa avere causa illecita), ricostruendo tale elemento in termini di sintesi degli interessi reali che il contratto stesso è diretto a realizzare (al di là del modello, anche tipico, adoperato)". Non si abbandona, dunque, l'ottica funzionale, ma la si rivolge alla dimensione individuale del singolo contratto e all'uso che le parti hanno voluto fare del contratto stesso, ancorché tipico.

Riguardo a ciò, parte della dottrina <sup>19</sup>, ritiene essenziale la verifica dell'interesse concreto sotteso all'operazione negoziale che giustifica la scelta di questo negozio piuttosto che di un altro.

È indubbio, allora, che se le parti agiscono con il solo scopo di ottenere una rateizzazione del pagamento del prezzo di acquisto, data l'impossibilità del pagamento integrale al momento del perfezionamento dell'eventuale contratto di vendita, ci si troverebbe di fronte a un contratto unitario atipico, il quale viene a tipizzarsi per la causa economico-sociale determinata dalla funzione speciale, sostanzialmente creditizia, che il contratto stesso svolge.

Al contrario, qualora il potenziale acquirente voglia acquisire l'immediato godimento del bene immobile dietro la corresponsione di canoni periodici, salva la possibilità per l'utilizzatore di acquistarne eventualmente la proprietà, imputando al prezzo di vendita parte dei canoni già pagati, si dovrebbe parlare di una fattispecie con causa negoziale complessa caratterizzata da un collegamento negoziale volontario.

Sicché, qualora l'intento delle parti sia quello di procrastinare l'acquisto avvalendosi dell'immediata utilizzazione dell'immobile e pagando come corrispettivo del godimento un numero di canoni periodici, che poi, eventualmente, verranno imputati al prezzo di vendita, ci si troverebbe di fronte ad una fattispecie complessa. Quando invece prevale l'interesse alla rateizzazione del prezzo, al fine di frazionarne temporalmente il pagamento, la fattispecie semplice ed unitaria mira a raggiungere il medesimo scopo cui corrisponde l'ottenimento di un mutuo, stante l'incapacità del potenziale acquirente di provvedere immediatamente al pagamento a causa della mancanza di liquidità disponibile.

Da quanto sopra detto, quindi, emerge che la disciplina del primo contratto deriverebbe dalle singole discipline applicabili a ciascun tipo negoziale collegato; mentre nel secondo caso, poiché si è in presenza di una causa

---

<sup>19</sup> A. TESTA, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Riv. Imm. Propr.*, n. 6, 1° giugno 2014, p. 384

negoziale unitaria, sebbene atipica, le parti potranno autonomamente decidere quale sia la disciplina da applicare alla fattispecie.

Tuttavia, tali conclusioni non possono essere accolte acriticamente.

Dalle premesse svolte in precedenza, sembra evidente che, la vera esigenza che si vuole soddisfare, attraverso il ricorso da un fenomeno negoziale atipico – prima della sua tipizzazione legislativa - come il *rent to buy*, è individuare uno schema contrattuale che sia in grado di mettere a disposizione delle parti una forma di finanziamento dell'acquisto alternativo a quello offerto dalle banche.

Il *rent to buy*, quindi, viene a giustificarsi in base alla funzione economico-sociale che è chiamato a svolgere, ossia una forma di finanziamento dell'acquisto alternativa al credito bancario non più disponibile.

Non sembra credibile che la funzione del negozio possa essere diversa allorché le parti perseguano l'interesse di rimandare nel tempo gli effetti della vendita e intanto ottenere l'immediato godimento del bene: se esse avessero voluto davvero perseguire tale ultima finalità sarebbero potute ricorrere a un preliminare ad effetti anticipati con la previsione di un pagamento rateizzato. In altre parole, qualunque sia l'interesse del potenziale acquirente, in un accordo che prevede la concessione di un immobile in locazione con contestuale previsione della successiva cessione del medesimo al conduttore, scomputando dal corrispettivo della vendita quanto già versato a titolo di canone di godimento, la causa contrattuale è sempre quella di consentire una dilazione nel tempo del pagamento del prezzo ed evitare un esborso patrimoniale immediato per il potenziale acquirente che si trova in una situazione di difficoltà economica, consentendo al tempo stesso, al potenziale venditore, di realizzare l'interesse all'alienazione dell'immobile.

Dunque, il *rent to buy*, sotto un aspetto sostanziale, si caratterizza per avere una causa unitaria, sia pure di natura atipica, assimilabile, approssimativamente, a quel di un contratto di finanziamento, con la differenza che quest'ultimo consente il pagamento, da parte del mutuario-acquirente, del prezzo in un'unica soluzione.

Da quanto sopra detto, si ricava il grande vantaggio che non risultano applicabili le disposizioni che, in caso di collegamento negoziale, risulterebbero dalle discipline dei singoli contratti tipici costituenti tale collegamento. Bensì, le parti possono, in totale autonomia, determinare la disciplina contrattuale applicabile.

Tuttavia, però, anche in riferimento al *rent to buy*, come per il *leasing*, si può dire che lo schema negoziale ha subito un fenomeno di tipizzazione sociale in considerazione della specifica funzione svolta che risponde alla tutela di interessi diffusi nella società.

Infatti, le specifiche esigenze, che hanno spinto le parti a creare una figura contrattuale atipica, non sono dettate da circostanze di quel singolo caso concreto, ma rispondono al più ampio e socialmente diffuso interesse della società a superare la crisi che ha colpito il settore immobiliare, a causa della contrazione della concessione di credito bancario e della mancanza di liquidità disponibile in mano degli utenti, che avrebbe invece consentito l'immediato pagamento del prezzo degli immobili acquistati.

Si può parlare quindi di una fattispecie contrattuale socialmente tipica, a cui, in quanto fenomeno negoziale unitario, si applicherà una disciplina unitaria autonomamente stabilita dalle parti.

Seppure quanto delineato è del tutto coerente e logico, non può affermarsi l'assenza di taluni profili di criticità, di natura sostanziale e fiscale, che potrebbero rappresentare degli ostacoli al successo della fattispecie come delineata e a portare ad un nuovo risultato: la possibile sperimentazione di uno schema contrattuale *sui generis* che porti con sé maggiore certezza.

Infatti, proprio perché si è parlato di atipicità, il *rent to buy* non può essere sempre ricollegato a uno schema negoziale unico ed immutabile.

Bensì, tra le possibili soluzioni, si potrebbe indicare quella di un contratto con cui il proprietario del bene immobile, al cui acquisto è interessato il potenziale acquirente, ceda a quest'ultimo il diritto di usufrutto vitalizio per un corrispettivo determinato e rateizzato.

A tale contratto si collega poi un contratto di opzione per l'acquisto del diritto di nuda proprietà, con la previsione di un altro corrispettivo da pagare al

momento dell'esercizio dell'opzione, sottoposto a termine iniziale, coincidente con la scadenza della rateizzazione del prezzo di acquisto del diritto di usufrutto vitalizio, con previsione di una condizione risolutiva della durata dell'usufrutto a vita che, in caso di mancato esercizio dell'opzione, vede limitata la propria durata la quale viene a coincidere con la fine della rateizzazione del corrispettivo. Quest'ultimo, per tutelare l'interesse del venditore, rimane quello fissato in origine nonostante la riduzione della durata dell'usufrutto, come compensazione del mancato esercizio dell'opzione da parte del potenziale acquirente dell'originario usufrutto vitalizio.

Ecco che in questo modo l'acquirente acquisisce sin da subito il godimento del bene immobile per cui dovrà pagare un corrispettivo rateizzato, con benefici fiscali per il venditore in quanto le spese di mantenimento e manutenzione che gravano sull'immobile saranno pagate dall'usufruttuario.

Inoltre, i vantaggi sono che la previsione di un corrispettivo per l'acquisto del diritto di usufrutto vitalizio, anche nel caso in cui la durata dell'usufrutto dovesse diminuire per l'operare della condizione risolutiva, fa sì che il venditore sia protetto dal rischio del mancato acquisto della nuda proprietà in capo al potenziale acquirente, il quale, a sua volta, sarà invogliato a effettuare l'acquisto definitivo avendo già pagato una somma molto maggiore rispetto a quella necessaria per acquisire un usufrutto di durata limitata.

## Capitolo II

### **Il contratto di rent to buy: inquadramento giuridico.**

SOMMARIO: 1. *Soluzioni alternative alla vendita prospettate dall'autonomia contrattuale*; 1.1. *Qualificazione giuridica del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione*; 1.2. *Un caso pratico: rent to buy e preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente*; 2. *Novella legislativa: introduzione del rent to buy nel nostro ordinamento*; 3. *Art. 23 d.l. 133/2014: disciplina normativa del rent to buy.*

#### 1. Soluzioni alternative alla vendita prospettate dall'autonomia contrattuale

Se è vero che le crisi economiche sollecitano l'adozione di soluzioni inedite, è anche vero che, spesso, l'ordinamento giuridico italiano può fare i conti con escogitazioni diverse che consistono nell'adattamento di schemi negoziali già esistenti. Si è evidentemente assistito a tale fenomeno proprio nel settore immobiliare, in cui, a causa della restrizione dell'offerta di credito da parte degli intermediari finanziari nei confronti dell'utenza, in presenza di una potenziale domanda di finanziamenti insoddisfatti, è stato frequente "l'inserimento nei contratti preliminari della previsione che subordina l'impegno dell'acquirente all'ottenimento del mutuo rivolto a procurare la somma da versare come prezzo"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in Riv. Contratto e Impresa, n. 2, 1 marzo 2014, p. 419.

In tal caso, è possibile riferirsi al *dictum* della Cassazione, secondo il quale, ove “le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un istituto bancario un mutuo per poter pagare in tutto o in parte il prezzo stabilito – patto di cui non è contestabile la validità, poiché i negozi ai quali non è consentito apporre condizioni sono indicati tassativamente dalla legge –, la relativa condizione è qualificabile come “mista”, dipendendo la concessione del mutuo anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica, ma la mancata concessione del mutuo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituisce fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista”<sup>2</sup>.

#### 1.2. Qualificazione giuridica del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione

È frequente in sistemi giuridici moderni come il nostro, aperti alla circolazione di modelli, che vengano mutuati da altri ordimenti dei modelli contrattuali atipici che, una volta individuati i relativi caratteri, vengono tipizzati al fine di prevedere una disciplina che tuteli in maniera soddisfacente gli interessi delle parti riconosciuti come meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Cass., 18.11.1996, n. 10074, in Giust. Civ. mass., 1996, 1537.

<sup>3</sup> Si ricordano il contratto di leasing e di factoring mutuati dagli orientamenti anglosassoni e oggi divenuti “socialmente tipici”. In tal senso si veda 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*

Allo stesso modo, è comune che le parti, esercitando la propria autonomia negoziale, si muovano all'interno dei confini dei modelli tipici previsti dalla legge per dare ascolto alle esigenze e alle prassi mercato, creando degli schemi negoziali atipici – ad esempio attraverso la combinazione di due o più contratti tipici – allo scopo di soddisfare le predette esigenze.

Il fenomeno della circolazione dei modelli contrattuali ha interessato l'ordinamento giuridico italiano – a partire dalla crisi del mercato immobiliare del 2008 – in cui si è registrato il sorgere del fenomeno economico-sociale del *rent to buy*, nato nel mondo anglosassone e tipizzato dal nostro legislatore con il d.l. 133\2014.

In via preliminare, è possibile definire il *rent to buy* come un contratto con il quale un soggetto, potenziale acquirente (che né dispone dei fondi sufficienti per acquistare un immobile né gode di una situazione patrimoniale che gli permetta di rientrare nei *range* a cui è ancorata la concessione del credito bancario) acquisisce l'immediato godimento dell'immobile al cui acquisto è interessato, con la previsione che parte dei canoni periodicamente versati al concedente vengano imputati al prezzo della successiva eventuale vendita del bene.

Tale modello contrattuale nasce per fronteggiare la carenza di capitale iniziale dell'aspirante acquirente, consentendogli di ottenere l'immediato godimento dell'immobile, pagando una quota periodica che include una parte da destinare al pagamento del prezzo dell'immobile.

Indirettamente, il *rent to buy* può comportare anche un effetto positivo sul mercato immobiliare, rendendo di nuovo appetibili gli affari e mobilizzando il settore bloccato dalla crisi economica degli anni passati.

In particolare, la dottrina sostiene che il contratto in esame “consente ai titolari di immobili in attesa di vendita di metterli provvisoriamente a reddito, attraverso la locazione; permette agli acquirenti di prenotare investimenti per quali sono richiesti esborsi superiori alle risorse disponibili nell'immediato ... [sicché] ... attraverso la locazione si attraggono potenziali acquirenti privi del

---

settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 1 novembre 2014, n. 164)<sup>[17]</sup> Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133<sup>[18]</sup> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011.



denaro necessario e che non trovano banche disposte a prestarlo... [e] ... sussistono ragioni di attrattiva per tutte le parti”<sup>4</sup>.

Come accennato, sempre finalizzati alla ripresa delle contrattazioni immobiliari sono altresì l'*help to buy* e il *buy to rent*, operazioni che presentano caratteri definiti e diversi rispetto al programma preparatorio all'acquisto oggetto di esame, e che analizzeremo più dettagliatamente.

L'*help to buy* consiste in un contratto preliminare di vendita trascritto con effetti parzialmente anticipati, in cui i pagamenti versati in acconto del prezzo tengono conto anche dell'immediato godimento dell'immobile, nonché di eventuali spese ed oneri e la durata del contratto influisce sulla determinazione del prezzo di vendita (tanto più si accorcia la durata del contratto, tanto più diminuisce il prezzo). Il promissario acquirente beneficia della postergazione dell'impegno finanziario connesso all'acquisto dell'immobile e della trascrizione contro gli eventuali rischi in cui si potrebbe incorrere fino al momento della vendita; sull'altro fronte il potenziale venditore ottiene il pagamento di un canone periodico e la previsione di un penale per l'inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto definitivo. Caratteristica di tale fattispecie è in particolare la presenza, in capo a entrambe le parti, di un obbligo relativo alla successiva conclusione del contratto definitivo di compravendita, proprio in ragione dell'originaria pattuizione di un preliminare vincolante per ambedue.

---

<sup>4</sup> A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislative e rielaborazioni della prassi*, in Riv. *Contratto e Impresa*, n. 2, 1° marzo 2014, p. 422; analogamente, si veda A. PURPURA *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in Riv. *dir. econ. trasp. e amb.*, XII, 2014, p. 125ss.: l'autore, nel proprio contributo, sottolinea che «il rent to buy costituisce un fattore incentivante gli acquisti immobiliari. Chi ha intenzione di acquistare ne è indotto dal profilarsi dell'immediato godimento dell'immobile, con il rinvio al tempo del rogito del versamento del corrispettivo della vendita, il cui importo rimane tuttavia invariato per l'intera durata del programma. Ulteriori elementi allettanti il potenziale acquirente sono rappresentati dalla postergazione dell'eventuale mutuo ad un momento più favorevole o di maggiore liquidità (ad esempio, dopo aver venduto un altro immobile), dal recupero degli importi versati a titolo di acconto del prezzo, e nondimeno dalla riduzione della soglia di liquidità da finanziare in relazione a quanto già anticipato, beneficio – quest'ultimo – influente sull'incremento dei finanziamenti accordati dagli istituti di credito. Chi è incline ad alienare, viceversa, non potendosi soddisfare sul prezzo, è stimolato al programma dall'immediata valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, che viene tempestivamente messo a reddito, ricavandone i benefici del canone periodico e del conseguente sgravio dai costi di gestione, addebitabili sul detentore, e fissando già il prezzo della futura vendita, il cui importo è immune dalle variazioni del valore di mercato nel lungo periodo».

Diversamente, il *buy to rent* si caratterizza per la conclusione di unico contratto di vendita con un prezzo rateizzato, come nella vendita con riserva di proprietà, di cui si ricorda in particolare la tutela per l'alienante in caso di inadempimento dell'acquirente (art.1526 c.c.<sup>5</sup>).

A questo crescente fenomeno di utilizzo di schemi contrattuali sostanzialmente atipici, per far fronte alla crisi del mercato immobiliare, si accompagnava però una carenza di disciplina normativa del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, con conseguente mancanza di una puntuale tutela delle parti. Il legislatore ha quindi recepito, con l'art.23 del d.l. 133/2014, le istanze di positivizzazione provenienti dal mondo degli affari.

Tuttavia, prima che il legislatore procedesse a una tipizzazione di tale tipo contrattuale, il principio di autonomia contrattuale – insieme ad una mancata consolidazione della prassi commerciale – ne rendeva ardua la qualificazione giuridica.

Precisamente, in dottrina, si fronteggiavano opinioni tra loro contrastanti relative alla riconducibilità del modello in esame ad una fattispecie tipica o atipica.

Da ricordare è la posizione di chi distingueva i contratti atipici, in cui vi è solo un mutamento di alcuni elementi di un contratto tipico senza influenzare la causa, dai contratti innominati, e cioè figure contrattuali del tutto nuove rispetto agli schemi previsti dal codice e che posseggono una causa ad essi non riconducibile<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Art.1526 c.c.: “*Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.*

*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.*

*La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti”*

<sup>6</sup> Cfr., in tal senso e tra gli altri, A. PIRAINO LETO, *I contratti atipici e innominati*, in *Collana di studi notarili*, diretta da G. Gallo – Orsi, Torino, 1974, 67.

Nondimeno, è da citare anche la dottrina meno recente<sup>7</sup> che riteneva riconducibile la fattispecie ad un contratto misto di locazione-vendita, con il conseguente richiamo alle teorie formulate da dottrina e giurisprudenza per la disciplina dei contratti misti.

La prima tesi<sup>8</sup> c.d. dell'applicazione analogica nega l'autonomia di tali contratti rispetto ai contratti atipici e sancisce l'applicazione diretta ai negozi misti dei principi generali in materia di contratti e analogicamente la disciplina prevista per il contratto tipico che presenta degli elementi simili a quelli che si intendono disciplinare.

Invece, secondo la teoria c.d. della combinazione<sup>9</sup>, si dovrebbero applicare le norme previste per i contratti tipici che compongono il negozio misto.

Infine, quella ritenuta preferibile dalla giurisprudenza<sup>10</sup> è la teoria dell'assorbimento (o della prevalenza)<sup>11</sup>, secondo la quale si applica la disciplina del contratto, che in base alla combinazione degli elementi, risulti che abbia una funzione prevalente, precisando che non bisogna ignorare gli elementi secondari nella valutazione dell'economia della fattispecie, salvo che non risultino incompatibili con il contratto principale.

---

<sup>7</sup> C. M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, in *Trattato dir. Civ. it.*, fondato da G. Vassalli, VII, Torino, 1993, 56; A. CAUTADELLA, *La donazione mista*, Milano, 1970, 93.

<sup>8</sup> R. SCOGNAMIGLIO, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di A. Scialoja – G. Branca, Bologna – Roma, 1970, 47 s.; F. MESSINEO, *Il contratto in genere*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, a cura di A. Cicu – F. Messineo, XXI, Milano, 714 s.; C.M. BIANCA, *Diritto civile 2, 3, Il contratto*, Milano, 2000, 479.

<sup>9</sup> L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948, 228; D. BARBERO, *Sistema del diritto privato*, I, Torino, 1965, 435 s.

<sup>10</sup> Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 20/11/2019) 20/08/2020, n. 17450: «Costituisce orientamento pacifico che in tema di contratto misto, la relativa disciplina giuridica va individuata in quella risultante dalle norme del contratto tipico nel cui schema sono riconducibili gli elementi prevalenti (cosiddetta teoria dell'assorbimento o della prevalenza), senza escludere ogni rilevanza giuridica degli altri elementi, che sono voluti dalle parti e concorrono a fissare il contenuto e l'ampiezza del vincolo contrattuale, ai quali si applicano le norme proprie del contratto cui essi appartengono, in quanto compatibili con quelle del contratto prevalente (cfr. Cass. Sez. Un. 11656/2008; 26485/2019)».

<sup>11</sup> R. SACCO, *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, 794; A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato* 15, Milano, 1997, 200.

Riponendo nuovamente l'attenzione sul contratto di *rent to buy*, se da un lato si sosteneva che ci si trovasse di fronte ad una fattispecie contrattuale atipica ed autonoma rispetto agli schemi negoziali tipici della contrattazione immobiliare, dall'altro, più recentemente, si riteneva che il *rent to buy* fosse piuttosto un *genus* a cui ricondurre una pluralità di figure negoziali tipiche finalizzate a soddisfare i medesimi interessi.

In ogni caso, a prescindere dalla qualificazione giuridica, in tutte le suddette ipotesi tra il conduttore – acquirente e il locatore – venditore veniva stipulato un contratto di locazione collegato con un contratto di compravendita.

Infatti, con l'espressione *rent to buy*, si fa riferimento a tre operazioni economiche già note, a seconda che alla locazione, attraverso il collegamento negoziale, acceda un'opzione di acquisto o di vendita, un preliminare di compravendita, oppure una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti.

Nella locazione con opzione di acquisto (c.d. “di riscatto”) o di futura vendita, accanto alla locazione si prefigura un'opzione aperta all'adesione dell'acquirente o del venditore: le parti sono libere di scegliere di rimettere alla decisione del conduttore – nel primo caso – o del locatore – nel secondo caso – la volontà di stipulare un contratto di compravendita, i cui elementi essenziali sono già contenuti nell'opzione ex art.1331 c.c. e che verrà concluso ove il conduttore, o il locatore, accettino la proposta nei tempi e secondo le modalità indicate<sup>12</sup>.

In altre parole, alla locazione accede un doppio negozio collegato, costituito dalla proposta di vendere – per l'opzione di acquisto – o di acquistare – per l'opzione di vendita – e dal patto accessorio di opzione. Prima dell'esercizio del diritto potestativo di opzione, a partire da quale decorreranno gli effetti della vendita, la fattispecie è regolata dalle norme in tema di locazione<sup>13</sup>, con

---

<sup>12</sup> F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in Riv. i Contratti 8-9/2014, pag. 823-824.

<sup>13</sup> A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in Riv. Contratto e Impresa, n. 2, 1 marzo 2014, p. 419: «Nelle analisi in materia di “locazione con riscatto” è frequentemente evocato l'arresto di legittimità che, al ricorrere delle

la conseguenza che il potenziale acquirente è esposto ai rischi di fallimento del locatore, del pignoramento del bene locato o di iscrizione ipotecarie sullo stesso.

Nella locazione con preliminare di futuro acquisto, invece, vi è da un lato non una facoltà ma l'obbligo di stipula del definitivo di vendita, dall'altro la necessità di un successivo rinnovo della volontà con detta stipula: le parti possono scegliere di obbligarsi a procedere alla futura vendita contro un prezzo, già individuando nel preliminare di vendita (collegato al contratto di locazione) tutti gli elementi della futura compravendita e, al tempo stesso, rimettendo alla stipula del definitivo la facoltà di rinegoziare determinati aspetti del regolamento contrattuale a seguito delle eventuali esigenze nel frattempo verificatesi<sup>14</sup>.

Tuttavia, nel caso della locazione con opzione di acquisto, la parte che decide di esercitare la opzione stessa non deve fare ricorso a sentenza costitutiva o di accertamento della conclusione del contratto, in quanto gli effetti della vendita decorreranno dalla ricezione da parte dell'aspirante venditore, o dell'aspirante acquirente, dell'accettazione della proposta irrevocabile contenuta nell'opzione; inoltre, se l'originaria opzione sia stata stipulata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, essa consente la conclusione del contratto definitivo nella forma prevista per la pubblicità immobiliare dall'art.2657 c.c., purchè l'accettazione sia conforme.

Nel caso invece della locazione con preliminare di acquisto, le parti si obbligano a procedere alla stipula di un successivo contratto definitivo di

---

circostanze indicate, ha negato applicarsi alla locazione con patto di futura vendita la disciplina vincolistica dell'equo canone dettata dalla L. 392/1978, confermando la conclusione raggiunta in ordine ai rapporti ove il godimento di un immobile sia concesso nell'ambito di complesse operazioni economiche, non riconducibili alla tipologia della locazione. Presupposto di tale verdetto è che "le parti abbiano considerato la locazione non in modo indipendente ed autonomo dalla promessa di vendita, bensì strumentalmente collegata a questa per consentire al possibile acquirente il temporaneo uso dell'immobile dietro versamento di un corrispettivo solo sino al termine previsto per il saldo del prezzo o per il perfezionamento della vendita". Al ricorrere di tali estremi, deve ravvisarsi "un contratto atipico complesso, costituito dalla fusione delle cause di due contratti tipici (vendita-locazione), in cui la causa principale del negozio è quella del trasferimento della proprietà, con conseguente inapplicabilità delle norme sulle locazioni (Cass., 23.3.1992, n. 3587, in Riv. giur. edil., 1994, I, 509)"».

<sup>14</sup> F. TASSINARI op. cit.

vendita, pena l'esperibilità dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art.2932 c.c.

Rispetto al modello precedente, in questa fattispecie la successiva trascrizione del contratto di vendita richiederà un nuovo atto notarile, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Tale ipotesi presenta l'inconveniente del necessario secondo contratto da stipulare (vendita definitiva), ma il vantaggio di poter fare valere eventuali nuove esigenze delle parti manifestatesi durante lo svolgimento del rapporto: ciò ovviamente sulla base di eventuali criteri determinati nel preliminare, o in base al principio generale di buona fede.

Tuttavia, in entrambi i casi sorge il problema dell'imputazione del pagamento a titolo di canone di locazione o a titolo di prezzo di vendita, ossia quale sia il meccanismo giuridico che permettere di imputare, in conto e in diminuzione del prezzo della vendita, i canoni iniziali pagati a titolo di locazione.

In verità, trattandosi, in entrambi i casi, di una sequenza contrattuale (un precedente contratto di locazione e un successivo contratto di vendita) in cui ciascuno dei contratti costituisce un autonomo titolo per l'esecuzione del pagamento, l'unica possibilità per imputare in conto vendita i canoni di locazione è ipotizzare la configurazione di un effetto novativo oggettivo ex artt.1230 ss., relativamente a un'obbligazione di pagamento del canone di locazione ancora in fase di esecuzione. Ma, se tale è l'assetto configurato dalle parti, risulterebbe un effetto retroattivo della vendita, che porterebbe con sé la conseguenza di complicare di molto l'esecuzione della stessa: si pensi ad esempio all'individuazione, nella fase tra la locazione e la vendita, del titolo di godimento dell'immobile come possesso o detenzione, da cui dipende l'applicazione di norme anche processuali diverse.

Allora, è meglio precisare che, se le parti vogliono imputare parte dei canoni già pagati a titolo di locazione al prezzo di vendita, ci si trova davanti a una valutazione di ordine puramente economico e non anche giuridico: sicché, ciò che è stato pagato prima del perfezionamento della vendita definitiva resta

pagato a titolo di locazione, mentre ciò che è pagato dopo la vendita definitiva resta pagato a titolo di prezzo della vendita anche se diminuito<sup>15</sup>.

Accanto ai due istituti esaminati, come sopra accennato, se ne colloca un terzo, che trova disciplina riconducibile all'art. 1526 comma 3 c.c., idoneo a realizzare la volontà delle parti secondo le ragioni e le logiche del *rent to buy*: esso è rappresentato da un contratto di locazione in cui sia convenuto che al termine il conduttore acquista la proprietà del bene locato per effetto del pagamento dei canoni pattuiti. È opportuno, innanzitutto, precisare che tale fattispecie si distingue dalle due precedentemente richiamate in quanto non è richiesta una successiva manifestazione di volontà dalle parti, bensì l'acquisto della proprietà si verifica automaticamente per effetto del pagamento dell'ultimo canone di locazione, come stabilito dal codice civile.

Oltretutto, è da chiarire, collocandosi la fattispecie nell'alveo delle norme che disciplinano la vendita con riserva di proprietà agli artt. 1523 ss. c.c., che, secondo una parte della dottrina<sup>16</sup>, si tratta di un istituto diverso da quest'ultima. D'altronde, se si trattasse del medesimo contratto, risulterebbe superfluo estendere l'applicazione di una norma che già di per sé è applicabile a quel contratto traslativo ad effetti differiti.

Né, diversamente, l'art. 1526 comma 3 c.c. potrebbe risolversi in una norma c.d. di riqualificazione e cioè di una norma idonea a stabilire per legge che ogni contratto locazione, in cui sia prevista una clausola idonea a trasferire la proprietà del bene dal locatore al conduttore in conseguenza del pagamento dell'ultimo canone, debba qualificarsi come vendita con riserva di proprietà. Invero, se si accogliesse questa conclusione, potrebbero essere avanzate delle obiezioni: soltanto l'interprete è competente in materia di qualificazione degli istituti giuridici e non anche il legislatore; per la riqualificazione in esame non è necessaria una norma *ad hoc*, bensì essa si fonda sulle norme generali in

---

<sup>15</sup> F. TASSINARI, op. cit.

<sup>16</sup> F. TASSINARI op. cit.: «Nel contempo, il fatto che il legislatore regoli la fattispecie ora al vaglio nell'ambito di quelle norme (artt. 1523 ss. c.c.) che sono dedicate alla vendita con riserva della proprietà, induce a preferire, ad avviso di chi scrive, la conclusione secondo cui si tratta altresì di un istituto diverso da quest'ultimo contratto traslativo ad effetti differiti, dal momento che, se si trattasse del medesimo contratto, non avrebbe alcun senso estendere l'applicazione di una norma che sarebbe di per sé già applicabile».

tema di interpretazione del contratto di cui agli artt.1362 ss. c.c.; infine, come sopra accennato, la norma in esame non estende alla fattispecie prevista dal comma 3 tutte le norme in materia di vendita con riserva della proprietà, ma solo quella del precedente comma 2 dell'art.1526 c.c., con la conseguenza che si esclude l'applicazione di tutte le altre e gli istituti rimangono regolati da norme tra loro diverse<sup>17</sup>.

Da quanto detto, essendo tutti gli istituti esaminati diversi tra loro, potrebbe ipotizzarsi che siano rimessi all'autonomia privata diversi strumenti per addivenire al medesimo risultato, da un lato consentendo di stipulare due autonomi contratti, uno di locazione e il successivo di vendita, dall'altro, con la previsione di cui al comma 3 dell'art.1526 c.c., di stipulare un contratto unitario di locazione con effetto novativo dell'obbligazione di pagamento del canone pattuito per il godimento del bene a titolo di prezzo di vendita, determinando così una nuova qualificazione del contratto che sostituirà la precedente<sup>18</sup>.

In realtà, tutte queste figure negoziali elaborate nella prassi presentano l'elemento comune di essere finalizzate a consentire al potenziale acquirente l'immediato godimento del bene, diluendo nel tempo l'impegno finanziario,

---

<sup>17</sup> F. TASSINARI, op. cit. In particolare, l'autore sostiene che: «quest'ultima conclusione - che si risolverebbe in una fattispecie di riqualificazione legislativa della volontà espressa dalle parti - si esporrebbe, sempre ad avviso di chi scrive, ad almeno tre obiezioni: (I) la qualificazione degli istituti giuridici è materia di competenza dell'interprete, per la quale il legislatore non può intervenire; (II) la riqualificazione in oggetto dovrebbe comunque fondarsi sulle norme generali in tema di interpretazione del contratto di cui agli artt. 1362 ss. c.c., senza alcuna possibilità di una norma ad hoc che potrebbe porsi con quelle in contrasto; (III) la prescrizione di cui all'art. 1526 comma 3 c.c. non estende alla fattispecie in oggetto tutte le norme in materia di vendita con riserva della proprietà, ma soltanto la norma specifica di cui al precedente art. 1526 comma 2 c.c., con la conseguenza che, dal momento che l'inclusione di una norma espressa vale ad escludere tacitamente ogni applicazione diretta delle altre, i due istituti restano regolati da norme tra loro diverse».

<sup>18</sup> F. TASSINARI, op. cit.: «si può ipotizzare che il legislatore abbia ritenuto legittima una duplice forma di espressione da parte dell'autonomia privata relativamente a quelle fattispecie contraddistinte dal fatto di determinare uno iato tra il precedente momento locativo ed il successivo momento traslativo, da un lato consentendo all'autonomia privata, secondo le regole generali, di esprimersi liberamente individuando una sequenza di autonomi contratti, l'uno di locazione ed il successivo di vendita, in vario modo tra loro collegati, dall'altro lato, grazie appunto alla previsione di cui all'art. 1526 comma 3 c.c., consentendo di addivenire alla sequenza in oggetto tramite la stipulazione di un contratto unitario».



ed al potenziale venditore di collocare sul mercato i propri beni smobilizzando così la sua ricchezza immobiliare.

In particolare, sono necessarie delle soluzioni economiche che permettano all'utenza di adempiere all'obbligo di pagamento del corrispettivo alternative rispetto al pagamento integrale del prezzo, normalmente considerato momento perfezionativo del contratto di acquisto finanziato mediante credito bancario.

### 1.3. Un caso pratico: il rent to buy e il preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente. Lo strumento del rent to buy.

Con ordinanza del 10 agosto 2017<sup>19</sup>, il Tribunale di Cagliari ha stabilito che il contratto - con cui si prevede che tutte le somme al cui pagamento il promissario acquirente dovrà provvedere andranno imputate in conto acquisto al momento della stipula del contratto definitivo di vendita - andrà qualificato non come un contratto di rent to buy, bensì come preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente.

Ricostruendo i fatti da cui scaturì il contenzioso, due società avevano concluso un contratto denominato "preliminare di compravendita immobiliare", in cui si prevedeva che le somme (c.d. "canone"), al cui pagamento la società convenuta avrebbe dovuto provvedere, andassero imputate in conto acquisto al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita e che solamente nel caso in cui la vendita non si fosse perfezionata entro una data stabilita dalle parti, il canone dovesse essere adeguato al prezzo di mercato con la stipula di un nuovo contratto di locazione.

Da un lato, il promittente alienante, qualificando il contratto come rent to buy, intimava lo sfratto della società in base alla disposizione speciale di cui all'art.

---

<sup>19</sup> Tribunale di Cagliari, Ordinanza, 10 agosto 2017, con nota di F. ONNIS CUGIA, *Rent to buy e preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente*, in *Riv. giuridica sarda*, 1-2018, p. 65 ss.

23 d.l. 133/2014<sup>20</sup>, non essendosi perfezionata la vendita entro il termine convenuto e non essendo stato concluso un nuovo contratto di locazione. D'altro lato, l'intimata faceva opposizione alla convalida ritenendo che il contratto non potesse qualificarsi come rent to buy, bensì come contratto preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente; proponeva quindi una domanda avente ad oggetto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo ex art.2923 c.c..

Il Tribunale qualificava il contratto come un preliminare di vendita non ravvisando gli elementi caratteristici del rent to buy – ritenuti invece sussistenti dal promittente alienante – per il fatto che nell'ipotesi di perfezionamento del contratto di compravendita tutte le somme al cui pagamento l'intimata doveva provvedere andassero imputate in conto acquisto, e che solo nel caso in cui la vendita non si fosse perfezionata entro la data stabilita le somme versate a titolo di canone di locazione sarebbero state adeguate al prezzo di mercato con la stipula di un nuovo contratto di locazione.

Pertanto, poiché le somme qualificate come canone sarebbero state imputate ad acconto sul prezzo della vendita, nessuna somma, versata a titolo di canone per l'ipotesi di mancata vendita sarebbe rimasta alla promittente alienante.

Così, il Tribunale rigettava l'istanza di rilascio dell'immobile ritenendo pregiudiziale l'accertamento relativo al perfezionamento della vendita, oggetto di contenzioso tra le parti nel procedimento avente ad oggetto una domanda ex art.2932 c.c. da parte del promissario acquirente, che allegava di aver chiesto il perfezionamento della vendita, e che l'intimante sarebbe inadempiente al proprio obbligo di concludere il contratto citato<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Art.23 comma 2 d.l. 133/2014 come modificato con D.l. 3 maggio 2016, n.59, convertito in Legge 30/6/2016, n. 119: «Il contratto si risolve in caso di mancata pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo. Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile».

<sup>21</sup> Tribunale di Cagliari, Ordinanza 10 agosto 2017, con nota di F. ONNIS CUGIA, *Rent to buy e preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente*, in *Riv. giuridica sarda*, 1-2018, p. 65 ss.: «allo stato non sussistono i presupposti per la concessione della

Il confronto effettuato dai giudici tra le due figure negoziali permette di cogliere talune caratteristiche del *rent to buy*.

Tale fattispecie negoziale (come già ricordato), nella principale configurazione tra quelle sopra delineate nell'ambito delle sottese esigenze socio-economiche, consiste in un contratto con cui il proprietario dell'immobile (c.d. concedente) consegna il bene al conduttore, che assume l'obbligo di pagare un canone periodico pattuito. Quest'ultimo – dal punto di vista economico - si compone di due parti: una destinata alla remunerazione del godimento; l'altra destinata ad essere imputata al prezzo dell'eventuale acquisto dell'immobile.

Il contratto si caratterizza in particolare per la facoltà data al potenziale acquirente di procedere all'acquisto del bene immobile. Tuttavia, tale fase è solamente eventuale, in quanto il conduttore è libero di scegliere, alla scadenza del termine convenuto dalle parti, se procedere o meno all'acquisto. Ci si trova dunque di fronte ad una operazione bifasica, senza che questo comporti la conclusione di due contratti separati.

Secondo parte della dottrina<sup>22</sup> l'interesse del potenziale acquirente è di ricevere un finanziamento essendo sprovvisto dei mezzi per pagare interamente il prezzo per l'acquisto dell'immobile o si trova nell'impossibilità di ricevere un finanziamento dalle banche.

Tuttavia, sempre secondo tale dottrina<sup>23</sup>, si pone troppa enfaticizzazione sull'eventualità dell'acquisto: è raro nella prassi che, dopo aver usufruito

---

ordinanza di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c., ponendosi come pregiudiziale l'accertamento relativo al fatto del perfezionamento della vendita, oggetto di contenzioso tra le parti nel procedimento (omissis) avente ad oggetto una domanda ex art. 2932 c.c. da parte dell'odierna intimata, la quale allega di aver richiesto di perfezionare la vendita, e che l'intimante sarebbe inadempiente al proprio obbligo di vendere assunto col contratto citato».

<sup>22</sup> M. IEVA, *Il contratto di rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. not.*, 2015, p. 677.

<sup>23</sup> M. IEVA op. cit.: «per il potenziale acquirente può concorrere con l'interesse al finanziamento l'interesse a sperimentare l'adeguatezza del bene alle proprie esigenze ma sono ipotesi rare [...]. In realtà anche il potenziale acquirente, nella maggior parte dei casi, quando sceglie l'immobile da acquistare affronta spese e fastidi non trascurabili [...] perciò, se non sopravvengono eventi impreveduti, tendenzialmente è intenzionato ad acquistare il bene per rendere stabile il proprio assetto abitativo o lavorativo (a seconda del tipo di immobile di acquisisce il godimento)».

dell'immobile per un certo periodo di tempo, il potenziale acquirente decida di non procedere all'acquisto dell'immobile avendo già effettuato delle spese non trascurabili per adattare il bene alle sue esigenze e valutando le difficoltà di restituzione di un bene immobile rispetto ad un bene mobile.

Inoltre, dal lato del proprietario del bene destinato alla vendita, sembrerebbe troppo ottimistica la prospettazione che il contratto di *rent to buy* sia idoneo a soddisfare i suoi interessi: nella logica del potenziale venditore è preferibile stipulare un contratto di vendita contestuale a un contratto di mutuo con la banca con trasferimento immediato della proprietà. Tuttavia, data la difficoltà di accesso al credito bancario (come ricordato in precedenza) il *rent to buy* potrebbe essere uno strumento alternativo valido – soprattutto per le imprese costruttrici – per mettere a reddito un bene che altrimenti, per la stagnazione del mercato immobiliare, non sarebbe riuscito a vendere.

Invece, secondo altra dottrina<sup>24</sup>, l'operazione di *rent to buy*, oltre all'interesse di ottenere un immediato godimento del bene a fronte della carenza dei parametri richiesti per l'accesso ad un finanziamento bancario, è diretta a creare il presupposto per far sì che il conduttore riesca a provare quella solvibilità richiesta dalle banche per concedere un finanziamento.

Si asserisce quindi che il contratto di *rent to buy* costituisce un valido strumento di finanziamento<sup>25</sup>, in quanto se dal punto di vista finanziario i canoni pagati rappresentano un'uscita monetaria, dal versante economico

---

<sup>24</sup> N. AZZARO, *Il rent to buy tra finanziamento e investimento*, in *Riv. dir. banc.*, dirittobancario.it, 4, 2015, p.7. Secondo l'autore sembra infatti proponibile che l'operazione in parola possa ben prestarsi a reggere un'operazione finanziaria. Se infatti, lo scopo dell'operazione fosse stato semplicemente quello di permettere il godimento immediato a fronte di un pagamento e di un trasferimento di titolarità della proprietà futura, non sarebbe stato necessario proporre un nuovo schema contrattuale, potendosi utilizzare formule già presenti nell'ordinamento (locazione con patto di futura vendita, o la concessione in usufrutto seguita da una vendita o, ancora, il preliminare ad effetti anticipati): «oltre all'interesse al godimento immediato a fronte di una carenza di liquidità, i commentatori, soprattutto quelli interessati a definire le differenze con il contratto di leasing, rimarcano che l'operazione economica è diretta a creare una base di fiducia creditizia tale da consentire all'utilizzatore conduttore di provare quella solvibilità che serve alle banche per erogare un finanziamento».

<sup>25</sup> N. AZZARO op. cit. parla al riguardo di «uno storico creditizio. Così si afferma che mentre nel contratto di leasing la società concedente si sostituisce al sistema creditizio assumendo la posizione di finanziatore, nell'operazione di *rent to buy* l'intero schema negoziale sarebbe finalizzato proprio all'ottenimento del finanziamento dal sistema bancario».

rappresentano un accantonamento finalizzato all'acquisto perché il pagamento del canone è un atto di disposizione che sposta la somma dal patrimonio del conduttore a quello del concedente; peraltro detta disposizione è finalizzata all'acquisto e, pur rappresentando un'uscita monetaria, si inserisce in un più ampio programma di acquisto rappresentando un risparmio futuro a saldo dell'eventuale compravendita.

Il contratto *de quo* sarebbe finalizzato a far rientrare l'acquirente entro i parametri richiesti per l'accesso al credito bancario, in quanto prova del merito creditizio del potenziale acquirente. Riprova di ciò sarebbe il *rent to buy* di azienda che definisce “una situazione di uso produttivo di un complesso aziendale, al di là della titolarità dei singoli beni”<sup>26</sup>, “base per la predisposizione di un progetto imprenditoriale da sottoporre alla valutazione dell'istituto di credito ai fini del finanziamento”<sup>27</sup>.

Tuttavia, questa ultima impostazione non convince altri autori, in quanto nel contratto di *rent to buy* non sarebbe ravvisabile una causa di finanziamento. Esso sarebbe, piuttosto, una manifestazione del “diritto civile della crisi economica”, una risposta che l'ordinamento dà alla drastica riduzione del credito che si è trasformata in una vera e propria crisi del sistema immobiliare<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> N. AZZARO op. cit.

<sup>27</sup> N. AZZARO op. cit.

<sup>28</sup> CICERO-CAREDDA (a cura di), *Rent to buy*, Napoli, 2016

## 2. La novella legislativa: introduzione del rent to buy nel nostro ordinamento.

Con l'introduzione, nel panorama giuridico italiano, dell'art.23 del decreto-legge n. 133/2014<sup>29</sup>, decreto "Sblocca Italia"<sup>30</sup> convertito in legge n. 164 dell'11 novembre

---

<sup>29</sup> Art.23 d.l. 133/2014 pubblicato in G.U. n. 212 del 12.9.2014, in vigore dal 13 settembre 2014, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164, in Suppl. ord. alla G.U. n. 262 dell'11.11.2014, in vigore dal 12 novembre 2014, ai sensi del quale «*1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.*

*1-bis. 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.*

*2. 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. Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.*

*3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. 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. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché' degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.*

*4. 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.*

*5. 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.*

*6. 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. 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.*

*7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, è aggiunto il seguente: "5-bis. 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.*

*8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella gazzetta ufficiale.»*

<sup>30</sup> Recante «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del sistema idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive» convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164 (pubblicato in S.O. n. 85, G.U. 11 novembre 2014, n. 262), entrata in vigore in data 12 novembre 2014.

2014, il legislatore ha inteso disciplinare taluni aspetti della figura contrattuale del *rent to buy* come sviluppata nella prassi, al fine di eliminare – nei limiti del possibile – le incertezze derivanti dalla sua natura, qualificazione giuridica e disciplina applicabile.

In particolare, in occasione del XLVI Congresso Nazionale del Notariato, tenutosi nel novembre 2013, dedicato al tema “Proprietà dell’abitazione: risparmio familiare, tutela dei diritti e ripresa economica”, il Consiglio Nazionale del Notariato aveva presentato la proposta di introdurre, nell’ordinamento giuridico nazionale, una disciplina “dei contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili” con l’obiettivo di “dare disciplina civilistica e tributaria adeguata ad una serie di fattispecie contrattuali, oggi prive di regolamentazione specifica, che nella pratica si presentano in modi diversi e che possono contribuire a fare incontrare – in modo sicuro – domanda ed offerta di abitazioni in un momento come quello attuale, caratterizzato da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una richiesta che si scontra con la carenza di liquidità e la difficoltà di accesso al credito”<sup>31</sup>.

Nella Relazione, il Consiglio, dopo aver richiamato il particolare scenario immobiliare e la diffusione nella prassi degli strumenti sopra menzionati, ravvisa la lacuna di una specifica disciplina sia sotto il profilo civilistico che tributario e per ovviare a tale mancanza propone uno schema contrattuale bifasico: la prima fase si incentra sul godimento dell’immobile a fronte del pagamento di un canone; la seconda – eventuale – volta trasferimento della proprietà dell’immobile con imputazione al prezzo del predetto canone e pagamento del saldo. A ciò si accompagna l’introduzione di una disciplina fiscale di favore.

Infatti, l’allora attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzata da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una domanda che spesso si scontra con una carenza di liquidità e con gli effetti del c.d. *credit crunch*<sup>32</sup>, rendeva

---

<sup>31</sup> *Proprietà dell’abitazione: risparmio familiare, tutela dei diritti e ripresa economica*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato. Novembre 2013.

<sup>32</sup> D’AMICO, *Il Rent to buy: profili tipologici*, in Relazione al Seminario di studio “Rent to buy”, Università di Cagliari, 26 giugno 2015<sup>51</sup> in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1030-1040: «La figura del rent to buy appartiene a pieno titolo a quello che è stato individuato come il “diritto civile della crisi economica” (significativa è anche la denominazione con la quale viene solitamente indicato il provvedimento legislativo nel quale si inserisce la disciplina in esame: D.L. 12 settembre 2014, n.

opportuna l'introduzione nell'ordinamento di alcune disposizioni che consentissero l'uso di schemi contrattuali – diversi dalla locazione finanziaria – dotate di un elevato grado di flessibilità, per consentire la conclusione di accordi idonei ad ottenere l'immediato godimento del bene, dilazionando nel tempo il pagamento del prezzo come corrispettivo dell'eventuale e futuro trasferimento della proprietà o altri diritti reali sui medesimi immobili, imputando in tutto o in parte al prezzo le somme pagate a titolo di canone per il godimento.

L'intervento di positivizzazione, se da un lato vede come principale motivo la situazione di crisi del mercato immobiliare, d'altra parte è raggiunto anche grazie all'attenzione che gli operatori del diritto, ed in particolare i notai, hanno riposto nei confronti del fenomeno economico-sociale del *rent to buy*. Proprio questi ultimi, infatti, hanno aperto la strada alla predisposizione di una disciplina definibile a "maglie larghe", con l'evidente fine di consentire all'autonomia privata di modularne il contenuto in funzione delle specifiche esigenze, accompagnata dalla consapevolezza della centralità della prassi nell'utilizzo di tale schema contrattuale. Infatti, il modello presentato è dotato di un elevato livello di flessibilità, che consente l'immediato godimento del bene immobile, rimandando al futuro l'acquisto della proprietà, con imputazione al prezzo di parte dei canoni già pagati<sup>33</sup>.

---

133, c.d. "Sblocca-Italia"): un insieme di normative - coinvolgenti anche il diritto privato - che sono intervenute negli ultimi anni, con la finalità di fronteggiare gli effetti (di vario genere) della crisi economica, e che hanno finito talora per incidere sulla disciplina di istituti tradizionali, mentre altre volte (come nel caso che ci interessa) hanno previsto e regolato istituti nuovi (nella specie: nuovi contratti) ai quali la prassi aveva cominciato a fare ricorso. I contratti di *rent to buy* nascono, in effetti, in relazione ai ben noti fenomeni che hanno caratterizzato (e continuano - se pure ormai attenuati - a caratterizzare) la congiuntura economica di questi anni, sub specie in particolare di una drastica riduzione dell'erogazione del credito (tanto alle famiglie quanto alle imprese), che si è tradotta fra l'altro - per quel che qui interessa - in un netto rallentamento (se non anche - in qualche momento - in un vero e proprio crollo) del mercato immobiliare, sia quello delle compravendite, sia (se pure in misura più attenuata) quello delle locazioni (specie le locazioni commerciali)».

<sup>33</sup> *La Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 133*, pag. 25: «L'intervento riveste carattere di urgenza in quanto è finalizzato a favorire la ripresa delle contrattazioni

immobiliari, soprattutto con riferimento a quelle categorie che hanno maggiori difficoltà ad acquistare per contanti. Il previsto schema contrattuale è dotato di un livello di flessibilità che consente

l'immediato godimento dell'immobile, rimandando al futuro il trasferimento della proprietà, con imputazione al prezzo di parte dei canoni pagati per il godimento. La disciplina proposta 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.

La prassi conosce diverse ipotesi (dal collegamento negoziale tra preliminare di



L'art.23 del d.l. n. 133/2014 ha tentato di risolvere diverse criticità che derivavano da una diffusa incertezza generata dalla mancanza di una normativa specifica sul tema.

L'atipicità dello schema negoziale, in aggiunta all'uso della prassi del settore immobiliare di schemi variabili, creava dei dubbi circa la disciplina applicabile.

A ciò si aggiungano altri due fattori: da un lato l'impossibilità di trovare conforto sul versante giurisprudenziale, data la novità della fattispecie, potendosi solo applicare, in via analogica, principi stabiliti per contratti tipici – o collegamenti di essi – che solo in parte potevano sovrapporsi allo schema del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, con tutte le criticità che ciò portava con sé; dall'altro, una carenza di disciplina tributaria che non permetteva di conoscere ex ante i profili fiscali dell'operazione.

In particolare, uno degli obiettivi perseguiti con la positivizzazione, è stata la tutela delle parti contraenti, con la previsione di norme in tema di trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, di risoluzione per inadempimento di una delle parti e di un eventuale fallimento di uno dei contraenti. Specificatamente, l'intervento normativo si prefigge l'obiettivo di tenere indenne il conduttore dalle eventuali vicende pregiudizievoli che possano incidere durante il godimento del bene sulla sfera del futuro venditore<sup>34</sup>.

---

vendita o opzione e locazione, alla vendita con riserva di proprietà, alle diverse ipotesi qualificate come « rent to buy »), caratterizzate dall'intento di 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).

Alla luce delle variegata fattispecie contrattuali che caratterizzano il « rent to buy » si è inteso, al fine di disciplinare il rapporto tra le parti (nel periodo antecedente l'alienazione dell'immobile)».

<sup>34</sup> In particolare, si fa riferimento alla disciplina della trascrizione prevista al comma 1 dell'art. 23 d.l. 133/2014 ai sensi del quale: «*I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile*». La trascrizione ha lo scopo di proteggere l'attuale conduttore, potenziale acquirente, dalle vicende che possano riguardare il concedente, futuro alienante, prima del trasferimento della proprietà, rendendo opponibile il contratto di godimento agli eventuali soggetti ai quali il concedente abbia ceduto dopo la trascrizione l'immobile, anche se l'acquisto della proprietà da parte del conduttore sia successivo.

Già dal comma 1 dell'art.23<sup>35</sup> del decreto “Sblocca Italia”, risulta evidente come il legislatore configuri il contratto in esame come una nuova tipologia contrattuale, dal cui campo di applicazione della disciplina è escluso il *leasing* finanziario, e che, in quanto tale, ha una sua autonoma causa legislativamente determinata<sup>36</sup>.

Per cui, a seguito dell'introduzione dell'art.23 in esame, è da sostenere l'orientamento dottrinale secondo cui, dal tenore della norma, “sembra di poter affermare che la detta fattispecie ha ora raggiunto la tipicità e si è così sostanziata in un contratto nominato”<sup>37</sup>.

In particolare, il contratto di *rent to buy* possiede degli elementi propri caratterizzanti, nonché una propria disciplina civilistica e tributaria, seppure dettata dal legislatore con riferimento a diversi istituti civilistici come la trascrizione del preliminare, o l'usufrutto, o ancora la normativa fallimentare<sup>38</sup>.

---

<sup>35</sup> L'art.23 comma 1 d.l. 133/2014 definisce tali tipologie contrattuali 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*».

<sup>36</sup> *La Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 133*, pag. 25.

<sup>37</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189.

<sup>38</sup> Si veda G. RIZZI, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Rivista del notariato*, 2015, 4, pp. 892-894, reperibile al link: <http://www.federnotizie.it/tag/rent-to-buy/>, ove l'a. sottolinea con decisione che «si ritiene che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione sia un contratto tipico, che trova la sua disciplina per l'appunto nell'art. 23 del suddetto d.l. 133/2014. Appare fuorviante, pertanto, cercare assimilazioni di tale nuovo istituto con altre figure espressamente disciplinate (locazione, usufrutto, preliminare, opzione, ecc. ecc.), per cercare di colmare eventuali lacune normative richiamando la disciplina dell'una o dell'altra di tali figure. Il modo stesso secondo il quale è stato strutturato il suddetto art. 23, d.l. 133/2014, sembra proprio escludere la possibilità di addivenire a qualsiasi tipo di assimilazione; la norma, infatti, nell'utilizzare la tecnica del rinvio a norme disciplinanti altre fattispecie, non richiama la disciplina relativa ad una e sola determinata figura, così da poter legittimare un'eventuale assimilazione tra il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione e tale figura. Al contrario richiama le norme relative a più e diverse figure, in modo che non si può dire a quale delle stesse debba essere riconosciuta “priorità”, al fine di ricondurre nel suo ambito anche il nuovo contratto ... Lo stesso legislatore ha voluto evitare, in maniera espressa, qualsiasi assimilazione ad altre figure contrattuali. Se si pensa che la figura, con la quale il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione presenta maggiori affinità, è la locazione finanziaria, ebbene, il legislatore nell'incipit del primo comma dell'art. 23 d.l. n. 133/2014 ha avuto cura di precisare che la norma de quo riguarda i “contratti diversi dalla locazione finanziaria ...” proprio per evitare qualsiasi possibile riqualificazione in tali termini della nuova figura contrattuale». In senso analogo, si veda anche V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, n. 1, p. 5, secondo cui «la rubrica dell'articolo, nel richiamare l'accordo tra- mite il quale il godimento dell'immobile conseguito da un contraente è determinato dallo scopo del successivo acquisto del bene in vista del quale il contratto è concluso, rende avvertito l'interprete che l'intento legislativo è stato non tanto

A supportare la predetta tesi della tipicità del “nuovo” contratto di *rent to buy* sembra inoltre deporre un argomento logico che impone all’interprete di non procedere ad elaborazioni giuridiche complesse, quando il legislatore ha dichiaratamente inteso tipizzare un nuovo schema contrattuale, seppure disciplinato *per relationem* ad altri istituti civilistici.

Bisogna precisare che nell’art.23 non sono stati necessariamente cristallizzati dal legislatore tutti i diversi schemi negoziali con cui il *rent to buy* si presentava nella prassi immobiliare.

Va infatti rilevato che ove talune fattispecie “operative” dovessero in ipotesi essere escluse dal novero di applicazione della norma, esse purtuttavia potrebbero doversi ritenere perfettamente lecite, in quanto frutto dell’autonomia privata e non contrastanti con norme imperative.

Ciò premesso, vi è dunque da chiedersi quali tra le fattispecie negoziali sorte nella prassi commerciale rientrino nella nuova disciplina legislativa.

A tal proposito, occorre quindi individuare le caratteristiche del contratto cui l’art. 23 ha riguardo nel porre una nuova disciplina normativa.

La nozione normativa base configura il rapporto come contratto – diverso dalla locazione finanziaria – che prevede la immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

Il primo comma della norma, quindi, richiama il “diritto” del conduttore quale elemento caratterizzante la fattispecie. I commi successivi, invero, prevedono il richiamo a disposizioni codicistiche che si applicano al contratto preliminare.

Una prima questione si pone quindi con riguardo al rapporto tra i diversi commi della norma.

Infatti la sussistenza di un contratto preliminare presuppone un obbligo – anche in capo al promissario acquirente – di concludere il contratto definitivo. Una interpretazione logica deve quindi portare ad un coordinamento delle disposizioni, ritenendosi che la fattispecie normata presuppone il “diritto” in capo al conduttore,

---

quello di regolamentare una prassi già diffusa, quanto l’altro, ben più ambizioso, di indirizzare l’autonomia dei privati mettendo a disposizione un nuovo e autonomo schema negoziale».

pur se esso si accompagna ad un obbligo derivante dalla natura del preliminare oggetto del negozio originario<sup>39</sup>.

Altro problema interpretativo può porsi allorché si valuti la prassi contrattuale che prevede (non un preliminare cui consegue per le due parti un obbligo di stipulare il definitivo, ma) un diritto di opzione a favore del conduttore<sup>40</sup>.

Anche tale fattispecie è da ritenersi rientrante nella norma dell'art. 23, in quanto quest'ultimo acquisisce un "diritto" ai sensi del primo comma; le disposizioni ulteriori - che hanno quale presupposto il contratto preliminare tra le parti - non ostano a tale ricostruzione, ma saranno semplicemente inapplicabili, mentre applicabili saranno le restanti norme dell'art. 23 quali ad esempio il richiamo alla disciplina dell'usufrutto o quelle inerenti la fase patologica del rapporto.

Ciò in quanto la tesi tradizionale ritiene che la opzione non sia trascrivibile<sup>41</sup>.

Tuttavia si potrebbe considerare una diversa ipotesi interpretativa, in base alla quale si applichi la disciplina codicistica inerente la trascrivibilità del contratto preliminare – richiamata espressamente dall'art. 23 – anche alla fattispecie in cui al conduttore sia riconosciuto un diritto di opzione. In tal modo l'art. 23 avrebbe una

---

<sup>39</sup> Diversamente L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189 sostiene che: «non sembra possibile stabilire contrattualmente l'obbligo di addivenire al trasferimento dell'immobile anche a carico del conduttore senza uscire dal contratto in oggetto. Tale previsione, certamente lecita, non consentirebbe dunque di applicare le nuove norme di cui all'art. 23, tra le quali, in particolare, quelle in tema di trascrizione. Infatti nel definire la posizione di ciascuna delle parti, la formulazione della norma di cui al primo comma, laddove parla di "diritto", e non di obbligo, per il conduttore di acquistare l'immobile, sembra attribuire una necessaria libertà al conduttore di addivenire o meno al trasferimento dell'immobile, lasciandolo quale unico arbitro del trasferimento medesimo».

<sup>40</sup> A. BENNI DE SENNA, *Il c.d. "rent to buy" e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*, in *La Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 4, pt. 2, pp. 609-620: «Con particolare riferimento alla locazione con preliminare, la disciplina in esame potrà essere applicata solamente alla locazione con preliminare unilaterale, dato che non può essere bilaterale, avendo il conduttore la facoltà/diritto e non l'obbligo di acquisto».

<sup>41</sup> A. BENNI DE SENNA op. cit.: «Non si può, invece, escludere l'applicabilità della nuova disciplina alla locazione con opzione 14. Pur se tradizionalmente si ritiene l'opzione non trascrivibile, l'operazione negoziale è particolarmente preordinata all'acquisto, la cui causa è forte, colorando l'intera disciplina contrattuale fin dalla fase iniziale del godimento. In altri termini l'opzione rappresenta lo strumento tecnico per addivenire al trasferimento quale elemento qualificante del contratto finalizzato all'acquisto, oggi trascrivibile».

notevole portata innovativa, estendendo l'istituto della trascrizione a fattispecie tradizionalmente da esso escluse.

Peraltro a tale ricostruzione pare ostare lo stesso meccanismo previsto dall'art. 2645bis, che attribuisce alla trascrizione del preliminare un effetto prenotativo della successiva trascrizione del definitivo, elemento che non appare configurabile nel caso di attribuzione al conduttore di un diritto potestativo di opzione, al cui esercizio si ricollega l'acquisto del bene, senza necessità di una nuova manifestazione di volontà di entrambe le parti. Sul punto si tornerà più avanti (*infra* cap. IV).

Nel dettare la disciplina in esame, inoltre, il legislatore ha previsto una struttura negoziale bifasica eventuale, in cui, nella seconda fase, il potenziale acquirente - già immesso nel possesso e nel godimento dell'immobile - può esercitare un "diritto" all'acquisto della proprietà del bene immobile.

Peraltro, la fase dell'acquisto è solo eventuale: può mancare per diverse cause patologiche, come la risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti prevista dal comma 5 dell'art.23 d.l. 133/2014, ovvero nell'ipotesi di fallimento di cui al comma 6, o ancora, banalmente, qualora il conduttore decida di non esercitare il suo diritto ad acquistare l'immobile, salva la ipotesi in cui il negozio originario ricomprenda un preliminare bilaterale, da cui invece sorgerebbe per il conduttore – a fianco al proprio diritto – anche un vero e proprio obbligo.

Sul piano della definizione giuridica, alla luce di quanto osservato, si può ritenere che il *rent to buy* è un contratto con efficacia meramente obbligatoria, essendo gli effetti reali rimessi ad un successivo ed eventuale atto di trasferimento, ovvero al successivo eventuale esercizio del diritto di opzione da parte del conduttore<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189: «Per giungere al trasferimento dell'immobile, ci dovrà essere l'esercizio del relativo diritto del conduttore e, conseguentemente, sarà necessario un apposito atto traslativo in adempimento del corrispondente obbligo del concedente. Ciò è confermato dall'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 23 che stabilisce che in caso di inadempimento si applica l'art. 2932 c.c., che prevede appunto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, e che non si spiegherebbe se l'effetto traslativo derivasse direttamente dal contratto in esame. È vero che la citata norma, rinviando al detto art. 2932 c.c., non si riferisce espressamente al concedente ma poiché, nella previsione del primo comma, l'obbligo relativo è assunto dal solo concedente non può che riguardare solo lui, cioè il suo inadempimento. Non essendo dunque l'acquisto un effetto automatico, quello regolato dall'art. 23 è un contratto con effetti solo obbligatori, essendo gli effetti reali rimessi al successivo e, come abbiamo visto, eventuale atto di trasferimento. Non contrasterebbe, ed anzi sarebbe in linea, con questa natura solo obbligatoria la previsione contrattuale di un analogo obbligo di addivenire al

Da quanto detto scaturisce una ulteriore precisazione: se si ritiene che il contratto di *rent to buy* sia un contratto ad effetti meramente obbligatori, ne consegue che non troveranno applicazione le normative speciali dei contratti aventi ad oggetto diritti reali inerenti il trasferimento o la costituzione di diritti su beni immobili.

In particolare, non sarà richiesta l'osservanza, ai fini della validità del contratto, della normativa edilizia e urbanistica<sup>43</sup>, nonché della normativa sulla conformità catastale<sup>44</sup> nella parte in cui prescrivono a pena di nullità alcune specifiche formalità.

Per quanto concerne i diritti e i doveri delle parti, non vi è reciprocità tra gli obblighi dei due contraenti. Infatti, nel definire la posizione delle parti, la legge<sup>45</sup> parla di "diritto" del conduttore: secondo quanto prima osservato, se si ritiene applicabile la norma anche al caso della opzione, allora deve ritenersi attribuita a quest'ultimo la facoltà di addivenire o meno al trasferimento della proprietà, in virtù della titolarità di un diritto potestativo, a fronte del quale il concedente versa in una posizione di mera soggezione.

Tuttavia, anche in tale ipotesi il sacrificio del concedente viene compensato dalla previsione di cui al comma 1-*bis* dell'art.23 d.l. 133/2014, ai sensi del quale "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". Infatti, come verrà approfondito più avanti, parte dei canoni pagati dal conduttore rimarrà definitivamente acquisita dal concedente nel caso in cui il conduttore decida di non esercitare il suo diritto all'acquisto dell'immobile.

---

trasferimento a carico anche del conduttore con conseguente reciproco diritto del concedente di trasferirgli l'immobile».

<sup>43</sup> Art. 40 L. n. 47/1985, art. 2, comma 58, L. n. 662/1996 e artt. 30 e 46 D.P.R. n. 380/2001.

<sup>44</sup> Art. 19 D.L. 31/05/2010, n. 78, Art. 19 - Aggiornamento del catasto, comma 14, D.L. n. 78/2010, conv. in L. n. 122/2010.

<sup>45</sup> Art.23, comma 1, d.l. 133/2014: "*I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile*".

### 3. Art.23 d.l. 133/2014: disciplina normativa del rent to buy.

Quanto più è grave la situazione economica del paese, che si traduce anche in una crisi del mercato immobiliare, tanto più è avvertita l'esigenza di intervenire con strumenti adeguati che potrebbero effettivamente costituire una risposta alle esigenze di sostegno dello stesso mercato.

Sin da subito, la rubrica dell'articolo in esame<sup>46</sup>, nel richiamare un contratto in cui è prevista l'immediata immissione nel godimento del bene immobile con successivo ed eventuale acquisto della proprietà, avverte l'interprete che lo scopo del legislatore è stato, più che regolamentare una prassi già diffusa nel settore immobiliare, quello più ambizioso di indirizzare l'autonomia dei soggetti privati mettendo a loro disposizione un nuovo schema negoziale.

Importante riporre l'attenzione, ancora una volta, sul fatto che le parti, nella prassi, già potevano addivenire ad un risultato simile a quello raggiungibile con un contratto "tipico" di *rent to buy* combinando tra loro i tipi contrattuali della locazione, del preliminare di vendita e della vendita con riserva della proprietà.

Secondo alcuni interpreti, il legislatore ha inteso regolare taluni aspetti di questo nuovo contratto, escludendo dall'ambito di applicazione della disposizione in esame tutte quelle fattispecie che prevedono un obbligo di acquisto in capo all'utilizzatore, approdando alla conclusione che consente di inquadrare ulteriormente l'oggetto della disciplina a solo una delle tante ipotesi prospettate dalla prassi: quella in cui è previsto un obbligo per il concedente-venditore di procedere al trasferimento della proprietà attraverso un successivo e apposito atto traslativo, nel momento in cui il conduttore-acquirente esercita il proprio diritto-facoltà di acquistare, senza la sussistenza di alcun obbligo a suo carico<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> D.L. 12/09/2014, n. 133, Art.23 – Disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

<sup>47</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189.

Come sopra rilevato, peraltro, siffatta conclusione non trova solido supporto nel testo della norma, apparendo insufficiente a tal fine la formulazione letterale del primo comma del ridetto art. 23, laddove si parla di “diritto” del conduttore al successivo acquisto.

E infatti lo stesso articolo, al comma 3, richiama espressamente l’art. 2932 c.c. che a sua volta prevede l’esecuzione in forma specifica dell’obbligo di concludere il contratto.

Tanto per la sua struttura peculiare, quanto per la sua sostanziale novità, la disciplina il contratto di *rent to buy* merita un’analisi approfondita.

Risulta subito evidente come il contratto sia segnato dal collegamento funzionale che si instaura tra godimento del bene e suo acquisto successivo, e tra pagamento periodico e corresponsione del prezzo di acquisto del bene.

Tale collegamento è ricavabile dalla nozione di cui al primo comma dell’art.23 d.l. 133/2014, che descrive l’operazione economica e lo schema negoziale come un contratto che prevede l’immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto<sup>48</sup>.

Ciò delinea, dal punto di vista causale, un contenuto contrattuale funzionale ad un passaggio da una situazione di rapporto obbligatorio, come tale essenzialmente strumentale, ad una finale situazione di rapporto reale.

La disposizione in esame consta quindi di un “*patchwork* di norme,” ossia della combinazione tra loro di norme diverse , affidando l’individuazione degli elementi costitutivi del contratto alla loro sommatoria<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Art.23 d.l. 133/2014, comma 1 «*I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile*».

<sup>49</sup> V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l’acquisto di immobili*, in Riv. *Il corriere giuridico*, n.1, 2015, p.5: « Il contratto appare certo segnato dall’esplicito collegamento funzionale che per suo tramite si instaura tra godimento del bene e acquisto successivo, e tra pagamento periodico e corresponsione del prezzo di acquisto del bene. Il collegamento ricavabile dalla descrizione esposta nel primo comma dell’art. 23 appare dunque idoneo, sul piano causale, a delineare, volendo richiamare le categorie giuridiche funzionali alla classificazione delle situazioni soggettive, un contenuto contrattuale funzionale a passaggio da una situazione obbligatoria, come tale essenzialmente strumentale, ad una situazione reale, come tale



È necessario, per procedere a una comprensione del significato di tale nuova fattispecie, procedere ad un esame dell'articolo della legge che ne contiene la disciplina.

L'art.23 dispone quanto segue: *“1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.*

*1-bis. 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.*

*2. 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. Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.*

*3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. 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. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché' degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.*

---

essenzialmente finale. Si ripete, apparentemente nulla di nuovo, ben potendo già prima le parti stipulare un contratto preliminare nel quale pattuire l'immediata immissione del promissario acquirente nella detenzione del bene, il differimento del pagamento del prezzo al momento del definitivo ed il pagamento di acconti sino a tale data, solo che le stesse parti non erano particolarmente interessate a porlo in essere, in quanto il contratto così strutturato da un lato poteva essere inteso come contratto definitivo di compravendita ovvero come contratto di locazione, dall'altro, risultava comunque particolarmente a rischio per il promittente in caso di inadempimento del promissario acquirente. La nuova disposizione dovrebbe sopperire a tale novero di problemi delineando una diversa figura di contratto, la cui disciplina è tuttavia ottenuta (siamo in epoca di risparmio) cucendo insieme norme diverse ed affidando alla sommatoria l'individuazione degli elementi costitutivi del negozio».

4. *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.*

5. *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 è stato diversamente convenuto nel contratto.*

6. *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.*

*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.*

7. *Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, è aggiunto il seguente: "5-bis. 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."*

8. *L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 e' subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui e' data comunicazione nella gazzetta ufficiale".*

La previsione di cui sopra è scandita in otto commi: il primo comma reca la descrizione del contratto, in relazione alla possibilità di trascrivere il contratto<sup>50</sup>; i successivi commi 3,4 e 6 individuano *per relationem* le norme applicabili al contratto; i commi 1-bis, 2 e 5 disciplinano le clausole contrattuali e le fasi

---

<sup>50</sup> V. CUFFARO, op. cit.: «Una tecnica, a ben vedere, non dissimile da quella adottata in precedenti interventi legislativi per gli atti di destinazione e per i contratti sui diritti edificatori; una tecnica dunque ancora una volta nel segno della trasposizione perché il legislatore utilizza il sistema della pubblicità legale, ed integra o, come nel caso, richiama le relative disposizioni nel libro sesto del codice, per dare invece ingresso alla disciplina sostanziale degli atti suscettibili di trascrizione».

patologiche del contratto; infine, il comma 7 prevede il trattamento fiscale rimandando a una diversa disposizione tributaria.

Seppur finalizzata alla trascrizione, la nozione del contratto di *rent to buy* sembra caratterizzarsi per quattro punti fondamentali: l'immediata concessione del godimento di un immobile; il diritto (e/o obbligo) di acquistarlo entro un tempo determinato; l'imputazione a corrispettivo del trasferimento della parte di canone pattuita; la previsione della restituzione di una parte di canone imputata al prezzo di vendita, contrattualmente definita, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto entro il termine stabilito.

I primi due elementi caratterizzanti il contratto in esame evidenziano come il dettato normativo di cui all'art.23 disciplini uno schema contrattuale semplice composto da due fasi:

- una prima fase, necessaria e ad effetti obbligatori, in cui il concedente-venditore, al momento della sottoscrizione del contratto di *rent to buy*, immette immediatamente il conduttore-acquirente nel godimento dell'immobile, a fronte del pagamento da parte di quest'ultimo di un canone periodico. In questa fase le parti stabiliscono il termine entro il quale il conduttore deve esercitare il proprio diritto di acquisto e l'ammontare dei canoni periodici da versare, nonché la parte di essi da scomputare al prezzo dell'eventuale vendita e quella che il locatore trattiene presso di sé nel caso in cui non si proceda al trasferimento della proprietà del bene oggetto del contratto;
- una seconda, eventuale e ad effetti reali, in cui, a fronte dell'esercizio del diritto da parte del potenziale acquirente, scatta l'obbligo del concedente di trasferire la proprietà in favore dello stesso conduttore, con contestuale imputazione al prezzo della vendita di parte dei canoni già pagati, come precedentemente stabilito dalle parti.

Partendo dall'esame del primo comma della disposizione oggetto di esame, prima di fare riferimento all'elemento maggiormente qualificante la nuova disciplina della trascrizione del contratto che a tal fine dovrà essere redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, è bene volgere l'attenzione all'ambito oggettivo di applicazione della fattispecie.

Come delineato dalla norma, l'operazione di *rent to buy* si compone di due fasi, come spiegato sopra, la cui successione non è automatica o obbligatoria, ma solamente eventuale. Ciò nella ipotesi in cui al conduttore si riconosce un diritto all'acquisto, non esercitato, sia in quella che vede un obbligo in capo allo stesso, inadempito senza che il concedente intenda far valere tale inadempimento.

Per definire con maggiore precisione i contorni della nuova figura contrattuale tipizzata, nell'art.23 d.l. 133/2014 occorre sottolineare la peculiare tecnica di redazione utilizzata dal legislatore e preferire, per la sua interpretazione, un criterio ermeneutico a contrario.

Infatti, prima di offrire una definizione positiva del contratto di *rent to buy*, il legislatore si preoccupa di definire quello che il contratto non è, con ripercussioni sulla relativa disciplina applicabile. In particolare, vi è in dottrina chi ha sostenuto che il termine "concedente" utilizzato dalla legge per individuare il "locatore", sul piano lessicale - meno impegnativo e più generico rispetto al termine "conduttore", che invece è tradizionalmente utilizzato nel tipo locativo per individuare il titolare del diritto di godimento. Tale eterogeneità dei termini appare, sul piano interpretativo, un argomento a favore dell'esclusione dal campo di applicazione della disciplina dell'operazione di *rent to buy* dello schema della locazione<sup>51</sup>.

In particolare, nella disposizione di cui si discorre si trova un preciso inciso iniziale che individua l'ambito applicativo limitatamente a quei contratti che, pur prevedendo l'immediata cessione del godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un canone periodico, siano "diversi dalla locazione finanziaria"<sup>52</sup>.

Il legislatore ha dunque costruito in chiave negativa la definizione del contratto di *rent to buy*, facendo sì che rimanga escluso dalla previsione normativa il c.d. *leasing*

---

<sup>51</sup> V. CUFFARO, op. cit.: «Il termine "concedente" rinvia infatti genericamente alla posizione del titolare del diritto che tramite il contratto ne dispone, pur mantenendo la signoria sul bene, mentre il termine "conduttore" è più impegnativo sul piano lessicale in quanto tradizionalmente utilizzato per indicare nel tipo locativo il contraente titolare del diritto personale di godimento. La intenzionale eterogeneità dei termini appare, sul piano ermeneutico, argomento idoneo ad escludere che l'operazione legislativamente individuata possa essere collocata all'interno di uno schema tipico, segnatamente dello schema locativo, rimarcando come nel dettato della legge manchi il riferimento al "locatore"».

<sup>52</sup> Art.23, comma 1, d.l. 133/2014.

finanziario, ossia un contratto trilaterale – che coinvolge oltre al potenziale venditore ed acquirente anche un soggetto terzo e cioè un concedente che svolga un'attività bancaria o di intermediazione finanziaria, iscritto all'albo delle banche o degli intermediari finanziari previsto dal T.U.B. - in forza del quale l'utilizzatore si rivolge a una società di leasing affinché questa acquisti la proprietà di un bene, per poi concederlo in godimento all'utilizzatore a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico<sup>53</sup>.

Da segnalare è anche una dottrina che invece va in una direzione opposta, ravvisando un'omogeneità tra lo schema del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione *ex art.23 d.l. 133/2014* e la locazione finanziaria per cui “è difficile dare un senso alla precisazione del legislatore, che non sia solo quello di voler implicitamente qualificare il contratto come ad esecuzione continuata o periodica e come tale non assoggettarlo, in sede di risoluzione per inadempimento del conduttore, alla retroattività dell'effetto risolutivo disposta in via generale dall'art. 1458, comma 1°, c.c.”<sup>54</sup>, stante l'applicabilità in via analogia al leasing traslativo del disposto dell'art. 1526 c.c.

Inoltre, la stessa dottrina precisa che parimenti impercorribile sarebbe l'idea che l'elemento discretivo tra le due figure contrattuali possa essere individuato nella qualità di consumatore dell'utilizzatore, nonché nella circostanza che il contratto abbia ad oggetto un immobile da adibire ad abitazione, atteso che l'art. 23 d.l. n. 133/2014 non opera alcuna distinzione espressa in tal senso, con riferimento ad ambo i citati elementi costitutivi: l'immobile oggetto del contratto, dunque, non deve essere necessariamente ad uso abitativo, potendo anche avere funzione commerciale e, al contempo, il *rent to buy* può essere stipulato da privati, come

---

<sup>53</sup> Ad oggi l'articolo 1 della legge 124/2017 da una definizione di contratto di locazione finanziaria come quel contratto con cui una banca, o uno degli intermediari finanziari iscritti all'albo speciale *ex art.106 T.U.B.*, si obbliga ad acquistare o far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, e lo fa mettere a disposizione dell'utilizzatore per un dato tempo verso un determinato corrispettivo. Alla scadenza pattuita l'utilizzatore ha diritto ad acquistare il bene a un prezzo prestabilito ovvero in caso di mancato esercizio del diritto, ha l'obbligo di restituirlo.

<sup>54</sup> A. BULGARELLI, *Luci ed ombre del rent to buy italiano*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2015, fasc. 1, pp. 4-9.

pure da imprenditori e/o professionisti nell'esercizio delle rispettive attività di impresa<sup>55</sup>.

Tuttavia, questa tesi non appare condivisibile, in quanto l'inciso inserito dal legislatore ha una valenza chiarificatrice, tale per cui è possibile ricavare a contrario gli elementi caratterizzanti la fattispecie di *rent to buy*.

Questo innanzitutto, non configura la struttura trilaterale della locazione finanziaria, ma costituisce un contratto bilaterale tra proprietario dell'immobile – concedente o venditore – e il soggetto interessato al futuro acquisto dell'immobile – conduttore o acquirente, senza prevedere l'intervento di un soggetto terzo, con funzione di finanziatore, per procedere all'acquisto del bene; inoltre, il contratto di *rent to buy* non ha una causa di finanziamento come il *leasing*, bensì è uno strumento messo a disposizione dei privati per far fronte alla carenza di liquidità dando la possibilità di essere immessi immediatamente nel godimento dell'immobile, dilazionando nel tempo il pagamento del prezzo dell'eventuale vendita del bene attraverso il versamento di una serie di acconti sul prezzo in forma di canoni periodici pagati al concedente per il godimento della *res*.

Infine, la differenza tra la fattispecie in esame e la locazione finanziaria è accentuata dalla previsione del capoverso del terzo comma dell'art.23, ai sensi del quale “Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile”. Infatti il legislatore non rinvia alle norme dettate per la locazione dagli artt.1571 ss. c.c., e altresì opta per le disposizioni del codice civile in tema di usufrutto.

In particolare, il terzo comma richiede che il conduttore, prima di entrare in possesso del bene immobile, rediga l'inventario e versi una cauzione in garanzia al concedente, a meno che le parti non abbiano pattuito che il concedente sia dispensato da tale obbligo. Tutte le spese relative all'amministrazione, alla manutenzione ordinaria e alla custodia del bene, poi, sono a carico del conduttore. A queste si aggiungono le spese di riparazione straordinaria rese necessarie

---

<sup>55</sup> A. BULGARELLI, op. cit. «Pare invece impercorribile in alternativa, anche alla luce di quanto disposto dal successivo quarto comma che non pone limitazioni sulla natura dell'immobile, una chiave di lettura volta ad includere nel neointrodotta contratto solo quelle fattispecie nelle quali l'utilizzatore sia un “consumatore” che intenda destinare l'immobile a sua abitazione».

dall'adempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria, in quanto tutte le altre spese straordinarie sono a carico del concedente.

Specificatamente, il richiamo operato dalla disposizione dell'art.23 è dagli articoli 1002 a 1007 c.c., nonché agli articoli 1012 e 1013 c.c., in quanto compatibili. Tuttavia, il richiamo alle disposizioni contenute nel Titolo V, Capo I ("Dell'Usufrutto") del codice civile, non appaiono del tutto appropriati se si ritiene che, almeno nella prima fase di godimento, il diritto del conduttore ha efficacia meramente obbligatoria e non reale<sup>56</sup>.

Il riferimento agli obblighi nascenti dall'usufrutto implica, *in primis*, che il conduttore, al momento dell'immissione nel possesso dell'immobile per il godimento, ne assume tutti i rischi, compresi quelli per eventuali vizi sopravvenuti e per il deterioramento e perimento del bene, salvo che ciò si verifichi per causa imputabile al concedente. Inoltre, il conduttore è responsabile civilmente nei confronti dei terzi: può essere previsto dalle parti che il conduttore debba tenere gli immobili assicurati, eventualmente vincolando la polizza in favore del concedente, con la previsione che se il conduttore non procederà al pagamento dei premi, quest'obbligo passerà in capo al concedente, salvo il diritto al rimborso ed il risarcimento per eventuali danni subiti.

È chiaro, che la previsione dell'assunzione dei rischi in capo al conduttore riguarda solo la prima e necessaria fase del godimento, con la conseguenza che qualora quest'ultimo decida di esercitare il proprio diritto-facoltà di acquistare la *res*, (o di adempiere all'eventuale relativo obbligo), successivamente all'atto traslativo della proprietà si applicherà il principio della *res perit domino*: il rischio del perimento della cosa, come tutti i relativi costi ed oneri relativi all'immobile, gravano sul proprietario.

Soffermandosi ancora sull'applicazione della disciplina dell'usufrutto, come accennato pocanzi, risulta compatibile con la struttura del contratto di *rent to buy*, il richiamato art.1002 comma 1 c.c. che stabilisce che la cosa è consegnata all'usufruttario nello stato in cui si trova e successivamente alla consegna egli è

---

<sup>56</sup> 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. 1 novembre 2014, n. 164)<sup>[SEP]</sup> Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133<sup>[SEP]</sup> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011

tenuto a fare a sue spese l'inventario, prestando inoltre idonea garanzia al concedente.

Nonostante però l'astratta compatibilità con l'art.23 d.l. 133/2014, tutti questi obblighi gravanti sul concedente potrebbero far ritenere, in concreto, poco conveniente la stipula di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili; e infatti molto spesso, essendo previsti da una norma non imperativa, verranno plausibilmente derogati dalle parti, che regoleranno in maniera più conveniente i loro interessi sottesi all'operazione.

Al pari dell'art.1002 c.c., risulta compatibile con la disciplina del *rent to buy* anche l'art.1004 c.c. che, ricordiamo, pone a carico del conduttore tutte le spese relative alle riparazioni straordinarie a seguito dell'inadempimento da parte dello stesso dell'obbligo di manutenzione ordinaria. È quindi configurabile in capo al conduttore-acquirente, così come all'usufruttuario, un vero e proprio obbligo di attivarsi per la manutenzione dell'immobile, attuando tutti quei comportamenti che siano idonei a prevedere ogni variazione dello stato materiale e giuridico dell'immobile, non essendo sufficiente un generico obbligo di sopportare i costi relativi all'eventuale ripristino della situazione in cui la cosa si trovava, che potrà pur sempre essere previsto dalle parti.

Invece, le spese di riparazione straordinaria rimangono a capo del concedente (in forza del richiamo all'art.1006 c.c.), su cui grava uno specifico obbligo. In caso contrario, i relativi costi vengono sostenuti dal conduttore con diritto di rimborso da parte del concedente; a garanzia del rimborso il conduttore potrà ritenere l'immobile così come riparato.

Da ultimo, vengono richiamati gli articoli 1012 e 1013 c.c.: se in pendenza del contratto un terzo commette usurpazione sul fondo o offende le ragioni del concedente, il conduttore, come l'usufruttuario, è tenuto a denunciare il fatto al primo e qualora ometta la denuncia sarà responsabile dei danni eventualmente arrecati al concedente; inoltre, le spese riguardanti le liti saranno a carico del concedente e del conduttore in proporzione del rispettivo interesse.

Procedendo con l'esegesi della norma oggetto di esame, l'art.23 d.l. 133/2014 comma 1, come elemento centrale e caratterizzante della fattispecie, rinvia alla trascrizione del contratto preliminare di cui all'art. 2645bis c.c., ma prevede un



prolungamento della durata massima dell'effetto prenotativo della trascrizione, maggiore del termine ordinario di tre anni, ricondotto a tutta la durata del contratto, purché non superiore ai dieci anni, ai sensi del comma 3 dell'art.23. Ciò al fine di realizzare una maggiore tutela dei contraenti.

Inoltre, la disposizione in esame, sempre al comma 1, prevede che “la trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art.2643, comma primo, numero 8) del codice civile”, riferita ai contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore ai nove anni. Tuttavia, in assenza di espressa limitazioni per la fattispecie in oggetto, si ritiene che l'opponibilità ai terzi sussista anche nel caso di trascrizione di contratti che abbiano una durata inferiore ai nove anni.

L'effetto di tale previsione, tramite il richiamo al sistema di pubblicità immobiliare, è quella di evitare che il verificarsi di eventuali situazioni patologiche *medio tempore* possa impedire il trasferimento dell'immobile. La tutela delle parti, ed in particolare del conduttore, è realizzata dall'effetto prenotativo prodotto dalla trascrizione del contratto preliminare: in sostanza, essa comporta che gli effetti della futura trascrizione del contratto definitivo retroagiscano al momento in cui è avvenuta la trascrizione del contratto preliminare, a condizione che il definitivo sia trascritto entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo e comunque il termine che – come ricordato – è per lo stesso preliminare di tre anni dalla trascrizione.

Inoltre, il comma 3 dell'articolo 23 prevede che “ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775 bis e 2825 bis del codice civile”.

In base al richiamo al comma 4 dell'articolo 2668 c.c., in tema di cancellazione della trascrizione del preliminare, la cancellazione della trascrizione dell'accordo preparatorio all'acquisto potrà essere compiuta se debitamente consentita dalle parti o ordinata giudizialmente con una sentenza passata in giudicato.

Dalle altre norme richiamate consegue che, anche per il *rent to buy*, la trascrizione del contratto se, da un lato, fa sorgere il privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto che assiste il credito del futuro acquirente alla restituzione della parte dei canoni imputabile a prezzo dinanzi all'inadempimento dell'alienante (art. 2775 bis c.c.), dall'altro, non può mai prevalere sull'ipoteca iscritta ex art. 2825 bis c.c. sullo stesso bene a garanzia del finanziamento dell'intervento edilizio.

Da quanto esposto risultano dunque che il contratto di *rent to buy* consta di una serie di elementi caratterizzanti, che vanno dall'immediata concessione del godimento dell'immobile al diritto e/o obbligo di acquistarlo entro un termine determinato, con la previsione di una serie di tutele per le parti, volte ad evitare il verificarsi di effetti pregiudizievoli nel lasso di tempo tra il godimento del bene e l'eventuale acquisto dello stesso.

Ma c'è un ulteriore elemento che integra il contratto in esame, ossia l'imputazione a corrispettivo del godimento di una parte di canone pattuita dalle parti.

Infatti, le parti, nello stabilire l'ammontare di canone che il conduttore deve al concedente per il godimento del bene immobile, devono indicare nel contratto la parte di detto canone che, nel caso del trasferimento della proprietà, sarà imputata a corrispettivo del trasferimento medesimo. Il canone viene così bipartito.

Tuttavia, a seguito dell'introduzione del comma 1-bis dell'art.23 ad opera della legge di conversione<sup>57</sup>, è prevista una ulteriore bipartizione: in sede contrattuale le parti, nell'individuare la porzione di canone da imputare al prezzo dell'acquisto dell'immobile, prevedono anche la quota di detta parte di canone che, in caso di mancato esercizio da parte del conduttore del diritto di acquisto entro il termine pattuito, il concedente deve restituire al conduttore. Tale previsione, peraltro, come successivamente si ribadirà, appare accessorie ed eventuale, senza costituire un elemento essenziale della fattispecie contrattuale tipica.

Analizzando i successivi commi dell'art.23 d.l. 133/2014, la fase patologica del contratto è disciplinata dai commi 2 e 5.

In particolare, il secondo comma disciplina la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore che ometta di corrispondere, anche non consecutivamente, un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

Si ritiene<sup>58</sup> che per il carattere imperativo della previsione, questa determini l'elevazione automatica al prescritto limite delle clausole che prevedano la

---

<sup>57</sup> L. 11 novembre 2014, n. 164.

<sup>58</sup> L. LIBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, *I Contratti*, n. 2, 1 febbraio 2015, p. 189: «Per il carattere imperativo della sua previsione, si ritiene che tale limite del ventesimo sia inderogabile e che la sua violazione determini l'automatico elevamento al prescritto limite della clausola che prevedesse la

risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore del pagamento di un numero di rate inferiore al ventesimo.

Inoltre, il D.l. 3 maggio 2016, n.59, convertito in Legge 30 giugno 2016, n. 119, ha modificato l'art.23 e ha introdotto il capoverso del comma 2, alla luce del quale si può ricorrere al procedimento per convalida di sfratto previsto dal codice di procedura civile per il rilascio dell'immobile, in caso di inadempimento del conduttore al pagamento della quota di canoni di cui sopra.

Il quinto comma disciplina l'ipotesi di inadempimento del concedente. In tale ipotesi, il potenziale venditore deve restituire al conduttore la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Lo stesso comma 5 prevede che in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, invece, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, salvo diversamente convenuto nel contratto.

Tale inadempimento può essere riferito al mancato pagamento dei canoni, ma anche al mancato trasferimento della proprietà, laddove il conduttore abbia non già un mero diritto, ma un vero e proprio obbligo di concludere il contratto definitivo. In tal caso, il concedente, in luogo del rimedio di cui al comma 5 citato (restituzione del bene e acquisizione eventuale dei canoni), può ovviamente optare per l'esercizio del proprio diritto alla esecuzione coattiva in forma specifica dell'obbligo di contrarre (art. 2932 c.c.), che è infatti espressamente richiamato dal comma 3 dello stesso articolo 23.

Da questa previsione rimane esclusa l'ipotesi in cui il conduttore non eserciti il proprio diritto ad acquistare l'immobile, allorquando non sussista un obbligo in capo allo stesso. Proprio perché si tratta di un diritto, infatti, non sussiste alcun dovere di acquistare l'immobile (dal quale possa derivare un inadempimento).

---

risoluzione del contratto per l'inadempimento da parte del conduttore di un numero di rate inferiore al ventesimo, ricorrendo le condizioni dell'art. 1419 c.c. A questa conclusione sembra doversi pervenire in applicazione del secondo comma del detto art. 1419 c.c., anche se, a rigore, il secondo comma dell'art. 23 non indica positivamente un numero di rate da poter sostituire alla previsione illecita ma negativamente solo un numero minimo delle stesse sotto il quale non è possibile scendere».

Tuttavia, sia il caso di inadempimento del conduttore che quello di mancato esercizio del diritto all'acquisto, hanno in comune la conseguenza che l'immobile dovrà essere restituito al concedente.

Ma, se nel primo caso il conduttore perderà tutti i canoni pagati, oltre a dover corrispondere quelli scaduti, nel secondo caso avrà diritto a quella quota di canoni imputata al corrispettivo che le parti hanno liberamente definito in sede contrattuale.

Infine, sempre per garantire una maggiore tutela dei contraenti, il comma 6 dell'art.23 in oggetto disciplina le ipotesi di fallimento di una delle parti, contemperando l'interesse dei creditori al soddisfacimento delle proprie pretese con la stabilità dei rapporti giuridici.

Innanzitutto, nel caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue tra le parti poiché risulta preminente l'esigenza di continuità dei rapporti giuridici.

Il curatore fallimentare potrebbe anche decidere di esercitare l'azione revocatoria, ma si troverebbe di fronte all'ostacolo previsto dall'applicazione dell'art.67, comma 3, lettera c) del regio decreto n.267/1942, che esclude dall'azione revocatore le vendite e contratti preliminare di vendita trascritti ai sensi dell'art.2645bis c.c., tra cui rientra anche il contratto di rent to buy, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati, che abbiano ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati ad essere adibiti ad abitazione principale, ovvero immobili ad uso non abitativo adibiti a costituire sede principale dell'esercizio dell'attività di impresa del conduttore, purchè alla data di dichiarazione del fallimento l'attività sia effettivamente esercitato o siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

Invece, nel caso dell'ipotesi di fallimento del conduttore, il comma 6 dell'art. 23 rimanda all'art.72 della legge fallimentare<sup>59</sup>: l'esecuzione del contratto rimane

---

<sup>59</sup> Art. 72 R.D. 16 marzo 1942, n. 267: *“Se un contratto è ancora inesequito o non compiutamente eseguito*

*da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto.*

*Il contraente può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.*

*La disposizione di cui al primo comma si applica anche al contratto preliminare salvo quanto previsto nell'articolo 72-bis.*

sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, valuti l'opportunità di continuare il contratto e dichiararsi di subentrarvi in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal contratto.

In caso di scioglimento, egli dovrà restituire l'immobile al concedente, il quale tratterà i canoni pagati a prezzo di vendita, a titolo di indennizzo, salvo che sia pattuito diversamente dalle parti. Tuttavia, anche in questo caso, ai sensi dell'ultimo comma del citato art.72 l.f., la disposizione non troverà applicazione nel caso di immobili ad uso abitativo destinati a costituire abitazione principale del conduttore fallito, o dei suoi parenti o affini entro il terzo grado ovvero di un immobile adibito ad uso non abitativo ma destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa del conduttore.

### 3.1. Tra luci ed ombre della disciplina del rent to buy

Definiti i tratti peculiari della disciplina del contratto di *rent to buy* ai sensi dell'art.23 d.l. 133/2014, occorre segnalare che quest'ultima disposizione non è esaustiva.

---

*In caso di scioglimento, il contraente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno.*

*L'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento nei confronti della parte inadempiente spiega i suoi effetti nei confronti del curatore, fatta salva, nei casi previsti, l'efficacia della trascrizione della domanda; se il contraente intende ottenere con la pronuncia di risoluzione la restituzione di una somma o di un bene, ovvero il risarcimento del danno, deve proporre la domanda secondo le disposizioni di cui al Capo V.*

*Sono inefficaci le clausole negoziali che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento.*

*In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.*

*Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente.”*

La nuova disciplina, infatti, come sostenuto in dottrina, si dibatte tra luci ed ombre<sup>60</sup> e non offre sempre una risposta adeguata agli interrogativi sollevati dalla dottrina e dalla prassi notarile prima della sua positivizzazione.

La fattispecie, infatti, comporta una serie di incertezze, oltre che sul profilo fiscale e processuale<sup>61</sup>, anche sul piano più strettamente civilistico: nonostante sia indicato dalla disposizione l'ambito di applicazione della fattispecie in esame, nessuna indicazione viene fatta in riguardo alla natura dell'immobile, che potrà essere un'abitazione, come un bene a uso non abitativo.

L'articolo 23 non si sofferma neppure sulla qualità delle parti, delineando quindi un ambito soggettivo che comprende non solo i privati, bisognosi di ricorrere al contratto di *rent to buy* data la difficoltà di accesso al credito bancario, ma anche i professionisti e le imprese, con esigenze diverse rispetto a quella abitativa ma altrettanto importanti.

Inoltre, la disciplina nulla dice circa la possibilità che le parti prevedano la stipula di un contratto di *rent to buy* per persona da nominare al momento dell'esercizio del diritto di acquisto, ex art.1401 c.c.. Non sembrano peraltro esserci particolari

---

<sup>60</sup> Cfr. A. PURPURA, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Riv. dir. econ. trasp. e amb.*, XII, 2014, p. 125 ss: «Veicolati dalla positivizzazione, l'emancipazione della figura contrattuale dagli schemi affini e il complessivo incremento di tutela che garantisce le parti contrattuali costituiscono un fattore incentivante la contrattazione immobiliare.

Gli aspetti non disciplinati tuttavia non sono pochi e irrilevanti. A ciò per certi versi ha contribuito l'intenzione del legislatore di conferire ampio spazio all'autonomia privata. Le parti rimangono libere di regolare in base alle proprie specifiche esigenze tutti gli aspetti che non sono stati interessati dall'intervento normativo». Secondo 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. 1° novembre 2014, n. 164) Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 in Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011 il recente intervento normativo, da un lato, ha distinto nettamente lo schema negoziale in commento da quelli più affini, evitando sovrapposizioni disciplinari certamente produttive di incertezza, così incentivando le negoziazioni; d'altra parte, tuttavia, l'apertura del legislatore all'autonomia privata delle parti nel definire i contenuti nel contratto in esame è tale da consentire ai contraenti la facoltà di muoversi in maniera disinvolta negli ampi confini fissati dalla legge, con la conseguente possibilità di prevedere diverse varianti dello schema negoziale tipico.

<sup>61</sup> Quanto al primo profilo, l'art.23 lascia scoperta l'incertezza relativa alla doppia imposizione su somme che, in una prima fase sono qualificate come canoni per il godimento dell'immobile e successivamente sono imputati al prezzo del trasferimento della proprietà. Per quanto concerne il profilo processuale, la norma non chiarisce quale rimedio il proprietario concedente debba esperire affinché l'immobile sia rilasciato dal conduttore, ossia se ricorrere all'intimazione di sfratto (art.658 c.p.c.) ovvero all'esecuzione forzata per il rilascio (art.2930 c.c.).

dubbi nella dottrina<sup>62</sup> sulla possibile applicazione del meccanismo previsto dall'art.1401 c.c., ai sensi del quale al momento della conclusione del contratto ciascuna delle parti può riservarsi la facoltà di nominare un terzo che acquisirà i diritti ed assumerà gli obblighi nascenti dal contratto stesso: sicché il terzo dovrà assumere l'obbligo del pagamento del corrispettivo pattuito nel contratto e del rimborso in favore del conduttore della quota di corrispettivo già pagata<sup>63</sup>.

---

<sup>62</sup> 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. 1° novembre 2014, n. 164) *Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133* in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011; A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018; G. RIZZI, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Rivista del notariato*, 2015, 4, pp. 892-894. Secondo tali autori una vicenda di particolare rilievo è la predisposizione di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e ss. del Codice civile. Infatti, quest'ultimo costituirebbe uno schema contrattuale di valenza generale, applicabile in linea di principio a qualunque fattispecie (ad esclusione dei contratti caratterizzati dall'*intuitus personae* e di quelli incompatibili con l'istituto della rappresentanza nonché dei contratti di secondo grado che, in quanto tali, sono destinati a modificare, integrare o sciogliere rapporti giuridici già in essere, che non possono che essere stipulati dalle sole parti che a tali rapporti hanno dato vita).

<sup>63</sup> G. RIZZI, op. cit., p. 898: «Ne consegue che allo schema del contratto per persona da nominare si potrà ricorrere:

- (I) in occasione della stipula del contratto iniziale, ossia in occasione della concessione del bene in godimento. In questo caso il conduttore potrà, con apposita clausola da inserire in contratto, riservarsi la facoltà di designare, entro un termine ben preciso da indicare in contratto (normalmente non superiore, a tre giorni per ragioni di carattere fiscale), una terza persona che subentri nell'intera sua posizione contrattuale, assumendo in tal modo tutti i diritti (in primis il diritto al godimento del bene ed il diritto al suo acquisto nei termini convenuti) e tutti gli obblighi (in primis l'obbligo di pagare il canone nella sua doppia componente di corrispettivo del godimento e anticipo del prezzo) che discendono dal contratto in questione. Fermo restando che, qualora la dichiarazione di nomina non venisse comunicata al concedente entro il termine convenuto, unitamente all'accettazione del terzo designato o ad una procura dallo stesso rilasciata anteriormente alla stipula del contratto, il contratto stesso non verrà meno, vincolando al rispetto delle pattuizioni in esso contenute i contraenti originari.
- (II) In occasione, sempre, della stipula del contratto iniziale, ma non con riguardo all'intero contenuto del contratto così stipulato, bensì con riguardo al solo diritto all'acquisto spettante al conduttore. In particolare si ritiene possibile, che il conduttore, con apposita clausola da inserire in contratto, possa riservarsi la facoltà di nominare, in occasione dell'esercizio del diritto all'acquisto, e comunque entro il termine ultimo convenuto per l'esercizio di detto diritto, altra persona per l'acquisto dell'immobile, che si assuma i soli diritti e obblighi che in relazione alla cessione dell'immobile discendono dal contratto. Il terzo validamente designato, in conseguenza della sua accettazione, dovrà, a sua volta, pagare il prezzo quale determinato in contratto al netto della «componente» dei canoni imputabile a corrispettivo (e quindi già pagata nel corso del rapporto dal conduttore/stipulante) e rimborsare al conduttore/stipulante medesimo la parte di prezzo dallo stesso «anticipata» col pagamento dei canoni (salvo che il conduttore non rinunci al rimborso, concretizzando in tal modo una liberalità indiretta).

Dunque, secondo tale ricostruzione anche nel contratto di *rent to buy*, al pari di quanto stabilito nella disciplina generale, la dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.

La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

Parimenti si potrebbe configurare la applicabilità al *rent to buy* della schema generale del contratto a favore di terzo agli sensi dell'art.1411 c.c..

In particolare, nel contratto di cui all'art.1411 si definisce che una delle obbligazioni della parte cosiddetto promittente non sia a favore dell'altra parte ma di un terzo, qualora lo stipulante vi abbia interesse.

E ancora. Nel silenzio della legge deve ritenersi che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione possa essere oggetto di cessione *ex art.1406 c.c.* prima della sua scadenza, e precisamente prima che le prestazioni siano interamente eseguite e che l'operazione economica sia sostanzialmente conclusa, fermo restando che la controparte debba consentirvi.

Inoltre, ai sensi del successivo art.1407 c.c., se una parte ha consentito che l'altra sostituisca a sé un terzo, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata o questi l'abbia accettata.

- 
- (III) In occasione della stipula del contratto finale (ossia del contratto comportante il trasferimento dell'immobile a seguito dell'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore). In questo caso il conduttore potrà riservarsi, con apposita clausola da inserire nel contratto traslativo, la facoltà di nominare, entro un termine preciso (non superiore, peraltro, a tre giorni per le note questioni di carattere fiscale) altra persona per l'acquisto definitivo dell'immobile. Il terzo validamente designato, in conseguenza della sua accettazione, acquisterà l'immobile, con effetto dal momento della stipula dell'atto traslativo, e sarà tenuto a rimborsare al conduttore/stipulante il prezzo dallo stesso pagato (in parte col pagamento dei canoni), salvo che il conduttore/stipulante non rinunci al rimborso, concretizzando in tal modo una liberalità indiretta. Se, invece, la dichiarazione di nomina non venisse comunicata al cedente entro il termine convenuto, unitamente all'accettazione del terzo designato o ad una procura dallo stesso rilasciata anteriormente alla stipula del contratto, il contratto stesso non verrà meno, e l'effetto traslativo si produrrà a favore del conduttore/stipulante. Potrà essere opportuno già nel contratto iniziale inserire apposita clausola con la quale venga riconosciuta al conduttore la facoltà di riservarsi la facoltà di nomina in occasione della stipula del contratto traslativo finale».



Analogamente poi, il legislatore ha omissis di disciplinare l'ipotesi di recesso unilaterale volontario del contraente che intenda sciogliersi anticipatamente dal vincolo contrattuale, nonché le implicazioni economiche che ne derivano.

Tale strumento giuridico è disciplinato dall'art.1373 c.c. ai sensi del quale "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". Inoltre, "nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, tale facoltà può essere esercitata anche successivamente, ma il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione".

La dottrina<sup>64</sup> si interroga se un tale diritto possa essere previsto per entrambi i contraenti ovvero soltanto per il concedente o il conduttore. A tal riguardo, può ritenersi che, in accordo con la struttura e con la ratio del contratto di *rent to buy* ex art.23 d.l. 133/2014, una facoltà di recesso possa essere prevista in capo al conduttore-acquirente, e che l'esercizio di tale facoltà debba ritenersi come rinuncia al diritto – certamente disponibile – al trasferimento della proprietà dell'immobile ottenuto in godimento.

Al contrario, secondo parte della dottrina<sup>65</sup>, un diritto di tale tipo in capo al concedente-venditore sarebbe inammissibile.

Infatti, il recesso di quest'ultimo confliggerebbe con la struttura del contratto in esame connotato dall'elemento essenziale del diritto di acquisto del conduttore da esercitare entro un determinato termine. In assenza di una specifica previsione normativa che lo ammetta, si ritiene che non sia possibile prevedere convenzionalmente tale facoltà per il conduttore, perché essa snaturerebbe la causa del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, impedendo al conduttore di esercitare il proprio diritto.

Un'importante questione collegata all'esercizio del recesso riguarda la sorte dei canoni già pagati: laddove le parti infatti prevedano un diritto unilaterale di recesso

---

<sup>64</sup> A. SEMPRINI, op. cit.

<sup>65</sup> A. SEMPRINI, op. cit.: «A parere di chi scrive, in realtà, la previsione di un diritto unilaterale di recesso in favore del concedente non sembra proprio ammissibile. Questo, infatti, sembra confliggere con la struttura del contratto di godimento in funzione dell'alienazione, connotato dall'inderogabile diritto di acquisto riconosciuto al conduttore, da esercitare entro un termine determinato. Il recesso del concedente farebbe infatti venire meno la possibilità di acquisto, e confliggerebbe con il favor del conduttore di cui è pervaso l'art. 23».

che venga poi esercitato nel corso del rapporto, non è ben chiara la sorte della parte di canone imputata in acconto prezzo.

Ricordando quanto previsto dall'art.23: in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, una quota della parte di questo canone dovrà essere restituita al conduttore; in caso di inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire l'intera parte dei canoni imputati a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Il recesso, però, integra una figura diversa da quelle appena delineate, per cui le conseguenze del suo esercizio dovranno essere lasciate all'autonomia delle parti.

Tuttavia, ove queste non abbiano stabilito nulla, parte della dottrina<sup>66</sup> ritiene applicabile la disciplina prevista dal comma 6 dell'art.23 in caso di fallimento: si riconosce al concedente, in caso di esercizio del diritto di recesso da parte del conduttore, il diritto alla restituzione dell'immobile e all'acquisizione di tutti i canoni a titolo di indennità.

In realtà però, l'istituto del recesso si distingue dallo scioglimento del rapporto nel caso di fallimento, essendo una fattispecie definita contrattualmente (o talvolta ex lege), senza che vi sia una situazione di crisi o di inadempienza.

Inoltre, la disciplina prevista dall'art.72 della legge fallimentare, richiamato dall'art.23 comma 6, regola una situazione del tutto peculiare, che si innesta su una determinata procedura, da cui risulta l'impossibilità di estensione della regola al di fuori dei casi previsti.

Diversamente invece appare applicabile l'ipotesi prevista dal comma 1bis nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, in quanto la parte di canoni, imputata a

---

<sup>66</sup> V. RUGGIERO, op. cit.: «Fermo restando, dunque, che gli effetti del recesso unilaterale del conduttore sono comunque rimessi alla volontà dei contraenti – che, conseguentemente, potrebbero prevedere la corresponsione di un corrispettivo per il recesso nella forma della caparra penitenziale ovvero di una clausola penale (eventualmente riducibile secondo equità dal giudice, qualora manifestamente esorbitante ex art. 1384 c.c.) –, nel silenzio della legge, in dottrina, si è ipotizzato che sia applicabile la disciplina stabilita dall'art. 23, comma 6°, d.l. n. 133/2014 per l'ipotesi di fallimento del conduttore nella quale la Curatela si sciogla dal contratto [...]. In effetti, la parte dei canoni imputata a corrispettivo che il conduttore ha indicato, ai sensi del comma 1° bis dell'art. 23 d.l. n. 133/2014, come "sacrificabile" nell'ipotesi di mancato esercizio del diritto di acquisto della proprietà può ragionevolmente ritenersi un equo corrispettivo per il lecito esercizio della facoltà convenzionale di recesso». In tal senso A. BULGARELLI, *Luci e ombre del rent to buy italiano*, in *Arch. Loc.*, 2015, p. 8. L'autore ritiene che analogicamente rispetto a quanto previsto dal sesto comma dell'art. 23 per il caso di scioglimento dal contratto ad opera del curatore del fallimento del conduttore si potrebbe allora ritenere che il concedente abbia diritto, oltre alla restituzione dell'immobile, anche ad acquisire interamente i canoni a titolo di indennità, salvo che non sia diversamente convenuto nel contratto.

corrispettivo individuata come sacrificabile dalle parti, potrebbe ritenersi un equo corrispettivo per il lecito esercizio della facoltà convenzionale di recesso.

Infine, si ritiene possibile che le parti prevedano un corrispettivo per il recesso, che potrà essere consegnato al momento della conclusione del contratto (c.d. caparra penitenziale ex art.1386 c.c.) ovvero al momento del recesso (c.d. multa penitenziale ex art.1373 comma 3 c.c.).

Un'altra vicenda che potrebbe interessare il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, ma che non è espressamente prevista dalla disciplina normativa, è la sublocazione dell'immobile a un terzo, realizzata dal conduttore.

Tale operazione, a cui può essere assimilata quella di comodato, è rimessa all'autonomia delle parti: esse potranno scegliere se prevedere o vietare tale facoltà.

Laddove però questi non abbiano previsto nulla all'interno del contratto, diviene compito dell'interprete indagare sulla normativa applicabile al contratto in esame.

Al riguardo potrebbero teoricamente richiamarsi le norme in tema di usufrutto, ed in particolare l'art.999 c.c. che riconosce all'usufruttuario la possibilità di concludere delle locazioni sul bene oggetto del diritto, ma sancisce che tali locazioni, purché essi constino da atto pubblico o scrittura privata di data certa anteriore, continueranno per la durata stabilita, ma non oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto. Inoltre, il comma 2 dell'art.999 c.c. prevede che laddove l'usufrutto cessi per scadenza del termine, le locazioni dureranno non oltre l'anno (il biennio o il triennio in caso di fondi rustici).

Tuttavia, il quadro normativo appena delineato - che consente all'usufruttuario di stipulare una locazione con previsione di limitazioni temporali - non appare applicabile al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, in quanto l'art. 23 richiama un serie di disposizioni in tema di usufrutto, ma non quelle qui sopra ricordate.

In via generale, in tema di locazione tale facoltà di sublocare il bene ottenuto in godimento viene riconosciuta al conduttore dall'art.1594 c.c., salvo patto contrario.

Risulta quindi che l'ordinamento riconosce la facoltà di sublocare o di concedere in comodato il bene come fattispecie fisiologica<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> A. SEMPRINI, op. cit.: «l'eventuale divieto, nelle suddette fattispecie, si potrebbe giustificare in forza di una espressa previsione legislativa, di un insanabile contrasto con l'essenza del contratto in esame, oppure di un espresso accordo dei contraenti».

Invero, all'art.23 si ricava solo che il conduttore ha il godimento dell'immobile, senza ulteriore specificazione.

Ma pur privo di ogni indicazione normativa a riguardo, parte della dottrina ritiene che nel caso di specie, in assenza di una pattuizione convenzionale, la facoltà di sublocare il bene (o di concederlo in comodato) rientri tra le facoltà concesse al conduttore: infatti, ragionando in termini di interessi dei contraenti, la trasmissione del godimento ad un terzo non pregiudica i diritti del concedente, bensì può giovare al conduttore che può godere della cosa in relazione ai suoi bisogni ed interessi (tra i quali può rientrare anche l'ottenimento di un canone locatizio) e non contrasta con i principi generali del diritto<sup>68</sup>.

Si ritiene dunque che (sostanzialmente) alla pari di quanto dettato per l'usufrutto e per la locazione, il conduttore del contratto di un contratto di godimento in funzione dell'alienazione potrà locare il bene o concederlo in comodato, purché ovviamente non ne venga cambiata la destinazione economica o ne venga effettuato un uso non conforme a quello previsto dal contratto.

Circa tale ricostruzione forse si potrebbe sollevare qualche dubbio ove si abbia riguardo alla peculiarità della fattispecie qui in esame. Essa infatti ha quale caratteristica precipua quella di attribuire un godimento finalizzato al successivo acquisto, con regole di garanzia in favore del concedente (quali il diritto ad ottenere – in ipotesi determinate – la restituzione del bene), che potrebbero apparire non compatibili con la attribuzione del godimento a terzi da parte del conduttore, con ciò ostacolando il meccanismo che presiede al contratto di che trattasi, anche alla luce della disciplina normativa tipizzata dall'art. 23.

Sicuramente, la mancata regolamentazione di taluni aspetti di disciplina deriva da una scelta del legislatore di lasciare un ampio spazio all'autonomia delle parti a cui è lasciata la determinazione della durata della fase di godimento, nel termine massimo di dieci anni; la determinazione della parte di canone imputata a corrispettivo dell'eventuale vendita; nonché la previsione del diritto di recesso, delle clausole penali e delle condizioni contrattuali.

Ai contraenti è lasciata la facoltà di muoversi all'interno dei confini fissati dalla legge attraverso delle pattuizioni accessorie, la cui mancanza – in quanto accordi

---

<sup>68</sup> A. SEMPRINI, op. cit.

generalmente adattabili ad ogni contratto – non determinerà una riqualificazione della fattispecie contrattuale.

## Capitolo III

### **La natura e gli elementi del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione**

SOMMARIO: 1. *Gli elementi caratterizzanti del rent to buy*; 1.1. *Anticipata concessione del godimento*; 1.2. *Suddivisione del canone nelle sue diverse componenti*; 1.3. *Mancato frazionamento del canone*; 1.4. *Diritto all'acquisto del conduttore*; 2. *Profilo causale. Il contratto di rent to buy come nuovo contratto tipico?*; 2.1 *Contratti a causa mista e collegamento negoziale*; 2.2. *La causa di finanziamento nella locazione finanziaria*

#### 1. Gli elementi caratterizzanti del *rent to buy*

Come già anticipato in precedenza nell'ambito dell'analisi della disciplina normativa, il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione presenta degli elementi costitutivi che caratterizzano il tipo contrattuale e lo distinguono da altre numerose fattispecie contrattuali.

Per "elementi costitutivi" dello schema contrattuale si intendono gli elementi essenziali corrispondenti al "tipo" negoziale, idonei a consentire all'interprete di individuare la disciplina collegata allo stesso. In particolare, "i tratti distintivi, per essere tali, dovranno rispondere ad un unico requisito, quello di essere elementi essenziali del tipo: essenziali nel senso che la loro assenza non consenta di sussumere il contratto nel tipo legale, sì che il contratto dovrà essere ascritto ad altro tipo, o essere qualificato atipico"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> In tal senso G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale, Volume 64 di Ristampe della Scuola di specializzazione in diritto civile dell'Università di Camerino*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2014, p. 68 ss., il quale precisa che «si sono detti essenziali sia gli elementi necessari alla validità del contratto, sia quelli necessari alla presenza di un dato tipo».

Tali elementi, in ogni caso, potranno riguardare il contenuto del contratto, la natura e il nesso tra le prestazioni, la qualità delle parti, la modalità di esecuzione del contratto e così via: non vi è un criterio di qualificazione univoco.

Ritornando al contratto di *rent to buy* come delineato dalla norma di cui all'art.23 d.l. 133/2014, è importante determinare gli elementi tipologicamente essenziali della fattispecie affinché sia possibile comprendere entro quali confini sia definibile la figura negoziale tipica.

Tuttavia, tale opera deduttiva-ricostruttiva non risulta semplice per l'interprete: *in primis* egli dovrà dedurre gli elementi essenziali del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dalla lettera della disposizione all'art.23 del citato decreto-legge; *in secundis* dovrà verificare se in concreto, nella fattispecie redatta dai contraenti, vi sia la presenza di tali elementi, poiché in caso negativo si dovrà procedere ad una riqualificazione della fattispecie.

Per quanto riguarda l'individuazione degli elementi caratterizzanti il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione la dottrina non è pacifica.

Alcuni autori<sup>2</sup> individuano i requisiti essenziali della fattispecie nella concessione in godimento del bene immobile, nel diritto di acquisto del conduttore entro un termine determinato e nell'imputazione a corrispettivo di parte dei canoni pagati per il godimento dell'immobile in questione; altri<sup>3</sup>, invece, ritengono che rientri tra tali elementi anche il successivo frazionamento del canone previsto dal comma 1-bis dell'art.23 (e quindi, la determinazione della quota di canone da restituire al concedente in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto).

Inoltre, il Consiglio Nazionale del Notariato si è pronunciato individuando gli elementi essenziali del *rent to buy*: "concessione in godimento, diritto per il

---

<sup>2</sup> R. LENZI, *La vendita come procedimento*, in *Rassegna di diritto civile*, 4, 2015, p. 1366.

<sup>3</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2, 2015; D. POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, Relazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1049-1058.

conduttore di acquistare il bene oggetto del rapporto contrattuale, pagamento di un canone da imputare in tutto o in parte a corrispettivo del trasferimento del bene”<sup>4</sup>.

Alla luce però del dettato normativo dell’art.23 sembra possibile individuare tre elementi caratterizzanti del rent to buy: l’anticipata concessione del godimento dell’immobile; la determinazione del canone suddiviso in diverse componenti; il diritto di acquisto del conduttore.

Tale diritto, peraltro, come sopra osservato può anche – in ragione della specifica pattuizione tra le parti – anche essere correlato altresì ad un obbligo di acquisto per il conduttore, elemento peraltro quest’ultimo eventuale, e come tale non integrante un fattore costitutivo.

Tali sono gli elementi che dovranno congiuntamente sussistere per poter qualificare un a fattispecie quale contratto di godimento in funzione della successiva alienazione. Sarà sufficiente la mancanza anche di uno di questi per dover procedere a una riqualificazione del negozio (come contratto misto o collegamento negoziale, ovvero come contratto atipico) e con conseguente inapplicabilità della disciplina dell’art.23.

### 1.1. Anticipata concessione del godimento

Il primo dei tre elementi essenziali del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è quello previsto dall’art.23 comma 1 d.l. 133/2014 che prevede, nel primo periodo, che la disciplina si applica a quei “contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile”, qualificandosi tale godimento come immediato, in relazione alla circostanza del suo venire in rilievo al momento della conclusione del contratto, a differenza dell’acquisto che è previsto per un momento (eventuale) necessariamente successivo.

Il godimento assume, nell’economia della fattispecie, una rilevanza decisiva: è grazie a questo che il conduttore realizza il proprio bisogno di ottenere

---

<sup>4</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 2.



anticipatamente la disponibilità in utilizzo dell'immobile, rimandando in futuro il suo eventuale acquisto.

La concessione del godimento, che deve seguire alla consegna della *res*<sup>5</sup>, deve essere, come indicata la norma, "immediata". Su questo carattere assegnato al godimento traspare l'intento del legislatore di venire incontro all'esigenze della prassi, consentendo alle parti – anche in mancanza del versamento dell'intero prezzo – di una fruizione istantanea dell'immobile, per realizzare bisogni di tipo economico ed abitativo.

Ciò, tuttavia, se da un lato non comporta la qualificazione del contratto di *rent to buy* come contratto reale, dall'altro sembra escludere la possibilità di apporre al contratto termini o condizioni sospensive che possano differire il momento dell'inizio della relazione fattuale con il bene, posto che il godimento deve essere immediato e non futuro.

Nondimeno, è preferibile non enfatizzare in maniera eccessiva l'aggettivazione del godimento, all'interno di un intervento legislativo che mira a soddisfare al meglio i bisogni sorti a causa della crisi del settore immobiliare, così da favorire il più possibile l'accesso alla proprietà di immobili, reso difficoltoso dalle contingenze economiche.

In questo senso, fermo restando che rimane necessaria l'anticipazione del godimento rispetto all'acquisto della proprietà, si ritiene possibile<sup>6</sup> posticipare la consegna del bene, ad esempio con l'apposizione di una condizione o di un termine iniziale di efficacia del contratto da cui far decorrere il godimento del bene da parte del conduttore.

Tuttavia, tale posticipazione non deve risultare eccessiva perché altrimenti si verificherebbe una fuoriuscita dal tipo legale del contratto di godimento in funzione

---

<sup>5</sup> Si può menzionare al riguardo la giurisprudenza formatasi sul tema, secondo la quale, la norma di cui al primo comma dell'art. 1380 c.c., riguardo alla ipotesi, ivi prevista, che "con successivi contratti, una persona concede a diversi contraenti un diritto personale di godimento relativo alla stessa cosa", nel disporre che "il godimento spetta al contraente che per primo lo ha conseguito", si riferisce con il termine godimento alla disponibilità della cosa, oggetto del diritto di godimento, «*procurata, mediante la consegna, dal concedente ad uno dei contraenti successivi*»: cfr. ad esempio Cass. 28 novembre 1987, n. 8872, in *Foro it.*, 1988, I, p. 1925.

<sup>6</sup> *Rent to buy, leasing, immobiliare e vendita con riserva della proprietà*, a cura di Albanese e Mazzamuto, Torino, 2016

della successiva alienazione con riqualificazione dello stesso in altra fattispecie contrattuale.

Si vuol evitare una alterazione della proporzionalità dello scambio durante la fase attuativa del rapporto e quindi che le somme vengano corrisposte in un momento troppo anticipato rispetto all'effettivo godimento.

Parte della dottrina<sup>7</sup> ritiene oltretutto che sia possibile la stipula di un contratto preliminare di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, che dovrà prevedere la stipula del contratto definitivo al momento della consegna del bene e che potrà di certo riguardare anche gli immobili in costruzione, o da ultimare o che sono in corso di acquisizione. L'effetto sarà quella di rimandare ancora di più al futuro un eventuale acquisto nel tempo, durante il quale il potenziale acquirente attende di diventare proprietario ancora prima che il bene sia venuto ad esistenza.

Tuttavia, il contratto preliminare di *rent to buy* potrebbe scontare l'impossibilità di essere trascritto – a differenza del definitivo – non essendo menzionati i contratti previsti dall'art.23 nei numeri da 1 a 4 dell'art.2643 c.c., a sua volta richiamato dall'art.2645bis c.c.

Ciò in ragione del principio di tassatività degli atti trascrivibili.

La seconda questione che si pone in relazione a tale elemento è la natura giuridica del diritto di godimento del conduttore in parola. In particolare, si pone l'interrogativo se esso debba essere ricompreso tra i diritti reali o tra quelli personali.

L'interprete risulta inevitabilmente attratto dalla qualificazione giuridica del godimento per l'importanza delle conseguenze che ne derivano dalla sua ascrizione al versante del possesso ovvero a quello della detenzione.

---

<sup>7</sup> D. POLETTI, *L'accesso «graduato» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32-35. Secondo l'autrice non si ravvisano ostacoli al riguardo e nemmeno si adombra il rischio di nullità del preliminare di preliminare, stante la specificità e l'autonomia assunta dai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione del diritto di proprietà nel contesto dei rapporti giuridici preparatori alla vendita.

Autorevole dottrina<sup>8</sup> ritiene che, nonostante il richiamo alle norme dell'usufrutto possa porre qualche incertezza, la natura del godimento debba essere ricondotta a un diritto personale e non reale.

Le ragioni che portano ad escludere la natura di diritto reale sono diverse.

Innanzitutto, data la tipicità dei diritti reali, si è ritenuto che non vi sia spazio per diritti diversi da quelli delineati dal libero terzo del Codice civile<sup>9</sup>. A tale opinione peraltro potrebbe opporsi che l'art 23 è fonte legislativa, e ben potrebbe aver creato una ipotesi di diritto reale costituito dal godimento anticipato nell'ambito del negozio di *rent to buy*.

---

<sup>8</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2, 2015; S. MAZZAMUTO, *Il contratto di "rent to buy"*, in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 952-963; 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 *La Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 4, pt. 2, pp. 609-620. Secondo tali autori, nonostante il rinvio ad alcune norme sull'usufrutto, la natura del godimento deve essere ricondotta ad un diritto personale e non reale, poiché gli aspetti ai quali si rinvia come l'inventario, la ripartizione delle spese e degli oneri, le usurpazioni e le azioni relative alla servitù come tali non sono determinanti per riconoscere la natura reale del diritto in questione. Cfr. L. IBERATI, op. cit.: «Interessanti per valutare la natura giuridica del diritto di godimento spettante al conduttore, sono poi i rinvii che il terzo comma dell'art. 23 effettua ad alcune norme in tema di usufrutto in quanto compatibili e precisamente gli artt. da 1002 a 1007 nonché gli artt. 1012 e 1013 c.c. Si tratta delle norme che riguardano l'inventario e la garanzia cui di regola è tenuto l'usufruttuario, le spese e gli oneri a carico dello stesso e quelli a carico del proprietario, le usurpazioni ad opera di terzi e le azioni relative alle servitù. Certamente questo parziale rinvio alla disciplina di un diritto reale, quale è quello dell'usufruttuario, che si aggiunge alla trascrizione che, come abbiamo visto, è prevista per il nostro contratto, fanno sorgere il dubbio circa la natura personale ovvero reale del diritto di godimento spettante al conduttore. Pur nella consapevolezza che il problema richiederebbe ben altri spazi e più approfondite considerazioni, e senza alcuna pretesa di esaustività, non sembra di scorgere nella normativa in commento la nascita di un nuovo diritto reale. [...] Dall'altro lato le norme in tema di usufrutto richiamate non sembrano così inequivocabilmente qualificanti della natura di diritto reale, forse con la sola eccezione (che si giustificerebbe in quanto tale) del secondo comma dell'art. 1012 c.c. che attribuisce all'usufruttuario il potere di far riconoscere l'esistenza delle servitù a favore del fondo o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo, col dovere tuttavia di chiamare in giudizio il proprietario». Nello stesso senso si pone S. MAZZAMUTO, op. cit. secondo il quale è condivisibile l'opinione secondo cui la concessione in godimento configuri un'ipotesi di diritto personale di natura obbligatoria e non reale, atteso l'espresso richiamo all'art. 2643, n. 8, c.c., che disciplina la trascrizione del contratto di locazione ultranovennale. Ancora, A. BENNI DE SENA, op. cit. ritiene che: «Conferma della natura obbligatoria del diritto si trae proprio dal rinvio normativo parziale, non essendo richiamati gli artt. 1008 e 1009 cod. civ., tipici di tale diritto reale, che fanno gravare sull'usufruttuario il pagamento delle imposte e dei pesi che gravano sul reddito, mentre per le imposte che gravano sulla proprietà è tenuto a corrispondere al proprietario gli interessi sulla somma da questi pagata».

<sup>9</sup> A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018 secondo cui il principio di tipicità dei diritti reali individua rigidamente tali diritti in quelli delineati nei titoli dal II al IV del libro terzo del Codice civile.

Inoltre, e più persuasivamente, i rinvii effettuati al Codice civile dall'art.23 richiamano diritti personali: si pensi alle norme sulla trascrivibilità di un contratto ad effetti obbligatori, al pari del preliminare e della locazione ultranovennale.

In particolare, in tema trascrizione, il ridetto art.23 fa richiamo all'art.2643 n.8 c.c., il quale ha riguardo ad un contratto costitutivo di un diritto personale di godimento, e non ad altri atti che concernono situazioni dotate di realtà.

Tale considerazione non pare peraltro contraddetta dal richiamo delle norme in tema di usufrutto.

Sebbene l'art.23 stabilisce che al contratto in esame si applichino, in quanto compatibili, alcune norme in materia di usufrutto e specificatamente dagli articoli 1002 al 1007 e gli articoli 1012 e 1013 c.c., il richiamo a questa disciplina non vale ad assegnare al godimento del conduttore una valenza possessoria.

Come nella locazione, anche nel contratto preliminare ad effetti anticipati la disponibilità del bene oggetto di compromesso (a seguito della consegna avvenuta con la stipula del contratto) è qualificabile come detenzione: il potenziale acquirente esercita il godimento in virtù di un titolo meramente obbligatorio, non ancora traslativo del diritto reale corrispondente, in previsione del futuro eventuale trasferimento della proprietà<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Cfr. Cass. civ., II sez., 25.1.2010, n. 1296 che si conforma a un principio espresso dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 7930/2008 che, derimendo un contrasto da tempo insorto nella giurisprudenza di legittimità, ha chiarito come la disponibilità del bene oggetto di compromesso, in virtù della consegna avvenuta in occasione della stipulazione del contratto preliminare, sia qualificabile come detenzione, poiché il promissario acquirente esercita tale godimento in virtù di un titolo meramente obbligatorio, non ancora traslativo del diritto reale corrispondente, in funzione ed in previsione del futuro trasferimento, implicante il necessario riconoscimento tale da escludere la sussistenza dell'elemento psicologico del possesso. In particolare, secondo le Sezioni Unite ivi richiamate, «Escluso che con la stipulazione del preliminare, sia pure con previsione, ed esecuzione, della consegna della res e/o del pagamento del prezzo, le parti debbano avere necessariamente inteso che si verificassero gli effetti della compravendita - nel qual caso, d'altronde, come si è già evidenziato, si sarebbe in presenza d'un definitivo e non d'un preliminare - deve essere escluso che, in virtù di tale esecuzione, possa essersi trasmesso dal promittente venditore al promissario acquirente il possesso della res. In vero, come questa Corte ha già avuto occasione d'evidenziare - richiamando anche accreditata dottrina, per la quale "ciò che si trasferisce è solo l'oggetto del possesso, il quale, invece, non si compra e non si vende, non si cede e non si riceve per l'effetto di un negozio", e, perciò, "l'acquisto a titolo derivativo del possesso è un'espressione da usarsi solo in senso empirico e traslato" - dalla stessa nozione del possesso, definito dall'art. 1140 cod. civ. come "il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale", si evince ch'esso non può essere trasferito per contratto separatamente dal diritto del quale esso costituisca l'esercizio, considerato che un'attività non è mai trasmissibile, ma può solo essere intrapresa, e l'intrasmissibilità è maggiormente evidente in ordine al possesso, in quanto l'attività che lo contraddistingue deve essere accompagnata dall'animus possidendi (volontà di esercitare sulla cosa una signoria corrispondente alla proprietà o ad altro diritto reale), cioè da un

In particolare, ai fini dell'individuazione di una situazione possessiva o detentoria è necessario verificare la presenza o meno dell'*animus possidendi*, cioè dell'intenzione di comportarsi nei confronti della cosa come se si fosse proprietario. Infatti, a monte di entrambe le situazioni giuridiche vi è una relazione materiale tra il soggetto ed il bene. Tale relazione consiste nell'esercizio di un potere di fatto sulla cosa: il rapporto del possessore con il bene è caratterizzato dall'*animus rem sibi habendi*, mentre quello del detentore, che riconosce l'altrui signoria sulla cosa, dall'*animus detinendi*.

Da questa distinzione emerge che il possesso si caratterizza per essere costituito da una situazione di fatto che si estrinseca nell'esercizio di un diritto reale connotato da attualità, quale svolgimento in concreto di un'attività sulla cosa che risulta meritevole di protezione da parte dell'ordinamento.

Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, quale contratto ad effetti obbligatori, risulta inidoneo a rendere il potenziale acquirente possessore della cosa: il godimento del bene ha luogo con la piena consapevolezza dell'altruità della *res*.

Tornando all'accostamento tra l'usufruttuario e il conduttore (entrambi soggetti che beneficiano del godimento del bene), esso rileva quindi soltanto ai fini dell'integrazione della disciplina del contratto in esame, e non ai fini della qualificazione della situazione quale possessoria e della relazione tra il conduttore e il bene datogli in godimento.

Gli aspetti di disciplina cui si rinvia, quali l'inventario, la ripartizione delle spese e degli oneri, le modalità di denuncia del conduttore in caso di usurpazione dell'immobile di un terzo, non valgono a qualificare il diritto di godimento del contratto *de qua* come diritto reale.

In ogni caso, il diritto personale di godimento del conduttore ha un profilo di tutela rafforzato in quanto risulta opponibile a terzi per effetto della trascrivibilità.

---

elemento che, per la sua soggettività, può essere proprio soltanto di colui che attualmente possiede e non di chi ha posseduto in precedenza. (Cass. 27.9.96 n. 8528). Quindi esattamente si è affermato in dottrina che, essendo il possesso uno stato di fatto, l'acquisto ne è in ogni caso originario, si che anche chi propende per la tesi contraria riconosce che di acquisto derivativo possa parlarsi "soltanto per sottolineare che l'acquisto del possesso ha luogo con l'assenso e la partecipazione del precedente possessore e non con il solo contegno di colui che acquista il possesso, come accade nell'apprensione"».

L'anticipazione della tutela, offerta alla situazione di godimento del conduttore dal meccanismo della pubblicità immobiliare, porta parte della dottrina<sup>11</sup> a includere queste situazioni nel novero di un *tertium genus* tra diritti reali e quelli obbligatori, le c.d. "aspettative reali"<sup>12</sup> che preludono all'acquisto di un diritto reale su un bene, mobile o immobile, tutelabili tramite rimedi esperiti *erga omnes*.

## 1.2. Suddivisione del canone nelle sue diverse componenti

L'art.23, oggetto di riflessione, fa riferimento in più punti alla "parte di canoni". Infatti il secondo elemento, caratterizzante il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, è la determinazione del canone periodico che il conduttore dovrà pagare al concedente.

Tali canoni dovranno essere versati nella prima fase del rapporto (prima cioè dell'eventuale acquisto) e assumeranno diversi titoli e funzioni: da un lato varranno come corrispettivo per il godimento del bene immobile concesso dal concedente al conduttore, e dall'altro verranno corrisposti *pro quota* a titolo di acconto prezzo per l'eventuale acquisto della proprietà da parte del conduttore.

---

<sup>11</sup> D. POLETTI, op. cit. che inoltre sostiene che l'espressa menzione di un diritto di acquisto richiama il «diritto al contratto» costruito dalla dottrina per comprendere le ipotesi che attribuiscono ad un soggetto il diritto alla introduzione di un determinato regolamento di interessi, in vista della concessione di tutele interinali di un «rapporto giuridico preparatorio». Tale «diritto al contratto» oscillerebbe tra il più forte diritto potestativo proprio dell'opzione, cui corrisponde una situazione di soggezione e il più debole diritto di credito proprio del contratto preliminare, cui si correla un obbligo. Secondo l'autrice, il riferimento testuale operato dall'art. 23 al «diritto del conduttore di acquistare l'immobile» allontanerebbe l'operazione dal contratto preliminare bilaterale, accostandola semmai – sotto la specifica angolatura della posizione del concedente – agli effetti prodotti dalla stipulazione di un contratto preliminare unilaterale, che impegna lui solo. Al contempo però netta risulterebbe anche la separazione del diritto del conduttore da quello del titolare di un'opzione, posta la necessità di completare l'operazione con una successiva manifestazione di volontà, con la prevista possibilità di chiedere – in caso di inadempimento – l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art. 2932, azione che appare invero inutile per il contraente che abbia esercitato il proprio diritto potestativo di opzione, dato che in tal caso sarà necessario esercitare un'azione di tipo differente, diretta a verificare la già realizzata produzione degli effetti finali. Tuttavia, secondo l'autrice, «nonostante la necessaria collaborazione del concedente, l'anticipazione della tutela offerta alla situazione del conduttore dal meccanismo pubblicitario intercetta inevitabilmente le osservazioni di quella parte della dottrina che include queste situazioni nel novero delle "aspettative reali", costituenti un *tertium genus* tra i diritti reali e quelli di obbligazione» (per tali intendendosi le situazioni di aspettativa che preludono all'acquisto di un diritto reale su un bene, mobile o immobile, tutelabili tramite rimedi esperibili *erga omnes*).

<sup>12</sup> D. POLETTI, op. cit.

Oltre a questa necessaria bipartizione del canone, l'art.23 prevede che le specifiche componenti del canone potranno svolgere altre diverse funzioni di cui si dirà anche più avanti.

Tra queste ultime, viene in rilievo quella prevista dal comma 1bis dell'articolo 23 che si riferisce alla quota dei canoni, contrattualmente definita dalle parti, che dovrà essere restituita dal concedente in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Prima di procedere ad un'analisi dettagliata delle diverse componenti del canone nel contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, è opportuno sottolineare l'importanza che tale elemento assume all'interno della fattispecie.

L'art.23 d.l. 133/2014, infatti, pur dettando una disciplina a "maglie larghe"<sup>13</sup>, e quindi rimettendo sotto taluni aspetti un'ampia libertà all'autonomia delle parti, impone a queste ultime di effettuare una specifica divisione del canone in più parti. Come poi si vedrà altresì più oltre, la disciplina normativa contempla una triplice distinzione: la parte di canone costituente corrispettivo del godimento, la parte integrante un acconto sul prezzo della futura (eventuale) vendita, e nell'ambito di quest'ultima la quota che il concedente dovrà restituire al conduttore in caso di mancato esercizio (nel termine stabilito) del diritto di acquistare la proprietà da parte di quest'ultimo.

Il canone, così come configurato, assume un ruolo centrale nella qualificazione del contratto di *rent to buy* come disciplinato dall'art.23 del decreto "Sblocca Italia",

---

<sup>13</sup> *La Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12 settembre 2014 n. 133*, pag. 25 secondo cui gli elementi qualificanti della nuova fattispecie sono: (i) la previsione della trascrizione, con prolungamento del termine di efficacia attualmente previsto per la trascrizione del contratto preliminare (comma 1); (ii) l'ampia delega all'autonomia privata, riguardo alla durata, all'imputazione al prezzo di una quota di canone, alla possibile previsione di diritti di recesso, clausole penali e meccanismi condizionali, cedibilità della posizione contrattuale ad effetti dell'inadempimento (commi 2, 3 e 5); (iii) l'anticipazione al momento della conclusione del contratto di godimento delle tutele apprestate dall'art. 8 del decreto legislativo n. 22 del 2005, a tutela della sicurezza del conduttore futuro acquirente (comma 4); (iv) la disciplina che regola la sorte del contratto nell'ipotesi di fallimento di una delle parti (comma 6); (v) previsione che le disposizioni contenute nell'articolo 8 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, riguardanti il contratto di «rent to buy» per l'edilizia sociale, siano estese anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà (comma 7); (vi) previsione che l'efficacia della disposizione di cui al comma 7 sia subordinata all'autorizzazione della Commissione europea (comma 8).

assurgendo ad elemento essenziale ed inderogabile della disciplina dello schema contrattuale in esame.

Innanzitutto, è opportuno soffermarsi sulla terminologia utilizzata dal legislatore. Analizzando l'art.23 infatti, si può notare come il legislatore si riferisca al canone utilizzando sia il termine "parte" che il termine "quota", le quali esprimono frazioni di esso diverse a seconda del verificarsi di determinati accadimenti nel rapporto. In particolare, il comma 1 e 5 dell'art.23 fanno espressamente riferimento al concetto di "parte del canone" con tale intendendo la componente a titolo di godimento e la componente a titolo di acconto prezzo: il comma 1 stabilisce che il conduttore potrà acquistare il bene "imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto; il comma 5 invece sancisce che, in caso di inadempimento del concedente, questo deve "restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo" del trasferimento. Dunque, con "parte del canone" si intende la macro-suddivisione dello stesso nelle sue due componenti, a titolo di godimento e a titolo di acconto prezzo.

Al contrario, con riguardo alla "quota di canone" si fa riferimento a quel sub-frazionamento della parte di canone imputata ad acconto prezzo, che le parti devono effettuare ai fini della restituzione, per il caso di mancato esercizio del diritto di acquisto del conduttore ai sensi – come accennato pocanzi – dell'art.23 comma 1-bis.

Chiarita la terminologia adottata dal legislatore, si può procedere ad una trattazione delle tre possibili componenti del canone.

Tutte e tre sono espressamente previste dall'art.23. Nella stipula, il canone del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione dovrà essere suddiviso in due parti (a titolo di godimento e a titolo di acconto prezzo), la seconda delle quali subirà un ulteriore frazionamento in quote, di cui una sarà restituita dal concedente in caso di mancato trasferimento della proprietà dell'immobile al conduttore.

In sintesi, il canone consta di due componenti necessarie: una prima che ha la funzione di ristorare il godimento del bene anteriore all'acquisto della proprietà tramite l'esercizio del diritto attribuito al conduttore dal contratto; una seconda invece da imputarsi ad anticipazione sul corrispettivo per il trasferimento della



proprietà dell'immobile da parte del conduttore che abbia deciso di esercitare il suo diritto.

Detta clausola contrattuale di previsione del canone in una duplice natura e funzione è l'elemento che rende appetibile il regolamento contrattuale per entrambi i contraenti; il concedente vede remunerata la privazione del godimento del bene, e il conduttore versa periodicamente una somma costituente anche anticipato pagamento del prezzo. Ma si prevedono pure le conseguenze derivanti dal mancato esercizio del diritto di acquisto della proprietà, nelle ipotesi in cui appunto al conduttore sia attribuito un diritto ma non un obbligo in tal senso: il concedente sarà obbligato a restituire una quota predeterminata della parte di canone pagata dal conduttore a titolo di acconto prezzo.

Inoltre, il comma 5 dell'art.23 prevede anche le conseguenze in caso di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle due parti: se il contratto si risolve per l'inadempimento del concedente, quest'ultimo è obbligato a restituire la parte dei canoni imputate a corrispettivo della futura vendita, maggiorata degli interessi legali (tuttavia il conduttore non può pretendere nulla in riferimento alla parte dei canoni pagata come corrispettivo del godimento, in quanto, sino alla risoluzione del contratto, egli ha fruito del bene immobile).

È poi prevista la ipotesi in cui sia il conduttore a rendersi inadempiente: il medesimo comma 5, seconda parte, prevede in caso di risoluzione che il concedente avrà diritto di ritenere interamente i canoni ricevuti a titolo di indennità, salva diversa pattuizione delle parti.

È da notare che la disposizione ha riguardo all'inadempimento del conduttore in senso ampio: questo potrebbe essere costituito dal mancato pagamento del canone nei limiti di cui al comma 2 (numero minimo di canoni non pagati, anche non consecutivi, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo). Ma potrebbe anche rilevare l'inadempimento del conduttore all'obbligo di acquistare il bene, laddove il regolamento negoziale stabilito dalle parti attribuisca appunto al conduttore non già un mero diritto, ma un obbligo di successivo acquisto.

Nella attuale formulazione, l'art. 23 contempla una disciplina che mira alla tutela di entrambe le parti del rapporto negoziale.

Va peraltro rilevato che la disciplina originaria del contratto in esame comportava uno svantaggio per la sfera economica del conduttore che, al momento della scadenza del termine convenzionalmente determinato dalle parti, non esercitasse il proprio diritto di acquisto.

Infatti, nella sua formulazione originaria, prima della legge di conversione n.164 del 2014 e della relativa introduzione del comma 1 bis, l'art.23 d.l. 133/2014 prevedeva un obbligo di restituzione da parte del condente della quota-parte dei canoni imputati ad acconto sul corrispettivo soltanto quando il contratto si fosse risolto per inadempimento imputabile al concedente medesimo. Quindi, se il conduttore avesse deciso di non esercitare il suo diritto all'acquisto della proprietà del bene immobile oggetto del contratto di *rent to buy*, lo stesso non avrebbe potuto ottenere la restituzione ad opera del concedente della parte dei canoni già pagati imputati al corrispettivo della futura vendita, che sarebbero rimasti acquisiti dal conduttore. Non era infatti reperibile nel testo della norma un riferimento all'ipotesi in cui il conduttore-acquirente non avesse esercitato la propria facoltà.

Con la legge di conversione, il legislatore è intervenuto per colmare tale lacuna normativa inserendo, come sopra accennato, una previsione normativa al comma 1bis volta a mitigare gli effetti pregiudizievoli per il conduttore nel caso di mancato esercizio del suo diritto: il legislatore ha previsto che in tale ipotesi le parti prevedano la restituzione al conduttore medesimo di una quota del canone corrisposto a titolo di acconto prezzo, secondo una proporzione che è lasciata alla libera determinazione delle parti.

In altre parole, le parti dovranno prevedere nel contratto che la componente di canone versata in acconto prezzo si suddivida in altre due sotto-componenti: una destinata a rimanere acquisita al concedente ed un'altra che dovrà essere restituita al conduttore che opta per il non esercizio del suo diritto.

Si rileva, da parte della dottrina<sup>14</sup>, che l'art.23 d.l. 133/2014 delinea una situazione in cui il conduttore si obbliga a versare periodicamente al concedente una somma

---

<sup>14</sup> 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. 1 novembre 2014, n. 164)<sup>[SEP]</sup> Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133<sup>[SEP]</sup> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011: « Esplicitando in più commi della disposizione in commento che soltanto una « parte » del canone del rent to buy può essere imputata a corrispettivo,

superiore rispetto al valore corrispondente a un mero canone di locazione: da un punto di vista economico, con la sottoscrizione di un contratto di *rent to buy* il conduttore dovrà versare una somma maggiorata di un *quid* (rispetto all'importo che corrisponderebbe a un mero canone di locazione), convenzionalmente determinato dalle parti nel contratto, che costituisce un acconto sul prezzo per il successivo acquisto della proprietà e che funge da strumento per la dilazione nel tempo del pagamento stesso, elemento caratterizzante del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

Il corrispettivo imputato ad acconto prezzo per il trasferimento della proprietà dovrà essere determinato dalle parti al momento della sottoscrizione del contratto di *rent to buy*, ovvero i contraenti dovranno, in questa sede, indicare i criteri per la sua determinazione.

Come sopra detto, la prima suddivisione di canone che viene in rilievo è quella tra parte-godimento e parte-acconto<sup>15</sup>, e risulta essere fondamentale per la sussistenza di un contratto riconducibile alla fattispecie legale tipica qui in esame.

---

nonché ribadendo che solo una quota di tale componente rimanga acquisita al concedente ove il conduttore non eserciti il suo diritto, il legislatore ha stabilito una necessaria ed inderogabile dualità degli elementi costitutivi del canone, con la conseguenza che non può essere ammesso, a parere di chi scrive, che le parti, nell'estrinsecazione dell'autonomia privata, possano convenire la corresponsione di un canone periodico interamente imputabile a corrispettivo per il trasferimento della proprietà (e, dunque, non potrà prevedersi, come già rilevato, un automatico acquisto della proprietà a seguito del pagamento della totalità dei canoni pattuiti, secondo le modalità di cui all'art. 1526 c.c.). In altri termini, la struttura del contratto di *rent to buy* delineata dall'art. 23 d.l. n. 133/2014 impone di ritenere che il conduttore-acquirente debba versare periodicamente in favore del concedente-venditore un importo maggiore rispetto a quello che sarebbe stato richiesto da quest'ultimo nell'ipotesi di conclusione tra le parti di un contratto di mera locazione dell'immobile: sotto un profilo di carattere strettamente economico, infatti, con la sottoscrizione del contratto di *rent to buy* il conduttore dovrà versare un canone pari a quello che sarebbe stato richiesto per la locazione, maggiorato di un *quid*, convenzionalmente predeterminato, che, costituisce un anticipo sul prezzo, già concertato tra le parti, per il successivo acquisto della proprietà, e che, di fatto, funge da piano di dilazione per il pagamento del corrispettivo stesso, che è elemento caratterizzante dello schema negoziale disciplinato dall'art. 23 d.l. n. 133/2014».

<sup>15</sup> A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018: «tre sono le possibili suddivisioni che la norma prevede per il canone del contratto di godimento in funzione della alienazione. Questo dovrà inizialmente essere suddiviso in due parti (“parte-godimento” e “parte-acconto”), la seconda delle quali dovrà poi essere suddivisa dai contraenti in quote (per il caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, e/o per il caso di risoluzione per inadempimento del conduttore)».

«I contraenti, nello stabilire l'ammontare del canone che il conduttore deve corrispondere al concedente, devono altresì concordare ed indicare nel contratto la parte del detto canone che, nel caso di eventuale trasferimento

Per quanto riguarda la prima parte di canone, quella imputata a godimento dell'immobile, avrà rilievo nel periodo precedente all'acquisto. È da sottolineare come le parti possano liberamente determinare tale somma, ferma restando la eventuale disciplina vincolante in tema di locazioni di immobili.

Inoltre, le somme pagate a titolo di godimento sono le uniche a non subire riqualficazioni o conversioni durante l'esecuzione del rapporto: sono corrisposte a titolo di godimento del bene e rimangono tali per tutta la durata del rapporto. Con la conseguenza, come poc'anzi detto, che in caso di mancato esercizio da parte del conduttore del suo diritto di acquisto, a quest'ultimo sarà restituita solo la diversa parte di canone a titolo di acconto prezzo.

In riferimento a questa ultima, vale a dire alla seconda parte di canone, questa costituisce una anticipazione di parte del prezzo per la ipotesi in cui si proceda al successivo trasferimento del bene. A differenza della parte sopra analizzata, la natura della parte-acconto varierà in ragione delle modalità di esecuzione del rapporto.

---

dell'immobile, sarà imputata a corrispettivo del trasferimento medesimo. Tuttavia non basta che il canone sia, per così dire, bipartito. A seguito dell'introduzione, dopo il primo, del comma 1-bis ad opera della legge di conversione, la parte di canone da imputare al corrispettivo del trasferimento va a sua volta suddivisa tra quella quota di detta parte di canone che, in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito, il concedente deve restituire al conduttore e la quota residua, ricavabile anche implicitamente per differenza, che invece potrà trattenere. [...] In sede contrattuale le parti dovranno quindi procedere alle suddette distinzioni in ordine al canone, per cui, con la legge di conversione, la loro autonomia, prima libera di decidere circa la sorte, nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, di quella parte di canone da imputarsi a corrispettivo, appare ora vincolata dalla necessità che vi sia una parziale restituzione del canone nella misura comunque liberamente convenuta dalle parti. [...] Riassumendo dunque, nell'ambito del canone complessivo che il conduttore deve corrispondere al concedente, i contraenti dovranno indicare quale parte costituisce corrispettivo del godimento dell'immobile e quale invece andrà imputata a corrispettivo dell'eventuale trasferimento dell'immobile. All'interno di quest'ultima i contraenti dovranno altresì indicare, per il caso in cui il conduttore decida di non procedere all'acquisto dell'immobile, la parte che il concedente dovrà restituire al conduttore e, conseguentemente, la parte che tratterrà e che costituisce il corrispettivo del diritto riconosciuto al conduttore di scegliere liberamente se addivenire o meno al trasferimento stesso» così L. IBERATI *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189.

Infatti, nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto (o adempia al suo obbligo) e si proceda al trasferimento della proprietà dell'immobile, tale parte del canone verrà imputata al prezzo del bene: la somma pagata a titolo di acconto prezzo verrà detratta dal prezzo di vendita che le parti hanno convenuto al momento della sottoscrizione del contratto di *rent to buy*. In questo modo il conduttore dovrà corrispondere solo la differenza che deriva da questa operazione, e potrà così evitare di pagare l'immobile a prezzo pieno di mercato in unica soluzione.

Nel caso invece in cui non si verifichi il trasferimento, e quindi laddove il conduttore decida di non esercitare il suo diritto ai sensi del comma 1bis dell'art.23, viene in rilievo il c.d. sub-frazionamento analizzato pocanzi. I contraenti, infatti, al momento della stipula del negozio, avranno determinato quale sia la quota di canone corrisposto in acconto prezzo che il concedente dovrà restituire al conduttore, come conseguenza di una cessazione del rapporto che si potrebbe definire "fisiologica", in quanto ipotesi prevista e disciplinata fin dal contratto originario. Sempre che al conduttore sia attribuito un diritto, e non un vero e proprio obbligo di procedere all'acquisto entro un termine determinato.

Inoltre, sempre in tema di parte-acconto, devono effettuarsi ulteriori considerazioni sulla componente che verrà trattenuta dal concedente in caso di inadempimento del conduttore, e su quella che invece verrà restituita al conduttore (maggiorata degli interessi) in caso di inadempimento del concedente: cioè sulle componenti che conseguiranno alla fase "patologica" del rapporto.

Anzitutto, il primo periodo del comma 5 dell'art.23, per l'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente, sancisce che quest'ultimo dovrà restituire integralmente al conduttore la parte di canone pagata a titolo di acconto-prezzo sul trasferimento della proprietà dell'immobile, in quanto la mancata conclusione dell'operazione traslativa fa venir meno la giustificazione causale della parte di prezzo pagata a titolo di acconto, e il conduttore potrà ripetere ciò che ha pagato in base alla disciplina dell'indebito oggettivo ex art.2033 c.c.

Nel caso di inadempimento del conduttore, al contrario, il secondo periodo del comma 5 dell'articolo in esame sancisce che il concedente potrà trattenere a titolo di indennità la parte di canone imputata ad acconto prezzo, salvo che sia diversamente convenuto nel contratto. Quindi la conseguenza normativa del

mancato adempimento del conduttore è costituita dall'integrale acquisizione, da parte del concedente, dei canoni pagati.

L'art.23 comma 5 d.l. 133/2014 prevede una disciplina diversa rispetto a quella della vendita con riserva di proprietà di cui all'art.1526 c.c.

In particolare, entrambe le disposizioni sono volte a regolare i rapporti tra concedente-venditore e conduttore-acquirente una volta che il contratto si risolve ed a garantire che non si crei a favore di una o dell'altra parte un indebito arricchimento ex art.2033 c.c.: qualora a rendersi inadempiente sia il conduttore-acquirente – sempre che l'inadempimento non sia di scarsa importanza (art.1455 c.c.) – il contratto si risolve e il concedente-venditore ha diritto ad un'indennità.

Per quanto riguarda la disciplina di cui all'art.23 in esame, solo qualora le parti non abbiano disposto nulla si applica il quinto comma seconda parte: in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente acquisisce tutte le somme pagate a titolo di canone dal conduttore fino al momento della risoluzione. Quindi, a differenza di quanto previsto dalla disciplina della vendita con riserva di proprietà, l'equo compenso che è dovuto – in via ordinaria - al potenziale venditore è rappresentato dalle somme già pagate dal potenziale acquirente dell'immobile.

Infatti, ai sensi dell'art.1526 comma 1 c.c.<sup>16</sup> il venditore – anche se le parti non hanno disciplinato la ipotesi – ha comunque diritto ad un equo compenso nel caso in cui a rendersi inadempiente sia il compratore, compenso che però, a differenza di quanto previsto dal comma 5 dell'art.23, non corrisponde a tutte le somme pagate sino a quel momento dal venditore. Inoltre, il venditore di cui all'art.1526, oltre ad un equo compenso per il fatto di aver fatto godere del bene al compratore, ha diritto anche al risarcimento del danno, peraltro solo se prova di aver subito un pregiudizio come conseguenza dell'inadempimento della controparte.

---

<sup>16</sup> Art.1526 c.c.: “Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

*Qualora sia convenuto che le rate restino pagate al venditore a titolo di indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta.*

*La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia figurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita dal conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti”.*

Anche in questo caso però prevale in ogni caso la volontà delle parti: ai sensi dell'art.1526 comma 2 c.c. le parti possono convenire che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo di indennità e in tal caso, se questa risulti manifestamente eccessiva, il giudice può ridurre l'indennità convenuta dalle parti. Pertanto, la disciplina di cui all'art.23 mira a disincentivare l'inadempimento del conduttore, che non vedrà restituito neppure quanto versato a titolo di acconto-prezzo, con correlativa garanzia a favore del concedente.

Parte della dottrina<sup>17</sup>, sebbene il comma 5 dell'art.23 indichi espressamente che le somme verranno trattenute dal concedente a titolo di indennità, ritiene che esse possano assumere la connotazione di una penale. In modo più preciso, si ritiene che tale somma di denaro trattenuta dal concedente, qualora le parti non abbiano disposto diversamente, configuri una clausola penale di origine legale, che per la giurisprudenza non dà luogo ad una riduzione ex art.1384 in quanto il legislatore direttamente ne stabilisce la congruità<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. Giur.*, 2015, p.8: «Nel quinto comma della disposizione sono invece regolate le conseguenze restitutorie che la risoluzione determina. Conseguenze diversamente caratterizzate in quanto l'obbligazione restitutoria ha per oggetto, in caso di inadempimento del "concedente", la sola parte dei canoni imputata a prezzo di acquisto; mentre, nel caso di inadempimento del conduttore, questi ha l'obbligo di restituire l'immobile ma non può pretendere il rimborso di quanto sino ad allora corrisposto periodicamente, restando tale importo in toto acquisito al patrimonio del concedente. Viene in tal modo a configurarsi una clausola penale di fonte legale, rispetto alla quale è da chiedersi se possa operare la regola della riduzione ad equità come previsto dalla norma dell'art. 1384 c.c.».

<sup>18</sup> Cfr. Cass. 22 settembre 1993, n.9660 che, individuando una differenza strutturale e funzionale tra la penale prevista dal codice civile e la penale prevista dalla legislazione tributaria, sancisce che le individuate differenze escludono che alla penale tributaria «possa applicarsi la riducibilità prevista dall'art. 1384 c.c.». Infatti, secondo i giudici di legittimità, la penale prevista dal codice civile (oltre alla funzione di stimolo all'adempimento) assolve ad una funzione risarcitoria, come si rileva dalle previsioni per cui detta penale "ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore" e può essere ridotta "avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento". Invece, la penale tributaria assolve (oltre che alla funzione di stimolo all'adempimento tempestivo e a quella risarcitoria al pari della penale civile) alla funzione sanzionatoria, in quanto la sua misura è fissa poiché non è proporzionata né all'ammontare del danno né al pericolo di durata di questo ed è di relevantissimo ammontare. Inoltre, la Corte ritiene che ci siano altre due ulteriori considerazioni che suffragano la conclusione per cui la penale convenzionale sia riducibile ex art. 1384 c.c.: la prima è la penale civilistica è diretta a disciplinare interessi dei contraenti e ciò spiega la possibilità di intervento del giudice, previsto per accertare se «in concreto la tutela di quegli interessi risulti sproporzionata, e quindi da mitigare», mentre la penale prevista dalla legislazione tributaria è «autoritativa», perché imposta preventivamente e indiscriminatamente, e «ciò esclude che essa sia correlata agli interessi concreti che in futuro sanno influenzati da specifici versamenti, il che determina l'impossibilità, per il giudice, di eseguire quella valutazione (in funzione riduttiva) che la penale civilistica gli consente».

Qualora invece le parti abbiano diversamente convenuto nel contratto, individuando una parte di canoni da restituire, allora la fattispecie potrebbe essere ricondotta alla clausola penale convenzionale che, come tale, è riducibile ex art. 1384 c.c.

Nel caso invece di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, il comma 1 bis dell'art.23 - nel prevedere che le parti determinino la quota di canone pagato a titolo di acconto prezzo che potrà essere trattenuta dal concedente – non crea problemi di qualificazione analoghi. Si può richiamare l'istituto dell'indennità, intesa quale ristoro di un danno non illegittimamente subito dal concedente, in particolare della perdita di *chance*, cioè di altre possibilità di vendere il bene a terzi durante il periodo di vigenza del contratto.

### 1.3. Mancato frazionamento del canone

Dopo aver esaminato le varie componenti del canone, rileva l'individuazione delle conseguenze che possano derivare da una mancata determinazione delle stesse, ovvero di una mancata suddivisione del canone in parti e quote.

A tal proposito è opportuno distinguere le conseguenze di ogni mancata suddivisione del canone in quanto non tutte integrano gli elementi tipologicamente essenziali del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

Innanzitutto, si deve far riferimento alla mancata suddivisione del canone in parte imputata a titolo di godimento dell'immobile e parte imputata in acconto prezzo.

Secondo una prima lettura del dato normativo di cui al comma 1 dell'art.23, che prevede “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”, la mancanza della distinzione del canone nelle sue due componenti comporta la nullità dell'intero contratto<sup>19</sup>. In tal senso si è espresso anche il Consiglio Nazionale del Notariato, il

---

<sup>19</sup> Favorevoli a tale interpretazione sono G. RIZZI, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Rivista del notariato*, 2015, 4: «Il comma 1 bis, poi, dice 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.



quale prevede che “nel contratto dovranno essere necessariamente specificate le due diverse componenti che costituiscono il canone da pagare: quella destinata al pagamento dell’utilizzo (remunerazione per il godimento) e quella da imputare al prezzo, nel caso in cui il conduttore decida di esercitare il suo diritto di acquisto. L’indicazione della duplice componente del canone costituisce, quindi un elemento essenziale, richiesto per la stessa validità del rent to buy, perché strettamente collegato allo scopo di tale contratto. Nel caso in cui, per l’una o l’altra delle due componenti, fosse indicato in contratto un importo meramente simbolico l’atto sarebbe comunque nullo”<sup>20</sup>.

Secondo tale interpretazione quindi, tale suddivisione sarebbe un elemento essenziale del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione<sup>21</sup>.

---

La norma quindi presuppone che il contratto preveda necessariamente la doppia componente del canone, senza possibilità di deroghe in proposito. Ciò che è lasciato all’autonomia delle parti è solo la diversa determinazione della percentuale della componente/acconto prezzo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore. Non va dimenticato, poi, che la concessione in godimento deve comunque essere «funzionale» alla successiva alienazione. Il contratto sin dalla sua fase genetica deve essere coerente con questi due diversi scopi, funzionalmente collegati tra di loro. Scopo di godimento (cui corrisponde la componente di canone a remunerazione del godimento) e scopo di alienazione (cui corrisponde al componente di canone da imputare al prezzo di cessione). Ritenere quindi che possa essere convenuto nel contratto stesso, e quindi sin dalla fase genetica del rapporto, un unico canone, da imputare tutto a godimento o tutto a prezzo, significa disconoscere l’essenza stessa del contratto de quo. È nostra opinione, pertanto, che la mancata indicazione nel contratto de quo, sin dal momento della sua stipula, della doppia componente del canone determini la nullità del contratto stesso»; in tal senso anche M. IEVA, *Il contratto di rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. not.*, 2015, p. 677.

<sup>20</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 4.

<sup>21</sup> In tal senso anche D. POLETTI, *L’accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32-35 secondo la quale il programma preparatorio all’acquisto che si realizza con il contratto in esame non soltanto è preceduto dalla concessione immediata del godimento, ma si realizza per il tramite del godimento stesso, che diviene strumentale alla sua trasformazione nel possesso proprio del diritto reale. Il godimento ha pertanto la funzione di garantire un accesso progressivo alla proprietà, determinando una sorta di acquisto «graduato», in quanto agevolato dal successivo scomputo sul corrispettivo di frazioni del canone del godimento versato dal concedente durante il periodo di utilizzo del bene. Una parte del canone remunera il concedente per la privazione del godimento e una parte già costituisce una rata di prezzo, contribuendo così «a definire la funzione del contratto». Il corrispettivo dell’acquisto dovrà quindi essere determinato già all’atto della stipulazione: «questo frazionamento del canone assurge ad elemento essenziale del contratto: si deve ritenere che l’autonomia delle parti non possa spingersi a comprimere significativamente, fino ad annullarla o a ridurla a misura poco più che simbolica, la “quota” o “parte” del canone, per usare le parole della norma, destinata al corrispettivo di acquisto».

Ciò risulta anche dalla lettura di altre disposizioni contenute nel ricordato art. 23: da tale distinzione del canone in due componenti derivano riflessi anche per il caso di mancato esercizio del diritto di acquisto – il comma 1bis dispone infatti che il concedente dovrà restituire una parte dei canoni determinata in relazione alla parte imputata al corrispettivo – e dell'eventuale inadempimento di una delle parti (in particolare il concedente), in quanto il comma 5 prevede che in tal caso quest'ultimo dovrà restituire l'intera parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali, presupponendo una sua determinazione ad opera delle parti. Entrambe le disposizioni presuppongono quindi una suddivisione del canone in parte-godimento e in parte-acconto e la loro mancanza potrebbe comportare incertezze applicative circa la disciplina in esame.

Dalla mancanza della suddivisione del canone nelle due componenti previste dal comma 1 dell'art.23 dovrebbe quindi derivare la nullità dell'intero contratto, stante l'impossibilità di rideterminare le due componenti del canone (che il legislatore ha rimesso alla libera contrattazione senza prevedere un meccanismo suppletivo per colmare l'eventuale lacuna convenzionale). L'unico rimedio sarebbe quello della conversione ex art.1424 c.c. ai sensi del quale "Il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso, del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero voluto se avessero conosciuto la nullità".<sup>22</sup> Tale conversione c.d. sostanziale opera automaticamente in presenza di tre requisiti: è necessario che vi sia un contratto nullo, ma la nullità non deve derivare da illiceità del contratto; il contratto nullo deve avere i requisiti di forma e sostanza di un altro contratto valido e previsto nell'ordinamento giuridico; l'interprete deve accertare sulla base della comune intenzione delle parti, tramite un procedimento ermeneutico, che le parti - qualora fossero state a conoscenza della nullità del contratto - non avrebbero stipulato quel contratto ma l'altro del quale sussistono i requisiti di forma e sostanza.

---

<sup>22</sup> Sul punto, G. RIZZI, op. cit., il quale sancisce sul punto che «È nostra opinione, pertanto, che la mancata indicazione nel contratto de quo, sin dal momento della sua stipula, della doppia componente del canone determini la nullità del contratto stesso, ferma comunque restando l'applicabilità della disposizione dell'art. 1424 c.c., ricorrendone tutte le condizioni; appare, quindi più corretto, parlare di eventuale conversione del contratto nullo e non di riqualificazione di un contratto comunque valido».

Tuttavia, questa tesi è stata criticata, in quanto difetta una previsione testuale che sancisca tale invalidità, né “può rintracciarsi una norma imperativa contro la quale potrebbe asseritamente impattare tale mancata distinzione”<sup>23</sup>.

Per cui, se si accoglie la tesi per cui l’indicazione dei due segmenti pecuniari del canone sia uno degli elementi tipologicamente caratterizzanti il tipo, bisognerebbe piuttosto concludere che la sua assenza determinerebbe, non una nullità assoluta, bensì una riqualificazione della fattispecie contrattuale dell’art.23 in un altro negozio (con conseguente disapplicazione della disciplina delineata dell’art.23 d.l. 133/2014).

Del pari, anche per quanto riguarda il sub-frazionamento della parte di canone previsto dal comma 1bis, è opportuno partire dal dato letterale.

Ai sensi dell’art.23 comma 1bis “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 [...]”: anche qui manca una previsione espressa sulla conseguenza della mancata previsione di tale frazionamento.

È opportuno chiedersi se la quota di canone prevista dal comma 1bis debba essere considerata, alla stregua della bipartizione di cui sopra, un elemento essenziale del negozio in esame.

Sembra preferibile la tesi che ritiene che si tratti di una determinazione accessoria che non assurge a elemento caratterizzante del tipo contrattuale, anche in considerazione del fatto che soltanto il comma 1 dell’art.23 sembra delineare gli elementi essenziali del contratto.

Inoltre, è da ricordare che il comma 1bis è stato introdotto dalla legge di conversione 164/ 2014, per cui le conseguenze che derivano dalla mancanza dei due frazionamenti sono molto differenti: mentre la macro-distinzione tra partegodimento e parte-acconto determina degli effetti rilevanti all’interno della fase del rapporto come ricordato sopra, la distinzione di cui al comma 1bis produce

---

<sup>23</sup> COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE, nel nuovo *Orientamento civilistico* in materia di Rent to buy, elaborato dalla Commissione Civile 2 coordinata dai notai Morandi e Silva.

conseguenze solo nel caso eventuale di mancato esercizio del diritto di acquisto del conduttore.

Da ciò si ricava che la mancata suddivisione della quota di canone imputato al prezzo prevista dal comma 1bis non determina né una modificazione del tipo né la nullità del contratto “non trattandosi di elemento definitorio né di precetto imperativo”<sup>24</sup>.

Ad ogni modo, ed in via conclusiva, in caso di mancata determinazione delle quote in cui deve essere suddivisa la “parte-acconto” (parte di canone pagata a titolo di acconto prezzo) ai sensi del comma 1bis, si ritiene preferibile la realizzazione di un accordo successivo tra i contraenti, poiché in caso contrario, sarà il giudice a determinare le due componenti sulla base dei valori di mercato del bene.

Per completezza, è opportuno fare nuovamente cenno all’ipotesi di mancato frazionamento di cui al comma 5, relativo alle conseguenze dell’inadempimento del conduttore: tale suddivisione risulta facoltativa per le parti in quanto, in mancanza di una loro pattuizione, il concedente potrà trattenere interamente i canoni a titolo di indennità.

#### 1.4. Diritto all’acquisto del conduttore

Il terzo elemento tipologicamente essenziale del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è il diritto di acquisto che l’art.23 d.l. 133/2014 riconosce al conduttore.

In particolare, tale diritto è riconosciuto a quest’ultimo ai sensi del combinato disposto del comma 1 e del comma 1bis dell’art.23. Nel suo primo comma, infatti, l’art.23 disciplina quei “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 [...]”; mentre, il comma 1bis stabilisce che le parti devono individuare la quota di parte del canone imputata a titolo di acconto prezzo da restituire al conduttore “in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell’immobile entro il termine stabilito”.

---

<sup>24</sup> COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE, op. cit.

In sostanza, tale diritto appare strettamente legato alla natura e alla sostanza economica del contratto di *rent to buy*, integrando appunto uno degli elementi essenziali del negozio.

Infatti, anche qualora si ritenga che il contratto di *rent to buy* presupponga un contratto preliminare bilaterale per addivenire al trasferimento della proprietà dell'immobile, l'obbligo di concludere il contratto definitivo accompagnerà il diritto del conduttore di acquistare il bene, quale elemento indifettabile del contratto in esame.

L'autonomia privata stabilisce liberamente le modalità di manifestazione del diritto e il termine entro il quale esso debba essere esercitato, potendo prevedere un termine iniziale per l'esercizio del diritto di acquisto ovvero che la manifestazione di volontà avvenga in qualsiasi momento.

In ogni caso, è opportuno precisare che il suddetto termine di esercizio del diritto si distingue da quello decennale previsto dall'art.23 comma 3, con cui viene estesa la efficacia della trascrizione del preliminare, fissata a tre anni in via ordinaria dal Codice civile. Infatti, il legislatore non ha inteso prevedere una scadenza massima decennale alla fase di godimento del bene, ma ha semplicemente determinato quale sia il termine massimo in cui la trascrizione produrrà la sua efficacia prenotativa.

Dunque, il termine di scadenza della fase di godimento potrà essere liberamente determinato dalle parti nel contratto, ferma restando la durata massima decennale degli effetti della trascrizione.

Il diritto dovrà essere esercitato o non esercitato – con dichiarazione o mediante inerzia – entro il termine fissato dai contraenti per la scadenza della fase di godimento del bene, con la conseguenza che, se il termine verrà fissato dopo il decennio, il contratto continuerà a produrre validamente i suoi effetti, ad eccezione dell'effetto prenotativo della trascrizione.

Per quanto riguarda le modalità di esercizio del diritto, entro la scadenza convenuta o antecedentemente a questa, essa si collega alla struttura del negozio come individuata dalle parti.

Rimandando a quanto detto in precedenza, poiché la norma non delinea espressamente la struttura del negozio, è possibile che siano due soluzioni adottate (alternativamente) dalle parti: la prima vede il contratto di godimento in funzione

della successiva alienazione accompagnato da un preliminare di vendita con effetti anticipati (godimento del bene e pagamento di parte dei canoni); la seconda invece configura un diritto potestativo di opzione in capo al conduttore, ricollegando il trasferimento della proprietà alla manifestazione di volontà di quest'ultimo senza la necessità di stipulare un ulteriore negozio.

La diversa configurazione del rapporto ha delle conseguenze sulla modalità di esercizio del diritto di acquisto del conduttore.

Infatti, nel caso in cui il contratto di *rent to buy* sia costruito sulla base di un preliminare, si individua una dichiarazione intermedia del conduttore che manifesta la volontà di addivenire al trasferimento della proprietà. Tale dichiarazione però, intesa come richiesta di addivenire alla stipula del definitivo ad opera del promissario, deve necessariamente accompagnarsi alla stipula del definitivo con la manifestazione di entrambe le parti della volontà di contrarre.

In tal caso, la prevalente dottrina e gli stessi operatori del diritto individuano un'operazione traslativa che vede come punto di partenza la stipula di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione e che si concluderà con la stipula di un contratto di compravendita immobiliare a tutti gli effetti<sup>25</sup>.

Per quanto attiene invece alla seconda soluzione operativa, che fa riferimento a un diritto di opzione, il discorso è differente. Si ravvisa, infatti, un rapporto giuridico fondato su un diritto potestativo a favore del conduttore, a cui fa fronte una situazione di soggezione del concedente, con conseguente applicazione dell'art.1331 c.c. in materia di opzione.

Da ciò si trae che non necessariamente la fattispecie in esame comporta la conclusione dell'iter programmato, e che tale ipotesi negativa non necessariamente integri un inadempimento, in specie nel caso da ultimo prospettato del diritto di opzione in capo al conduttore.

Si può osservare che la disciplina normativa del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione non abbia trascurato il versante che riguarda il possibile insuccesso del programma contrattuale.

---

<sup>25</sup> D. POLETTI, *L'accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32-35; tra questi deve essere inserito anche il Consiglio Nazionale del Notariato, il quale, nel suo schema di contratto di "rent to buy", parla espressamente di «vendita» in tema di atto che conclude l'operazione.

Infatti, l'art.23 d.l. 133/2014 convertito dalla legge n.164/2014, contempla diverse situazioni che conducono allo scioglimento del vincolo contrattuale: risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti ovvero fallimento del concedente o del conduttore. A queste si aggiunge senza dubbio il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore previsto dal comma 1bis dell'articolo in esame. Precisamente, la decisione del conduttore di non procedere al trasferimento della proprietà può costituire una evenienza "fisiologica" della fattispecie, quando in capo ad esso è costituito un diritto, cui non corrisponda un corrispondente obbligo: vale a dire quando a base non vi sia un preliminare (vincolante) ma un diritto di opzione. Il mancato esercizio, in tale ipotesi, genera a sua volta il diritto a vedere restituita una parte dei canoni imputata a corrispettivo, definita in sede contrattuale proprio per tale evenienza. Come precedentemente analizzato, infatti, nell'ambito del canone che il conduttore deve corrispondere al concedente, le parti devono indicare quale parte costituisce il corrispettivo della vendita del bene e all'interno di questa, la frazione di canone che il concedente dovrà restituire e quella che invece tratterrà.

La facoltà di non esercitare il proprio diritto riconosciuta in tale ipotesi al conduttore è considerata pienamente lecita e legittima e darà avvio ad una fase del rapporto in cui cesseranno gli effetti del contratto. le parti non dovranno più manifestare alcuna volontà, ma si limiteranno ad eseguire quanto previsto nel regolamento contrattuale. Infatti, tale fattispecie va distinta da quella dell'inadempimento o del fallimento di una delle parti, che attengono ad una fase patologica del rapporto, integrando invece – data la mera eventualità dell'acquisto – un semplice insuccesso dell'operazione negoziale legata alla decisione del conduttore, una fase fisiologica del rapporto.

Per tale ragione sono diverse le conseguenze prospettate dalla legge: nel caso di inadempimento del conduttore, infatti, il comma 5 prevede che siano trattenuti dal concedente tutti i canoni a titolo di indennità, mentre nel caso di mancato (esercizio del diritto all') acquisto il comma 1bis sancisce che solo parte di essi saranno trattenuti dal concedente.

## 2. Profilo causale. Il contratto di *rent to buy* come nuovo contratto tipico?

Stabiliti gli elementi tipologici del contratto di *rent to buy*, è opportuno delineare la causa dello schema in esame. Tale ultima operazione non risulta particolarmente agevole.

Infatti, data la struttura bifasica del negozio – caratterizzato da un godimento preliminare, al quale può seguire l’acquisto della proprietà o la conclusione dell’operazione – non è semplice la ricostruzione dei profili causali del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

Astrattamente, come verrà approfondito più avanti, si ritiene che la causa del contratto in esame possa essere ravvisata nella concessione del godimento in funzione del successivo acquisto dell’immobile.

Tuttavia, parte della dottrina<sup>26</sup> individua, nel contratto di *rent to buy*, una causa alienandi e sostiene che, sotto il profilo causale, il legislatore ha voluto disciplinare “un’operazione contrattuale specifica, autonoma rispetto alla legislazione speciale locativa”<sup>27</sup>.

In tale operazione il godimento ha funzione meramente preparatoria rispetto alla compravendita ed in quanto tale non esaurisce la causa del contratto. Per cui ci si trova di fronte “ad uno schema negoziale previsto dal legislatore, ma resta confermato che il rapporto fuoriesce dallo schema tipico della locazione, assumendo rilevanza la (possibile) causa alienandi, con la conseguenza che ad esso non è applicabile in via analogica la disciplina speciale. [...] Dunque, nei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione l’accento sulla locuzione grammaticale non va posto sul “godimento”, ma sull’ “alienazione”, di modo che il contratto si connota non quale modalità di godimento e successivo acquisto, ma quale modalità di (eventuale) compravendita, più che una modalità di locazione”<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> A. BENNI DE SENA, *Il cd. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*, in *La Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 4, pt. 2, pp. 609-620. Secondo l’autore ci troviamo di fronte ad uno schema negoziale previsto dal legislatore che fuoriesce dallo schema tipo della locazione, assumendo rilevanza la (possibile) causa alienandi, con la conseguenza che ad esso non è applicabile in via analogica la disciplina speciale.

<sup>27</sup> A. BENNI DE SENA, *op. cit.*

<sup>28</sup> A. BENNI DE SENA, *op. cit.*



Di conseguenza, il baricentro dell'operazione non è tanto il godimento, quanto l'alienazione dell'immobile. Il godimento è solo funzionale a quest'ultima.

Eppure, se dai dati normativi emerge con chiarezza quale sia la ratio dell'introduzione del contratto in esame nel nostro ordinamento (ossia una risposta all'esigenza di incrementare la circolazione dei diritti immobiliari anche laddove i potenziali acquirenti non siano dotati di liquidità immediata per la conclusione di contratti di compravendita immobiliari), più critico risulta l'individuazione della causa sotto un profilo giuridico.

Pertanto, al fine di procedere a una sua individuazione, occorre valutare se il contratto di *rent to buy* sia effettivamente un contratto con causa unitaria (come tale distinto dai contratti misti o dai contratti collegati), ovvero se dietro l'espressione *rent to buy* si collochi un collegamento negoziale che presuppone, sotto il profilo causale, due contratti autonomi e distinti tenuti insieme per la realizzazione di una funzione unitaria.

Strettamente collegata, quindi, alla determinazione della causa del contratto di *rent to buy* è la questione della tipicità o meno del contratto disciplinato dall'art.23 d.l. 133/2014.

Infatti, merita prestare attenzione al requisito della causa e dunque verificare se la descrizione del negozio, ricavabile dal primo comma dell'art.23 in esame, valga ad individuare un nuovo contratto la cui disciplina possa essere letta nelle regole specifiche sopra riassunte e nelle norme generali sul contratto.

In particolare, il richiamo a regole specifiche dettate per il diritto di godimento, il rinvio alla disciplina del contratto preliminare sia per quanto riguarda la trascrizione che per l'esecuzione in forma specifica, la regolamentazione dettagliata per il caso di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti ovvero del fallimento dei contraenti appaiono degli elementi idonei a far ritenere che la causa concreta del contratto va ravvisata in un nuovo ed autonomo assetto di interessi, non ravvisabile in altri contratti già presenti nell'ordinamento giuridico.

La configurazione del contratto di *rent to buy* come nuovo contratto tipico non è senza conseguenze sul piano applicativo.

Anzitutto, è bene chiarire come il riferimento sia a quella che viene definita causa in concreto.

Ai sensi dell'art.1325 n.2 c.c. la causa è uno degli elementi essenziali del contratto. In particolare, l'art.1343 c.c. sottolinea l'esigenza che la causa sia lecita, pena la nullità del contratto (art.1418 comma 2 c.c.), indicando la necessità che siano leciti e meritevoli di tutela non soltanto i singoli effetti del contratto, ma soprattutto la loro combinazione nell'ambito del complessivo regolamento tra le parti.

Tuttavia, ciò che manca all'interno del Codice civile è proprio una nozione di causa del contratto. Il termine causa ricorre nel codice ma con significati tra loro divergenti.

In particolare, il Codice civile fa riferimento alla causa dell'obbligazione che individua il titolo da cui l'obbligazione deriva; ovvero si parla di causa con riferimento ad un'attribuzione patrimoniale.

Inoltre, l'unica norma, sopra richiamata, che fa esplicito riferimento all'elemento causale è l'art.1343 c.c., ove l'indicazione della illiceità della causa per contrarietà a norme imperative, al buon costume e all'ordine pubblico, non chiarisce in modo puntuale cosa per essa intenda il legislatore.

Ma l'importanza della causa non è affatto secondaria. Infatti, il problema della causa è il problema del riconoscimento del negozio. In ogni ordinamento giuridico l'interprete deve affrontare il problema di quali sono le condizioni in presenza delle quali un determinato accordo risulta giuridicamente rilevante e meritevole di tutela da parte dell'ordinamento.

È per queste ragioni che attorno al concetto di causa si è acceso un forte dibattito dottrinale che vedeva contrapposte una teoria soggettiva ed una teoria oggettiva.

Secondo la prima, la causa del contratto è ravvisabile nello scopo perseguito dalle parti. In particolare, nelle ragioni per cui due o più parti si accingono a negoziare.

Tuttavia, a tale teoria sono state mosse delle critiche<sup>29</sup>, tra cui la più comune è quella per cui la teoria soggettiva riterrebbe la causa come momento soggettivo di natura non dissimile dai motivi determinanti la contrattazione, i quali, invece, sono irrilevanti.

Tale teoria non dava alla causa il suo completo significato.

---

<sup>29</sup> G. DE GENNARO, *I contratti misti. Delimitazione, classificazione e disciplina. Negotia mixta cum donatione*, Padova, 1934; A. CATAUDELLA, *La donazione mista*, Milano, 1970.

Pertanto, nel corso del tempo, la consapevolezza di questo inconveniente ha determinato lo sviluppo di una concezione di tipo diverso: la cosiddetta teoria oggettiva (accolta anche nella relazione ministeriale al Codice<sup>30</sup>) per cui la causa non è lo scopo perseguito dal contraente nel caso concreto. La causa è invece la funzione economico sociale che il contratto è chiamato a svolgere nei traffici commerciali.

Inoltre, è utile ricordare la interpretazione giurisprudenziale ad opera della Corte di Cassazione, che disattende la tradizionale nozione di causa come funzione economico sociale del contratto, e stabilisce che la causa deve essere individuata in concreto. In particolare, la causa in concreto viene rinvenuta nello “scopo pratico del negozio...sintesi degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato”<sup>31</sup>.

Di conseguenza, se l'art.1322 c.c. prescrive come necessario il controllo di meritevolezza degli interessi perseguiti dalle parti per verificare se siano meritevoli di tutela, il contratto atipico (superato tale controllo) subirà un secondo accertamento identico a quello previsto per i contratti tipici, volto a indagare circa la sussistenza e la meritevolezza della causa in concreto.

Quindi oggi la nozione di causa non può prescindere dalla considerazione del concreto assetto di interessi voluto e delineato dalle parti, senza ritornare a quella che è una concezione soggettiva che dia risalto allo scopo e all'intenzione di ciascuna parte e dunque ai motivi (al motivo l'ordinamento dà rilevanza solo se illecito, determinante e comune alle parti ex art.1345 c.c.).

---

<sup>30</sup> La definizione è contenuta al n.613 della *Relazione del Ministro Guardasigilli Grandi al Codice Civile del 1942*: «Bisogna infatti tener fermo, contro il pregiudizio incline a identificare la causa con lo scopo pratico individuale, che la causa richiesta dal diritto non è lo scopo soggettivo, qualunque esso sia, perseguito dal contraente nel caso concreto, ma è la funzione economico-sociale che il diritto riconosce rilevante ai suoi fini e che sola giustifica l'autonomia privata». Da tale definizione si evince che la causa di un contratto è l'effetto economico-giuridico che il contratto è destinato a realizzare e che le si dà pertanto un contenuto obbiettivo.

<sup>31</sup> Cassazione civile, sez. III, sentenza 08/05/2006 n° 10490, in *Mass. Giur. It.*, 2006. Secondo la Corte bisogna porre attenzione al reale assetto di interessi che il contratto è diretto a realizzare, cioè alla concreta modificazione che produce nella sfera giuridica dei contraenti. La valutazione di meritevolezza del contratto non è più sufficiente, essendo oggi indispensabile testare la concreta incidenza del contratto sulla sfera giuridica dei contraenti. Definendo la causa del contratto come la sintesi degli interessi concretamente perseguiti dalle parti, la Corte, in ultima istanza, finisce per ammettere che anche un contratto tipico possa essere nullo per mancanza di causa.

## 2.1. Contratti misti e collegamento negoziale

Partendo quindi da una nozione di causa in concreto, si procederà ora ad analizzare principalmente la qualificazione dello schema negoziale in esame, e quindi la sua appartenenza alla categoria dei contratti misti o collegati ovvero la sua identificazione in una nuova tipologia contrattuale.

Iniziando da tale ultima operazione, le figure utilizzate dalla prassi, prima dell'introduzione della disciplina di cui all'art.23 d.l. 133/2014, erano caratterizzate da meccanismi di collegamento o di commistione tra più contratti.

Precisamente, talvolta era richiamata la categoria dei contratti misti ed altre volte quella dei contratti collegati.

Per quanto riguarda i primi, la riflessione sui contratti misti nasce dall'esigenza di disciplinare una serie di accordi frutto dell'autonomia privata caratterizzati da prestazioni previste in diversi tipi contrattuali, ma riformulate sotto una nuova veste, e perciò diverse tanto da quelle disciplinate dal Codice civile (contratti tipici), quanto dalla categoria dei contratti atipici.

Poiché il codice non fornisce alcuna specifica disciplina in merito a tali contratti, gli interpreti hanno definito il contratto misto come un negozio connotato da una pluralità di prestazioni appartenenti a diversi tipi negoziali, che si fondono tra di loro costituendo un'operazione contrattuale unitaria.

Essi rappresentano una particolare categoria di contratti., la cui causa è costituita dalla fusione delle cause di uno o più contratti tipici. Ciò che contraddistingue il contratto misto, e lo differenzia da quello collegato, è il fatto che alla commistione di più cause di negozi tipici corrisponde una causa unitaria, giacché la funzione assegnata dai contraenti al negozio è unica.

A tal proposito l'elemento identificativo dell'accordo misto è quello dell'unicità del contratto.

Tuttavia, se sembra più agevole accertare l'unicità del contratto qualora una parte sia obbligata ad adempiere ad una sola prestazione – poiché una tale situazione viene valutata come un normale contratto sinallagmatico in cui all'obbligo di una

parte di eseguire una singola prestazione, corrisponde l'obbligo dell'altra di seguire la propria -, l'operazione risulta più complessa quando all'interno dell'accordo si presentino una pluralità di prestazioni.

La difficoltà in tal caso sta nell'accertare se le prestazioni si presentino come strettamente legate tra di loro, tali cioè da formare un negozio unico.

Ne deriva la necessità di verificare quando una pluralità di prestazioni non escluda l'unità del contratto, così che sia possibile parlare di contratto unico; e quando invece ciascuna delle prestazioni corrisponde ad un contratto autonomo.

A tal fine, "elemento decisivo è quello del collegamento fra la volontà delle parti e gli scopi da esse perseguiti"<sup>32</sup>: al fine di determinare l'unicità o meno del contratto occorrerà valutare se la connessione tra i vari elementi di fatto sia così accentuata da determinare l'unità del rapporto, tale per cui altrimenti le parti non sceglierebbero le prestazioni separatamente l'una dall'altra.

Inoltre, al fine di accertare se un contratto sia misto o meno è evidente la necessità della presenza di una pluralità di prestazioni, differenziandolo dal negozio indiretto.

La differenza tra contratto misto e negozio indiretto è da cogliere nel dato causale<sup>33</sup>. Il negozio indiretto si ha quando le parti adottano un determinato negozio tipico per raggiungere un fine determinato, diverso da quello tipico previsto dalla legge. Lo scopo perseguito è dunque ulteriore e distinto rispetto a quello a cui il negozio è tipicamente rivolto.

La causa in tali accordi permane unica, non si verifica il concorso tra più prestazioni né la fusione di cause contrattuali appartenenti a tipi diversi, essendo gli ulteriori scopi perseguiti dalle parti motivi estranei al contratto.

Tuttavia, l'elemento realmente discriminante per l'individuazione di un contratto misto è la causa.

Il contratto misto è infatti strutturato come un contratto unico costituito da una pluralità di prestazioni che si riferiscono a contratti tipizzati dal legislatore, e che vengono "fuse" in un negozio caratterizzato da una causa nuova rispetto a quella dei tipi richiamati.

---

<sup>32</sup> T. ASCARELLI, *Contratto misto, negozio misto, negozio indiretto, negotium mixtum cum donatione*, in *Riv. Del dir. Comm.*, 1930.

<sup>33</sup> T. ASCARELLI, *op. cit.*

Tuttavia, la definizione largamente diffusa tra gli interpreti non risolve il problema di individuazione della causa del contratto: da un lato il negozio potrebbe presentare una causa unitaria, poiché gli elementi si fondono tra di loro e concorrono alla realizzazione di un interesse unitario sul piano pratico-economico; dall'altro, invece, potrebbe sussistere un'ipotesi ricostruttiva diversa che ravvisa nel contratto misto una pluralità di cause.

Il riflesso delle due diverse ricostruzioni si coglie nel fatto che, se il contratto presenta una causa unitaria, secondo la dottrina maggioritaria<sup>34</sup>, esso si qualifica alla stregua di un contratto innominato data l'unicità della causa che non trova riscontro in nessun altro tipo legale.

Il differente inquadramento giuridico del contratto misto reca con sé diverse conseguenze in punto di regime giuridico applicabile, non essendo pienamente inquadrabile in uno schema tipico.

Inoltre, la casistica dei contratti misti è tanto numerosa quanto numerose sono le esigenze che la pratica commerciale pone agli operatori giuridici nel disciplinare nuovi e complessi fenomeni.

Si può quindi ritenere che il principale problema che riguarda i contratti misti è la disciplina ad essi applicabile.

Tale problema si fa ancor più rilevante per quei negozi in cui il legislatore ha dettato solo una disciplina parziale e che conservano una causa mista: si pone così la questione se sia possibile continuare a definire "misto" un contratto tipizzato dal legislatore ma con una disciplina limitata solo a taluni aspetti del rapporto così regolato e, di conseguenza, la questione anche di quale disciplina applicare.

La struttura particolare del contratto misto e la mancata identificazione con un contratto tipico o la sua riconducibilità ai contratti atipici, pone il problema della disciplina da applicare ossia se quella del contratto tipico i cui elementi risultano preponderanti ovvero il solo ricorso alla disciplina generale del contratto o, ancora, mediante il ricorso all'analogia.

Anzitutto, la disciplina sicuramente applicabile è quella sul contratto in generale. Infatti, ai sensi dell'art.1323 c.c. "Tutti i contratti, ancorché non appartengono ai

---

<sup>34</sup> A. CATAUDELLA, *La donazione mista*, Milano, 1970.

tipi che hanno una disciplina particolare, sono sottoposti alle norme generali contenute in questo titolo”.

A ciò seguirà poi l’applicazione delle regole convenzionali stabilite dall’autonomia privata. Qualora però le parti non abbiano dettato una disciplina convenzionale ovvero questa non esaurisca il rapporto contrattuale, si pone l’esigenza di individuare delle regole applicabili.

Sul tema, si possono declinare tre posizioni dottrinali che hanno tentato di individuare le norme applicabili all’accordo misto<sup>35</sup>.

La prima teoria è quella dell’assorbimento o prevalenza per cui si applica al contratto misto la disciplina del tipo contrattuale i cui elementi risultano prevalenti: tale tesi riconduce il contratto misto nell’alveo dei contratti tipici<sup>36</sup>.

Secondo un’altra teoria, detta della combinazione, al contratto misto si applica la disciplina dettata per ciascuno dei contratti tipici richiamati, tale per cui la disciplina sarà il risultato della combinazione di più discipline tipiche: anche questa tesi ricostruisce il contratto misto alla stregua di un contratto tipico<sup>37</sup>.

Vi è poi una terza teoria, la teoria dell’applicazione analogica<sup>38</sup> che fa riferimento a quella tecnica di interpretazione del contratto che consente l’applicazione delle disposizioni a casi simili non disciplinati dalla legge ai sensi dell’art.12 delle preleggi.

Essa, a differenza delle prime due, considera il contratto misto come un contratto atipico a cui si applicherà la disciplina dei tipi legali, non già in via diretta, bensì in via analogica.

Da tempo la giurisprudenza di legittimità propende per l’applicazione in via analogica della disciplina del contratto la cui funzione risulta prevalente (c.d. teoria

---

<sup>35</sup> C.M. BIANCA, *Diritto civile 2, 3, Il contratto*, Milano, 2000.

<sup>36</sup> C.M. BIANCA, op. cit.; R. SACCO, *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, 794; A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato* 15, Milano, 1997, 200; in giurisprudenza anche Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 20/11/2019) 20/08/2020, n. 17450.

<sup>37</sup> C.M. BIANCA, op. cit.; L. CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948, 228; D. BARBERO, *Sistema del diritto privato*, I, Torino, 1965, 435 s.

<sup>38</sup> R. SCOGNAMIGLIO, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di A. Scialoja – G. Branca, Bologna – Roma, 1970, 47 s.; F. MESSINEO, *Il contratto in genere*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, a cura di A. Cicu – F. Messineo, XXI, Milano, 714 s.; C.M. BIANCA, *Diritto civile 2, 3, Il contratto*, Milano, 2000, 479.

dell'assorbimento)<sup>39</sup>. Il giudice disciplinerà il contratto misto applicando al rapporto le regole previste per il modello tipico prevalente.

Questo orientamento trova giustificazione nella tendenza tipizzante delle Corti, che preferisce ricondurre la fattispecie al tipo legale che presenta maggiori affinità al fine di avere come riferimento immediato la disciplina di contratti tipici, contrassegnati da tratti già fissati e regolati dalla legge.

Tuttavia, tale teoria non è esente da rilievi critici: essa infatti non risulta utile ove non sia possibile individuare nel contratto una prestazione prevalente (come nel caso di prestazioni legate da un nesso di corrispettività, tale per cui non è possibile affermare la preminenza dell'una sull'altra, perché ciascuna trova la sua ragione giustificatrice nell'altra, entrambe hanno pari rilevanza causale), e anche ove ciò fosse possibile determinerebbe una frustrazione dell'autonomia contrattuale ex art. 1322 c.c. in quanto non prenderebbe in considerazione una parte dell'accordo ai fini della disciplina.

Criticata è anche la c.d. teoria della combinazione, in forza della quale ad ogni prestazione tipica del contratto misto si applica la propria disciplina già dettata dalla legge. In tal caso, infatti, occorrerebbe scomporre il contratto nelle prestazioni da

---

<sup>39</sup> Cassazione civile, sez. II, sentenza 12/12/2012 n. 22828: «*in tema di contratto misto, la relativa disciplina giuridica va individuata in quella risultante dalle norme del contratto tipico nel cui schema sono riconducibili gli elementi prevalenti (cosiddetta teoria dell'assorbimento o della prevalenza), senza escludere ogni rilevanza giuridica degli altri elementi, che sono voluti dalle parti e concorrono a fissare il contenuto e l'ampiezza del vincolo contrattuale, ai quali si applicano le norme proprie del contratto cui essi appartengono, in quanto compatibili con quelle del contratto prevalente (Cass. Sez. U, n. 11656 del 12/05/2008; Cass. Sez. 3, a 13399 del 22/06/2005)*». La pronuncia in primo luogo afferma il principio dell'autonomia contrattuale contenuto nell'art. 1322 c.c., che riconosce ai privati la facoltà di predisporre contratti atipici, ovvero elaborati sulla base di specifiche esigenze: tale attività può comprendere la previsione di elementi facenti parte di contratti tipici, o creati ex novo. Il contratto misto, costituito da elementi di tipi contrattuali diversi, non solo è unico, ma ha causa unica ed inscindibile, nella quale si combinano gli elementi dei diversi tipi che lo costituiscono; il contratto deve essere assoggettato alla disciplina unitaria del contratto prevalente (e la prevalenza si determina in base ad indici economici od anche di tipo diverso, come la «forza» del tipo o l'interesse che ha mosso le parti), salvo che gli elementi del contratto non prevalente, regolabili con norme proprie, non siano incompatibili con quelli del contratto prevalente, dovendosi in tal caso procedere, nel rispetto dell'autonomia contrattuale (art. 1322 c.c.), al criterio della integrazione delle discipline relative alle diverse cause negoziali che si combinano nel negozio misto. Consolidando un orientamento giurisprudenziale già ribadito con altre sentenze, la Suprema Corte si è pronunciata ancora una volta sulla disciplina del contratto misto adottando il criterio della prevalenza, pur nel tentativo di salvaguardare l'autonomia contrattuale e gli interessi di ciascun contraente, in quanto fondamentali per comprenderne l'esatta volontà ed individuare il corretto assetto voluto dalle parti, richiamando a tale scopo i criteri ermeneutici di interpretazione del contratto contenuti nell'art. 1362 c.c. e seguenti, compreso il criterio di interpretazione secondo buona fede.



cui esso risulta, individuare poi il *nomen iuris* di ciascuna di esse e individuarne le regole a cui si riferiscono e combinarle in un'unica disciplina da applicare al contratto misto.

Se ciò da un lato consente di adattare la disciplina del contratto misto alla sua complessa struttura, consentendo la contemporanea applicazione di più norme, dall'altro lato non tiene conto del contratto nella sua unitarietà ma prevalentemente dei singoli elementi che lo compongono, approdando ad una concezione atomistica del contratto. Inoltre, potrebbe dar luogo ad un conflitto di norme qualora le disposizioni richiamate risultano in conflitto, ipotesi in cui risulta ancora più complesso individuare la disciplina da applicare.

Secondo l'interpretazione di alcuni autori<sup>40</sup>, il contratto di *rent to buy* sarebbe riconducibile alla categoria dei contratti misti: il *rent to buy* identifica un'operazione economica che conduce all'acquisto della proprietà e che si compone di prestazioni tipiche della locazione e della vendita, legate tra di loro da un collegamento causale finalizzato alla soddisfazione degli interessi dei contraenti.

Sempre secondo tali autori, la scarsa disciplina introdotta dall'art.23 non consente di ritenere il *rent to buy* come un contratto tipico, poiché essa riguarda solo taluni aspetti della fattispecie e non prende in considerazione l'insieme degli aspetti del rapporto. Tuttavia, data la presenza di elementi appartenenti ad altri tipi contrattuali esso può essere definito come un contratto misto, più in particolare un contratto misto di locazione e di vendita.

Data oltretutto la netta distinzione delle frazioni di rapporto che lo compongono, si ritiene applicabile al contratto di *rent to buy* la teoria della combinazione<sup>41</sup> per regolare le singole fasi del contratto: al momento locatizio andrebbero applicate le norme sulla locazione di cui agli artt.1571 ss. c.c. e alla fase di compravendita la normativa in materia. Infatti, secondo tale tesi, sarebbe difficile rintracciare nel *rent to buy* una fase contrattuale preponderante sull'altra in quanto entrambe le fasi

---

<sup>40</sup> E. LABELLA, *La tipizzazione del rent to buy e la sua natura di contratto misto. La disciplina applicabile al rapporto contrattuale*, in *Rent to Buy. Leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari*, a cura di Antonio Albanese e Salvatore Mazzamuto, 2016, Torino, p. 30-31

<sup>41</sup> E. LABELLA, op. cit.

risultano bilanciate tra di loro proprio per la specifica funzione economico individuale del contratto stesso.

Diverso dal contratto misto è invece il collegamento negoziale, costituito dall'ipotesi in cui le parti stipulino tra loro negozi distinti, che conservano ciascuno una causa autonoma, ma che funzionalmente sono preordinati dalle parti per la realizzazione di un disegno unitario, condiviso dai contraenti.

Il collegamento negoziale – fenomeno che non ha una sua specifica disciplina codicistica – ricorre quando due o più contratti, distinti e autonomi, sono diretti ad uno stesso fine, nel senso che sono entrambi parte di un'operazione unitaria.

Il contratto misto e quello collegato sono, dunque, tra di loro diversi anche se non sempre risulta agevole distinguerli.

In proposito vi sono due teorie, una soggettiva e l'altra oggettiva: secondo la prima<sup>42</sup> si deve fare esclusivo riferimento alla volontà delle parti lasciando ad esse il potere di determinare gli effetti giuridici del contratto concluso; la teoria oggettiva invece fonda la distinzione sulla unicità o meno della causa<sup>43</sup>.

Inoltre, ai contratti collegati si applica la disciplina dettata per ciascun contratto, mantenendo la distinzione tra le diverse causa negoziali.

Il nesso che lega tra di loro i contratti collegati e l'unitarietà dello scopo che attraverso tale legame si realizza, determinano un vincolo di dipendenza: il cosiddetto principio del *simul stabunt et simul cadent* per cui le questioni di validità ed efficacia o di esecuzione di uno dei contratti si ripercuotono sugli altri appartenenti alla catena negoziale<sup>44</sup>.

---

<sup>42</sup> In particolare, T. ASCARELLI, *Recensione al volume I dei saggi di Scialoja*, in *Arch. Giur.*, 1928 secondo cui «Si avrà negozio unico quando vi sarà un'unica dichiarazione di volontà; cioè quando questa dichiarazione unica sia di per sé sola capace di produrre tutti quegli effetti di cui si tratta»; ID, *Contratto misto, negozio indiretto, negotium mixtum cum donatione*, in *Riv. Dir. Comm.*, 1930, II, p. 464.

<sup>43</sup> R. SCOGNAMIGLIO, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di A. Scialoja – G. Branca, Bologna – Roma, 1970.

<sup>44</sup> Cass., 22 marzo 2013, n. 7255. Segnatamente, per distinguere tali tipologie (denominate 'collegamenti negoziali in senso tecnico o giuridico') dai collegamenti meramente occasionali (in senso solo economico), sarà dunque necessario «accertare se le parti, nel dar vita a diversi e distinti contratti (contestuali o non) caratterizzati ciascuno in funzione della propria causa e dell'individualità propria del tipo negoziale, li abbiano concepiti e voluti come funzionalmente e teleologicamente collegati tra loro e posti in rapporto di reciproca interdipendenza, così che le vicende dell'uno debbano ripercuotersi su quelle dell'altro, condizionandone la validità e l'efficacia» v. Cass., 31 marzo 1987, n. 3100.

Quindi, per configurarsi un collegamento negoziale in senso tecnico, che impone la configurazione unitaria della fattispecie, è necessario che ricorra sia un requisito oggettivo costituito dal nesso teleologico che obbiettivamente leghi i due contratti, volti alla regolamentazione degli interessi reciproci delle parti nell'ambito di una finalità pratica consistente in un assetto economico globale ed unitario, sia un requisito soggettivo costituito dall'intento delle parti di instaurare tale collegamento per la realizzazione di un fine ulteriore rispetto a quello delle singole figure negoziali<sup>45</sup>.

Il contratto misto, invece, come visto precedentemente, manca dell'elemento del collegamento, che non può sussistere in quanto il contratto è unitario, e in esso si fondono le cause di due o più contratti tipici<sup>46</sup>.

Il collegamento negoziale, dunque, è ravvisabile ogni qualvolta due o più negozi, ciascuno dei quali dotato di una propria autonomia strutturale, siano tra loro connessi in virtù di un legame giuridicamente rilevante, al fine di realizzare uno scopo pratico unitario, altrimenti non perseguibile mediante l'adozione dei singoli schemi contrattuali<sup>47</sup>.

---

<sup>45</sup> In modo ancora più chiaro, le Sezioni Unite della Cassazione del 5 ottobre 2015, n. 19785, riprendendo un principio consolidato in giurisprudenza, hanno sancito che i collegamenti negoziali in senso tecnico, i quali si caratterizzano per l'assoluta e reciproca interdipendenza tra i contratti e l'applicazione del brocardo "*simul stabunt simul cadent*", si caratterizzano per la presenza di due elementi: un requisito oggettivo, «*costituito dal nesso teleologico tra i negozi, volti alla regolamentazione degli interessi reciproci delle parti nell'ambito di una finalità pratica consistente in un assetto economico globale ed unitario*», ed un requisito soggettivo, «*costituito dal comune intento pratico delle parti di volere non solo l'effetto tipico dei singoli negozi in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra di essi per la realizzazione di un fine ulteriore, che ne trascende gli effetti tipici e che assume una propria autonomia anche dal punto di vista causale*».

<sup>46</sup> C. CAMARDI, *Collegamento negoziale e contratto in frode alla legge. Un classico alla prova di esperienze recenti.*, in *Contratti*, 2011, p. 1044 ss.. In particolare, l'autore sostiene che: «*In primo luogo, e riprendendo gli originari studi di Michele Giorgianni sull'argomento, il collegamento negoziale viene costruito sul dato tecnico dell'esistenza di una pluralità di contratti distintamente individuabili sul piano della specificità degli effetti prodotti a ciascuno di essi, seppur connotati da uno stretto nesso economico o teleologico; così separandosi la relativa problematica da quella del contratto misto e/o complesso, in ogni caso ricondotta alla ordinaria fenomenologia di un solo contratto. [...] Se si vuole usare la terminologia della tradizione, o forse del codice civile, si può dire che il contratto misto e il contratto complesso manifestano comunque una sola "causa"; nel collegamento negoziale invece si riscontra una pluralità di cause, che convergono tuttavia verso un'unica operazione economica: concetto che rivela in tal modo le sue potenzialità di ordine logico-sistematico*».

<sup>47</sup> C. CAMARDI, op. cit.: «*Ciascun contratto, considerato in sé nella sua causa e nei suoi effetti, appare come frammento o frazione di un intento unitario e di un'unica sostanza economica, individuabile nella sua unitarietà e interezza solo a seguito di una considerazione unitaria e globale*

Il collegamento negoziale più che un contratto, è una tecnica di organizzazione<sup>48</sup> voluta dalle parti nell'esercizio della loro autonomia privata, mediante la quale i contraenti vanno oltre la modificazione o l'estinzione di rapporti giuridici patrimoniali, fino a giungere alla costruzione di un affare attraverso la messa insieme di una serie di rapporti giuridici patrimoniali autonomi formalizzati in altrettanti contratti, tra loro collegati da una logica economica che risulta solo dal collegamento così predisposto, di cui ciascun contratto risulta elemento necessario<sup>49</sup>.

---

*di tutti i contratti, ciascuno dei quali contribuisce per quella frazione alla costruzione di un unico affare. Un affare unico che, peraltro, non potrebbe concepirsi se non attraverso quella pluralità o sequenza di contratti.*

*Questa la fattispecie, dunque. Non si tratta di un contratto atipico [...], né di un contratto complesso, nel quale prestazioni astrattamente riconducibili a diversi contratti si combinano nel medesimo assetto regolamentare (vendita di terreno nella quale al posto del prezzo si prevede la cessione di un appartamento costruito su quel terreno [...]; ma di più regolamenti autonomi, ciascuno - si ripete - configurato secondo i suoi elementi di struttura e funzione [...] e dotato di un suo proprio regolamento, magari collocati in una precisa sequenza logico-temporale, rispetto ai quali l'interprete sia in grado di costruire un'operazione economica unitaria/unica, un unico affare, che si costruisce attraverso steps successivi. Come dire che l'interpretazione di ciascuno e dell'insieme di questi contratti restituisce un quadro unitario composto da tutti questi "pezzi", logicamente disposti nel tempo e nello spazio, e che solo nell'insieme di questi trova la sua definizione sostanziale e il suo regolamento. Sicché la selezione e la ricostruzione della disciplina giuridica applicabile a questo insieme di rapporti non è la mera sommatoria delle norme invocabili attraverso la somma dei contratti, ma quel quid pluris e differente che risulta dall'operazione economica che l'interprete ha ricostruito facendo uso degli ordinari canoni ermeneutici prescritti dalla legge».*

<sup>48</sup> C. CAMARDI, op. cit.

<sup>49</sup> In tal senso, peraltro, si esprime da tempo la giurisprudenza, secondo un orientamento consolidato dalle Sezioni Unite. Ad es. si veda Cass. civ., Sez. Unite, Sent., 27/03/2008, n. 7930: « *Il collegamento contrattuale, come è stato ripetutamente evidenziato dalla dottrina e dalla giurisprudenza prevalenti, nei suoi aspetti generali non dà luogo ad un autonomo e nuovo contratto, ma è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, che viene realizzato non per mezzo di un singolo contratto, bensì attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi. Ond'è che il criterio distintivo fra contratto unico, se pur misto o complesso, e contratto collegato non va ravvisato in elementi formali - quali l'unità o la pluralità dei documenti contrattuali (un contratto può essere unico anche se ricavabile da più testi, mentre un unico testo può riunire più contratti) o la mera contestualità delle stipulazioni (i contratti possono essere stipulati anche in momenti diversi in relazione ad esigenze sopravvenute) - ma nell'elemento sostanziale dell'unicità o pluralità degli interessi perseguiti, dacché il "contratto collegato" non è un tipo particolare di contratto, ma uno strumento di regolamentazione degli interessi economici delle parti caratterizzato dal fatto che le vicende che investono un contratto (invalidità, inefficacia, risoluzione, ecc.) possono ripercuotersi sull'altro, seppure non in funzione di condizionamento reciproco (ben potendo accadere che uno soltanto dei contratti sia subordinato all'altro, e non anche viceversa) e non necessariamente in rapporto di principale ad accessorio.»*

Per la varietà del fenomeno, in dottrina si sono sviluppate una serie di classificazioni.

Anzitutto la dottrina e la giurisprudenza distinguono il collegamento unilaterale da quello bilaterale, a seconda che la relazione di dipendenza tra i contratti collegati sia unidirezionale ovvero reciproca<sup>50</sup>.

Si ha un collegamento bilaterale ogni qualvolta vi sia una stretta interdipendenza tra i due contratti, di modo che, senza l'uno, cade l'altro.

Nel collegamento unilaterale invece, solamente uno dei due contratti risulta condizionato dall'altro in quanto lo presuppone. Il collegamento negoziale, quindi, può operare altresì in una sola direzione<sup>51</sup>.

Un'ulteriore distinzione di notevole importanza risulta essere quella tra collegamento necessario e collegamento volontario, a seconda che esso tragga origine dalla legge ovvero dalla volontà delle parti.

Nel primo caso il collegamento è sancito da una specifica previsione normativa e si caratterizza quindi per l'indefettibilità del legame contrattuale che viene imposto dalla legge per la natura intrinseca dell'operazione.

Nel secondo tipo di collegamento invece il collegamento è frutto dell'autonomia dei privati per cui le parti perseguono un risultato economico unitario e complesso attraverso una pluralità di contratti, ciascuno dei quali, pur conservando una causa autonoma, è finalizzato ad un regolamento unitario di interessi<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> V. Cass., 5 giugno 2007, n. 13164: «È noto infatti che il collegamento negoziale, quale espressione dell'autonomia contrattuale indicata nell'art. 1322 c.c. è un meccanismo attraverso il quale le parti perseguono un risultato economico complesso, che viene realizzato non per mezzo di un autonomo e nuovo contratto, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è concepito, funzionalmente e teleologicamente, come collegato con gli altri, sì che le vicende che investono un contratto possono ripercuotersi sull'altro, seppure non necessariamente in funzione di condizionamento reciproco, ben potendo accadere che uno soltanto dei contratti sia subordinato all'altro, e non anche viceversa (Cass. 6 settembre 1991, n. 9388; 8 luglio 2004, n. 12567), e non necessariamente in rapporto di principale ad accessorio (Cass. 28 giugno 2001, n. 8844)».

<sup>51</sup> R. SCOGNAMIGLIO, *Collegamento negoziale* (voce), in Enc. dir., Milano, 1960, VII, p. 375 ss

<sup>52</sup> R. ALESSI, *La disciplina generale del contratto*, ed. Giappichelli, Torino, 2015: «Un esempio di collegamento negoziale (volontario) si rinviene nel leasing finanziario, allorchè il bene viene acquistato dal fornitore da parte della società di leasing per poi essere dato in godimento all'utilizzatore. Si realizza qui un collegamento tra contratto di leasing e contratto di fornitura, poiché è proprio l'interesse al godimento da parte dell'utilizzatore della cosa (che il finanziatore al medesimo procura presso il fornitore) a venire essenzialmente in rilievo, e che l'operazione

Dall'osservazione del mercato immobiliare e della prassi sviluppatasi al suo interno, si notano una serie di ipotesi di collegamento negoziale a cui l'autonomia contrattuale ha attino al fine di soddisfare specifiche esigenze (ottenere l'immediato godimento del bene immobile per poi procedere in futuro all'acquisto dello stesso). In particolare, si fa riferimento alla locazione di immobile con opzione di futuro acquisto in capo al conduttore; la locazione con preliminare bilaterale di compravendita; o anche alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti.

In tutte le suddette ipotesi, tra il locatore-venditore e il conduttore-acquirente vi è la stipula di un contratto di locazione – contratto tipico con cui si conferisce il godimento – a cui viene collegato un altro contratto.

Evidentemente, la sequenza negoziale prescelta dalle parti, come visto in precedenza, comporta effetti diversi: ove ci si fosse avvalsi di una locazione con contratto di opzione di futura vendita, il trasferimento della proprietà si sarebbe verificato per la semplice adesione dell'acquirente, manifestata nei modi convenuti dalle parti, che avrebbe determinato il mutamento della titolarità dell'immobile; nel caso invece si fosse optato per un contratto di locazione collegato ad un preliminare di vendita, ai fini del trasferimento della proprietà, si sarebbe resa necessaria un'ulteriore manifestazione della volontà delle parti per la stipula del contratto definitivo di compravendita; infine, nel caso di locazione con patto di futura vendita la proprietà sarebbe passata in capo al conduttore-acquirente per effetto del pagamento dei canoni pattuiti.

Nel collegamento negoziale, di natura soprattutto funzionale, a cui le parti ricorrono per ricostruire operazioni contrattuali riportate nella figura del *rent to buy*, prima dell'intervento normativo introdotto dal ridetto art. 23, l'unitarietà si coglie nel risultato economico e nella funzionalizzazione dei contratti collegati a realizzare un unico fine, conservando ciascuno una propria causa autonoma.

Una volta richiamate brevemente le figure di cui sopra, il contratto di *rent to buy* “tipico” pare più opportunamente non riconducibile a nessuna di esse.

---

*negoziale in questione è sostanzialmente volta a realizzare, quale causa concreta, ulteriore e autonoma rispetto a quella dei singoli contratti».*

Infatti, configurare il contratto di *rent to buy* all'interno della categoria dei contratti misti con causa unitaria, da un lato consentirebbe di colmare alcune lacune di disciplina lasciate dall'art.23, ma dall'altro troverebbe ostacolo nella ricostruzione che nega alla categoria del contratto misto la natura di figura autonoma, facendolo confluire nel contratto atipico, laddove con la norma in esame abbiamo assistito proprio alla introduzione nell'ordinamento di una tipizzazione negoziale.

Allo stesso modo, anche una qualificazione del negozio alla stregua di un collegamento negoziale non convince in quanto si ritornerebbe a considerare tutte quelle figure contrattuali antecedenti alla normativa suddetta, con l'inconveniente di privare di senso l'intervento normativo del legislatore volto a disciplinare invece – seppur limitatamente a taluni aspetti – una nuova figura contrattuale dotata di causa autonoma.

Sembra dunque preferibile considerare il *rent to buy* come un nuovo contratto tipico dotato di un'autonoma causa negoziale, che va a qualificare il regolamento dei privati<sup>53</sup>.

Si è tentato quindi di rispondere in maniera affermativa circa la configurazione del *rent to buy* come un nuovo tipo contrattuale, posta l'irriducibilità del godimento con contestuale pagamento del prezzo dell'eventuale futura vendita a figure contrattuali già tipizzate.

Infatti, di fronte alla formulazione dell'art.23, la causa del contratto appare unitaria, anche se l'operazione presenta una struttura bifasica, ossia costituita da due elementi di cui uno è meramente eventuale.

---

<sup>53</sup> In arg. D. POLETTI, *L'accesso graduale alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32-35; COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE, nel nuovo *Orientamento civilistico in materia di Rent to buy*, elaborato dalla Commissione Civile 2 coordinata dai notai Morandi e Silva: «*Il contratto di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione (c.d. "rent to buy") è un contratto tipico che, allo stato, deve ritenersi caratterizzato dai seguenti elementi:*  
1) *l'immediata concessione in godimento di un immobile;*  
2) *il diritto - e non l'obbligo - per il conduttore di acquistarlo alla scadenza del termine previsto;*  
3) *la determinazione della quota di canone imputabile a corrispettivo del godimento e della quota imputabile a corrispettivo del prezzo di acquisto, ai sensi e in funzione di quanto disposto dai commi 1 bis e 5 dell'art. 23d del D.L. 113/2014*».

Si tratta quindi di un nuovo assetto di interessi, e di un nuovo tipo contrattuale con una sua propria e specifica connotazione causale<sup>54</sup>.

L'operazione è quindi ascrivibile a una più ampia categoria di figure contrattuali caratterizzate dal godimento in funzione del successivo acquisto della proprietà, a cui appartengono anche il contratto preliminare ad effetti anticipati, la locazione convertibile in vendita e la vendita con riserva della proprietà, nonché anche le operazioni di leasing traslativo.

Tuttavia, la disciplina di cui all'art.23 d.l. 133/2014, nell'effettuare una tipizzazione del contratto di *rent to buy*, crea uno schema contrattuale secondo formule già note alla prassi e lascia all'autonomia priva la regolamentazione di molteplici aspetti del regolamento di interessi.

Infatti, ciò che il legislatore si preoccupa di disciplinare riguarda soprattutto due aspetti nodali della disciplina, entrambi funzionali alla tutela delle parti: da un lato l'estensione del meccanismo pubblicitario e dell'altro la regolazione della fase patologica del contratto, mediante una serie di regole dettate per la risoluzione del contratto fino ad arrivare alla disciplina dei profili fallimentari.

Evidente appare la volontà del legislatore di predisporre talune norme di garanzia, intese a creare certezze e tutele, e conseguentemente a contribuire allo sviluppo della fattispecie negoziale nella prassi operativa.

## 2.2. La causa di finanziamento nella locazione finanziaria

---

<sup>54</sup> V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corriere giuridico*, 2015, fasc. 1, pp. 5-10. In particolare, l'autore sostiene che: «L'individuazione di una autonoma connotazione causale vale così a dar conto della pattuizione che costituisce il tratto caratterizzante del contratto, per ciò che i contraenti non soltanto definiscono il prezzo di cessione dell'immobile, ma stabiliscono altresì la misura del corrispettivo periodico, che la legge individua con il termine "canone", una parte del quale sarà computata in conto prezzo al momento della definitiva realizzazione dello scopo in vista del quale il contratto è stato concluso. La clausola pattizia che definisce la quota di "canone" destinata ad essere imputata a corrispettivo dell'acquisto costituisce, in tale prospettiva, la chiave di volta dell'operazione sul piano economico, idonea a rendere concretamente appetibile il negozio per entrambe le parti, e non a caso intorno a tale clausola ruota la disciplina dettagliata degli effetti conseguenti la risoluzione del contratto, dei quali prima si è riferito».



Sempre dal punto di vista causale, ciò che è assente nel contratto di *rent to buy* – e che invece caratterizza la locazione finanziaria – è la causa di finanziamento<sup>55</sup>.

Infatti, la funzione di finanziamento non è lo scopo perseguito dalle parti, ma solo un frammento di una più complessa operazione che ambisce alla realizzazione di un effetto reale.

In particolare, nell'operazione trilaterale della locazione finanziaria<sup>56</sup> (la cui figura contrattuale verrà approfondita più avanti) la società di leasing acquista dal fornitore del bene, per conto dell'utilizzatore, un bene che concede in godimento a quest'ultimo a fronte del pagamento di un canone periodico, con la facoltà per l'utilizzatore di acquistarne la proprietà. La società concedente, che non è produttrice, ma finanziatrice, riscuote dall'utilizzatore dei canoni che corrispondono al prezzo di acquisto del bene e al proprio utile.

La causa del contratto, quindi, e l'interesse sotteso alla volontà delle parti, devono essere individuati nel finanziamento del godimento del bene da parte dell'utilizzatore, con la conseguenza che il canone periodico versato da quest'ultimo sarà esclusivamente volto a remunerare il finanziamento del concedente per l'acquisto del bene e non anche il corrispettivo per il godimento<sup>57</sup>.

---

<sup>55</sup> 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. 1 novembre 2014, n. 164) *in* Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 *in* Contratto e impresa, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011.

<sup>56</sup> La definizione di *leasing* finanziario è offerta, come è noto, dall'art. 17 l. 2 maggio 1976, n. 183, secondo cui esso consiste in un'operazione di locazione di beni mobili od immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore su indicazione del conduttore, che ne assume i rischi, e con facoltà in capo allo stesso conduttore di diventare proprietario della *res* al termine della locazione a fronte del versamento di un prezzo predeterminato in contratto al momento della scadenza.

<sup>57</sup> Fin dall'inizio degli anni Ottanta del secolo scorso, nella giurisprudenza della Suprema Corte si sono susseguite una molteplicità di pronunce, in materia di tutela dell'utilizzatore inadempiente; l'orientamento iniziale seguito dai giudici di legittimità deve rinvenirsi in una nota pronuncia, in cui viene esaltata la causa essenzialmente finanziaria del *leasing*, nonché riconosciuta l'atipicità del contratto, Cass. civ., 6 maggio 1986, n. 3023 per cui la causa finanziaria può essere individuata «...» in un finanziamento per procedere all'acquisto della disponibilità immediata del bene, con l'impegno dell'utilizzatore di rimborsare ratealmente la somma anticipata dal finanziatore, maggiorata degli interessi e della remunerazione del capitale per il rischio dell'operazione». In arg. si veda P. SCHLESINGER, *Leasing: la risoluzione non investe i canoni già pagati – Il commento*, in *Corr. Giur.* n. 8, 1 agosto 1986, p. 854: «Per decidere la controversia la Cassazione ha osservato - cogliendo esattamente l'elemento differenziale tra locazione finanziaria e

La causa di finanziamento è dunque un elemento essenziale del contratto di leasing finanziario.

Diversamente, nel contratto di *rent to buy* di cui all'art.23 d.l. 133/2014, l'immissione nel godimento del bene e il suo utilizzo avviene a fronte del pagamento di un canone ben distinto in due componenti: di un prima da versare a titolo di corrispettivo per il godimento della res e di un'altra corrisposta a titolo di acconto sul corrispettivo da versare per la successiva ed eventuale vendita, eventualmente da restituire (almeno in parte) alla scadenza pattuita dalle parti per l'ipotesi in cui il conduttore non eserciti il suo diritto di acquisto.

Il proprietario-concedente non assume dunque alcun ruolo di finanziatore per l'acquisto dell'immobile: egli concede al conduttore semplicemente la possibilità di godere del bene con effetto immediato, conferendogli al tempo stesso il diritto all'acquisto della proprietà entro un termine fissato nel contratto, dilazionando nel tempo il pagamento del prezzo della vendita attraverso un versamento di un canone periodico di cui una parte verrà sottratta al corrispettivo dell'acquisto nel caso in cui la compravendita venga posta in essere.

In altre parole, il contratto di *rent to buy* non è un contratto di finanziamento del conduttore, ma persegue un obiettivo concreto di agevolare quest'ultimo, consentendogli di ottenere immediatamente il godimento di un bene e rimandando nel tempo un futuro acquisto (a causa dell'attuale eventuale carenza di risorse

---

vendita con riserva di proprietà - che nel leasing il concedente non dispone di un bene proprio, bensì; acquista, su indicazione di un'impresa industriale o commerciale, un bene a questa necessario per lo svolgimento del suo processo produttivo, impiegando a tal fine un proprio capitale: si tratta, dunque, di "una forma tecnica di finanziamento delle imprese", realizzata mediante un contratto atipico, avente ad oggetto la messa a disposizione dell'utilizzatore di un bene per un periodo di tempo determinato, contro il corrispettivo di un canone periodico, fissato in relazione al recupero da parte del finanziatore del capitale impiegato, più un utile adeguato, da conseguire entro il termine di scadenza del contratto, caratterizzata dal quasi totale venir meno della utilità economica della cosa di cui il conduttore si procura la disponibilità.

Il leasing finanziario, pertanto, persegue un interesse peculiare e rilevante, non confondibile con quello (acquisto della proprietà) realizzabile tramite altre figure negoziali. Difatti nel leasing si pone come assolutamente prevalente - rispetto alla prospettiva puramente eventuale del riscatto della proprietà - lo scopo della immediata disponibilità del bene, normalmente a rapida obsolescenza, cosicché il versamento dei canoni non può essere assimilato al pagamento periodico di un prezzo d'acquisto, bensì; assume l'esclusivo valore di restituzione di un mutuo finanziario».

economiche necessarie), ottenendo una dilazione nel tempo del pagamento del corrispettivo stesso.

Rimane quindi fermo l'onere per il conduttore di reperire le risorse necessarie per procedere all'acquisto della proprietà entro il termine pattuito e il contratto di *rent to buy* gli offre il tempo necessario per procurarsi le stesse, ovvero per riguadagnare il merito creditizio richiesto per il finanziamento bancario, tra la data della stipulazione del contratto e quella, successiva, del trasferimento della proprietà.

Il *rent to buy* rappresenta dunque uno strumento utile affinché il conduttore-acquirente possa affrontare un'eventuale carenza di denaro destinata a risolversi eventualmente in futuro (o quantomeno nel termine convenzionalmente indicato dalle parti), garantendosi tuttavia, sin dalla stipulazione del contratto e per tutto il periodo pattuito, il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile ed il godimento del bene, con la possibilità di dilazionare il pagamento del prezzo di acquisto grazie alla facoltà attribuitagli di imputare convenzionalmente una parte del canone periodico versato ad acconto prezzo da sottrarre al momento del successivo acquisto della proprietà.

Tale contratto, dunque, non esplica una funzione di finanziamento vera e propria come il leasing finanziario traslativo. Esso bensì rappresenta uno schema contrattuale che caratterizza la fase prodromica all'acquisto da parte del conduttore dell'immobile e che mira a consentire a quest'ultimo di predisporre un piano economico-finanziario adeguato prima che scada il termine per l'esercizio del suo diritto previsto nel contratto.

È opportuno anche segnalare che la figura negoziale del *rent to buy* non sarebbe neppure assimilabile a quella del leasing operativo, che è sostanzialmente inquadrabile nella locazione disciplinata dagli artt.1571 ss. e si configura quando il leasing intercorre tra due soggetti, l'utilizzatore ed il produttore del bene, senza opzione di riscatto per l'utilizzatore. Infatti, nel primo caso (leasing operativo) l'accordo tra i contraenti è rivolto, non all'acquisto della proprietà (a differenza che nel *rent to buy* in cui questo costituisce un fine specifico), ma a far sì che l'utilizzatore ottenga, a fronte del pagamento di un canone periodico, l'immediata disponibilità di un bene strumentale, essendo preservato dai rischi di obsolescenza del bene oggetto del negozio che rimangono a carico del concedente.

Inoltre, mancando la previsione di un'opzione finale di acquisto del bene a favore del conduttore, tale fattispecie differisce radicalmente dal contratto di *rent to buy* ex art.23 d.l. 133/2014, in quanto la sua finalità primaria è proprio il successivo acquisto del bene immobile concesso in godimento.

Di conseguenza, può ritenersi che la causa del contratto di *rent to buy* – pur non presentando dei confini ben definiti in base alla disciplina di cui all'art.23– sicuramente non coincide con la causa del contratto di locazione, in cui i contraenti non mirano a determinare il trasferimento della proprietà.

In particolare, dalle considerazioni appena svolte possono ricavarsi importanti corollari.

Innanzitutto, proprio per la diversità che contraddistingue le due figure, come si approfondirà più avanti, non risultano applicabili *tout court* al contratto di *rent to buy* tutte le norme in materia di locazione: specificatamente, l'art.23 prevede che gli effetti propri della trascrizione ex art.2643 primo comma n.8 c.c. si producano anche per i contratti di *rent to buy* (trascritti ex art.2645bis) che abbiano durata inferiore ai 9 anni e quindi una durata diversa da quella prevista per i contratti di locazione, ed inoltre prevede una disciplina per la risoluzione del contratto diversa da quella di cui alla legge 392\1978<sup>58</sup>.

Da ciò deriva un'ulteriore conseguenza attinente alla disciplina civilistica applicabile al contratto in esame. L'impossibilità di assimilare il *rent to buy* alla fattispecie del leasing finanziario impone di ritenere inapplicabile al contratto la disciplina dettata in tema di risoluzione per inadempimento riguardo alla vendita con patto di riservato dominio ex art.1526 c.c.

Essendosi già soffermati sulla questione nell'analisi della disciplina, merita qui di essere ricordato che l'art.23 d.l. 133/2014 detta una disciplina speciale per l'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente e del conduttore, non coincidente con quella prevista dall'art.1526. In aggiunta, il medesimo art.23 prevede che, diversamente dalla fattispecie della vendita con riserva di proprietà, può imputarsi ad acconto sul prezzo della successiva vendita non l'intero

---

<sup>58</sup> Art. 5 l. 392\1978: “Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile”.

ammontare dei canoni versati dal conduttore, ma solo una parte di essi perché l'altra sarà destinata a remunerare il godimento del bene.

## Capitolo IV

### La tutela delle parti

SOMMARIO: 1. *Premessa*; 2. *Trascrizione del contratto di rent to buy*; 1.2. *Il privilegio speciale immobiliare. Un'ulteriore tutela per le parti?*; 1.3. *Applicabilità dell'art. 2643 comma 1 n.8 c.c e opponibilità del diritto di godimento*; 3. *Patologia del rapporto: la risoluzione per inadempimento delle parti*; 3.1. *Inadempimento del conduttore. Rilascio dell'immobile e acquisizione dei canoni*; 4. *Profili fallimentari*

#### 1. Premessa

Come anticipato sin dall'inizio della trattazione, lo scopo che ha spinto il legislatore ad introdurre e regolamentare il contratto di *rent to buy* nel nostro ordinamento è quello di incentivare, in tempi di crisi, la contrattazione immobiliare, per consentire la ripresa di un settore imprenditoriale fortemente in calo: il fine ultimo è reimmettere liquidità nel mercato attraverso quello che può essere definito un “finanziamento tra privati”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018. Secondo l'autore, in realtà, le esigenze sociali che hanno spinto alla introduzione del negozio sono molto più estreme: «Le esigenze sociali sottese che hanno ispirato l'introduzione del contratto di GfA mirano ad uno strumento contrattuale “autonomo”, dotato di ampie garanzie e tutele civilistiche, e dunque idoneo a consentire ai cittadini di acquistare progressivamente la proprietà immobiliare senza necessità di intermediari finanziatori. Più precisamente, quello che il contratto di GfA nella sua attuale configurazione consente è una sorta di “finanziamento” tra privati (dal concedente al conduttore) per il periodo da questi convenuto, all'interno del quale il conduttore paga un canone di godimento ed allo stesso tempo inizia a corrispondere il prezzo dell'immobile. In tal modo, scaduto il termine, il conduttore si trova: da un lato, ad aver pagato una quota consistente del valore del bene, senza aver “buttato al vento” anni di canone di locazione corrisposti “a fondo perduto”; dall'altro lato, a poter beneficiare di una “via di uscita” perfettamente lecita dal negozio, laddove le esigenze sociali ed economiche siano cambiate o sussistano ulteriori problematiche di natura diversa. Dunque, a fronte dell'esigenza di una procedimentalizzazione dell'acquisto immobiliare sempre più marcata e flessibile, il vero e proprio humus o “spirito” che ha ispirato l'intervento del legislatore è l'interesse generale a “consentire la circolazione immobiliare anche in assenza di istituti di credito disposti a

Risulta chiaro che, proprio perché si tratta di un intervento collegato all'esercizio dell'iniziativa economica privata, il legislatore ha dovuto introdurre una disciplina che incoraggiasse, attraverso la predisposizione di una serie di tutele, i privati a riprendere (per poi incrementare) il numero delle contrattazioni attraverso lo strumento negoziale in esame.

Sicché l'art. 23 d.l. 133/2014 predispone una disciplina finalizzata alla massima protezione degli interessi dei contraenti dalle vicende che potrebbero verificarsi *medio tempore*, anche e soprattutto nella fase patologica della esecuzione del contratto, con l'obiettivo di rendere appetibile lo schema negoziale disciplinato e garantirne la più ampia diffusione.

Una delle principali ragioni della tipizzazione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è stata soprattutto la necessità di predisporre una regolamentazione del suo regime di opponibilità ai terzi.

Infatti, troppo spesso, l'utilizzo dei contratti riconducibili sotto l'etichetta *rent to buy* prima della tipizzazione (locazione collegata a un preliminare di vendita, locazione collegata ad un patto di opzione di acquisto, locazione con automatico trasferimento della proprietà, ecc.) comportava problematiche circa la tutela del potenziale acquirente, che risultava esposto ad azioni dei creditori del venditore sul bene ancora di proprietà di quest'ultimo.

Essendo la maggior parte di tali fattispecie non tutelate di fronte a tali rischi, ciò poteva indurre gli acquirenti a non impegnarsi economicamente in un acquisto progressivo della proprietà, non avendo la certezza della tutela dei propri diritti.

Ciò è senza dubbio una delle principali ragioni che ha indotto il legislatore a introdurre una nuova disciplina normativa, dotata di specifiche tutele per le parti. In particolare, l'intervento normativo si prefigge di dotare il *rent to buy* di un valore aggiunto rispetto alle figure affini, realizzando il preminente interesse di tenere indenne il conduttore dalle vicende che potrebbero verificarsi durante la fase di godimento nella sfera del futuro alienante<sup>2</sup>.

---

finanziarne l'acquisto" (così COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI DELLE TRE VENEZIE, nel nuovo Orientamento civilistico in materia di Rent to buy, elaborato dalla Commissione Civile 2 coordinata dai notai Morandi e Silva)».

<sup>2</sup> In arg. A. PURPURA *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Riv. dir. econ. trasp. e amb.*, XII, 2014, p. 125 ss: «Il traguardo della positivizzazione, in particolare, è stato varcato mirando in

Il percorso di tutela delle parti delineato dall'art.23 prende il via sin dalla fase genetica del rapporto e prevede l'opponibilità del contratto di godimento in funzione della futura alienazione (anche nella sua prima fase di godimento dell'immobile) ai terzi a cui il concedente abbia trasmesso la proprietà del bene successivamente alla stipula del contratto di *rent to buy*.

La previsione della trascrizione del *rent to buy*, che richiede a tal fine la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata, è uno degli elementi maggiormente qualificanti la fattispecie in esame ed ha lo scopo di proteggere il futuro acquirente, prima del trasferimento della proprietà, da eventuali vicende che possano riguardare il bene immobile oggetto del contratto.

È evidente che il legislatore, allargando il campo dell'applicabilità del sistema pubblicitario con riferimento alle attività immobiliari, determini come conseguenza la maggiore affidabilità della fattispecie i cui diritti, che ne costituiscono oggetto, vengono dotati di una opponibilità, e comunque conoscibilità, vantabile *erga omnes*<sup>3</sup>.

Prevista questa prima tutela fondamentale, il legislatore – sempre nella logica di assicurare una maggiore protezione delle parti del contratto – si è poi preoccupato di dettare una specifica disciplina per la eventuale fase patologica, sia in caso di risoluzione del contratto per inadempimento (art.23 comma 5), sia in caso di fallimento delle parti (art.23 comma 6), differenziandola a seconda che l'inadempimento o il fallimento siano imputabili al concedente ovvero al conduttore.

---

generale alla tutela delle parti, obiettivo sotteso al nucleo di norme in tema di trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, di risoluzione per inadempimento e di un eventuale fallimento di uno dei contraenti».

<sup>3</sup> A. TESTA, *Rent to buy*, inDiritto, Altalex Editore, Torino, 2015.



## 2. Trascrizione del contratto di *rent to buy*

L'ordine di previsioni contenute nella norma, nonché quello logico che deriva dal momento in cui tali previsioni entrano in gioco, impone di iniziare l'analisi delle tutele predisposte dalla legge dal beneficio della trascrizione.

Entrando nel merito delle singole disposizioni legislative, occorre iniziare l'analisi dal comma 1 dell'art. 23 del decreto-legge "Sblocca Italia".

Ai sensi dell'art. 23 comma 1 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". Il comma 3 del medesimo articolo prevede poi che "ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile" ed aggiunge 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".

Sin da subito appare evidente che il legislatore non ha introdotto una disciplina innovativa *ad hoc* per la trascrizione del contratto di *rent to buy*, bensì, utilizzando la tecnica del rinvio normativo, l'ha costruita *per relationem* rispetto a quella del contratto preliminare di cui all'art. 2645bis c.c. e richiamando peraltro la trascrizione dei contratti di locazione aventi ad oggetto beni immobili con durata superiore ai nove anni (art.2643 comma 1 n.8) c.c.).

Nel caso di *rent to buy*, infatti, non potendosi pretendere l'applicabilità del numero 1) dell'art. 2643 c.c. considerato che la vendita non è affatto certa, ma solo eventuale, è necessario fare riferimento a una forma pubblicitaria che comunque impedisca al concedente di disporre del bene nelle more del godimento concesso al conduttore, salva la trascrizione del contratto di vendita definitivo che, alla luce dell'effetto prenotativo connesso alla pubblicità *ex art. 2645bis c.c.*, rende opponibile l'acquisto effettuato dall' *ex* conduttore nei confronti di eventuali aventi causa del concedente ai quali quest'ultimo abbia alienato il bene e rende inopponibili all'acquirente le eventuali iscrizioni ipotecarie effettuate nelle more del godimento.

Dal combinato disposto delle norme richiamate discende un duplice vantaggio per il conduttore-acquirente: da un lato la tutela della propria scelta di non pervenire all'acquisto dell'immobile, senza che ciò risulti dannoso per l'effettiva capacità dispositiva patrimoniale del concedente, che sarà libero di alienare il bene nelle more della durata del contratto e/o concedere garanzie ipotecarie sullo stesso, conscio che tali atti dispositivi, dal punto di vista pubblicitario, sono risolutivamente condizionati dall'acquisto del conduttore. Invero, per effetto del richiamo all'art. 2645**bis** c.c., risulta applicabile il comma 3 secondo il quale gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti nel caso di mancata trascrizione del contratto definitivo, con conseguente piena validità ed efficacia dell'alienazione compiuta dal concedente nelle more del contratto di *rent to buy*.

Dall'altro lato, il sistema pubblicitario così previsto consente al conduttore il vantaggio di rivendicare la piena e legittima titolarità del bene, acquistato libero da pesi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli derivanti da eventuali atti di disposizione del proprio dante causa durante la durata del contratto di *rent to buy*.

L'art.2645**bis** c.c., rubricato "Trascrizione di contratti preliminari", stabilisce che "I contratti preliminari aventi a oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare".

La disposizione consente di trascrivere i contratti preliminari che obbligano alla stipula di contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili; di contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta; i contratti che costituiscono la comunione dei diritti di cui ai numeri 1) e 2) dell'art. 2643 c.c.; di

contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione.

L'art.2645bis c.c. è stato introdotto dall'art.3 comma 1 del d.l. 669/1996 convertito con modificazioni dalla legge 30/1997 e ha sancito la trascrivibilità del contratto preliminare avente ad oggetto beni immobili o mobili registrati. L'intervento legislativo si propone di tutelare il promissario acquirente di immobili (sia da costruire che costruiti) assicurandogli, con la trascrizione del preliminare, la prevalenza nei confronti dei terzi che acquistano diritti dal promissario alienante nelle more della stipula del definitivo.

La novella ha quindi introdotto la possibilità di trascrivere il contratto preliminare avente ad oggetto la stipulazione dei definitivi rientranti nei primi quattro numeri elencati dall'art. 2643 c.c., e cioè quei contratti che, relativamente a beni immobili, trasferiscono la proprietà, costituiscono o trasferiscono diritti di usufrutto, superficie ed enfiteusi, ovvero diritti di comunione, diritti di servitù prediali, uso o abitazione.

La novità risulta di portata rilevante in quanto viene introdotta nell'ordinamento la possibilità di trascrizione di una fattispecie che non produce immediatamente effetti traslativi.

Peraltro, secondo la dottrina dominante e la giurisprudenza<sup>4</sup>, la trascrizione del contratto preliminare produce un effetto di prenotazione (analogo a quello prodotto dalla trascrizione della domanda giudiziale *ex art.2652 n.2) c.c.*) consentendo all'acquirente, una volta trascritto il contratto definitivo, di prevalere rispetto ai terzi

---

<sup>4</sup> In tal senso cfr. E. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1997, I, 529; Cass. civ., 14.11.03, n. 17197, in *Riv. Not.*, 2004: «premesso che l'art.2644 c.c. regola gli effetti della trascrizione in generale, mentre l'art. 2645bis c.c., successivamente aggiunto, disciplina specificatamente la trascrizione dei contratti preliminari sicchè è a quest'ultima che occorre fare riferimento, va in proposito rilevato che il secondo comma dell'art. 2645bis c.c. [...] si limita innanzitutto a far retroagire l'efficacia dichiarativa della trascrizione del contratto definitivo al momento della trascrizione del preliminare, con una disciplina identica a quella della sentenza in relazione alla domanda accolta (art. 2652 c.c.); inoltre la stessa norma attribuisce alla trascrizione del preliminare seguita da quella del definitivo l'efficacia tipica dettata dall'art. 2644 c.c., per cui non sono opponibili all'acquirente le trascrizioni e le iscrizioni eseguite contro l'alienante dopo la trascrizione del preliminare».

che abbiano eseguito trascrizione o iscrizione contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare<sup>5</sup>.

Infatti, dalla norma in questione viene omissivo qualsiasi riferimento all'art. 2644 c.c., in quanto la trascrizione non assolve la mera efficacia dichiarativa propria di questo istituto, bensì ha la funzione di "prenotare" la successiva trascrizione degli atti soggetti a pubblicità, considerando che tale contratto ha effetti meramente obbligatori.

La trascrizione ha dunque funzione di prenotazione: si attribuisce alla trascrizione dell'atto iniziale di un procedimento, l'effetto di assicurare la prevalenza dell'atto finale sui titoli incompatibili con esso e resi pubblici prima di lui, ma dopo la trascrizione prenotante.

In particolare, il contratto preliminare appare come un segmento di un procedimento che è destinato a sfociare in un negozio con effetti reali<sup>6</sup>.

Tuttavia, l'efficacia della trascrizione del contratto preliminare è limitata nel tempo: essa perde efficacia se entro un anno dalla scadenza del termine fissato nel contratto preliminare per l'adempimento o, in ogni caso, entro tre anni dall'esecuzione di detta trascrizione non segue quella del contratto definitivo o della sentenza che ne tiene conto o almeno quella della domanda giudiziale intesa a far pronunciare la sentenza costitutiva di cui all'art.2932 c.c.<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> In senso contrario cfr. F. GAZZONI, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, I, 2, Torino, 2012, 127 ss. in base alle seguenti argomentazioni:

- a) Il contratto preliminare di vendita è una vendita obbligatoria da cui sorge a favore del promissario acquirente uno *ius ad rem* e non un mero *ius in personam*
- b) La funzione di prenotazione è riservata alla trascrizione degli atti processuali
- c) Ove avesse efficacia costitutiva della prenotazione, la trascrizione del preliminare non potrebbe determinare la prevalenza rispetto agli atti incompatibili che fossero trascritti dopo, ma conclusi prima del contratto preliminare stesso, perché l'art.2645bis c.c. non richiama né riproduce la regola di cui all'art.2644 c.c., né tale norma è automaticamente applicabile stante la sua eccezionalità

<sup>6</sup> In tale senso si pone anche la Relazione ministeriale al d.l. 3 dicembre 1996, n. 619 la quale, negando l'autonomia del preliminare, ne sottolinea la funzione prodromica di una vicenda negoziale intesa al raggiungimento di effetti reali, ove tale contratto viene visto come la parte di un procedimento che si conclude con un negozio definitivo o con la sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c.

<sup>7</sup> Secondo parte della dottrina (in tal senso cfr. E. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, op. cit.) il termine in questione va considerato di decadenza, con conseguente inapplicabilità delle cause di sospensione e di interruzione previste in materia di prescrizione.

Infatti il comma 3 dell'art. 2645bis c.c. sembrerebbe prevedere un termine triennale perentorio, rispetto al termine annuale, successivo alla scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo, quale previsto dalle parti nel contratto preliminare<sup>8</sup>. In altre parole, gli effetti prenotativi della trascrizione del preliminare decadono con efficacia retroattiva se entro l'anno successivo alla data prevista per la stipula del contratto definitivo non si sia giunti alla trascrizione di quest'ultimo atto; e in ogni caso decadono qualora la trascrizione del definitivo avvenga dopo tre anni dalla trascrizione del preliminare<sup>9</sup>.

L'art.23 primo comma, per i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, rinvia, quanto agli effetti prenotativi dell'acquisto, all'art.2645bis: la trascrizione del contratto di *rent to buy* comporta la retroattività degli effetti della trascrizione dell'atto traslativo della proprietà dell'immobile (o, qualora le parti abbiano stipulato un contratto preliminare per addivenire al trasferimento della proprietà, in caso di inadempimento del concedente, della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.) al momento della trascrizione del contratto in esame, determinando così la prevalenza del conduttore rispetto agli eventuali acquirenti che abbiano trascritto i propri atti d'acquisto successivamente a tale momento.

Per il contratto oggetto di analisi però il termine dell'efficacia della trascrizione viene elevato da tre anni a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore ai dieci anni (art. 23 comma 3).

L'estensione ai contratti in esame della disciplina prevista per la trascrizione del contratto preliminare mira a soddisfare l'esigenza sviluppatasi nella prassi di rendere più sicuri i traffici immobiliari anche per i contratti privi di un'efficacia reale ma preordinati a realizzare un trasferimento della proprietà.

*In primis*, la protezione è concessa in relazione al contratto preliminare e viene ora estesa anche a colui che non è obbligato, ma potrebbe semplicemente decidere di

---

<sup>8</sup> In tal senso A. TESTA, *Rent to buy*, in *Diritto*, Altalex Editore, Torino, 2015.

<sup>9</sup> Art. 2645bis, comma 3, c.c.: “*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un danno dalla data convenuta tra le 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 o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma n.2*”.

procedere all'acquisto del bene: l'anticipazione della tutela offerta dagli adempimenti pubblicitari riguarda anche un programma preparatorio ad un eventuale acquisto.

Peraltro, come sopra accennato, alla trascrizione dei contratti di *rent to buy* si ricollegano anche gli effetti della pubblicità dichiarativa della trascrizione prevista per i contratti di locazione ultranovennale ed in questo senso si spiega il richiamo al n.8) dell'art.2643 c.c.: l'obiettivo è rendere tali contratti di concessione in godimento opponibili a terzi eventuali acquirenti, a prescindere dalla successiva stipula del contratto di compravendita<sup>10</sup>.

In questo modo si realizza una forte tutela del futuro acquirente, il cui acquisto rimane insensibile a qualsivoglia atto di disposizione del bene che il concedente compie *medio tempore*.

Peraltro parte della dottrina<sup>11</sup> sottolinea come la norma preveda due fattispecie pubblicitarie, quella prenotativa tipica del preliminare e quella dichiarativa del contratto di locazione ultranovennale, con effetti giuridici distinti.

L'efficacia prenotativa della pubblicità ha tuttavia una durata più lunga rispetto al triennio considerato dall'art.2645bis, in modo da consentire l'operare del

---

<sup>10</sup> S. MAZZAMUTO, *Il contratto di "rent to buy"*, in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 952-963. 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: «Infatti, mentre nel primo comma dell'art. 23 il rinvio all'art. 2645 bis c.c. vale a precisare le condizioni di opponibilità del contratto ai terzi, nel medesimo primo comma della disposizione si legge un ulteriore rinvio, espresso con una formula: «la trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero otto del codice civile», resa ambigua dalla particella congiuntiva che sembrerebbe voler rimandare ad effetti ulteriori, come se la regola sulla trascrivibilità dei contratti di locazione rivestisse una funzione diversa dalla opponibilità. Si viene in tal modo a determinare una sovrapposizione di rinvii a norme che comunque attengono alla pubblicità dichiarativa, con una ridondanza che nuoce all'esatta intelligenza della vicenda che si è inteso disciplinare. Per vero, il riferimento alla disposizione sulla pubblicità delle locazioni ultra- novennali sembrerebbe privilegiare una tanto precisa quanto superflua connotazione della fattispecie, determinando sul piano ermeneutico maggiori incertezze di quelle che la precisazione aveva forse inteso risolvere. In sintesi, una volta chiarito che il contratto è suscettibile di trascrizione, appare discutibile la tecnica del duplice richiamo a disposizioni che entrambe hanno riferimento alla pubblicità dichiarativa».

<sup>11</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del "rent to buy" nel sistema delle alienazioni immobiliari*, Relazione al convegno "La disciplina del "rent to buy": tutele sostanziali e questioni tributarie, Milano, 23 gennaio 2015, in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 2015, fasc. 3, pp. 817-827.

meccanismo prenotativo in relazione ad un contratto finalizzato all'acquisto immobiliare che abbia una durata massima di dieci anni.

La trascrizione del contratto di *rent to buy* agli effetti dell'art.2643 n.8) c.c. soddisfa invece "l'esigenza del conduttore, di opporre la locazione all'eventuale terzo acquirente, consentendo l'operare della regola *emptio non tollit locatum*, di cui all'art. 1599 c.c.<sup>12</sup>, per tutta la durata della locazione. La funzione della trascrizione ex art. 2643, comma 1 n. 8) c.c., resterebbe dunque quella di complemento di un criterio, di opponibilità del contratto all'eventuale terzo acquirente dell'immobile, che non è pubblicitario, ma è incentrato sulla data certa della locazione anteriore all'alienazione anziché sulla sua trascrizione"<sup>13</sup>.

Sembrerebbe dunque che il medesimo risultato che nella locazione è garantito, nel limite del novennio, dalla data certa e, dopo tale termine, dalla trascrizione è – per il contratto di *rent to buy* – affidato esclusivamente al meccanismo pubblicitario, a prescindere dalla durata del godimento<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> "Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa": la vendita di un immobile non determina la rescissione del contratto di locazione, purché detto contratto sia stato concluso in data anteriore certa alla vendita stessa. Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.

<sup>13</sup> F. DELFINI, op. cit.; in questo senso F. GAZZONI, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, I, 2, Torino, 2012, 127 ss per cui: «elemento base per l'opponibilità del contratto è la data certa anteriore all'alienazione. Ma essa non è sufficiente se la durata è ultra novennale perché allora, al fine di opporre il contratto una volta trascorso il periodo di nove anni, è necessario aver anche proceduto alla sua trascrizione» e D. POLETTI, L'accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili), in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32-35: «La regola sulla trascrizione del contratto di locazione immobiliare va invece coordinata con le norme di diritto sostanziale che tratteggiano il regime di opponibilità speciale a terzi di questo contratto, posto che per l'opponibilità delle locazioni infranovennali è sufficiente, secondo il dettato dell'art. 1599 c.c., la data certa, che parimenti rileva per l'opponibilità delle locazioni consentite da chi ha subito successivamente l'espropriazione, a mente dell'art. 2923, comma 1o, c.c. La trascrizione costituisce infatti condizione essenziale non per l'opponibilità del contratto in quanto tale, essendo questa condizione integrata dalla data certa anteriore dell'alienazione, «ma per potersi avvalere di tale opponibilità (già in ipotesi esistente) al di là di nove anni»: in difetto di trascrizione, l'opponibilità è nei limiti del novennio, come recitano l'art. 1599 c.c. e, per il caso di pignoramento, il capoverso dell'art. 2923 c.c., mentre a risolvere il conflitto tra più acquirenti dello stesso diritto personale di godimento soccorre il dispoosto dell'art. 1380 c.c., che esige la trascrizione solo in caso di durata superiore al *novennio*».

<sup>14</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 6: «Innanzitutto, con la trascrizione del rent to buy si ottiene l'opponibilità ai terzi della concessione dell'utilizzo; a tal fine la trascrizione è sempre necessaria anche se la durata convenuta è inferiore ai nove anni (al contrario di quanto previsto dalla legge per le locazioni, trascrivibili solo se di durata superiore)»; D. POLETTI, op. cit.; V.

Tuttavia, come vedremo più avanti, a questa ricostruzione sembra ostare la considerazione del diritto di godimento come un diritto di natura personale, in quanto essa attribuisce alla corrispondente situazione una protezione analoga a quella degli *iura in re*.

Se la disciplina in esame appare in linea con l'idea sottesa alla tipizzazione del contratto di *rent to buy* di tutela dei contraenti, è opportuno fare alcune precisazioni. Innanzitutto, è opportuno precisare che l'esigenza di tutela del contraente non può costituire un limite all'autonomia delle parti, le quali saranno libere di ricorrere allo strumento della trascrizione ma anche di decidere diversamente.

Inoltre, va segnalato il problema dell'estensibilità della norma.

Infatti, è possibile che sia previsto per il conduttore la possibilità di addivenire all'acquisto della proprietà dell'immobile tramite la stipula di un patto di opzione che conferisce a quest'ultimo un diritto potestativo a cui corrisponde uno stato di mera soggezione del concedente.

Discussa è la possibilità di trascrivere l'opzione.

Sembrerebbe infatti che la rilevanza del vincolo proprietario sorto con l'opzione si esaurisca nei rapporti tra le parti, senza spiegare i suoi effetti nei confronti dei terzi ai quali esso non è opponibile.

Colui che esercita il diritto di opzione non avrebbe quindi a disposizione alcun rimedio di natura reale, bensì ad esso competerebbe soltanto una tutela risarcitoria nei confronti del concedente che, prima della scadenza del termine per l'esercizio del diritto, abbia alienato il bene ad un terzo.

---

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. 1 novembre 2014, n. 164) Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133, in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011.



Dato il principio di tassatività degli atti trascrivibili (in base ad una interpretazione restrittiva dell'art.2645 c.c.<sup>15</sup>), la trascrizione di un atto è ammessa soltanto in presenza di una norma che lo preveda espressamente<sup>16</sup>.

Infatti principio fondamentale in tema di pubblicità immobiliare è quello del numero chiuso delle formalità pubblicitarie.

Di conseguenza, si ritiene esclusa la trascrizione dell'opzione, prima dell'accettazione, in assenza di una disposizione legislativa che lo consenta al pari dell'art.2645bis per il contratto preliminare avente ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'art.2643 c.c.<sup>17</sup>.

Infatti il patto di opzione ha efficacia meramente obbligatoria al pari del contratto preliminare, per il quale però è stata prevista una norma *ad hoc*.

La mancanza del carattere della “realità” nel fenomeno dell'opzione (produttivo di soli effetti obbligatori) ha portato ad escludere la trascrivibilità del patto anche nell'ipotesi in cui questo risulti preparatorio rispetto al trasferimento della proprietà di beni immobili o mobili registrati.

Anche a ritenere che la tassatività in tema di trascrizione riguardi più che gli atti, gli effetti che da tali atti ne derivano ai sensi dell'art.2643 c.c. (le norme sulla pubblicità riguardano infatti una serie di atti che sono individuati in base agli effetti che essi producono tipicamente individuati dal legislatore)<sup>18</sup>, non è possibile

---

<sup>15</sup> Art. 2645 c.c.: “*Deve al pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art.2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta ad effetti diversi*”.

<sup>16</sup> P. ZANELLI, *La trascrizione immobiliare: evoluzione dei principi normativi e prassi notarile*, tenuta al Convegno Pubblici registri: strumento di tutela dei diritti, organizzato dal Comitato regionale notarile toscano, Isola D'Elba 17-19 settembre 2010; ID, *Trascrizione: tassatività, tipicità, flessibilità*, tenuta al VI Congresso Nazionale di aggiornamento professionale Forense Roma 17-18-19 marzo 2011; Cfr. Cass. civ., S.U., 18.2.63, n.392, in Giur. Civ., 1968, I, 1340: «secondo il nostro ordinamento, non esiste una trascrivibilità facoltativa, in quanto la trascrizione è ammessa soltanto nei casi in cui essa è richiesta dalla legge in ordine a determinate categorie o a determinati tipi di atti. La trascrizione costituisce una forma di pubblicità necessaria, in deroga alla regola generale per cui la nascita o l'efficacia dei negozi giuridici non dipendono dall'osservanza di particolari formalità. Essa deve ritenersi consentita solo nei casi tassativamente indicati dalla legge. Pertanto, le norme sulla trascrizione non possono applicarsi analogicamente».

<sup>17</sup> G. CAPO, A. MUSIO, G. SALITO, *Il contratto preliminare*, Cedam, 2014 – XXIV, 1093 p. (Il diritto applicato-I grandi temi, collana diretta da Giuseppe Cassano).

<sup>18</sup> La previsione di cui all'art. 2645 c.c., in base al quale deve “rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili

assimilare gli effetti propri dell'opzione a quella dei contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili (art.2643 n.1) c.c.).

Infatti, l'opzione attribuisce all'opzionario soltanto un diritto al trasferimento e non produce alcun effetto traslativo, essendo distinta dal contratto perfetto e definitivo. L'opzione quindi non risulta autonomamente trascrivibile. Al più la proposta oggetto di opzione verrà trascritta insieme all'accettazione con cui si darà vita al contratto definitivo.

Inoltre, si ritiene che la norma dettata per il contratto preliminare non possa essere estesa all'opzione, la quale conserva una propria autonomia anche con riguardo al contratto preliminare unilaterale<sup>19</sup>.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, invero, "Il patto di opzione, disciplinato dall'art. 1331 c.c., ha in comune con il c.d. contratto preliminare unilaterale l'assunzione dell'obbligazione da parte di un solo contraente, ma se ne distingue per l'eventuale successivo "iter" della vicenda negoziale, in quanto, a differenza del predetto preliminare unilaterale, che è un contratto perfetto e autonomo rispetto al definitivo, l'opzione medesima non è che uno degli elementi di una fattispecie a formazione successiva, costituita inizialmente da un accordo avente ad oggetto l'irrevocabilità della proposta e poi dall'accettazione del promissario che, saldandosi con la prima, perfeziona il contratto, sempre che venga espressa nella forma prescritta per il contratto stesso e, quindi, nel caso di trasferimento immobiliare, per iscritto"<sup>20</sup>.

---

o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art.2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta ad effetti diversi", ha indotto parte della giurisprudenza a ritenere che tale norma ponga il principio di tassatività solo quanto agli effetti, mentre risulterebbe indeterminata la sfera degli atti e dei provvedimenti suscettibili di trascrizione: «l'art. 2645 c.c., nel disporre che debba essere reso pubblico mediante trascrizione, oltre ai contratti menzionati specificatamente nell'art. 2643, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati in detto articolo, ha inteso provvedere a quei diritti immobiliari assimilabili ai diritti reali tipici in quanto si traducono in un peso della proprietà immobiliare, come, ad es., certi diritti reali anomali ed alcune figure di obbligazione propter rem» (Cass. civ., 6.6.68, n. 1711, in Foro it., 1968, I, 3016).

<sup>19</sup> G. CAPO, A. MUSIO, G. SALITO, op. cit.; CIAN G., *La trascrivibilità del preliminare (ex art. 3 del d.l. 31 dicembre 1996, n. 666 del 1996)*, in *Studium iuris*, 1997, pag. 215.

<sup>20</sup> Cass. Civ. Sez. II, sentenza n.28762/2017. Secondo la giurisprudenza e la dottrina prevalente la fattispecie dell'opzione viene ricostruita come un contratto autonomo ancorchè funzionale ad un successivo contratto. In senso contrario Cass. 11 ottobre 1986, n. 5950, in Giur. it., 1987, I, 1, 1626 per cui con il patto di opzione nascerebbe un diritto potestativo di determinare il sorgere del rapporto contrattuale definitivo: «mentre la stipulazione del preliminare obbliga entrambe le parti a

Tuttavia, oggi, l'interpretazione restrittiva dell'art.2645 c.c. (che sicuramente risultava corretta all'epoca della sua emanazione) è opportuno che lasci spazio ad una interpretazione più sistematica ed evolutiva, che tenga conto dello sviluppo del sistema di pubblicità immobiliare e delle sue finalità<sup>21</sup>.

L'art.2645 c.c. dovrebbe considerarsi più propriamente l'espressione di un principio generale che consente l'estensione dell'ambito di applicazione della trascrizione a fattispecie e diritti anche diversi da quelli espressamente previsti dalla legge<sup>22</sup>.

La stessa giurisprudenza della Corte Costituzionale introduce sempre più aperture al principio della tassatività della trascrizione (anticipando anche il lavoro del legislatore che ha introdotto nuove forme di trascrizione come quella di cui all'art.2645*bis* c.c.). In particolare, la Corte sottolinea come l'art.2645 c.c. “non contiene alcun elenco, ma adotta una formulazione aperta, riferendosi ad “ogni altro atto o provvedimento”, destinato a produrre gli effetti indicati”, e pertanto tale norma “comporta il superamento del principio, largamente accolto sotto il vigore del precedente codice civile, del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere. In base alla citata disposizione questo carattere è venuto meno, non potendosi dubitare che, nell'ordinamento attuale, possano essere trascritti anche atti non espressamente contemplati dalla legge, purché producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito”<sup>23</sup>.

È opportuno infatti, data la fluidità dei rapporti economici del mercato contemporaneo, che anche la disciplina della pubblicità immobiliare diventi più elastica e miri più efficacemente all'efficienza del sistema, che dipende dalla pubblicizzazione degli atti e dunque dalla estensibilità della disciplina stessa,

---

concludere il contratto definitivo, dalla conclusione del patto di opzione deriva, per il contraente favorito, il diritto potestativo di produrre, mediante dichiarazione unilaterale di accettazione della proposta irrevocabile, l'effetto reale dell'accordo».

<sup>21</sup> P. ZANELLI, *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine giurisprudenziale*, in *Giustizia civile*, Rivista giuridica trimestrale, n.1-2015.

<sup>22</sup> P. ZANELLI, *op. cit.*

<sup>23</sup> Corte Costituzionale 4 dicembre 2009, n. 318. Il sistema normativo in materia non contiene alcun elenco, ma adottano una formulazione aperta riferendosi “ad ogni altro atto o provvedimento” destinato a riprodurre anche indirettamente situazioni analoghe o bisognevoli di pubblicità.

lasciando ampi margini alla autonomia contrattuale e garantendo l'estensione dell'opponibilità data dalla trascrizione anche a rapporti meramente obbligatori, al pari del contratto preliminare.

Inoltre, considerato che l'art.23 include genericamente nella fattispecie tipica di *rent to buy* sia il contratto con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti (contratto preliminare bilaterale), sia il contratto che attribuisce al conduttore un diritto di opzione, potrebbe ritenersi che l'art.2645*bis* risulti applicabile in entrambe le ipotesi.

Più precisamente, la trascrizione in esame ha ad oggetto comunque un contratto il cui dato caratterizzante è l'attribuzione immediata del godimento al conduttore, verso il corrispettivo periodico in parte imputabile al prezzo di acquisto. Si tratta in altri termini di una disciplina speciale della trascrizione che consente l'adempimento degli obblighi pubblicitari anche con riferimento a figure che non sarebbero altrimenti trascrivibili per il diritto comune<sup>24</sup>.

Sembrerebbe pertanto che il richiamo all'art.2645*bis* c.c. comporti che, anche nell'ipotesi in cui il contratto preveda un diritto di opzione di acquisto, entro il

---

<sup>24</sup> G. PETRELLI, *I contratti di godimento in funzione della successiva a alienazione di immobili*, [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it), p.9: «Il richiamo dell'art. 2645-bis c.c. (trascrizione del contratto preliminare) non va enfatizzato allo scopo di selezionare – tra tutte quelle possibili – soltanto una specifica tipologia di contratto di godimento (quella che prevede un obbligo di trasferire del concedente), ma appare piuttosto coerente con la generica natura di contratto preparatorio del *rent to buy*, avuto riguardo all'effetto traslativo del diritto di proprietà programmato con il contratto stesso. In altri termini, detto richiamo appare compatibile con l'interpretazione estensiva dell'art. 23, qui proposta, che include nella fattispecie tipica oggetto della novella sia il contratto attributivo al conduttore di un diritto all'acquisto (figura corrispondente al c.d. preliminare unilaterale), sia il contratto con patto di trasferimento vincolante per entrambe le parti (assimilabile al c.d. preliminare bilaterale), sia ancora il contratto che attribuisca all'acquirente un'opzione di acquisto. Diversamente, invece, nel caso di locazione con previsione di trasferimento automatico al pagamento dell'ultimo canone pattuito, l'art. 2645-bis c.c. non pare applicabile: dovendo, piuttosto, ritenersi estensibile in questa ipotesi la disciplina della trascrizione della vendita con patto di riservato dominio.

Va piuttosto evidenziato che la trascrizione di cui trattasi ha ad oggetto – se così si può dire – un contratto che deve essere riconducibile all'operazione economica, socialmente e normativamente tipizzata, del *rent to buy*. Contratto il cui dato caratterizzante – rispetto alla più ampia categoria dei contratti preparatori – è l'attribuzione immediata del godimento al conduttore, verso un corrispettivo periodico (canoni) in parte imputabile al prezzo di trasferimento. E' proprio questa tipicità sociale, oltre che normativa, e la correlata valutazione legale di meritevolezza, a giustificare il prolungamento della durata della trascrizione ex art. 2645-bis per tutta la durata del contratto (fino ad un massimo di dieci anni), come pure la trascrivibilità di fattispecie (come l'opzione di acquisto) che nel diritto comune sono generalmente ritenute intrascrivibili. Si tratta, in altri termini, di una disciplina speciale della trascrizione, dalla quale non può trarsi argomento al fine di ammettere o meno la trascrivibilità di fattispecie non contemplate dall'art. 2645-bis c.c. (problema, questo, da risolversi sulla base dell'interpretazione delle norme di diritto comune)».

termine finale di durata del contratto in oggetto e comunque entro dieci anni dalla trascrizione del contratto di *rent to buy*, dovrà essere trascritto il contratto definitivo (di cui il primo segmento è lo stesso contratto di godimento in funzione della successiva alienazione contenente l'opzione ed il secondo è l'accettazione da parte del conduttore).

Un'ulteriore questione circa la trascrivibilità del contratto ai sensi dell'art.2645*bis* c.c. è la durata del contratto.

In particolare, se il comma 1 dell'art.23 si concentra subito sulla statuizione per cui il contratto di *rent to buy* è trascritto ai sensi dell'art.2645*bsi* del codice civile, aggiunge una ulteriore precisazione al comma 3: il termine di tre anni previsto dall'art.2645*bis* c.c. è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore ai dieci anni.

È chiaro che con tali disposizioni il legislatore abbia voluto estendere l'efficacia prenotativa della trascrizione del contratto preliminare al contratto in esame. Tuttavia, a differenza del contratto preliminare, destinato ad essere eseguito in un tempo relativamente breve (tre anni), il contratto di *rent to buy* sarà un contratto a durata tendenzialmente lunga.

Da ciò si coglie il perché il legislatore abbia esteso l'efficacia prenotativa a tutta la durata del contratto, purchè non superi i dieci anni (termine entro il quale dovrebbe esaurirsi – di norma - l'operazione di *rent to buy*).

È opportuno però distinguere gli effetti prenotativi della trascrizione dalla durata del contratto.

Il legislatore non prevede limitazioni alla durata del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

La legge non esclude quindi che il contratto possa avere una una durata più lunga e superiore al decennio. Tuttavia, limitando a dieci anni la durata dell'efficacia della trascrizione, pone un incentivo a contenere entro detto termine il rapporto.

Infatti, nessun conduttore sarà propenso a stipulare un contratto di durata ventennale, con diritto di acquisto da esercitare entro tale termine, senza che però gli venga prestata idonea tutela (dati gli effetti prenotativi della trascrizione) dopo i primi dieci anni.

Essendo però lasciata la scelta all'autonomia contrattuale, è possibile che le parti pattuiscono una durata del contratto superiore al decennio.

In questo caso si pone il problema di quale tutela abbia il conduttore nel caso in cui il concedente abbia alienato *medio tempore* il bene ad un terzo ovvero il terzo abbia effettuato una iscrizione o una trascrizione tra il decimo anno e la scadenza del diritto di godimento convenuta nel contratto.

Scaduto il decennio, infatti gli effetti della trascrizione si considerano come mai prodotti, con la conseguenza che tutte le trascrizioni effettuate da terzi sono opponibili al conduttore, che rischia di veder frustrato il suo interesse a divenire proprietario del bene.

È certamente questo uno degli aspetti della disciplina che auspicabilmente potrebbe essere modificato dal legislatore, in quanto il conduttore che ha regolarmente eseguito il contratto vedrà prevalere il terzo acquirente del bene immobile che ha trascritto il suo acquisto, essendo venuta meno l'efficacia prenotativa della trascrizione.

Ciò di conseguenza può disincentivare (soprattutto dal lato dei potenziali acquirenti) il ricorso a questo strumento contrattuale di acquisto progressivo della proprietà.

Un tale pericoloso effetto potrebbe essere di certo neutralizzato se si ritenesse che le parti possano derogare a tale disposizione che limita a dieci anni l'efficacia della trascrizione, per farla coincidere con la maggiore durata (da essi pattuita) del contratto.

Tuttavia, si sollevano in dottrina talune perplessità fondate sul rilievo che l'efficacia prenotativa della trascrizione si risolve in un divieto di alienazione per il concedente e peraltro il nostro ordinamento assume, nei confronti dei divieti di alienazione, un atteggiamento tendente a limitare nel tempo siffatti accordi<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> G. D'AMICO, *Il "rent to buy": profili tipologici*, Relazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1030-1040.

## 2.1. Il privilegio speciale immobiliare. Un'ulteriore tutela per le parti?

Correlato alla disciplina della trascrizione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione ai sensi del richiamato all'art. 2645*bis* c.c. è l'applicabilità al medesimo contratto dell'art. 2775*bis*, dettato dal legislatore in tema di privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare e espressamente menzionato dal terzo comma dell'art.23 d.l. 133/2014<sup>26</sup>.

La norma prevede che, qualora il promissario acquirente (e quindi il conduttore nel contratto di rent to buy) dovesse rimanere insoddisfatto, per inadempimento del proprietario del bene, egli, non esercitando il rimedio della sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. richiamato espressamente dall'art. 23, avrà comunque diritto alla restituzione di parte dei canoni versati in acconto prezzo ed in ogni caso all'azione di risarcimento dei danni.

Entrambe le fattispecie prevedono quindi un credito del conduttore che non sia potuto addivenire all'acquisto definitivo dell'immobile, al pari di quanto è previsto per il promissario acquirente rimasto insoddisfatto. Tale credito è assistito da un privilegio sul bene immobile del concedente-venditore.

Tale privilegio, in forza del richiamo all'art. 2775*bis* c.c., risulta inopponibile solamente nei confronti di coloro che abbiano iscritto ipoteca sul bene immobile oggetto del contratto a garanzia di mutui erogati dal promissario acquirente per l'acquisto dell'immobile, nonché nei confronti dei creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2825*bis* c.c.

Mediante tale richiamo è chiaro come il legislatore si preoccupi di disciplinare in maniera dettagliata la fase che porterà all'acquisto del bene immobile da parte del conduttore per il caso in cui non venga eseguito il contratto preliminare con cui le parti avevano concordato di addivenire al successivo trasferimento della proprietà. Una prima considerazione in merito alla disposizione normativa attiene alla trascrizione.

Se infatti con il richiamo dell'art.2645*bis* c.c. il legislatore ha voluto tutelare il conduttore permettendogli di acquistare il bene libero da qualsivoglia iscrizione o

---

<sup>26</sup> Art. 23, comma 3, d.l. 133/2014: "Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile".

trascrizione ad opera di terzi<sup>27</sup>, con l'art.2775bis c.c. si prevede un'ulteriore tutela nel caso in cui l'acquisto non sia andato a buon fine e qualora il conduttore non possa esperire utilmente l'azione per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto (art.2932 c.c.).

Infatti, l'articolo in esame garantisce al conduttore di soddisfarsi con preferenza rispetto agli altri creditori per il caso di inadempimento del potenziale venditore per i crediti conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto<sup>28</sup> (ad esempio per il rimborso dei canoni pagati in relazione alla componente imputabile al prezzo di cessione<sup>29</sup>).

Lo stesso articolo precisa però che ciò avverrà soltanto nel caso in cui non siano cessati gli effetti della trascrizione (e quindi non siano decorsi dieci anni o non sia decorso il minor termine convenuto dalle parti per la durata del contratto) al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

Una ulteriore considerazione merita il secondo comma dell'art.2775bis c.c., nel quale il legislatore sancisce che "Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto dell'immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'art.2825bis".

---

<sup>27</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 6: «La trascrizione del rent to buy produce anche un "effetto prenotativo": ovvero, fa retroagire gli effetti della trascrizione dell'eventuale atto di vendita al momento della trascrizione del contratto medesimo. In questo modo viene garantita la piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l'immobile nello "stato di diritto" in cui si trovava al momento della stipula del rent to buy, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto».

<sup>28</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del "rent to buy" nel sistema delle alienazioni immobiliari*, Relazione al convegno "La disciplina del "rent to buy": tutele sostanziali e questioni tributarie, Milano, 23 gennaio 2015, in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 2015, fasc. 3, pp. 817-827: «Deve ritenersi escluso tuttavia, in coerenza con l'impianto del sistema pubblicitario, che il privilegio speciale tuteli anche il credito risultante all'esito di un giudizio di risarcimento: ciò perché la misura di tale credito sarebbe svincolata da parametri contrattuali e dunque non sarebbe previamente conoscibile dai terzi che subiscono la prevalenza del creditore privilegiato».

<sup>29</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, op. cit.



La norma in esame introduce quindi una deroga al principio sancito dal secondo comma dell'art.2748 c.c. ("I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente").

Va quindi osservato come, anche in base a un orientamento giurisprudenziale delle Sezioni Unite, tale privilegio speciale sia destinato a cedere rispetto all'ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare e/o del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione<sup>30</sup>.

È forse per questo che il legislatore della novella, conscio del risultato a cui avrebbe portato l'applicazione della predetta disciplina (il conduttore risulterebbe tutelato nei confronti del concedente inadempiente ma non nei confronti del creditore ipotecario), ha previsto il comma 4 dell'art.23 ai sensi del quale il divieto di cui all'art.8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, che ha ad oggetto l'obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita, opera sin dalla concessione del godimento.

## 2.2. Applicabilità dell'art. 2643 comma 1 n.8 c.c e opponibilità del diritto di godimento.

Passando ora ad esaminare l'ulteriore rinvio normativo operato dall'art.23 in tema di trascrizione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, il comma 1 dell'articolo in esame sancisce che "la trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma primo, numero 8) del codice civile".

La duplice valenza pubblicitaria – effetto di opponibilità ai terzi ed effetto prenotativo – costituisce un altro elemento che connota di specialità la disciplina della trascrizione del contratto di *rent to buy*, data la duplicità delle sue funzioni (di

---

<sup>30</sup> Cass. S.U., 1 ottobre 2009, n. 21045: «Il principio speciale sul bene immobile che assiste (ai sensi dell'art. 2775-bis c.c.) i crediti del promissario acquirente [e del conduttore, nda] conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare [contratto di GfA, nda] trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 c.c.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca, sancita, se non diversamente disposto, dall'art. 2748 c.c., comma 2, e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti». In breve, F. DELFINI, *La nuova disciplina del Rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, op. cit. e CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 7.

godimento e preparatoria rispetto al futuro acquisto del bene immobile): per espressa previsione dell'art.23 il contratto è trascritto agli effetti dell'art.2645bis c.c. (relativo al contratto preliminare) e a quelli dell'art.2643, comma 1, n.8) c.c. che prevede la trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore ai nove anni.

La preoccupazione condivisibile è quella di consentire al conduttore di opporre il proprio diritto di godimento ad un terzo acquirente o locatario dell'immobile.

Tuttavia, sulla operatività di quest'ultimo meccanismo pubblicitario sono necessarie talune riflessioni.

L'art.2643, comma 1, n.8) c.c. rappresenta solo un segmento di disciplina dell'opponibilità ai terzi del contratto di locazione. Infatti – sempre in riferimento alla locazione – il regime di opponibilità deve essere coordinato con ulteriori norme di risoluzione di conflitti.

Il riferimento è agli articoli 1380 (conflitto tra più diritti personali di godimento), 1599 (conflitto con terzi acquirenti a titolo particolare) e 2923 (contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento) del Codice civile.

All'interno di questo quadro normativo l'art.2643, comma 1, n.8 c.c. disciplina soltanto l'opponibilità del diritto di godimento ultranovennale agli aventi causa del locatore, essendo viceversa riservata alle altre norme di diritto sostanziale tanto l'opponibilità infranovennale quando la risoluzione di conflitti tra più diritti personali di godimento.

La questione da affrontare è se il legislatore della novella abbia inteso fare richiamo a tutta la disciplina dell'opponibilità della locazione e dunque tanto agli articoli 2643, comma 1, n.8) c.c. che agli articoli sopra richiamati (dettati dal codice in materia di locazione).

Secondo una parte della dottrina<sup>31</sup> il richiamo ai soli “effetti” e non anche alla “fattispecie” dell'art.2643, comma 1, n.8) c.c. significa che devono ritenersi richiamate anche tutte quelle norme sostanziali che costituiscono il presupposto

---

<sup>31</sup> F. DELFINI, op. cit.; G. PETRELLI, op. cit.; A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018.

dell'articolo in esame: il mancato richiamo di queste da parte dell'art.23 non può considerarsi come una disapplicazione di tutte le norme non espressamente citate.

Così, anche per il diritto personale di godimento del contratto di *rent to buy*, al pari di quello attribuito al conduttore con il contratto di locazione, la trascrizione non sarà l'unico e principale meccanismo di risoluzione di conflitti.

In altri termini, il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione potrà essere trascritto e la sua trascrizione produrrà il duplice effetto di prenotazione ai sensi dell'art.2645**bis** c.c. e di opponibilità *ex art.2643*, comma 1, n.8) c.c.

Tuttavia, quest'ultimo articolo dovrà essere contestualizzato all'interno del quadro normativo delineato dal codice.

Segnatamente, l'art.1380 c.c. che disciplina il conflitto tra più diritti personali di godimento. Nel caso in cui il medesimo diritto personale viene attribuito a più aventi causa, in primo luogo, devono essere applicate le norme in tema di trascrizione (artt.2463 ss. c.c.) se esistenti. Nel caso in cui i diritti in conflitto non siano trascrivibili, prevale colui che per primo ha conseguito il godimento; e se nessuno lo ha conseguito, quello che ha il titolo di data certa anteriore.

Si fa riferimento anche all'art.1599 c.c. che riguarda il principio della *emptio non tollit locatum*<sup>32</sup>, nel caso di trasferimento a titolo particolare del bene locato: l'acquirente deve rispettare in ogni caso la locazione – e secondo tali autori il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione –, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.

Qui i criteri di risoluzione del conflitto sono anzitutto la data certa anteriore e per le locazioni ultranovennali la priorità della trascrizione. In ogni caso, le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (art.1599 comma 3 c.c.).

---

<sup>32</sup> G. PETRELLI, op cit., p. 10: «In particolare, la regola *emptio non tollit locatum* va coordinata, nella fattispecie in esame, con la disciplina risultante dagli artt. 2932 e 2645-bis c.c.: nel caso in cui il concedente trasferisca a terzi la proprietà dell'immobile oggetto del contratto di *rent to buy* (senza cedere quest'ultimo contratto), l'acquirente sarà vincolato dal contratto di godimento, e nel contempo obbligato a trasferire la proprietà al conduttore, con possibilità di esecuzione in forma specifica di tale obbligo di contrarre».

Orbene, si tratta quindi di stabilire se la trascrizione di cui all'art.2643, comma 1, n.8) c.c. valga solamente in caso di contratto di *rent to buy* con durata superiore ai nove anni, alla stregua di quanto avviene con la locazione.

Se così fosse, allora entrerebbe in gioco il primo comma dell'articolo 1599 c.c.<sup>33</sup>.

Infine, si richiama l'art.2923 c.c. in tema di pignoramento della cosa locata: la norma si propone di disciplinare le ipotesi in cui l'alienante ha concluso un contratto di locazione del bene espropriato, stabilendo che, alla pari della vendita ordinaria (artt. 1599-1560 c.c.), l'acquirente è tenuto a rispettarlo, in forza del principio *emptio non tollit locatum*, purché la suddetta locazione risulti di data anteriore al pignoramento.

Tuttavia, questa tesi può suscitare taluni rilievi.

Innanzitutto, partendo da un esame letterale delle disposizioni contenute nell'art.23 d.l. 133/2014, il legislatore fa richiamo espressamente all'art.2643, comma 1, n.8 c.c. soltanto con riguardo agli effetti della trascrizione, e non già alla intera fattispecie ivi disciplinata, con ciò potendosi configurare la ipotesi interpretativa che non rilevi la durata della locazione (ultranovenale).

Ogni ipotesi di *rent to buy* quindi, comportante attribuzione di godimento anticipato rispetto alla vendita, potrebbe considerarsi trascrivibile indipendentemente dalla durata pattuita del periodo.

Infatti il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione costituisce una fattispecie unitaria, diretta a realizzare specifici interessi delle parti: il godimento anticipato, con la imputazione di parte del canone ad acconto prezzo, e la facoltà/obbligo di successivo acquisto integrano elementi di una figura giuridica (ora tipizzata) unica, volta alla realizzazione di detti interessi.

Precisamente, con la tipizzazione del contratto di *rent to buy* il legislatore ha predisposto in favore dell'autonomia privata uno strumento per passare "dall'automatismo dell'effetto traslativo alla gradualità di un acquisto preceduto dalla concessione del godimento a ciò finalizzato, dunque dall'utilizzo del bene"<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup> Art. 1599 c.c.: "Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa".

<sup>34</sup> D. POLETTI, *L'accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 34. Sempre secondo la stessa autrice: «L'introduzione di uno iato tra il momento della conclusione

Quindi la applicazione delle disposizioni codicistiche inerenti la locazione, e in particolare la opponibilità del godimento a terzi (sopra richiamate), parrebbe non risultare congrua nella fattispecie in esame, dove il godimento anticipato integra solo un degli elementi di un unico negozio. La tutela del conduttore/futuro acquirente appare quindi più utilmente realizzabile ritenendo che il contratto di *rent to buy* possa essere trascritto indipendentemente dalla durata del periodo di utilizzo pre-acquisto; a tale fine il richiamo operato dalla norma speciale (art. 23) all'art. 2643, comma 1, n. 8 c.c., può essere inteso unicamente con riguardo agli "effetti" della trascrizione, indipendentemente dalla durata ultra o infranovenale.

Con questa lettura appaiono coerenti sia la lettera della disposizione dell'art. 23 ("produce i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del Codice Civile"), sia una interpretazione logica, dovendosi avere riguardo alla intenzione del legislatore, intesa a tutelare il conduttore anticipato/futuro acquirente, al fine di rendere operativamente efficaci la fattispecie negoziale tipizzata dalla norma.

La interpretazione, peraltro, non è comunque agevole in ragione della mancanza di chiarezza e coordinamento interno delle varie disposizioni contenute nell'art. 23.

Infatti il primo comma di detta disposizione prevede la trascrivibilità ai sensi dell'art. 2645 bis c.c.

---

del contratto con il quale si concede il godimento, dietro corrispettivo, e quello del compimento dell'atto traslativo appare strettamente funzionale alla composizione dei reciproci interessi dei contraenti, poiché mira a coniugare il minimo soddisfacimento delle ragioni del venditore (di frequente imprenditore o società costruttrice che ha immobili invenduti gravati da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo bancario ancora non frazionato), che intende vendere e non « svendere » il bene a chi ha disponibilità monetaria e richiede forti sconti, con il massimo sforzo possibile del compratore, interessato a soddisfare subito la sua esigenza di disponibilità di un bene (spesso destinato a sopperire ad un bisogno abitativo) ma privo della capacità economica per realizzare un immediato acquisto. La fissazione dell'affare consente di conseguenza all'aspirante venditore la collocazione dell'immobile, con possibilità di sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione, tramite una determinazione del prezzo che lo pone al riparo da oscillazioni ancora negative, mentre l'aspirante compratore riesce a diluire nel tempo l'impegno finanziario per l'acquisto, realizzando prontamente il suo interesse a conseguire il bene. Il tutto, senza dovere ricorrere a fonti di finanziamento bancario, in un sistema in cui l'eccessiva esposizione degli istituti di credito nel settore immobiliare da alcuni anni ha imposto la concessione di mutui che coprono solo parzialmente il valore dell'immobile e in cui la precedente generosità nell'erogazione di denaro, individuata come una delle possibili cause della crisi, spinge da qualche tempo a valutare con particolare attenzione il merito creditizio del cliente, anche in capo a chi gode di un reddito derivante da un lavoro non precario».

L'articolo richiama però anche gli effetti della trascrizione delle locazioni ultranovennali. Sembrerebbe dunque che vi sia un cumulo di effetto prenotativo dell'acquisto (prima parte) e opponibilità del godimento (seconda parte).

Tuttavia, parte della dottrina<sup>35</sup> ritiene che mediante tale rinvio di cui all'art. 23 in esame, l'intenzione del legislatore era quella di prevedere una sola forma di pubblicità del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, e cioè la pubblicità con effetto prenotativo prevista per il contratto preliminare dall'art. 2645bis c.c.

A tale pubblicità avrebbe poi ricollegato non un'autonoma forma di pubblicità, quale quella della locazione ultranovennale, ma solamente gli effetti che da questa derivano.

Pertanto la forma di pubblicità principale del contratto di *rent to buy* sembrerebbe essere quella del contratto preliminare (per la quale è stato previsto un differimento dei termini di efficacia, estesi a dieci anni).

Di conseguenza, il regime pubblicitario delle locazioni ultranovennali, dato il richiamo ai soli effetti, non risulta autonomo ed indipendente rispetto a quello previsto dall'art. 2645bis c.c., bensì subisce lo stesso trattamento temporale previsto per quest'ultima fattispecie: cessati gli effetti della pubblicità prenotativa previsti dalla norma da ultimo citata, cessano anche gli effetti dell'altra pubblicità (di natura dichiarativa), il cui richiamo è limitato agli effetti che ne derivano e non anche all'intera disciplina.

Vi è un'ulteriore ragione per affermare che al *rent to buy* non si applica la disciplina propria della locazione ultranovennale. Infatti il contratto *de quo*, per effetto dell'intervento normativo ad opera del decreto "Sblocca Italia", ha ricevuto una qualificazione giuridica diversa rispetto al contratto di locazione, al punto da rendere inapplicabile la disciplina propria di quest'ultimo contratto.

Appare quindi preferibile la tesi secondo cui per il *rent to buy* è prevista dalla legge una specifica forma pubblicitaria che, da un lato, produce gli effetti tipici della pubblicità del contratto preliminare estesi ad una durata decennale (e non più triennale), salvo che la conclusione del contratto di vendita sia prevista entro un

---

<sup>35</sup> A. TESTA, *Rent to buy*, in Diritto, Altalex Editore, Torino, 2015

termine inferiore; dall'altro, invece, agli effetti prenotativi della pubblicità ex art. 2645bis c.c., si ricollegano anche gli effetti pubblicitari di natura dichiarativa previsti dall'art. 2644 c.c., con riferimento alle locazioni ultranovennali di cui al numero 8) dell'art. 2643, comma primo c.c., derogando tacitamente alla durata minima ultranovennale del godimento, con la conseguenza che tali effetti si applicano anche al *rent to buy*, trascritto ex art. 2645bis c.c., qualunque sia la sua durata (e dunque anche se la sua durata fosse inferiore a nove anni).

### 3. Patologia del rapporto: la risoluzione per inadempimento delle parti

Procedendo con l'analisi della tutela prevista per le parti dalla norma in esame (art.23 d.l. 133/2014) nell'ambito del contratto di *rent to buy*, si passa ad esaminare il secondo nucleo centrale di disposizioni normative che riguardano la fase patologica del rapporto: le previsioni riguardanti la risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti.

Il legislatore ha dettato una specifica disciplina relativa alla fase patologica del rapporto, con disposizioni contenute nel 2 comma, nel 3 comma ultimo periodo e nel 5 comma dell'art. 23 relative all'inadempimento del conduttore o a quello del concedente.

Resta ferma in ogni caso l'applicazione delle regole generali contenute nel codice civile in materia di risoluzione del contratto<sup>36</sup>.

Occorre, preliminarmente, evidenziare che la disciplina dettata dal legislatore distingue la risoluzione del contratto per inadempimento del concedente da quella per inadempimento del conduttore.

L'art.23, al quinto comma, nel disciplinare la risoluzione del contratto che segue all'inadempimento di una delle parti, distingue l'ipotesi in cui essa dipenda da mancato adempimento delle obbligazioni assunte dal concedente e quella in cui a rendersi inadempiente ai propri obblighi sia il conduttore.

---

<sup>36</sup> D. POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, LEPRelazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1049-1058.

Inoltre il legislatore, nel dettare la disciplina in esame, prevede dei limiti inderogabili dall'autonomia privata in considerazione del *favor* per il conduttore, lasciando pur sempre uno spazio all'autonomia delle parti anche in tale fase del rapporto.

Per quanto riguarda gli obblighi delle parti, l'inadempimento *ex art.23* si atteggia diversamente a seconda che abbia a riguardo la figura del concedente-potenziale venditore ovvero a quella del conduttore-potenziale acquirente.

Nonostante la terminologia utilizzata dal legislatore (l'*art.23* d.l. 133/2014 infatti parla di "concedente" e di "conduttore") sia mutuata dalla disciplina della locazione, nella fase che precede l'acquisto della proprietà, come già ricordato, la normativa che regola i diritti e gli obblighi del concedente e del conduttore richiama la disciplina in tema di usufrutto.

Brevemente si ricorda che il conduttore è obbligato a prendere in consegna l'immobile nello stato in cui si trova e nel prenderlo in consegna deve procedere all'inventario e prestare idonea garanzia, al fine di tutelare il concedente nel caso in cui l'immobile venga restituito per mancato acquisto<sup>37</sup>.

Resta fermo il dovere di utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia: anche se l'*art.1001* c.c. – che richiama espressamente tale obbligo di diligenza – non viene espressamente richiamato dalla disciplina in esame, si applicano comunque i principi generali di cui agli articoli 1175 e 1375 c.c.

Vi è poi la ripartizione delle spese secondo il principio *cuius commoda, eius et incommoda*: sono a carico del conduttore tutte le spese ed in generale gli oneri relativi alla custodia dell'immobile, amministrazione e manutenzione ordinaria. Sono inoltre poste a carico di quest'ultimo le riparazioni straordinarie causate dal suo inadempimento agli obblighi di ordinaria manutenzione<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015, p. 9: «Nel caso del rent to buy sarà frequente il ricorso alla dispensa vi sto che il contratto già contiene la precisa descrizione del bene, e costituisce di per sé "inventario"; inoltre «Spetta alle parti individuare, in contratto, il tipo di garanzia da prestare. Ad esempio, vista l'affinità tra la posizione del conduttore nel rent to buy e la posizione del locatario nel contratto di locazione, si può pensare ad una garanzia simile a quella prevista per la locazione, ovvero a un deposito costituito dal conduttore presso il concedente, non superiore a tre mensilità di canone (da calcolarsi con riguardo alla sola parte imputabile al pagamento dell'utilizzo».

<sup>38</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *op. cit.*, p. 10: «Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni di elementi accessori degli immobili che, per loro natura, si consumano



Di regola, sono a carico del concedente tutte le spese di riparazione straordinaria dell'immobile e delle relative parti condominiali, se l'immobile è sito in un condominio.

Inoltre, in capo al conduttore-futuro acquirente grava un obbligo di pagamento dei canoni pattuiti nel contratto, per cui un inadempimento potrebbe essergli imputato con riferimento a tale obbligazione, nei limiti del secondo comma ("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").

Peraltro al conduttore potrebbe imputarsi anche un inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto traslativo della proprietà, nella ipotesi in cui la fattispecie negoziale sia caratterizzata da un preliminare, quale oggetto del negozio giuridico. Dal lato del concedente, diversamente, è configurabile come principale obbligazione quella di consegnare l'immobile al conduttore e di garantirgli l'immediato godimento, astenendosi dal compiere tutti quei comportamenti che potrebbero pregiudicare il diritto di quest'ultimo.

Un altro fondamentale obbligo in capo al concedente è quello di procedere al trasferimento della proprietà dell'immobile, sia qualora tale obbligo trovi la sua origine nella stipula di un precedente contratto preliminare con il conduttore, sia ove quest'ultimo decida di esercitare il diritto che gli viene attribuito dall'art. 23 nei modi e nei termini previsti in contratto (a cui corrisponde una posizione di soggezione del concedente).

Infatti se il concedente-venditore si rifiuta di stipulare la vendita dopo che il conduttore-acquirente ha esercitato il diritto di acquistare l'immobile nel termine pattuito, quest'ultimo potrà agire in giudizio e chiedere la risoluzione del contratto. La fase patologica del contratto può dunque dipendere da diverse condotte del concedente e del conduttore.

---

e deteriorano per effetto del loro uso normale (ad esempio le spese relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato). Si ritiene che sia a carico del conduttore un obbligo di custodia, che comporterebbe l'obbligo di adottare tutte le misure e i comportamenti necessari per prevenire danni materiali all'immobile».

Peraltro qualora queste si sostanzino nella violazione dell'obbligo di addivenire alla stipula del contratto di compravendita, l'art.23 richiama il rimedio dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'art.2932 c.c.. Tale norma infatti tutela il soggetto titolare del diritto alla prestazione infungibile del consenso alla conclusione del contratto definitivo, conferendogli il potere di ottenere una sentenza costitutiva che produce gli stessi effetti del contratto non concluso.

Inoltre per mantenere l'effetto prenotativo della trascrizione (art.2645bis c.c.) è necessario che la domanda giudiziale per ottenere l'esecuzione dell'obbligo di concludere il contratto venga trascritta entro il termine di durata del contratto di *rent to buy* e in ogni caso non oltre i dieci anni dalla sua trascrizione.

In tale frangente, è possibile che una delle parti (ed in particolare il concedente) venga assoggettato a procedura concorsuale. In tal caso, la trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, eseguita prima della iscrizione della sentenza dichiarativa del fallimento nel registro delle imprese, può essere idonea a salvaguardare la posizione della controparte alla luce degli orientamenti giurisprudenziali che si sono formati sul tema: "Il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 legge fall. con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e la domanda stessa sia stata accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'art. 2652 n.2) c.c., la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sulla iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese"<sup>39</sup>.

In caso di inadempimento, un'ulteriore possibilità messa a disposizione della parte che ha rispettato il proprio obbligo è quella di richiedere l'esecuzione in forma specifica di cui all'art. 2931 c.c. se l'inadempimento riguardi un obbligo di fare, ossia un obbligo di tenere un determinato comportamento o di svolgere una determinata attività.

---

<sup>39</sup> Cass., Sez. Un., 16 settembre 2015, n. 18131, in Notariato, 2015, 525.

In alternativa e qualora l'inadempimento riguardi ulteriori obblighi scaturenti dal contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, trova applicazione il disposto di cui al quinto comma dell'art. 23 in esame che introduce una particolare regolamentazione degli effetti che derivano dalla risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti.

Nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento si esclude che qualsiasi inadempimento possa legittimare la richiesta di risoluzione del contratto. Infatti, ai sensi dell'art. 1455 "Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra"<sup>40</sup>.

Con riguardo alla posizione del conduttore, l'ipotesi più significativa di inadempimento è costituita dal mancato pagamento del canone.

In tal caso, è lo stesso legislatore, al secondo comma dell'art. 23, a stabilire quando l'inadempimento non debba considerarsi di scarsa importanza. È infatti stabilito che il contratto si risolve nel caso in cui il conduttore non abbia pagato "un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo".

In dottrina si ritiene pertanto che nella fattispecie sia configurabile un'ipotesi di risoluzione *ex lege* del contratto<sup>41</sup>.

Si ritiene peraltro che tale risoluzione non operi in maniera automatica al verificarsi dell'ipotesi ivi configurata ma che occorra una dichiarazione da parte del

---

<sup>40</sup> «La giurisprudenza ha affermato che la valutazione oggettiva della ritardata o mancata prestazione dovrebbe essere effettuata in riferimento all'interesse (anche non patrimoniale) dell'altra parte (elemento soggettivo) all'esatto e tempestivo adempimento e alla fiducia (ulteriore elemento soggettivo) che si possa ancora nutrire sul futuro corretto comportamento della parte inadempiente (Cass. civ. 19/6364; C. civ. 81/1078)» ed inoltre «L'inadempimento di una parte deve considerarsi di scarsa importanza, quando di fronte ad esso, l'altra parte anziché chiedere la risoluzione o proporre l'esatto adempimento, preferisca dare esecuzione al contratto (Cass. civ. 94/4630)».

<sup>41</sup> D. POLETTI, *L'accesso "graduale" alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32 ss.; 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. 1 novembre 2014, n. 164)* <sup>[SEP]</sup> *Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133* <sup>[SEP]</sup> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011; G. D'AMICO, *Il "rent to buy": profili tipologici* <sup>[SEP]</sup> *Relazione al Seminario di studio "Rent to buy"*, Università di Cagliari, 26 giugno 2015 <sup>[SEP]</sup> in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1030-1040.

concedente, da constatare eventualmente con sentenza dichiarativa del giudice<sup>42</sup>. Tuttavia, il dato letterale non chiarisce come tale risoluzione operi, e cioè se occorre una dichiarazione di volersene avvalere come nella clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. oppure è automatica.

La disposizione peraltro appare interpretabile come norma, in base alla quale il concedente è legittimato a richiedere la risoluzione del contratto laddove il conduttore si renda inadempiente al pagamento di un numero di canoni che superi il ventesimo dell'importo complessivo, quindi quale disposizione volta a determinare il presupposto *ex lege* per l'esercizio – ad opera della controparte – del diritto ad ottenere la risoluzione.

In altre parole, a legittimare la azione non è sufficiente il mancato pagamento di uno o più canoni per risolvere il contratto, ma è necessario che il numero di canoni non pagati non sia inferiore al numero richiamato dalla legge. I canoni non pagati possono essere anche non consecutivi<sup>43</sup>.

È in tal senso che va inteso il carattere cogente della norma rispetto alla possibilità delle parti di prevedere diversamente.<sup>44</sup>

Si tratta ora di verificare se la fissazione del limite minimo dei canoni non pagati rappresenti una determinazione legale della gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art.1455 c.c. ai fini della risoluzione del contratto.

In relazione a tale aspetto si registrano posizioni differenti: secondo alcuni autori si tratta di una predeterminazione della gravità dell'inadempimento che è rimessa in parte all'autonomia delle parti. In altri termini, l'art.23 comma 2 troverebbe applicazione solo in presenza di un'espressa previsione delle parti, rispettosa del limite legale inderogabile; e solo qualora tale facoltà non venga esercitata (e

---

<sup>42</sup> D. POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, in *Relazione al Seminario di studio "Rent to buy"*, Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1049-1058.

<sup>43</sup> D. POLETTI, op. cit., per cui la specificazione della non consecutività dei canoni consente di superare i problemi che si erano posti in ordine alla disciplina della vendita con riserva di proprietà nell'ipotesi di inadempimento intermittente; V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Riv. Il corriere giuridico*, n.1, 2015: «l'inciso "anche non consecutivo" vale a significare che la gravità dell'inadempimento è quantitativa, riguarda cioè l'ammontare complessivo del debito».

<sup>44</sup> D. POLETTI, op. cit.

pertanto non sia determinato il concreto inadempimento in grado di provocare la risoluzione di diritto del contratto), il giudice sarebbe libero di valutare la “non scarsa importanza” dell’inadempimento, ossia se l’inadempimento del potenziale acquirente sia grave e pertanto idoneo a giustificare una pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto<sup>45</sup>.

Secondo altri, il limite previsto della legge opererà solo nei confronti delle parti e non anche nei confronti del giudice che dovrà in ogni caso valutare l’importanza e la gravità dell’inadempimento<sup>46</sup>.

Altri, ancora, ritengono che possa trarsi la medesima conclusione a cui si è pervenuti con riguardo all’art.1525 c.c. dettato in tema di vendita con riserva della proprietà, norma che viene considerata impeditiva della risoluzione del contratto qualora non venga superato il limite previsto, ma non anche nel caso contrario, in cui il giudice è libero di valutare la scarsa importanza dell’inadempimento rispetto agli interessi del venditore. Perciò, in assenza di un’esplicita pattuizione delle parti, potrebbe giungersi alla medesima conclusione anche in tale specifica ipotesi<sup>47</sup>.

Si ritiene inoltre che la norma abbia carattere cogente: il limite minimo fissato dalla legge è un vincolo di carattere imperativo all’autonomia privata. Di conseguenza, le parti sarebbero libere di determinare contrattualmente la misura dell’inadempimento, ma non si fissare delle soglie inferiori a detto limite rilevanti ai fini della risoluzione del contratto<sup>48</sup>.

---

<sup>45</sup>A. BULGARELLI, *Luci ed ombre del "rent to buy" italiano*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2015, fasc. 1, pp. 4-9.

<sup>46</sup> L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, 189 ss.; A. BENNI DE SENNA, *Il c.d. "rent to buy" e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*, in *La Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 4, pt. 2, pp. 609-620.

<sup>47</sup> D. POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, Relazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1049-1058.

<sup>48</sup> D. POLETTI, op. cit.; G. D’AMICO, *Il "rent to buy": profili tipologici*, Relazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1030-1040; . 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. 1 novembre 2014, n. 164)*, Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133, in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5, pp. 964-1011; G. RIZZI, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Rivista del notariato*, 2015, 4, pp. 892-894; L. IBERATI, *Il nuovo contratto di*

In altri termini, le parti potrebbero quindi alzare il numero rilevante di canoni non pagati per richiedere la risoluzione del contratto, ma non potrebbero mai scendere al di sotto del ventesimo.

È in questo senso che andrebbe inteso l'inciso della norma "determinato dalle parti" che rimette a queste ultime l'individuazione di un numero di canoni non pagati, anche non consecutivamente, rilevante per la risoluzione, purchè non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

Invero, la previsione normativa dettata al secondo comma dell'art.23, che prevede l'inderogabilità al ribasso del numero minimo di canoni non pagati, è stata prevista dal legislatore in virtù della ratio di tutela del conduttore, considerata parte debole del rapporto, al fine di evitare una pattuizione in senso peggiorativo per il conduttore.

Infatti il legislatore appare consapevole della disparità di potere contrattuale che tra chi è effettivamente proprietario e chi aspira a diventarlo.

Ciò si traduce in una disposizione che prevede che l'autonomia delle parti rispetti il limite posto dalla norma.

È opportuno effettuare ulteriori considerazioni.

In primo luogo, l'inciso "anche non consecutivi" fa intendere che la gravità dell'inadempimento è solo quantitativa, dipende cioè soltanto dall'ammontare dei canoni non pagati in relazione al loro numero complessivo.

Inoltre, con il riferimento al "numero di canoni" viene in questo modo fissata la misura quantitativa dell'inadempimento, la quale risulta in ogni caso maggiore all'ammontare di una sola mensilità del corrispettivo, con la conseguenza che la risoluzione del contratto non potrà mai conseguire al mancato pagamento di una sola rata di canone<sup>49</sup>.

Peraltro la considerazione unitaria del canone prevista dalla norma consente anche di risolvere il caso in cui il conduttore rimanga inadempiente al solo pagamento

---

*godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2, p. 189.

<sup>49</sup> V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Riv. Il corriere giuridico*, n.1, 2015, p.8.

della parte di canone riferibile all'acquisto: il canone come ripartito nella fase fisiologica del contratto, viene a ricomporsi al momento patologico.

Per completare le riflessioni su tale specifica ipotesi di inadempimento prevista dal secondo comma dell'art.23, parte della dottrina<sup>50</sup> opera un raffronto con quanto delineato dall'art.1525 c.c. in materia di vendita con riserva della proprietà.

Ai sensi dell'art.1525 "Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive".

Più precisamente, l'art.1525 c.c. detta una disposizione che impedisce la risoluzione del contratto qualora non venga superato il limite legale.

La norma prevede la risoluzione del contratto solo in caso di mancato pagamento dell'ottava parte del prezzo. In tal caso peraltro il giudice rimane libero di valutare in ogni caso la scarsa importanza dell'inadempimento.

Diversamente dalla previsione "in negativo" in materia di vendita con riserva della proprietà, l'art.23 comma 2 detta una formulazione in positivo quanto alla risoluzione del contratto.

Inoltre, l'art.23 in esame parametrizza le rate inadempite al loro numero complessivo e non al prezzo finale come l'art.1525 c.c.

Tuttavia, tale differenza risulta più formale che sostanziale poiché, qualora si prevedano rate di canone di importo costante, anche la previsione in materia di rent to buy viene a convergere sul prezzo: fissare la risoluzione a partire dall'inadempimento di un ventesimo delle rate complessive non è diverso dallo stabilire la soglia monetaria ad un ventesimo del prezzo<sup>51</sup>.

L'unica ipotesi di inadempimento disciplinata dall'art. 23 risulta essere quella di mancato pagamento dei canoni da parte del conduttore. Pertanto in relazione alle altre ipotesi di inadempimento, in mancanza di pattuizioni contrattuali sul punto,

---

<sup>50</sup> D. POLETTI, op. cit.; A. SEMPRINI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018.

<sup>51</sup> P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. notariato*, 1, 2015, p. 45-65

dovrà farsi riferimento alla disciplina generale del contratto e sarà rimessa alla valutazione del giudice la gravità dell'inadempimento *ex art. 1455 c.c.*

Si tratta ora di esaminare gli effetti che discendono dalla risoluzione del contratto di *rent to buy*. L'art.23 in esame prevede diverse conseguenze a seconda che a rendersi inadempiente sia il concedente ovvero il conduttore.

Precisamente, dalla stipula del contratto derivano, come abbiamo visto, una serie di obblighi al cui adempimento è tenuto il concedente. La principale ipotesi di inadempimento è costituita dall'obbligo del concedente di trasferire la proprietà dell'immobile sia nel caso in cui il conduttore eserciti il proprio diritto di acquisto sia qualora le parti abbiano stipulato un contratto preliminare bilaterale, il quale obbliga entrambe ad addivenire alla stipula del definitivo.

Vengono poi in rilievo ulteriori obblighi, come esaminati precedentemente, il cui inadempimento da parte del concedente può dar luogo alla risoluzione del contratto: in via esemplificativa l'obbligo di consegna dell'immobile esente da vizi o difetti di qualità; l'obbligo di effettuare le riparazioni straordinarie durante il godimento; l'obbligo di concedere l'immobile in godimento al conduttore.

In caso di inadempimento del concedente, la legge stabilisce (oltre a prevedere il rimedio dell'esecuzione in forma specifica *ex art.2932 c.c.*) che "lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo maggiorata degli interessi legali".

Pertanto, ove intervenga la risoluzione del contratto, si desume *a contrario* il concedente potrà trattenere i canoni fino a quel momento corrisposti dal conduttore per la sola parte imputata a titolo di godimento e dovrà, invece, restituire la parte di canoni imputata al corrispettivo del trasferimento della proprietà, maggiorata degli interessi legali sugli importi corrisposti dal conduttore a titolo di acconto.

La disposizione risulta coerente con la causa del contratto in esame: la parte del canone imputata a godimento non deve essere restituita in quanto il conduttore ha goduto del bene; mentre la restituzione della parte di canone imputata a corrispettivo del trasferimento della proprietà risulta giustificata in quanto il trasferimento non è più realizzabile, per cui i versamenti a tale titolo risultano privi di causa.



L'art.23 comma 5 prima parte sembra essere una norma inderogabile (non è stabilito infatti che le parti possano prevedere diversamente). Essa è posta infatti a tutela del conduttore, a cui viene riconosciuto, in caso di inadempimento del potenziale venditore, il diritto ad ottenere la restituzione di quanto pagato in acconto prezzo più gli interessi legali.

La ricostruzione secondo la quale le parti non possono derogare a tale disposizione risulta confermata dal fatto che la norma non fa salva la diversa pattuizione prevista nel contratto come nel caso di inadempimento del conduttore, in cui è prevista una deroga contrattuale alla previsione legislativa. Nessuna deroga è invece contemplata nel caso di inadempimento del concedente.

Si ritiene tutt'al più che le parti possano disciplinare diversamente le conseguenze a carico del concedente solo in senso più favorevole al conduttore<sup>52</sup>.

Come rimedio alternativo alla risoluzione del contratto, in caso di inadempimento del concedente dello specifico obbligo di procedere alle riparazioni straordinarie, l'art.1006 c.c. (richiamato dall'art.23 terzo comma) prevede che se il concedente si rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è facoltà del conduttore farle eseguire a proprie spese. Le spese devono essere rimborsate alla fine del rapporto senza gli interessi.

### 3.1. Inadempimento del conduttore. Rilascio dell'immobile e acquisizione dei canoni

La restante parte del comma 5 dell'art.23 d.l. 133/2014 è volta a regolare l'ipotesi in cui a rendersi inadempiente sia il conduttore: il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e ad acquisire interamente i canoni a titolo di indennità, ma è fatta salva la possibilità che le parti pattuiscano diversamente nel contratto.

L'articolo prevede quindi che le principali conseguenze alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore che si determinano sul rapporto sono due: da un lato, l'integrale acquisizione dei canoni a titolo di indennità da parte del concedente, salvo diversa convenzione dei contraenti; dall'altro, la restituzione dell'immobile dal conduttore al concedente.

---

<sup>52</sup> CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015.

La prima delle conseguenze alla risoluzione del contratto per inadempimento prevede che il conduttore perda tutti i canoni pagati, compresa la parte imputata al corrispettivo del trasferimento della proprietà.

La scelta del legislatore è nel senso di prevedere che se il conduttore decide di non esercitare il proprio diritto all'acquisto dell'immobile ha diritto a ottenere la restituzione di una parte dei canoni imputata al corrispettivo definita dalle parti; se, invece, si rende inadempiente agli obblighi assunti con il contratto perde interamente quanto versato sia a titolo di godimento che in acconto prezzo.

Appare immediato il confronto con la disciplina della vendita con riserva della proprietà all'art.1526 c.c.

Tale ultima norma infatti prevede l'obbligo per il venditore, in caso di inadempimento del compratore, di restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa oltre che il risarcimento del danno. Il secondo comma dell'art.1526 dispone che qualora le parti abbiano convenuto che le rate riscosse siano acquisite dal venditore a titolo di indennità, il giudice ha il potere di ridurre l'indennità convenuta "per evitare che l'incremento delle rate potesse essere celato dietro lo schermo dell'equo compenso riservato al venditore".

Diversamente, l'art. 23 comma 5 detta una disposizione non imperativa e quindi derogabile dalle parti e pone come regola generale quella di consentire al concedente di trattenere tutti i canoni pagati sino alla risoluzione del contratto.

Quanto al risarcimento del danno, la tesi negativa che qualifica la ritenzione dei canoni come clausola penale *ex lege*, ritiene esclusa la possibilità di prevedere anche un risarcimento per il concedente. A sostegno di tale esclusione si aggiungono anche il particolare *favor* della disciplina normativa per il conduttore ed il dato letterale dell'art. 23, che a differenza dell'art. 1526 c.c., non fa salvo il risarcimento del danno<sup>53</sup>.

Concluso l'esame della prima conseguenza derivante dall'inadempimento del conduttore, avente ad oggetto il trattenimento dei canoni da parte del concedente,

---

<sup>53</sup> D. POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, SEI *Relazione al Seminario di studio "Rent to buy"*, Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11, pp. 1049-1058.

si passa ora all'analisi di una ulteriore e ancora più importante – per gli interessi del concedente – conseguenza: la restituzione dell'immobile.

Al momento della risoluzione del contratto infatti sorge l'immediato interesse del potenziale venditore, proprietario del bene, ad un celere recupero dell'immobile.

La restituzione dell'immobile è una delle maggiori criticità della nuova disciplina a cui è legata anche la sorte del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione. Infatti risulta difficile pensare che un proprietario di un immobile stipuli un contratto di questo tipo se non ha garanzia, in ipotesi di inadempimento della controparte, di disporre di una tutela giurisdizionale che gli consenta comunque una rapida restituzione del bene oggetto del contratto.

Con riguardo alle modalità operative di rilascio del bene a favore del concedente ove non si verificasse l'acquisto della proprietà da parte del conduttore, sono numerose le forme di tutela giurisdizionale esperibili dal concedente: ciascuna delle parti infatti, a fronte dell'inadempimento dell'altra, può ricorrere al processo di cognizione piena di cui al secondo libro del codice di procedura civile; altrettanto è possibile percorrere anche eventuali strade diverse, come il rito locatizio di cui agli articoli 447*bis* e seguenti c.p.c., ove ritenuto applicabile al caso di specie<sup>54</sup>, ovvero al procedimento sommario di cognizione agli artt. 702*bis* e ss. c.p.c.

Tuttavia dette forme di tutela giurisdizionale, alla luce dei tempi lunghi della giustizia italiana, non rappresentano una risposta efficace per il concedente.

Infatti, gli interpreti, in mancanza di una disposizione specifica, si erano chiesti se il concedente potesse attivare il procedimento di convalida di sfratto previsto dagli articoli 657 e seguenti del Codice di procedura civile. Tale procedimento si presterebbe meglio agli interessi del concedente (ossia il rilascio dell'immobile nel minor tempo possibile) sotto il profilo dell'effettività della tutela giurisdizionale.

L'art. 657 c.p.c., rubricato "Intimazione di licenza e sfratto per finita locazione", stabilisce che "il locatore o il concedente può intimare al conduttore, al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda, all'affittuario coltivatore diretto, al

---

<sup>54</sup> Sulla estensione del rito locatizio a fattispecie diverse dalla locazione si veda Cass. civ. Sez. VI - 3, Ord., 23/10/2014, n. 22532: "*L'ambito di applicazione del rito locatizio è tassativamente circoscritto alle controversie in materia di locazione e comodato di immobili urbani e di affitto di aziende*" e ne esclude ad esempio l'utilizzo nel caso di leasing traslativo.

mezzadro o al colono licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione per la convalida, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali [...]”.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalente<sup>55</sup>, il procedimento ha natura eccezionale per cui è suscettibile di interpretazione estensiva e non anche di applicazione analogica.

Di conseguenza, la tutela giurisdizionale in esame non potrà essere applicata a qualsiasi figura contrattuale, ma soltanto a quelle tassativamente indicate dalla legge, anche ove all'interno del rapporto vi siano elementi affini con la locazione.

Pertanto, si è ritenuto inapplicabile il procedimento di convalida di sfratto – in quanto occorrerebbe fare ricorso ad una applicazione analogica inammissibile – ai contratti di comodato, alle ipotesi di precario immobiliare a titolo oneroso (caratterizzate dalla prevalente funzione di custodia temporanea del bene), al leasing finanziario puro, ai casi di domande di restituzione del bene da parte del proprietario fondate sulla cessazione del diritto reale o personale di godimento (trattandosi in tal caso di azioni di rivendica o di azione di occupazione senza titolo); agli alloggi detenuti a titoli di ospitalità e all'affitto di azienda.

Diversamente, tramite una interpretazione estensiva, il procedimento si è ritenuto applicabile ( a titolo esemplificativo) alla sublocazione; alla concessione in locazione di alloggio di edilizia pubblica da parte del concedente; al contratto di alloggio in camera di albergo<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Cfr., anche per riferimenti giurisprudenziali: GARBAGNATI, *I procedimenti d'ingiunzione e per convalida di sfratto*, Milano, 1979, 297; BUCCI-CRESCENZI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Padova, 1990, 27 ss.; LAZZARO-PREDEN-VARRONE, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Milano, 1978, 17 ss.; PROTO PISANI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1988, 1358; TRISORIO LIUZZI, voce *Procedimenti in materia di locazione*, in Dig. disc. priv., Sez. civ., XIV, Torino, 1996, 492; PIOMBO, voce *Locazione. II) Controversie in materia di locazione*, in Enc. giur., XIX, Agg., Roma, 2001, 12; PREDEN, voce *Sfratto (procedimento per convalida di)*, in Enc. dir., XLII, Milano, 1990, 433; FRASCA, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Torino, 2001, 27 ss.; TEDOLDI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Bologna, 2009, 83.

<sup>56</sup> CNN - E. FABIANI, *Rent to buy, titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile ed effettività della tutela giurisdizionale*, Studio n. 283-2015/C.

Vi è il problema di stabilire se con riferimento ad ipotesi di “confine” come il contratto di rent to buy l’applicazione del procedimento di convalida di sfratto sia il frutto di una interpretazione estensiva (consentita) ovvero di una estensione in via analogica (non consentita).

Ciò che risulta decisivo per risolvere la problematica in esame è la qualificazione, a monte, del rapporto/contratto: se si configura come “sottotipo” della locazione allora si va nella direzione di una interpretazione estensiva; se si considera una figura contrattuale autonoma e distinta rispetto alla locazione allora si deve concludere per l’inapplicabilità dell’art.657 c.p.c.

L’indirizzo dottrinale prevalente<sup>57</sup>, con riferimento alla nuova figura contrattuale introdotta dal legislatore nel 2014, tende a ritenere che si tratti di un nuovo tipo contrattuale non assimilabile alla locazione. Per questo si riteneva inammissibile l’applicazione (in via analogica) del procedimento per convalida di sfratto.

Ad oggi il problema è in definitiva risolto dalla modifica del comma 2 dell’art. 23 ad opera della legge di conversione n.119 del 2016. Si è infatti introdotto espressamente l’utilizzo di tale procedimento eliminando ogni dubbio in proposito: “Per il rilascio dell’immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile”.

Occorre infine segnalare che secondo lo studio n. 283-2015/C approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 28 maggio 2015, vi è la possibilità di ritenere che il *rent to buy*, redatto nella forma dell’atto pubblico e contenente una clausola risolutiva espressa, possa costituire titolo esecutivo, non solo per l’espropriazione forzata, ma anche per l’esecuzione specifica per consegna o rilascio, così azzerando tutti i tempi della cognizione in quanto l’avente diritto può attivare immediatamente il processo esecutivo senza preventivamente accertare il proprio diritto in sede giurisdizionale. Inoltre, a seguito della riforma del 2005 intervenuta con la legge 14

---

<sup>57</sup> Cfr. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, 189 ss.; FUSARO, *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. Rent to buy* e CUFFARO, *La locazione di scopo* in *Giur. it.*, 2015, 497 ss. e 501 ss.; ID., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l’acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, 5 ss.; POLETTI, *L’accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 32 ss.; RIZZI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione*

maggio 2005, n. 80<sup>58</sup> l'atto pubblico costituisce valido titolo esecutivo anche per le obbligazioni di consegna e rilascio e non solo più per le obbligazioni al pagamento di una somma di denaro.

#### 4. Profili fallimentari

Il legislatore si è altresì preoccupato di disciplinare l'ipotesi in cui si verifichi il fallimento di uno dei due contraenti.

In particolare, il sesto comma dell'art. 23 stabilisce che “In caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942 n.267 e successive modificazioni.

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”.

Pertanto, qualora il fallimento riguardi il concedente, esso non determina di per sé la cessazione del rapporto, che invece prosegue vincolando entrambe le parti. Non trova applicazione l'art. 72 legge fall. che consente al curatore di scegliere (con l'autorizzazione del comitato dei creditori) di subentrare nel contratto o di sciogliersi dal medesimo.

Quest'ultima norma trova invece applicazione nel caso in cui a fallire sia il conduttore: il contratto di *rent to buy* resterà sospeso fino a quando il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di voler subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo.

La prima parte del comma 6 dell'art. 23 prevede quindi una deroga all'art. 72 legge fall.

---

<sup>58</sup> LEGGE 14 maggio 2005, n. 80. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, recante disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale. Deleghe al Governo per la modifica del codice di procedura civile in materia di processo di cassazione e di arbitrato nonché per la riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali.

Invero, sia nella locazione finanziaria (art. 72 quater, comma 4, legge fall.) che nella vendita con riserva della proprietà (art. 73 comma 2 legge fall.) l'ipotesi di fallimento del concedente (società di leasing e venditore) non esclude che il contratto prosegua. Si tratta di una disciplina particolarmente favorevole per il conduttore, che potrà continuare a godere del bene per diventarne poi eventualmente proprietario.

Il *rent to buy* – per il caso quindi di fallimento del concedente – non è soggetto alla sospensione dell'esecuzione dei contratti pendenti (ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti da entrambe le parti) in caso di fallimento di una delle parti sino alla manifestazione da parte del conduttore dell'interesse a subentrare nel contratto ovvero allo scioglimento dello stesso. Il fallimento del concedente-venditore non incide sulla sorte del contratto, che prosegue per espressa previsione di legge.

Il conduttore pertanto continuerà a pagare i canoni e entro il termine pattuito dalle parti eserciterà il proprio diritto – che nel caso di contratto preliminare sarà accompagnato dal relativo obbligo – di acquistare la proprietà dell'immobile.

La scelta normativa è quella di garantire una maggiore tutela alla parte che assume all'interno del rapporto la posizione di contraente più debole rispetto al proprietario del bene. Scelta che risulta coerente con lo stesso motivo che ha spinto il legislatore a dettare una disciplina normativa della figura in esame, per consentire ai soggetti privati, che non detengono una finanza sufficiente per procedere ad un acquisto immediato, la possibilità di godere immediatamente del bene dilazionando nel tempo il pagamento del prezzo del futuro ed eventuale trasferimento della proprietà. La prima parte del comma 6 dell'art. 23 fa inoltre salva l'applicazione dell'art.67, comma 3, lettera c), legge fall. che esclude l'azione revocatoria per quei contratti di *rent to buy* trascritti che non abbiano già cessato i loro effetti e che siano stati conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente (o dei suoi parenti o affini entro il terzo grado) ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente, purchè alla data della dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata o siano stati già compiuti investimenti per darvi corso.

Diversa è invece la disciplina prevista dalla seconda parte del sesto comma dell'art. 23 in esame che prende in considerazione l'ipotesi in cui il fallimento riguardi il conduttore. In tal caso, come accennato, l'art. 23 richiama l'art. 72 legge fall. con la specificazione che, se il curatore decida di sciogliersi dal contratto troverà applicazione la disciplina delle restituzioni del quinto comma.

Pertanto in tale ipotesi l'esecuzione del contratto rimane sospesa sino alla dichiarazione del curatore. È fatta salva la possibilità per il concedente di mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore ai sessanti giorni per la dichiarazione, decorso il quale il contratto si intende sciolto.

In caso di fallimento del conduttore, se il curatore si scioglie dal contratto il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e a trattenere interamente i canoni pagati sino a quel momento, salvo che sia pattuito diversamente, per espresso richiamo alle disposizioni del 5 comma, ovviamente intendendosi tale richiamo come limitato alla ultima parte della disposizione (quella appunto in cui si disciplinano le conseguenze dell'inadempimento del conduttore).



## Capitolo V

### **Figure contrattuali affini al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione**

SOMMARIO: 1. *Cenni introduttivi*; 2. *Rent to buy e leasing*; 2.1. *Il contratto di leasing finanziario*; 2.2. *Inadempimento dell'utilizzatore. A metà strada tra la disciplina della vendita con riserva della proprietà e della locazione*; 2.3. *Scopo del contratto di leasing immobiliare abitativo*; 3. *Prospettive evolutive: l'help to buy e il buy to rent*

#### 1. Cenni introduttivi

Da tempo ormai la prassi negoziale rileva l'emersione di nuovi assetti di interessi che prevedono la fissazione di un programma traslativo relativo a beni immobili, da attuarsi in futuro, e l'immediata concessione del godimento dei beni stessi al potenziale acquirente, con l'obbligo per quest'ultimo di pagare, in maniera dilazionata, il corrispettivo del successivo trasferimento della proprietà.

La vendita immobiliare, pur conservando un ruolo primario all'interno del sistema, non è rimasta indenne dai mutamenti economico-sociali che hanno caratterizzato gli anni passati e presenti della nostra società. Invero, se ne sono sottolineate sempre di più le debolezze.

La vendita di beni immobili, secondo la modalità di realizzazione tradizionale, prevede il pagamento di una parte rilevante del prezzo con la liquidità presente al momento della stipula del contratto nel patrimonio dell'acquirente e della restante parte tramite la concessione di un credito bancario attraverso il quale il compratore si procura le risorse necessarie per addivenire al trasferimento della proprietà.

Tuttavia, a causa della crisi economia a partire soprattutto dal 2008 e della conseguente stretta creditizia, si andava configurando una situazione in cui l'aspirante compratore non disponeva di liquidità sufficiente per l'immediato pagamento del prezzo di acquisto di un immobile. Ciò si è tradotto in un forte calo

della domanda, che ha costretto i potenziali venditori a rinviare la conclusione del contratto in vista di un'eventuale e futura ripresa del mercato immobiliare, rinunciando magari *medio tempore* alla conclusione di contratti di locazione per timore che potessero precludere la conclusione di una compravendita qualora se ne fosse presentata l'occasione.

Pertanto è possibile che le risorse finanziarie ed attuali del potenziale acquirente non bastino per pagare nell'immediato il prezzo del bene di cui si vuole acquistare la proprietà, ma comunque quest'ultimo risulti interessato a conseguire la disponibilità materiale dell'immobile.

Strettamente collegato alla crisi economica che ha colpito in particolare il settore immobiliare nei termini sopra descritti, è l'elaborazione da parte della prassi contrattuale di nuovi strumenti negoziali (tra cui alcune varianti della stessa vendita immobiliare) che sono stati ben presto recepiti anche dal legislatore.

Infatti, oggi, l'acquisto della proprietà immobiliare vede come meno centrale lo strumento cardine della vendita, a cui fa da contrappeso l'emersione di nuove figure contrattuali flessibili che prevedono delle operazioni economiche complesse e articolare in forma procedimentalizzata.

Si tratta in particolare di operazioni che risultano funzionali all'acquisto della proprietà attraverso la previa concessione in godimento del bene.

Esse hanno funzione traslativa realizzata tramite un rapporto di godimento a ciò strumentale<sup>1</sup>.

Il contratto di *rent to buy*, come analizzato, ne è un classico esempio. Esso si configura come un'operazione contrattuale che, differendo nel tempo l'eventuale acquisto (a conclusione di un periodo più o meno lungo di godimento dell'immobile), consente tanto all'aspirante acquirente quanto all'aspirante venditore di "cristallizzare" l'affare, pur con l'eventualità che alla fase di godimento non segua l'acquisto della proprietà qualora il conduttore decida di non esercitare il proprio diritto (o non adempia al proprio obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita).

---

<sup>1</sup> Cfr. D. POLETTI, "Forme" del godimento con funzione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo, [https://www.academia.edu/37773868/FORME\\_DEL\\_GODIMENTO\\_CON\\_VOCAZIONE\\_TRA\\_SLATIVA\\_APPUNTI\\_SUL\\_LEASING\\_IMMOBILIARE\\_ABITATIVO](https://www.academia.edu/37773868/FORME_DEL_GODIMENTO_CON_VOCAZIONE_TRA_SLATIVA_APPUNTI_SUL_LEASING_IMMOBILIARE_ABITATIVO).

L'operazione così configurata è idonea a realizzare gli interessi negoziali delle parti. In particolare, dal lato del potenziale acquirente – essendo un soggetto non in grado di disporre delle risorse economiche necessaria per procedere all'acquisto immediato del bene né è in grado di procurarsele accedendo a un finanziamento bancario – consente di accedere a soluzioni alternative alla vendita immobiliare che non è da lui concretamente utilizzabile come modalità di immediato trasferimento della proprietà.

In tal modo egli potrà fruire *medio tempore* dell'immobile e, dato l'interesse a diventarne proprietario, dilazionare nel tempo il pagamento del prezzo attraverso il versamento di un canone periodico da imputare anche a titolo di corrispettivo dell'acquisto della proprietà.

Al conduttore potrà inoltre essere attribuito un mero diritto in merito alla realizzazione della fattispecie traslativa e non anche un correlato obbligo, in maniera da rendere lo strumento più flessibile e da consentire al conduttore – che non voglia e/o che non possa più procedere all'acquisto – di evitare che venga posta in essere la seconda fase contrattuale (che risulta appunto solo eventuale), senza però risultare inadempiente.

Inoltre, grazie alla tipizzazione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, il potenziale acquirente sarà protetto anche da talune eventualità che potrebbero verificarsi nel corso del rapporto, come il fallimento del venditore.

Rispetto alla posizione del venditore invece, quest'ultimo ha interesse a non svendere l'immobile, ed è perciò disposto ad accettare meccanismi che non trasferiscano immediatamente la proprietà all'acquirente. Tuttavia sarà propenso a stipulare un contratto che preveda un obbligo per entrambe le parti di concludere l'operazione traslativa.

Il legislatore con il contratto di *rent to buy* ha inteso tipizzare un nuovo schema contrattuale che prevede un programma preparatorio all'acquisto. Esso si affianca (ma ne rimane distinto) a schemi contrattuali presenti all'interno del codice civile e della legislazione speciale volti a realizzare i medesimi interessi.

Infatti, gli operatori del diritto hanno proceduto ad un adeguamento di schemi contrattuali già noti alle nuove esigenze sorte nella prassi immobiliare,

caratterizzate da nuove forme di acquisto della proprietà degli immobili. Tali evoluzioni hanno visto il diffondersi di figure negoziali connotati da un contenuto obbligatorio sempre più ampio ed orientati a rimandare in futuro l'acquisto della proprietà.

Si pensi all'utilizzo diverso di figure contrattuali note come la vendita con riserva della proprietà o al contratto preliminare con effetti anticipati, ovvero a figure composite che meglio realizzano gli interessi nelle parti come la locazione con preliminare od opzione di acquisto, oppure tecniche negoziali che sono state in parte tipizzate dal legislatore italiano come il *leasing* e lo stesso contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.

In ogni caso, il risultato ultimo perseguito dalle parti è quello di procedere ad un acquisto progressivo della proprietà del bene immobile<sup>2</sup>. Si rinuncia quindi all'istantaneità dell'acquisto che diviene sempre più graduale.

---

<sup>2</sup> Come è noto, nel nostro ordinamento vige il principio consensualistico. Ai sensi dell'art.1376 c.c. "Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono o si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato. Tale principio è stato mutuato dal codice civile francese e si distingue da quanto era previsto nel diritto romano. Infatti quest'ultimo distingueva tra *titulus acquirendi* che era l'accordo tra le parti, la ragione giuridica del trasferimento, e *modus acquirendi* ossia la consegna della cosa stessa a seguito della quale si perfezionava il contratto attuando il trasferimento della proprietà della cosa. In tema A. SEMPRINI, *L'acquisto progressivo della proprietà immobiliare*, in *Contratto e impresa*, n. 3, 1 luglio 2018, p. 1190: « Al riguardo, prendendo in considerazione la circolazione immobiliare, due sono i modelli maggiormente utilizzati: il primo, adottato in numerosi Paesi<sup>12</sup>, vede ogni operazione di trasferimento della proprietà suddivisa in una prima fase contrattuale (*titulus*), dotata di effetti obbligatori, ed in una seconda fase meramente esecutiva (*modus*), dotata di effetti traslativi del titolo giuridico; il secondo modello, invece, utilizzato dagli ordinamenti in cui vige il "principio consensualistico" (la cui origine risulta essere ancora oggi poco chiara)<sup>13</sup>, non contempla alcuna suddivisione in fasi. In quest'ultimo, il "titolo" si caratterizza per essere allo stesso tempo anche "modo", determinando il trasferimento del diritto al momento dell'accordo tra i contraenti, senza che a tal fine siano necessarie ulteriori attività (come la consegna del bene, il pagamento del prezzo o l'iscrizione nei pubblici registri) od ulteriori adempimenti traslativi (in esecuzione di obbligazioni di dare)». Inoltre, «Con particolare riferimento all'ordinamento italiano, il principio consensualistico – enunciato dall'art. 1376 c.c. – non ha però mai assunto quella valenza assoluta e incondizionata (di principio cardine nella circolazione dei diritti) che generalmente si tende ad attribuirgli».

In particolare, secondo parte della dottrina lo schema traslativo delle figure in esame prevede «un ordito procedimentale, che si discosta da quello ex art. 1376 c.c. e si approssima, piuttosto, al canone romano-comune della separazione tra programma traslativo ed attuazione. Il trasferimento della situazione soggettiva reale è, difatti, bensì imputabile in via esclusiva ad un (unico) negozio giuridico consensuale, ma si tratta pur sempre di un negozio che necessariamente conclude una sequenza bipartita, in quanto muto in punto di causa, di puro trasferimento, di (mera) attuazione di un programma traslativo già scolpito al suo esterno» G. BUSET, *Contratto, programma traslativo di scambio e godimento interinale*, in *Rivista di Diritto Civile*, n. 2, 1 marzo 2019, p. 377.

Questa modalità operativa si erge a tecnica idonea a garantire l'accesso all'acquisto della proprietà immobiliare a sempre più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

È in questo contesto che la disciplina civilistica, grazie anche all'opera dell'interprete, assume un ruolo fondamentale nella ricerca di un'equo contemperamento tra gli interessi delle parti, che garantisca il corretto funzionamento – anche in termini di efficienza – del mercato.

Completata pertanto la trattazione del contratto di *rent to buy* e sulla relativa disciplina, nella seguente parte si procederà ad argomentare riguardo a figure affini quali il *leasing* e la vendita con riserva della proprietà, per poi concludere con un esame delle prospettive evolutive di tale contratto.

## 2. Rent to buy e leasing

Nel panorama normativo è intervenuto il legislatore prevedendo una specifica disciplina per il contratto di locazione finanziaria di immobili ad uso abitativo. Precisamente, all'art.1 comma 76 della l. 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) esso viene definito come il contratto con cui la banca o l'intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art.106 T.U.B. si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume i rischi, e lo mette a disposizione per un determinato periodo a fronte del pagamento di un corrispettivo; alla scadenza del contratto l'utilizzatore potrà decidere di acquistare l'immobile a un prezzo prestabilito.

Allo stesso modo, con formulazione sostanzialmente identica, ma valevole per tutte le locazioni finanziarie, la l. 4 agosto 2017 n.124 dà una definizione del contratto di *leasing*.

Anche questa tipologia contrattuale si inserisce dunque nella moderna contrattazione immobiliare, che consente al conduttore di godere del bene per un determinato periodo di tempo e di decidere solo successivamente se acquistarne o meno la proprietà.

Abbiamo già precedentemente accennato al fatto che la disposizione in tema di *rent to buy* di cui all'art. 23 d.l. 133/2014 prevede espressamente la propria applicabilità

solo ai contratti che, pur prevedendo la concessione dell'immediato godimento del bene immobile a favore del conduttore a fronte del pagamento di un canone periodico, siano "diversi dalla locazione finanziaria".

Il legislatore chiarisce quindi sin da subito che, seppure il *rent to buy* presenti degli elementi strutturali che potrebbero indurre ad assimilarlo al *leasing* finanziario avente ad oggetto un bene immobile (e in particolare a quello traslativo), esso è in realtà istituto diverso dalla locazione finanziaria e da questa deve essere tenuto distinto.

Infatti, lo schema negoziale del leasing – la cui natura giuridica è stato a lungo dibattuta in dottrina e giurisprudenza – è orientato all'acquisto progressivo della proprietà e potrebbe a prima vista apparire simile a quello del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, dato il diritto di godimento concesso al conduttore ed il pagamento di un canone periodico.

In realtà, i due contratti differiscono tanto da un punto di vista soggettivo quanto oggettivo.

Invero, da un lato, il contratto di *leasing* finanziario ha struttura trilaterale e coinvolge – oltre al proprietario dell'immobile e all'utilizzatore – anche un terzo soggetto e, precisamente, un intermediario finanziario *ex art. 106 Testo Unico Bancario*, mentre il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è un'operazione che avviene soltanto tra due parti, senza l'intermediazione di un terzo operatore.

Dall'altro lato, come già analizzato, anche da un punto di vista causale i due contratti differiscono tra di loro. Infatti il *rent to buy* non risponde a una specifica causa di finanziamento, ma rappresenta soltanto una modalità alternativa con cui addivenire al trasferimento della proprietà immobiliare attraverso la dilazione nel tempo del pagamento del corrispettivo e l'immediato possesso e godimento del bene.

Come si vedrà più avanti invece nel contratto di *leasing* la causa di finanziamento è un elemento imprescindibile: l'interesse sotteso alla volontà delle parti deve essere individuato nel finanziamento della disponibilità del bene da parte dell'utilizzatore, con la conseguenza che il canone pagato da quest'ultimo è

remunerativo del finanziamento concesso e non rappresenta il corrispettivo periodico del godimento del bene.

## 2.1. Il contratto di *leasing* finanziario

Il termine *leasing*, che deriva dal termine inglese “*to lease*”, designa l’attribuzione del diritto di godere temporaneamente di un determinato bene da parte del titolare (il c.d. *lessor*) ad altro soggetto (il c.d. *lessee*).

In via di approssimazione, il contratto di leasing può essere descritto in termini di concessione del godimento di un bene dietro il pagamento di un canone periodico al termine del quale la parte che ha ricevuto in godimento il bene può scegliere tra restituire il bene o proseguire nel godimento pagando un canone ridotto, ovvero acquistare la proprietà dello stesso o richiedere la sostituzione con un altro bene meglio utilizzabile<sup>3</sup>.

In base a questa prima definizione è possibile scorgere all’interno dell’operazione, posta in essere tramite questo schema contrattuale, il paradigma della locazione come elemento intorno al quale si riassume una ben più complessa fenomenologia. Infatti, sulla struttura base così delineata, si innestano poi una serie di varianti che inducono a classificare la figura contrattuale secondo i settori economici (leasing pubblico, privato o internazionale); la natura del bene (leasing mobiliare o immobiliare); le principali modalità di realizzazione dell’operazione (leasing con diritto di opzione d’acquisto per l’utilizzatore e *sale and lease back*).

Il contratto di leasing, al pari delle nuove operazioni economiche importate dalla prassi negoziale dell’ordinamento anglosassone (*factoring*, *franchising*, ecc.), nasce quale tecnica di finanziamento delle imprese e si plasma secondo i diversi interessi della prassi commerciale.

Le prime applicazioni dello schema negoziale di leasing nel nostro ordinamento si rinvencono verso gli anni Sessanta del secolo scorso: le imprese (c.d. *lessee*) iniziano ad impiegare nel proprio processo produttivo determinati beni senza disporre dei mezzi finanziari per procedere al loro acquisto (o senza intendere

---

<sup>3</sup> Questa definizione approssimativa è suscettibile di adattarsi tanto al leasing operativo quanto a quello finanziario di cui verrà trattato più approfonditamente.

procedere a tal fine); beni il cui utilizzo viene finanziato dall'impresa concedente (c.d. *lessor*), che a sua volta li acquista da un'impresa fornitrice, per la quale il *leasing* costituisce un valido strumento per collocare i propri beni sul mercato<sup>4</sup>

Si realizza in questo modo, sotto un profilo economico-funzionale, una tecnica di finanziamento *sui generis*, alternativa ai tradizionali canali bancari: mediante il contratto di *leasing* le imprese hanno a disposizione, per lo svolgimento dell'attività di impresa, beni immobili e/o macchinari industriali, senza la necessità di mobilitare ingenti capitali per il loro acquisto.

Lo schema contrattuale *de quo* costituisce dunque uno strumento di finanziamento a medio-lungo termine degli investimenti, alternativo al tradizionale modo di acquisizione della disponibilità dei beni.

Per siffatte considerazioni, molti autori inquadrano il contratto di *leasing* nella categoria dei contratti di impresa<sup>5</sup>.

È proprio a partire dal secondo dopoguerra – periodo di massima espansione del *leasing* in tutti i paesi anglosassoni – che lo strumento negoziale in esame inizia a colorarsi di una funzione di finanziamento. Ciò in ragione della partecipazione allo schema negoziale di banche, società finanziarie e assicuratrici, in posizione nettamente distinta rispetto all'utilizzatore e all'impresa fornitrice.

Questa struttura trilaterale risulta caratterizzare attualmente l'operazione di *leasing*. Ciò si coglie senza dubbio nella definizione di locazione finanziaria offerta dalla legge 4 agosto 2017, n. 124: la normativa in questione individua, come requisito soggettivo del concedente, l'essere questa una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106 del Testo unico bancario.

La funzione di finanziamento postula una particolare organizzazione imprenditoriale in capo a quest'ultimo soggetto: egli acquista il bene

---

<sup>4</sup> M. IMBRENDA – F. CARIMINI, *Leasing and lease back*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da Pietro Perlingeri, IV, 20, 2008, Napoli: «In questa fase i soggetti finanziatori si affiancano ai produttori e ai commercianti di beni (in particolare, di autoveicoli) che nel *leasing* – legato, come è dato intuire dalla relativa matrice linguistica e concettuale, ad esperienze giuridiche e mercantili maturate all'esterno del nostro tradizionale contesto di riferimento – vedono uno dei più interessanti canali di marketing dei propri prodotti, in quanto strumento orientato, fra l'altro, alla vendita».

<sup>5</sup> *Ex multis*, F. GUERRERA, *Il procedimento di formazione dell'operazione di leasing finanziario*, in *Rass. Dir. Civ.*, 1987, p. 861; V. BUONOCUORE, *Contratti d'impresa*, di V. Buonocuore, A. Luminoso, Milano, 1993.



strumentalmente alla concessione in locazione finanziaria all'utilizzatore, per la realizzazione del finanziamento, ma a ciò fa riscontro la previsione nel regolamento contrattuale di una serie di clausole che limitano il rischio imprenditoriale in capo al concedente.

Infatti sul soggetto utilizzatore grava qualsiasi rischio connesso all'utilizzo del bene.

Siffatte considerazioni trovano certamente giustificazione in un contesto imprenditoriale, dove l'utilizzatore è un soggetto in grado di accollarsi il rischio di impresa.

Un riscontro in tal senso è offerto dai progetti di iniziativa parlamentare D'Arezzo e Speranza del 1973 e Nencioni del 1978, in cui si evince un chiaro riferimento al contesto imprenditoriale in cui l'operazione si svolge e si stabilisce la natura imprenditoriale della parte locatrice.

Diversamente non potrebbe essere in un rapporto che coinvolga un privato. Soltanto la natura imprenditoriale dell'utilizzatore sembrerebbe quindi in grado di giustificare il peculiare assetto di interessi che le parti si danno, in particolare prevedendo che sono a carico di quest'ultimo tutti i rischi e le responsabilità che normalmente fanno capo al proprietario del bene<sup>6</sup>.

La stessa giurisprudenza di legittimità, sin dalla prima pronuncia in materia di leasing finanziario, ha specificato la natura di contratto "per l'azienda" privo, in quanto tale, di "carattere personale", sottolineando il nesso tra la natura delle parti coinvolte (imprenditori) e la finalità a cui l'operazione è diretta per il soddisfacimento di interessi ravvisabili "nel reddito che una parte trae dall'investimento di capitali in termini brevi e con adeguate garanzie, e nella possibilità, per l'altra parte, di acquistare la disponibilità di un bene (in genera a

---

<sup>6</sup> R. CLARIZIA, *I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da V. Buonocore, Sez. II – Tomo 4, Torino, G. Giappichelli, 2002. L'autore sostiene che il problema sia strettamente connesso con quello della natura dei beni oggetto del contratto di locazione finanziaria: per distinguere la fattispecie in esame da quella del c.d. credito al consumo si suole evidenziare che i beni oggetto del contratto di leasing devono essere "strumentali", in tal modo sottolineando che gli stessi sono utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale o dell'ente pubblico.

Lo stesso autore ritiene che l'ulteriore caratterizzazione della locazione finanziaria è che l'utilizzatore «assume tutti i rischi», facendo così risaltare la qualità di «*non consumatore*» dell'utilizzatore e la natura strumentale del bene locato.

rapida obsolescenza) sino, in pratica, al suo esaurimento, senza l'immobilizzo dell'intera somma necessaria all'acquisto"<sup>7</sup>.

Ciò premesso, è opportuno descrivere preliminarmente l'operazione realizzata dallo schema contrattuale di *leasing*, caratterizzata da una notevole complessità data appunto dalla sua struttura trilaterale.

I soggetti coinvolti sono tre: la società di leasing (c.d. concedente o *lessor*), l'utilizzatore del bene (c.d. concessionario o *lessee*) e l'impresa fornitrice o costruttrice del bene oggetto del contratto di *leasing*.

Diverse sono le relazioni che intercorrono tra questi tre soggetti: secondo lo schema negoziale "tradizionale", il concedente stipula con l'impresa fornitrice un contratto di compravendita e/o di appalto avente ad oggetto l'acquisto o la realizzazione del bene, mobile o immobile, individuato su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore.

Il bene viene concesso in godimento all'utilizzatore, il quale corrisponde al lessor un canone periodico e si assume tutti i rischi connessi al bene (sia per i danni che possa subire, compreso il perimento totale, sia per quelli che possa provocare).

Infine, ultima caratteristica essenziale dell'operazione di *financial leasing* è la previsione nel contratto di un diritto di opzione d'acquisto finale del bene a favore dell'utilizzatore, a un prezzo determinato.

A monte della stipulazione del contratto tra concedente ed utilizzatore<sup>8</sup> si collocano una serie di operazioni che sottolineano la trilateralità dell'operazione economica considerata: innanzitutto, l'individuazione della impresa fornitrice ad opera dell'utilizzatore; la scelta, sempre ad opera di quest'ultimo, del bene oggetto di compravendita tra società di *leasing* e società fornitrice e del successivo contratto di *leasing*; la proposta di finanziamento della società di *leasing* all'utilizzatore.

Ripercorrendo il processo di tipizzazione di tale contratto, almeno fino alla legge n.124 del 2017 mancava una disciplina organica di tale contratto sul quale si sono

---

<sup>7</sup> Così Cass., 9 aprile 1982, n.2198, in Rep. Foro it., 1982, voce Azienda, n.11 e Cass., 6 maggio 1986, n. 3023 nella quale veniva peraltro affermata l'atipicità del leasing e della sua causa di finanziamento.

<sup>8</sup> Parte della dottrina ritiene più opportuno riferirsi al leasing con il termine operazione per sottolineare la struttura trilaterale del rapporto e l'unitarietà del fine economico. Con il termine contratto, invece, ci si riferisce al rapporto intercorrente tra la società di leasing e l'utilizzatore. In tal senso, *ex multis*, R. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, Torino, 1989.

sviluppati una serie di dibattiti dottrinali e giurisprudenziali circa la sua natura giuridica, che hanno contribuito a rendere “socialmente tipica” la figura in esame. Infatti, il “vuoto” normativo non ha impedito agli interpreti di procedere a delineare i caratteri fondamentali dell’istituto.

L’operazione manifestò le gravi difficoltà ad essere inquadrata in un tipo contrattuale già noto, presentando diversi punti di novità rispetto alle figure contrattuali tipiche che condividevano una o più caratteristiche dell’istituto.

Fu infatti avvertito come necessario, in dottrina e in giurisprudenza, l’intervento del legislatore al fine di disciplinare chiaramente il fenomeno.

In tale contesto, opportuno è il richiamo all’art.17 della legge 2 maggio 1976, n.183 recante provvedimenti urgenti relativi agli interventi straordinari nel Mezzogiorno d’Italia, ai sensi del quale “per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili o immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta o indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con la facoltà per quest’ultimo di divenire proprietario dei beni locati, al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito”.

Sebbene tale norma costituisca un primo tentativo del legislatore di fornire una definizione di locazione finanziaria (limitata al solo settore dell’industria), essa sembrerebbe non aver sancito la tipizzazione legale del leasing, anche se non può negarsi che vi siano contenute tutte le caratteristiche essenziali e costanti dell’operazione<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Così M. R. LA TORRE, *Manuale della locazione finanziaria*, Giuffrè editore, Milano, 2002, p. 114 secondo il quale «E’ indubbio che una semplice definizione, oltre tutto dettata all’interno di una legge temporanea e eccezionale, insuscettibile quindi di applicazione analogica al di fuori dei casi in essa espressamente previsti, non possa trasformare un contratto atipico in tipico legale, anche se, però, non si ritiene di escludere un sia pur minimo valore giuridico ad una disposizione che in nuce conteneva già tutti gli elementi costitutivi e caratterizzanti la fattispecie e che, se fosse stata contenuta in una legge avente portata generale, avrebbe potuto costituire, anche se con qualche imprecisione terminologica storicamente giustificabile, una valida definizione della locazione finanziaria.

Il valore giuridico del 2° comma dell’art. 17 della l. n. 183/76 è proprio quello di aver costituito, e di costituire tutt’oggi, un punto di riferimento normativo, mai smentito nella prassi degli operatori, di una disciplina legislativa che, seppur limitata alla sola definizione [...] fotografava quella che era la fattispecie concreta della locazione finanziaria diffusasi in Italia agli inizi degli anni ’70 e che tale è rimasta sino ad oggi»; in dottrina cfr., altresì G. DE NOVA, *Nuovi contratti*, Torino, 1990, p. 192; ID, *Il contratto di leasing con sentenze ed altri materiali*, III ed., Milano, 1995, 3, che individua nella definizione « un idoneo punto di partenza »; R. CLARIZIA, *I contratti nuovi. Factoring e locazione finanziaria*, Torino, 1999, p. 110, che, ancor più esplicitamente, considera la definizione completa, siccome contenente le caratteristiche individuanti dell’operazione, e cioè la trilateralità

Invero, il primo aspetto meritevole di attenzione della definizione in esame è proprio l'utilizzo dell'espressione "locazione finanziaria". Tale locuzione, con l'aggiunta dell'aggettivo "finanziaria", assume una funzione di specificazione della fattispecie che, unita alla particolare struttura dell'operazione e alla natura del soggetto concedente, la distingue dalla locazione garantendone, dal punto di vista sistematico, una piena autonomia.

La locazione finanziaria è frutto di una complessa pattuizione, tant'è vero che si parla a riguardo di "operazione" e non di contratto, evidenziando lo stretto legame tra questo rapporto e l'ulteriore contratto con cui il concedente "acquista o fa costruire" i beni indicatigli dall'utilizzatore che formeranno oggetto del contratto di locazione finanziaria.

Infatti, un presupposto indifettabile dello schema negoziale *de quo* e che giustifica il ruolo di intermediario svolto dal concedente, è che quest'ultimo non è mai originariamente proprietario dei beni oggetto del contratto, ma deve acquistarli o farli costruire presso i vari fornitori scelti dall'utilizzatore.

Pertanto la sequenza di atti che caratterizzano l'operazione vede una fase precontrattuale durante la quale un soggetto – di norma, un imprenditore – chiamato utilizzatore fa richiesta ad un altro soggetto, detto concedente – *i.e.* società di *leasing* – di una prestazione di godimento di un bene (mobile, immobile o mobile registrato) che deve essere acquistato o fatto costruire dal concedente su scelta e indicazioni dell'utilizzatore. Dall'accettazione da parte del concedente della proposta dell'utilizzatore si perfeziona un contratto di locazione finanziaria.

Una volta perfezionatosi il vincolo contrattuale con l'utilizzatore, il concedente provvede ad acquistare o a far costruire il bene oggetto del contratto dal fornitore. All'utilizzatore vengono offerte diverse possibilità: quella di restituire la cosa concessagli in locazione al momento della scadenza del contratto; ovvero chiedere la proroga del contratto ad un canone ridotto; infine, quella di esercitare il diritto di opzione di acquisto del bene, pagando il prezzo residuo.

Sull'utilizzatore, di norma, gravano tutti i rischi per mancata o ritardata consegna, per i danni occorsi durante il trasporto, per i vizi, la perdita o il perimento della

---

del rapporto, l'assunzione di tutti i rischi relativi al bene da parte dell'utilizzatore e la previsione dell'opzione finale di acquisto ad un prezzo predeterminato.

cosa, nonché per i danni a terzi. A carico di quest'ultimo vi è anche l'obbligo di provvedere alla manutenzione del bene locato.

Appaiono essere questi gli elementi indifettabili del *leasing*, indipendentemente da qualsiasi orientamento dottrinale o giurisprudenziale sulla natura giuridica del contratto.

È infatti la dubbia qualificazione giuridica della fattispecie in esame a rappresentare un nodo problematico che sin dagli anni Sessanta del secolo scorso, prima dell'intervenuta tipizzazione ad opera della legge 4 agosto 2017, n. 124, ad aver interessato la dottrina e la giurisprudenza.

La tipizzazione del contratto di *leasing* – che ha garantito organicità e sistematicità alla materia al fine di dirimere alcuni punti nodali oggetto di un acceso dibattito giurisprudenziale – è stata operata dal legislatore con la legge 4 agosto 2017, n. 124, in vigore dal 29 agosto 2017 (d'ora in poi Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 2017) provvedendo ad inserire, all'art.1 commi 136-140, alcune disposizioni in materia di contratto di locazione finanziaria.

Più in particolare, queste ultime contengono una definizione organica della fattispecie, prevedendo un coordinamento con la disciplina fallimentare e con la legge 28 dicembre 2015, n. 208 (c.d. legge stabilità 2016) nonché la puntuale regolamentazione del grave inadempimento dell'utilizzatore e della eventuale successiva risoluzione del contratto.

L'intervento normativo si colloca all'interno di una particolare scelta legislativa, caratterizzata dalla volontà di dotare di contorni maggiormente definiti la fattispecie in esame, individuando con più precisione soggetti, oggetto e funzione del contratto di locazione finanziaria.

Tale "perimetrazione" del tipo contrattuale ha consentito di superare la distinzione operata dalla Corte di Cassazione delle due figure di *leasing* finanziario e *leasing* di godimento.

Nonostante ciò, alcuni autori<sup>10</sup> rinnegano la portata innovativa della novella legislativa ritenendo che essa segna una nuova tappa nel cammino normativo in materia di locazione finanziaria che non può ritenersi ancora concluso. Vi è infatti

---

<sup>10</sup> G. DI ROSA, *La disciplina della locazione finanziaria nella prima legge annuale per il mercato e la concorrenza*, in *I Contratti*, n. 2, 1 marzo 2018, p. 215.

ancora la sussistenza di svariati settori di utilizzo del contratto di locazione finanziaria a cui corrispondono distinte regolamentazioni che fanno avanzare dubbi sulla effettiva organicità dell'intervento normativo in esame.

È opportuno ripercorrere in breve i tratti distintivi della disciplina introdotta dalla Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 2017.

Ai sensi dell'art. 1, comma 136, della legge “Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale una banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo”.

Emerge chiaramente dalla definizione dettata dal legislatore della novella il carattere di finanziamento dell'operazione in esame e il correlativo inserimento nei contratti di impresa, essendo esso diretto a finanziarie in maniera indiretta l'utilizzazione di quei beni che risultano indispensabili per un'efficace gestione dell'attività economica.

Assume in questo senso una chiara connotazione professionale sia del concedente, il quale in base al dato normativo è identificato in un soggetto professionale operante nel settore creditizio o finanziario, a cui per legge è riservata tale attività (sottoposta peraltro a preventive autorizzazioni e successivi controlli), che dell'utilizzatore, il quale, nonostante il silenzio della legge sulla sua caratterizzazione soggettiva, si ritiene sia di norma un imprenditore o un lavoratore autonomo che, attraverso la conclusione del contratto di locazione finanziaria si procura la disponibilità di un bene strumentale all'esercizio dell'attività di impresa. Tuttavia, in assenza di una espressa previsione legislativa in tal senso, sembrerebbe che non possa escludersi la configurabilità di un *lessee*-consumatore<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> G. DI ROSA, op. cit.

L'oggetto della concessione in godimento può essere rappresentato tanto da beni mobili che da beni immobili, da acquistare o realizzare su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore.

Quest'ultimo sarà gravato dall'onere di sopportare tutti i rischi correlati al bene oggetto di godimento.

Inoltre, l'utilizzatore è tenuto a corrispondere al concedente un canone periodico, che in considerazione della particolare natura dell'operazione negoziale, si differenzia da quello previsto nell'ordinario contratto di locazione: se quest'ultimo rappresenta infatti il corrispettivo del godimento del bene, il canone del contratto di leasing costituisce la remunerazione della prestazione di finanziamento offerta dal concedente per l'acquisto del bene. A conferma di tale circostanza appare il dato letterale che rapporta l'ammontare del canone al "prezzo di acquisto o di costruzione" del bene e alla "durata del contratto".

Infine, elemento essenziale del contratto è la previsione dell'opzione di acquisto a favore dell'utilizzatore il quale, alla scadenza del contratto, potrà decidere di divenire proprietario del bene pagando un prezzo prestabilito, ovvero di restituirlo. Restano escluse dalla disciplina del comma 136 della legge citata le altre tipologie di *leasing* conosciute nella prassi.

Ne consegue che il *leasing* finanziario oggetto della normativa in esame si distingue dal *leasing* operativo. Si può infatti affermare che in quest'ultima tipologia il rapporto si instaura soltanto tra il locatore del bene, che di norma è il proprietario, e l'utilizzatore, mentre nel *leasing* finanziario vi è necessariamente la contemporanea presenza di tre soggetti (società di *leasing*, utilizzatore e impresa fornitrice). Trattasi dunque di un rapporto a struttura bilaterale.

Il contratto di *leasing* operativo ha ad oggetto il godimento di beni strumentali standardizzati e di uso corrente che permettano, al termine del rapporto, una nuova eventuale utilizzazione.

Il valore residuo del bene risulterà pertanto elevato tanto da permetterne una nuova utilizzazione.

I rischi in tal caso sono a carico del concedente. Lo scopo del leasing operativo è infatti quello di evitare all'utilizzatore i rischi connessi alla proprietà del bene strumentale.

Dal punto di vista del concedente, il vantaggio è quello di una maggiore commercializzazione dei prodotti.

Il bene oggetto di leasing viene in questo caso generalmente fornito all'utilizzatore che, come corrispettivo del godimento, paga un canone direttamente al produttore o distributore. Quest'ultimo assume l'obbligo di prestare all'utilizzatore anche una serie di servizi collaterali (assistenza, manutenzione, istruzioni all'uso).

Il canone è commisurato al valore d'uso del bene oggetto del contratto ed è anche remunerativo dei servizi collaterali.

Inoltre, ciò che manca nel leasing operativo è proprio il diritto di opzione in favore dell'utilizzatore: esso è semplicemente un contratto con il quale, a fronte del pagamento di un canone mensile, l'utilizzatore ottiene la disponibilità di un determinato bene direttamente dal produttore o dal distributore che contemporaneamente assume l'obbligo di prestare una serie di servizi collaterali.

Solo il *leasing* finanziario resta dunque uno strumento diretto di finanziamento dell'impresa in cui la persona del fornitore non si identifica con quella del concedente.

## 2.2. Inadempimento dell'utilizzatore. A metà strada tra la disciplina della vendita con riserva della proprietà e della locazione

Al citato problema della qualificazione giuridica della locazione finanziaria è poi strettamente connesso quello dell'individuazione della disciplina applicabile in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore: in particolare, se al contratto in esame sia applicabile l'art. 1458 2 comma c.c. rubricato "Effetti della risoluzione", il quale in caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica dispone che l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite, per cui i canoni già versati rimangono acquisiti dal concedente; ovvero l'art. 1526 c.c. dettato in materia di vendita con riserva della proprietà per cui il venditore, in caso di inadempimento del compratore, deve restituire le rate riscosse salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno).

La peculiare configurazione della fattispecie, che risulta particolarmente difforme rispetto alle figure previste nel Codice civile, ha posto diversi contrasti interpretativi



in ordine all'individuazione di una fattispecie tipica assimilabile alla locazione finanziaria.

Nel ripercorre l'acceso dibattito, da tempo emergevano due linee interpretative: la prima tendeva ad assimilare il *leasing* finanziario a figure già tipizzate dal legislatore quali il contratto di locazione ordinaria (artt. 1571 ss. c.c.), ovvero la vendita rateale con riserva della proprietà (artt. 1523 ss.).

Invero, parte della dottrina e della giurisprudenza<sup>12</sup> individuavano una forte analogia funzionale tra la locazione finanziaria e quella ordinaria, data dalla medesima causa di "godimento": l'utilizzatore, come il conduttore, stipula il contratto di locazione finanziaria al fine di ottenere il godimento di un bene e, a sua volta, la società di leasing ha interesse a percepire i canoni periodici al pari del locatore, indipendentemente dalla previsione di un diritto di opzione in capo all'utilizzatore per l'acquisto della *res* e dalle clausole di inversione del rischio.

Per un diverso orientamento, seguito da larga parte della dottrina e dalle Corti di merito<sup>13</sup>, il *leasing* contiene delle affinità con la vendita con riserva della proprietà: essi hanno in comune la finalità di finanziamento e la dilazione del corrispettivo in canoni periodici che corrispondono a rate di prezzo e l'utilizzatore, come l'acquirente, ha interesse all'acquisto della proprietà del bene concessogli in godimento.

Un altro filone di indagine invece ne sottolineava i profili di originalità e tra le diverse soluzioni giurisprudenziali proposte riconduceva il contratto in esame alla categoria dei contratti misti, comprensivo di elementi tipici della vendita, del mutuo e della locazione<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> A. TABET, *La locazione di beni strumentali (leasing) (nota a Trib. di Vigevano, 14 dicembre 1972)*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1973, II, p. 287 ss.; Trib. Firenze, 23 aprile 1977, in G. De Nova, *Il contratto di leasing, con sentenze ed altri materiali*, Milano, 1995, p. 73; Trib. Milano, 25 febbraio 1985, in *Riv. It. Leasing*, 1986, p. 162 che ha analizzato una particolare fattispecie di locazione finanziaria nella quale non era prevista alcuna facoltà di riscatto del bene, per cui pur rilevando l'atipicità del contratto ha ritenuto l'applicabilità analogica delle norme sulla locazione.

<sup>13</sup> G. MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1974, p. 250 ss.; la giurisprudenza in materia è molto copiosa ma si segnalano le sentenze del Trib. Vicenza, 5 marzo 1984, in G. DE NOVA, *Il contratto di leasing, con sentenze ed altri materiali*, Milano, 1995, p. 107; del 10 novembre 1984, in *Riv. It. Leasing*, 1985, p. 246.

<sup>14</sup> Cfr. Trib. Catania, 29 novembre 1985, in *Riv. It. Leasing*, 1986, p. 416.

Sul tema si inserì una innovativa pronuncia della Suprema Corte risalente al 1986<sup>15</sup>: la Corte individua la causa del contratto di *leasing* nella causa di finanziamento. Infatti, si legge: “La causa della locazione finanziaria non consiste, dunque, nell’acquisto della proprietà di un bene con una particolare agevolazione nel pagamento del prezzo, bensì un finanziamento per l’acquisto della disponibilità immediata del bene”. Da ciò discende l’inapplicabilità in via analogica dell’art. 1526 c.c., dettato in tema di vendita con riserva della proprietà (che prevede la restituzione delle rate riscosse), nell’ipotesi di inadempimento dell’utilizzatore.

I giudici di legittimità arrivano alla conclusione che il contratto di *leasing* è un contratto atipico a cui sono estese le norme generali relative al contratto e non anche le norme proprie della disciplina dei singoli contratti nominati. La Suprema Corte ha precisato che “il contratto di leasing finanziario è, per sua natura, un contratto di durata che non si esaurisce in un unico atto, ma che, al contrario, presuppone una prestazione continuativa, da un lato (la messa a disposizione del bene), e una controprestazione periodica, dall’altro (il pagamento dei canoni)”<sup>16</sup>.

Si sottolinea così l’assoluta prevalenza nel leasing finanziario della caratteristica causale del finanziamento di mezzi strumentali all’esercizio dell’impresa, rispetto alla finalità costituita dalla eventualità dell’esercizio del riscatto della proprietà. E così il pagamento dei canoni assume il valore di restituzione di un mutuo finanziario e non quello di pagamento di un prezzo di acquisto.

La locazione finanziaria veniva quindi configurata alla stregua di un contratto atipico con causa di finanziamento ed una volta accertato, ai sensi del secondo comma dell’art. 1322 c.c., che esso tende a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l’ordinamento giuridico, ne consegue che deve essere assoggettata alla disciplina generale del contratto: il regolamento degli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell’utilizzatore ricade nella disciplina generale contenuta al 1 comma dell’art. 1458 c.c., ritenendo così definitivamente acquisiti i canoni riscossi dal concedente.

---

<sup>15</sup> Cass. civ., 6 maggio 1986, n. 3023, in *Foro it.*, 1986, I, c. 1819, con nota di Pardolesi.

<sup>16</sup> Cass. civ., 6 maggio 1986, n. 3023, op. cit.

Proprio su questi elementi si basano le argomentazioni delle sei sentenze della Corte di Cassazione del dicembre 1989, c.d. sentenze “gemelle”<sup>17</sup>, che operano una suddivisione del *leasing* finanziario nelle tipologie del *leasing* c.d. “di godimento” e del *leasing* c.d. “traslativo”<sup>18</sup>: sulla scia di tali riflessioni, i giudici hanno riconosciuto un’autonoma identità causale della locazione finanziaria, tanto da escluderne la riconducibilità dell’istituto *de quo* a quelli della locazione e della vendita con riserva della proprietà.

In particolare, la Suprema Corte ha sovvertito l’orientamento giurisprudenziale precedente che riconosceva nel *leasing* finanziario un contratto con causa di finanziamento “rivolto a consentire ad una parte la disponibilità della cosa mediante un apporto di capitale effettuato dall’altra”<sup>19</sup> e ha riconosciuto, accanto a quella ordinaria, “una diversa funzione di finanziamento, finalizzata genericamente ad un risultato traslativo analogo a quello della vendita rateale”<sup>20</sup>, sì da giustificare, in caso di risoluzione del contratto, l’applicazione del citato art. 1526 c.c.

Viene così enucleata una nuova figura di *leasing* c.d. traslativo che si contrappone alla figura tradizione di *leasing* c.d. di godimento.

Il *discrimen* tra le due figure è stato individuato nel valore residuo del bene assunto al momento del riscatto, rapportato al prezzo pattuito per l’opzione e alla funzione dei canoni corrisposti dall’utilizzatore,

Il *leasing* qualificabile come “di godimento” si caratterizza per una funzione di finanziamento a scopo di godimento del bene da parte dell’utilizzatore per la durata del contratto. I canoni da quest’ultimo versati rappresentano esclusivamente il corrispettivo del godimento del bene e del suo sfruttamento economico.

Alla scadenza del contratto, il valore residuale del bene risulterà minimo e, di conseguenza, il prezzo di opzione sarà irrisorio.

---

<sup>17</sup> Cass. civ., 13 dicembre 1989, nn. 5569, 5570, 5571, 5572, 5573, 5574, in *Giur. it.*, 1990, I.

<sup>18</sup> Orientamento che dovrebbe oggi ritenersi superato a seguito dell’introduzione di una disciplina legislativa sulla locazione finanziaria ad opera della legge 4 agosto 2017, n. 124.

<sup>19</sup> Cass. civ., 6 maggio 1986, n. 3023, op. cit.

<sup>20</sup> Cass. civ., 13 dicembre 1989, n. 5570.

Da ciò si evince che la volontà delle parti sia maggiormente orientata allo scopo di godimento piuttosto che all'eventuale effetto traslativo della proprietà del bene.

Nell'economia del rapporto il patto di opzione assume valenza residuale.

Infatti, l'interesse dell'utilizzatore è principalmente quello di ottenere la disponibilità del bene e la possibilità di utilizzarlo fino alla sua obsolescenza, senza procedere ad un esborso di capitali.

La Suprema Corte ritiene che a tale tipologia di leasing, che configura un contratto di durata, sia applicabile la disciplina prevista per i contratti ad esecuzione continuata o periodica di cui all'art. 1458 c.c., ai sensi del quale "La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione".

Diversamente, il *leasing* c.d. traslativo ha ad oggetto beni di natura durevole<sup>21</sup>, che, come tali, sono idonei, allo scadere del contratto, a mantenere pressochè intatta la propria valenza economica, a cui si contrappone un limitato prezzo di opzione. In particolare, le parti prevedono che il bene, avuto riguardo alla sua natura e alla durata del rapporto, sia destinato a conservare, alla scadenza del rapporto, un valore residuo considerevole per l'utilizzatore (valore di norma superiore al prezzo pattuito per l'opzione).

In questo caso, l'importo dei canoni costituisce un'anticipazione del prezzo di acquisto del bene: il godimento del bene ha in tal caso una funzione strumentale rispetto al successivo acquisto della proprietà.

Ciò induce ad ipotizzare una volontà delle parti diretta, già in sede di stipulazione del contratto, al trasferimento della proprietà della *res*.

Delineate le caratteristiche di questa tipologia di leasing, i giudici di legittimità lo ritengono assimilabile al contratto di vendita con riserva della proprietà perché stipulato in funzione del conseguimento finale della proprietà del bene. Di

---

<sup>21</sup> Cfr. anche Cass., 5 giugno 1991, n. 6357, in *Riv. It. Leasing*, 1992, p. 162.

conseguenza, in caso di inadempimento dell'utilizzatore, risulta applicabile la regola dettata dall'art. 1526 c.c.

La disposizione prevede che l'utilizzatore sia tenuto a restituire il bene, ma abbia anche il diritto a vedersi restituiti i canoni versati alla società concedente, la quale potrà ottenere soltanto un equo compenso per l'utilizzo del bene oggetto del contratto, in aggiunta al risarcimento del danno.

L'individuazione delle due tipologie di *leasing* ha consentito alla giurisprudenza la possibilità di risolvere i problemi in tema di disciplina applicabile in caso di inadempimento del *lessee*, prevedendo così l'applicazione di norme dettate per i contratti tipici che più si avvicinano a ciascuna di esse.

A porre rimedio ai contrasti giurisprudenziali sul regime civilistico da applicare allo schema negoziale in esame è stato lo stesso legislatore, il quale, superando la distinzione tra *leasing* c.d. operativo e *leasing* c.d. traslativo<sup>22</sup>, ha introdotto una specifica disciplina per la risoluzione del contratto nel caso di inadempimento dell'utilizzatore all'art. 1, commi 136 ss., della Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 2017<sup>23</sup>.

Oltre ad offrire una nozione di locazione finanziaria, la legge prevede la fattispecie del grave inadempimento dell'utilizzatore e legittima la risoluzione del contratto, regolandone gli effetti tra le parti nonché fissando la procedura per la vendita e la ricollocazione del bene.

Preliminarmente, è opportuno sottolineare che la legge ricollega l'effetto risolutorio al grave inadempimento dell'utilizzatore, i cui presupposti vengono espressamente individuati dal comma 137 dell'art. 1 in esame, ai sensi del quale «Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili

---

<sup>22</sup> Così sostiene parte della dottrina. *Ex multis*, I. DAL SANTO, *La risoluzione del contratto di leasing nella l. 4 agosto 2017, n. 124*, in *Studium Iuris*, n. 5, 1 maggio 2021, p. 577; V. TIMPANO, *Il contratto di leasing: vecchi contrasti interpretativi e nuove soluzioni normative - IL COMMENTO*, in *I Contratti*, n. 5, 1 settembre 2017, p. 539; V. VITI, *Leasing finanziario - Il tramonto della bipartizione tra leasing "di godimento" e leasing "traslativo"*, in *Giurisprudenza Italiana*, n. 11, 1 novembre 2019, p. 2361.

<sup>23</sup> V. TIMPANO, *op. cit.* sostiene che «Tale disciplina, ancorché circoscritta alla enunciazione dei tratti qualificanti del contratto e al profilo patologico del rapporto, consente di superare la classificazione del leasing come contratto atipico, integrando un complesso normativo che, seppur non esaustivo, marca una obiettiva tipicità del contratto».

o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria”.

Dalla citata disposizione emerge che la gravità dell’inadempimento dell’utilizzatore è parametrata *ex lege* alla mancata corresponsione di un certo numero di canoni entro precise scadenze temporali ivi individuati. Il legislatore ha voluto così predeterminare normativamente la rilevanza dell’inadempimento, sottraendo al giudice ogni valutazione circa la sua importanza *ex art.* 1455 c.c. secondo cui “Il contratto non può risolversi se l’inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all’interesse dell’altra”.

La valutazione legale della gravità dell’inadempimento, oltre a sottrarre al giudice la valutazione di cui all’art. 1455 c.c. allo scopo di limitare l’esercizio del diritto del concedente ad ottenere la risoluzione del contratto alle ipotesi in cui viene l’inadempimento raggiunge la soglia prevista dalla legge, svolge anche la funzione di tutela dell’utilizzatore rispetto ai limiti entro i quali l’inadempimento può essere causa di scioglimento del contratto: fine ultimo della norma è evitare la previsione di clausole che legittimano la risoluzione del contratto per un inadempimento dell’utilizzatore di scarsa importanza, come il mancato pagamento di un solo canone<sup>24</sup>.

Passando agli effetti della risoluzione del contratto di locazione finanziaria, l’art. 1, comma 138, della Legge annuale per il mercato e per la concorrenza 2017 statuisce che “In caso di risoluzione del contratto per l’inadempimento dell’utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all’utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all’ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l’esercizio dell’opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell’utilizzatore quando il

---

<sup>24</sup> Cfr. G. DI ROSA, *La disciplina della locazione finanziaria nella prima legge annuale per il mercato e la concorrenza*, in *I Contratti*, n. 2, 1 marzo 2018, p. 215.

valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente".

Risolto il contratto dunque l'utilizzatore è tenuto a restituire il bene al concedente, al quale è riconosciuto il diritto di trattenere quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione fino alla concorrenza dei canoni scaduti e non pagati alla data della risoluzione del contratto, dei canoni a scadere solo in linea capitale e del prezzo finale di acquisto, oltre alle spese di recupero, stima e conservazione del bene fino alla sua ricollocazione, versando all'utilizzatore il residuo importo.

Pertanto il comma 138 dell'articolo in esame regola i rapporti tra concedente ed utilizzatore per il caso di risoluzione del contratto per inadempimento del secondo prevedendo il diritto del primo di ottenere la restituzione del bene, per poi procedere ad una sua vendita o ricollocazione secondo i valori di mercato.

L'attuale disciplina ricalca il meccanismo di tutela dell'interesse della società di *leasing* già previsto dalla normativa concorsuale nell'art. 72 *quater* 1. fall.<sup>25</sup> (R.D. 16 marzo 1942, n. 627), ribadito senza mutamenti nel nuovo Codice della crisi di impresa nonché nella disciplina in materia di *leasing* immobiliare abitativo.

Da siffatte considerazioni, è agevole desumere quali siano gli interessi delle parti a cui il legislatore ha inteso attribuire rilievo.

In particolare, la disciplina dell'art. 1, comma 138 della normativa in commento si pone l'obiettivo di garantire un riequilibrio delle posizioni dei contraenti scongiurando il pericolo di indebito arricchimento a vantaggio del concedente, ma

---

<sup>25</sup> Art. 72 *quater* 1. fall.: "Al contratto di locazione finanziaria si applica, in caso di fallimento dell'utilizzatore, l'articolo 72.

Se è disposto l'esercizio provvisorio dell'impresa il contratto continua ad avere esecuzione salvo che il curatore dichiari di volersi sciogliere dal contratto.

In caso di scioglimento del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale; per le somme già riscosse si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a).

Il concedente ha diritto ad insinuarsi nello stato passivo per la differenza fra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene.

In caso di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria, il contratto prosegue; l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo pattuito."

al contempo assicurandogli una adeguata tutela in caso di inadempimento della controparte.

Infatti il meccanismo previsto dalla legge consente alla società di *leasing* di recuperare integralmente il finanziamento erogato mediante la facoltà di ricollocare il bene sul mercato facendo proprio il ricavato di un'eventuale vendita, nei limiti del proprio credito.

Dall'altro lato, all'utilizzatore viene riconosciuto il diritto ad ottenere l'eventuale eccedenza ricavata dalla vendita del bene, evitando così che i suoi interessi vengano pregiudicati da un ingiustificato arricchimento del concedente, nel senso che quest'ultimo non ottenga, dall'inadempimento del primo, più di quanto avrebbe potuto ottenere dalla normale esecuzione del rapporto<sup>26</sup>

Al fine di evitare possibili abusi in danno dell'utilizzatore il legislatore si è preoccupato di disciplinare analiticamente, al successivo comma 139<sup>27</sup>, le precise modalità di realizzazione della vendita e ricollocazione del bene sul mercato.

### 2.3. Scopo del *leasing* immobiliare abitativo

La legge 28 dicembre 2015, n. 208 (d'ora in poi: legge stabilità 2016), tra le varie disposizioni in materia di tassazione immobiliare, ha previsto, all'art. 1, commi da 76 a 84, una specifica disciplina del contratto di locazione finanziaria finalizzato all'acquisto o alla costruzione di beni immobili da adibire a abitazione principale (c.d. *leasing* immobiliare abitativo).

---

<sup>26</sup> Cfr. I. DAL SANTO, *La risoluzione del contratto di leasing nella l. 4 agosto 2017, n. 124*, in *Studium Iuris*, n. 5, 1 maggio 2021, p. 577.

<sup>27</sup> Art. 1, comma 139, Legge concorrenza 2017: "Ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati.

Quando non è possibile far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore".



La tipizzazione di questa figura contrattuale - ed ancora prima del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione – rappresenta una nuova forma di accesso alla proprietà immobiliare<sup>28</sup>.

Anche in questo caso l’obiettivo è quello di offrire ai potenziali acquirenti una soluzione alternativa rispetto al normale mezzo di finanziamento costituito dal mutuo ipotecario, ma anche dai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di cui all’art. 23 d.l. 133/2014, con lo scopo di incentivare la ripresa del mercato immobiliare.

Infatti il leasing assicura il vantaggio di ottenere un finanziamento in grado di coprire il valore dell’immobile e di modulare in maniera flessibile importo (e periodicità) dei canoni della locazione finanziaria e del prezzo finale di acquisto.

Se infatti il *leasing* immobiliare abitativo differisce dalla figura contrattuale del *rent to buy* come disciplinata dalla legge<sup>29</sup>, entrambi sono diretti a consentire a soggetti che non dispongono di risorse economiche sufficienti di acquistare un immobile attraverso una procedimentalizzazione dell’operazione economica di scambio: entrambi prevedono modalità di acquisto graduale della proprietà che si realizza in due momenti (quello immediato del godimento del bene e quello eventuale e finale del trasferimento della proprietà immobiliare) e contemplano versamenti rateizzati o accantonamenti del prezzo di acquisto<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> Secondo A.SEMPRINI, *L’acquisto progressivo della proprietà immobiliare*, in *Contr. e impr.*, 2018, 1190, questi nuovi schemi negoziali darebbero luogo ad un acquisto progressivo della proprietà immobiliare; v., nello stesso senso, D. POLETTI, “*Forme*” del godimento con funzione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo, [https://www.academia.edu/37773868/\\_FORME\\_DEL\\_GODIMENTO\\_CON\\_VOCAZIONE\\_TRA\\_SLATIVA\\_APPUNTI\\_SUL\\_LEASING\\_IMMOBILIARE\\_ABITATIVO](https://www.academia.edu/37773868/_FORME_DEL_GODIMENTO_CON_VOCAZIONE_TRA_SLATIVA_APPUNTI_SUL_LEASING_IMMOBILIARE_ABITATIVO), che si esprime in termini di acquisto “graduato” della proprietà immobiliare.

<sup>29</sup> Il legislatore del 2014 ha infatti nettamente distinto le due tipologie contrattuali, escludendo espressamente dall’ambito di applicazione della disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, la locazione finanziaria che – quando ad oggetto immobili da destinare ad abitazione principale – costituiscono oggetto di specifica regolazione nei commi da 76 a 84 della legge stabilità del 2016.

<sup>30</sup> Cfr. D. POLETTI, *L’acquisto “progressivo” della proprietà abitativa tra autonomia privata, tecnica legislativa e controllo giudiziale*, in *Effettività ed rittwirkung nelle discipline di settore. Diritti civili, diritti sociali, diritto al cibo e alla sicurezza alimentare*, a cura di NAVARETTA, Torino, 2017, 123.

Tali interventi legislativi si inseriscono pertanto nell'ambito del c.d. diritto della crisi<sup>31</sup>, espressione che fa riferimento alla serie di interventi normativi per far fronte alla crisi economico-finanziaria del 2008 e alle sue ricadute sul mercato immobiliare.

Lo scopo del legislatore è stato quello di predisporre a favore dei privati e in particolare di coloro che, per limiti reddituali, non avevano accesso al credito bancario, uno strumento - il *leasing* immobiliare abitativo – già diffuso nella prassi degli affari e impiegato soprattutto dalle imprese per l'acquisto di beni strumentali all'esercizio dell'attività economica, in un'ottica di ripresa del settore immobiliare e delle contrattazioni.

Nel disciplinare il leasing immobiliare abitativo il legislatore non si è limitato a dettare esclusivamente una disciplina fiscale, ma si è preoccupato anche, dal punto di vista civilistico, dei diritti e degli obblighi delle parti (soprattutto dettando una serie di disposizioni a tutela della parte debole in un'ottica consumeristica<sup>32</sup>).

L'art. 1 della legge stabilità 2016 regola non solo l'aspetto fisiologico, ma anche quello patologico del rapporto<sup>33</sup>.

L'articolo in esame, al comma 76, contiene una definizione del contratto di locazione finanziaria da immobile da adibire ad abitazione principale, che riproduce quella contenuta nell'abrogato art. 17, comma 2, della legge 2 maggio 1976 n. 183<sup>34</sup>: “Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad

---

<sup>31</sup> Cfr. D. POLETTI, “*Forme*” del godimento con funzione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo, op. cit.

<sup>32</sup> Al leasing immobiliare sono infatti applicabili le tutele previste nella disciplina consumerista, in quanto, per la loro applicazione, occorre soltanto che il soggetto (utilizzatore) agisca per scopi estranei all'attività di impresa, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, destinando il bene ricevuto in locazione a propria abitazione principale. In particolare, alcune disposizioni come quella di sospensione dei canoni in caso di illegittimo licenziamento dell'utilizzatore (art. 1, commi 79 e 80, della legge stabilità 2016), sono state pensate in una visione consumeristica al fine di tutelare il soggetto debole del rapporto, vale a dire l'utilizzatore/consumatore.

<sup>33</sup> D. POLETTI, “*Forme*” del godimento con funzione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo, op. cit. secondo la quale «l'attenzione del legislatore è stata soprattutto attratta dalla gestione dei rischi iniziali e sopravvenuti dell'operazione contrattuale e dall'inadempimento dell'utilizzatore, oltre ad appuntarsi con specifico interesse, come emerge dal comma 77, nei confronti di una possibile sopraggiunta dichiarazione di fallimento».

<sup>34</sup> La legge recante la “Disciplina dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-80”, al comma 2 dell'art. 17 conteneva una definizione dell'operazione di locazione finanziaria, limitata alla figura del leasing agevolato di impianti industriali, stabilendo che, “per

abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, 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”.

Si tratta anche in questo caso di un'operazione caratterizzata da una struttura trilaterale che prevede il coinvolgimento di tre soggetti: il concedente o finanziatore dell'operazione che acquista il bene immobile dal fornitore alle condizioni fissate dall'utilizzatore, al fine di concederlo in godimento a quest'ultimo con la stipulazione del contratto di locazione finanziaria; l'utilizzatore finale del bene che corrisponde al concedente un canone periodico per il godimento dell'immobile e che, alla scadenza del contratto, potrà optare per l'acquisto del bene ad un prezzo prestabilito; ed infine, il fornitore che è il proprietario dell'immobile.

In base alla definizione fornita dall'art. 1, comma 76, della legge stabilità 2016 si evince che il concedente potrà essere esclusivamente una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106 T.U.B. e quindi un soggetto professionale autorizzato ad operare nell'ambito dell'attività di *leasing*.

---

operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili e immobili, acquistati fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito”. La normativa è stata abrogata dal decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Si è ritenuto più corretto definire il leasing finanziario con il termine “operazione”, al fine di sottolineare la trilateralità del rapporto e l'unitaria finalizzazione economica, mentre il termine contratto è stato considerato idoneo per indicare il rapporto giuridico tra la società concedente e l'utilizzatore (v., in questi termini, R. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, Torino, 1989). La c.d. legge di stabilità per il 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208), invece, utilizza il termine contratto per definire il leasing abitativo, definizione che è stata pedissequamente riprodotta all'art. 1, comma 136, della Legge Concorrenza del 2017 (legge 4 agosto 2017, n. 124) che ha tipizzato il leasing finanziario.

Per quanto riguarda l'altro soggetto del rapporto contrattuale, l'utilizzatore, essendo l'oggetto del contratto un immobile da adibire ad abitazione principale, si ritiene che egli possa essere soltanto una persona fisica<sup>35</sup>.

In ordine al profilo causale, dai lavori preparatori, emerge che il contratto costituisce "una forma di finanziamento, alternativa al contratto di mutuo, a favore delle persone fisiche finalizzato all'acquisto o alla costruzione di un immobile da adibire ad abitazione principale"<sup>36</sup>.

Si rileva quindi che tale tipologia contrattuale si inquadra nei contratti con causa di finanziamento che connota in generale il contratto di *leasing*.

Il *leasing*, infatti, indipendentemente dal carattere traslativo o di godimento (secondo l'indirizzo giurisprudenziale prevalente segnato dalle sentenze della Corte di Cassazione a partire dal 1989 e oggi superato dall'introduzione della Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 2017), configura un contratto in cui si realizza un collegamento negoziale tra l'opzione di acquisto e la concessione in godimento del bene oggetto del contratto, ed entrambi i negozi sono inscindibilmente avvinti da un'unica funzione, ossia il finanziamento per l'acquisto di beni<sup>37</sup>.

Pertanto, al dà delle dinamiche applicative del contratto di *leasing*, la giurisprudenza di legittimità ha individuato un elemento comune, rappresentato dall'esistenza di "un'operazione di finanziamento tendente a consentire al c.d. utilizzatore il godimento di un bene (transitorio o finalizzato al definitivo acquisto del bene stesso) grazie all'apporto economico di un soggetto abilitato al credito (c.d. concedente) il quale, con la propria risorsa finanziaria, consente all'utilizzatore di soddisfare un interesse che, diversamente, non avrebbe avuto la possibilità o l'utilità

---

<sup>35</sup> G. RIZZI, *Il leasing immobiliare abitativo*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it), 19 Gennaio 2016, secondo il quale «la circostanza che nella disposizione si faccia espresso riferimento ad immobili da adibire ad abitazione principale implica che l'utilizzatore debba necessariamente essere un soggetto che possa utilizzare l'immobile come propria abitazione, dovendosi, pertanto, escludere che l'utilizzatore possa essere una società, una persona giuridica o comunque un ente o comunque un soggetto rispetto al quale non possa instaurarsi un rapporto di "abitazione" rispetto all'immobile»

<sup>36</sup> *Dossier del Senato della Repubblica - n. 240/10 Vol. I Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Stabilità 2016) Legge 28 dicembre 2015, n. 208 Volume I - Articolo 1, commi 1-510.*

<sup>37</sup> Cfr. Cass. civ. Sez. VI - 3, Ord., 23/10/2014, n. 22532.

di realizzare, attraverso il pagamento di un canone che si compone, in parte, del costo del bene ed, in parte, degli interessi dovuti al finanziatore per l'anticipazione del capitale"<sup>38</sup>.

Sembra dunque che la normativa di introduzione del leasing abitativo abbia recepito gli orientamenti sopra richiamati riconoscendo il carattere prevalentemente finanziario del contratto in questione.

Secondo alcuni autori<sup>39</sup> indicativi in tal senso sono una serie di elementi presenti nella fattispecie. *In primis*, la qualificazione soggettiva del concedente, il quale deve essere necessariamente una banca o un intermediario finanziario iscritto negli appositi albi previsti dal Testo unico in materia bancaria e creditizia, il cui interesse consiste nel finanziare l'operazione.

Inoltre, il pagamento del canone si configura non tanto come un corrispettivo per la locazione del bene quanto come modalità di restituzione del finanziamento concesso dal concedente.

Infine, tutti i rischi dell'operazione sono a carico dell'utilizzatore<sup>40</sup>.

Pertanto parrebbe opportuno concludersi nel senso che il *leasing* è un contratto di locazione finanziaria la cui causa non consiste nell'acquisto della proprietà di un bene con un'agevolazione particolare nel pagamento del prezzo, ma in un finanziamento per l'acquisto dell'immediata disponibilità della cosa con l'obbligo dell'utilizzatore di rimborsare la somma in maniera rateale.

---

<sup>38</sup> Cass., Sez. Un., 5 ottobre 2015, n. 19785, Giust. civ. Mass., 2015.

<sup>39</sup> A. CELESTE – P. PETRELLI, *Le nuove forme di godimento dei beni immobili. Leasing, sale and lease back, rent to buy, timesharing, condhotel*, in *Teoria e pratica del diritto. Civile e precesso*, Giuffrè, 2021.

<sup>40</sup> Quest'ultima previsione potrebbe apparire incoerente rispetto alla qualificazione dell'utilizzatore come consumatore che destina l'immobile a sua abitazione principale. Il legislatore avrebbe dovuto prevedere una differente regolamentazione dei rischi in ragione della diversa qualità dell'utilizzatore nelle due tipologie contrattuali della locazione finanziaria e del leasing abitativo (in tal senso R. CLARIZIA, *La locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, nella legge di stabilità 2016: problemi di qualificazione e di coerenza sistematica*, in *Cultura e diritti*, 2016, n. 3, PISA UNIVERSITY PRESS, p. 43).

Per quanto riguarda la struttura del *leasing* immobiliare abitativo, dal dato letterale, emerge che si tratta di una fattispecie negoziale complessa, frutto della combinazione di elementi tra loro collegati<sup>41</sup>.

Il primo segmento negoziale è costituito dal contratto di *leasing* stipulato tra utilizzatore e concedente, con cui quest'ultimo si obbliga a mettere a disposizione del primo un determinato bene immobile, verso un determinato corrispettivo. In tal modo si consente all'utilizzatore di realizzare il proprio interesse ad ottenere il godimento del bene senza procedere all'acquisto dello stesso con proprie risorse finanziarie.

Accanto a tale segmento se ne posiziona un altro, ossia il contratto di fornitura intercorrente tra la società di *leasing* e il fornitore, con cui il concedente, in esecuzione dell'obbligo assunto con il contratto di *leasing*, acquista o fa costruire l'immobile da mettere a disposizione dell'utilizzatore<sup>42</sup>.

La definizione del contratto di locazione finanziaria di beni immobili da adibire ad abitazione principale evidenzia pertanto la relazione che intercorre tra il contratto

---

<sup>41</sup> Cass., sez. un., 5 ottobre 2015, n. 19785, in *Giust. civ. Mass.*, 2015: «L'operazione di leasing finanziario si caratterizza per l'esistenza di un collegamento negoziale tra il contratto di leasing propriamente detto, concluso tra concedente ed utilizzatore, e quello di fornitura, concluso tra concedente e fornitore allo scopo (noto a quest'ultimo) di soddisfare l'interesse dell'utilizzatore ad acquisire la disponibilità della cosa, in forza del quale, ferma restando l'individualità propria di ciascun tipo negoziale, l'utilizzatore è legittimato a far valere la pretesa all'adempimento del contratto di fornitura, oltre che al risarcimento del danno conseguentemente sofferto. In mancanza di un'espressa previsione normativa al riguardo, l'utilizzatore non può, invece, esercitare l'azione di risoluzione (o di riduzione del prezzo) del contratto di vendita tra il fornitore ed il concedente (cui esso è estraneo) se non in presenza di specifica clausola contrattuale, con la quale gli venga dal concedente trasferita la propria posizione sostanziale, restando il relativo accertamento rimesso al giudice di merito poiché riguarda non la "legitimità ad causam" ma la titolarità attiva del rapporto».

<sup>42</sup> Cass., sez. un., 5 ottobre 2015, n. 19785, op. cit., avendo riguardo alle numerose tipologie di *leasing* sancisce che «il dato comune a tutti è che, alla base, esiste un'operazione di finanziamento tendente a consentire al c.d. utilizzatore il godimento di un bene (transitorio o finalizzato al definitivo acquisto del bene stesso) grazie all'apporto economico di un soggetto abilitato al credito (il c.d. concedente) il quale, con la propria risorsa finanziaria, consente all'utilizzatore di soddisfare un interesse che, diversamente, non avrebbe avuto la possibilità o l'utilità di realizzare, attraverso il pagamento di un canone che si compone, in parte, del costo del bene ed, in parte, degli interessi dovuti al finanziatore per l'anticipazione del capitale. Affiancata a questa v'è, necessariamente, l'operazione tendente all'acquisto del bene del quale l'utilizzatore intende godere, ossia un'ordinaria compravendita stipulata tra fornitore e concedente, attraverso la quale il secondo diventa proprietario del bene che darà in locazione all'utilizzatore da lui finanziato. Proprietà che, soprattutto nel leasing traslativo (ossia quello che, come esito finale, prevede il trasferimento di proprietà dal concedente all'utilizzatore), ha la fondamentale funzione di garanzia a favore del primo, rispetto ai canoni che ha il diritto di percepire dal secondo».

di fornitura e quello di leasing, laddove alla conclusione di quest'ultimo discendo l'obbligo per il concedente "ad acquistare o a far costruire" il bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore.

Nella pratica degli affari, il collegamento negoziale si realizza di solito attraverso l'apposizione di specifiche clausole di interconnessione e soprattutto attraverso la partecipazione dell'utilizzatore al contratto di compravendita tra fornitore e concedente, affinché egli renda le sue dichiarazioni dato l'assunto per cui il bene immobile è individuato sulla base di una sua "scelta e secondo le sue indicazioni". La stessa giurisprudenza di legittimità, in una pronuncia a Sezioni Unite, ha evidenza che, nel leasing immobiliare, "il notaio usa costituire nel contratto di compravendita la "parte venditrice" (il fornitore), la "parte acquirente" (il concedente, nonché l'altro soggetto che dichiara di intervenire nell'atto di compravendita in qualità di "utilizzatore" dell'immobile, oggetto del contratto di locazione finanziaria, ed al quale la parte venditrice, preso atto che l'acquisto viene effettuato dal concedente al solo fine di fargli acquistare l'immobile, presta tutte le garanzie di legge, assumendosi altresì nei suoi confronti le obbligazioni che – per legge o per convenzione – sono a suo carico in quanto parte venditrice"<sup>43</sup>.

### 3. Prospettive evolutive: l'help to buy e il buy to rent.

In base alla trattazione svolta, risulta che il *rent to buy* costituisce uno strumento notevolmente incentivante per gli acquisti immobiliari.

Infatti chi ha intenzione di acquistare un immobile è indotto ad utilizzare tale figura contrattuale a fronte dell'immediato godimento del bene, con rinvio nel tempo del pagamento del corrispettivo della vendita.

Inoltre, il potenziale acquirente incontra ulteriori vantaggi rappresentati dalla postergazione di un eventuale finanziamento da parte delle banche a un momento in cui avrà maggiore liquidità, dal recupero degli importi versati a titolo di acconto prezzo nel caso in cui decida di non addivenire all'acquisto della proprietà dell'immobile e nondimeno dalla riduzione dell'eventuale finanziamento accordato dagli istituti di credito per l'acquisto del bene.

---

<sup>43</sup> Cass., Sez. Un., 5 ottobre 2015, n. 19785, op. cit.

Viceversa, chi intende alienare è stimolato dal programma di immediata valorizzazione dell'immobile, che viene così messo tempestivamente a reddito, attraverso la concessione del godimento al potenziale acquirente e dalla fissazione del prezzo della futura vendita che non subirà variazioni per tutta la durata del programma contrattuale.

Appare a questo punto opportuno per maggiore completezza espositiva un cenno a due figure contrattuali che si affiancano a quella tipica del *rent to buy*, nate per sopperire alle medesime esigenze che hanno introdotto nel nostro ordinamento la fattispecie oggetto di esame, e cioè l'*help to buy* e il *buy to rent*.

Anche queste due ultime fattispecie, mutate sempre dall'ordinamento anglosassone, si pongono in una prospettiva di ripresa del mercato immobiliare colpito dalla grave crisi del 2008.

Infatti, la crisi economica che ha colpito il nostro Paese ha investito anche il settore immobiliare, rendendo sempre più difficile la circolazione degli immobili.

In particolare, la ragione può rinvenirsi nella carenza di liquidità dei potenziali acquirenti necessaria per l'acquisto della proprietà dell'immobile e nella difficoltà di reperire tali somme tramite finanziamenti, come la concessione di mutui bancari in assenza di solide garanzie o di mutui per importi inferiori rispetto al valore di mercato degli immobili.

Sicché nasce ben presto l'esigenza di avvalersi di strumenti alternativi rispetto alla classica compravendita immobiliare, attraverso il ricorso a figure negoziali straniere che consentono di raggiungere il risultato finale del trasferimento della proprietà dei beni immobili senza un immediato esborso di ingenti somme di denaro da parte del potenziale acquirente, ma che al contempo gli garantissero di frazionare nel tempo il pagamento del prezzo e di godere sin da subito dell'immobile.

Le figure richiamate sono però strutturalmente diverse tra di loro.

L'*help to buy* consiste in un contratto preliminare di vendita trascritto ad effetti parzialmente anticipati. In particolare, l'operazione si caratterizza per la stipula di un contratto preliminare, successivamente trascritto, che prevede la consegna anticipata del bene con pagamento a rate del prezzo di vendita (che tenga conto anche dell'immediato godimento), prima della stipula del contratto definitivo.



In altri termini, vengono versati dal potenziale acquirente dei pagamenti periodici a titolo di acconto prezzo che tengono conto del godimento del bene e di eventuali spese e onere fiscali.

La durata del contratto è variabile ed incide sulla determinazione del prezzo di vendita (tanto più si accorcia la durata del contratto, tanto più diminuisce il prezzo). Dunque l'*help to buy* comporta per le parti la stipula di un preliminare di vendita che garantisce l'immediato godimento dell'immobile (a favore del promissario acquirente) e il pagamento di "acconti" (a favore del potenziale venditore), per poi procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita con cui verrà pagato il residuo prezzo dell'immobile.

Quindi a fronte del vantaggio del canone periodico per chi si impegna a vendere e della previsione a suo favore di una penale per l'inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, il promissario acquirente beneficia della postergazione dell'impegno finanziario della vendita e della trascrizione contro i rischi in cui il potenziale venditore può incorrere fino al trasferimento della proprietà.

È inoltre previsto, per colui che si impegna ad acquistare il bene, un diritto di recesso a corrispettivo del quale si pone una multa penitenziale variabile, in relazione agli anni trascorsi dalla conclusione del preliminare.

Pertanto la vicenda traslativa viene scissa in due fasi distinte: una di immediata consegna e godimento della *res* e l'altra attributiva del diritto reale.

Invero, nell'ambito delle contrattazioni immobiliari, per esigenze di speditezza e praticità del traffico commerciale di beni immobili, gli operatori hanno fatto sempre più ricorso a figure contrattuali riconducibili al contratto preliminare di compravendita, ma che presentano degli elementi peculiari in grado di differenziarli da quest'ultimo.

Non a caso le parti fanno sovente ricorso alla figura del contratto preliminare ad effetti anticipati.

Se infatti con contratto preliminare di compravendita bilaterale si intende lo strumento contrattuale con cui le parti, reciprocamente, si obbligano a pervenire alla stipula del contratto definitivo con cui si produrrà l'effetto traslativo, con il preliminare ad effetti anticipati le parti si obbligano a prestare il consenso per il

contratto definitivo, ma al contempo convengono anche l'esecuzione, in via anticipata, di talune delle obbligazioni generate dal contratto, come appunto quella relativa alla consegna del bene o al pagamento, integrale o parziale, del prezzo. L'anticipazione degli effetti non può tuttavia spingersi fino a prevedere il trasferimento della proprietà che, per l'appunto, avverrà soltanto con la conclusione del contratto di compravendita.

Sebbene una simile operazione sia perfettamente legittima, in quanto risponde ad interessi meritevoli di tutela, dottrina e giurisprudenza si sono interrogate se l'anticipazione di taluni effetti sia tale da snaturare il contratto preliminare e trasformarlo in qualcosa di diverso rispetto al tradizionale istituto.

La disputa circa l'inquadramento giuridico del preliminare ad effetti anticipati ha coinvolto soprattutto la giurisprudenza che è confluita in una celebre sentenza delle Sezioni Unite del 2008.

La pronuncia in esame tenta di dare una struttura coerente alla fattispecie diffusa nella prassi immobiliare. In particolare, la giurisprudenza ravvisa, nel preliminare ad effetti anticipati, la presenza di un collegamento negoziale.

Invero, nella sentenza *de quo* si legge che “Nella fattispecie in esame va ravvisata, infatti, la convergenza, in un'unica convenzione, degli elementi costitutivi di più contratti tipici, nel quale caso resta escluso che la convenzione stessa possa essere qualificata come atipica, dal momento che, sia pure considerata nelle sue plurime articolazioni, non è intesa a realizzare una funzione economico-sociale nuova e diversa rispetto a quelle dei singoli contratti tipici che in essa sono confluiti” e la Corte continua stabilendo che “risulta evidente come la fattispecie in discussione debba essere ricondotta alla categoria dei contratti collegati. In essa, infatti, le parti [...] stipulano altresì – e, come del pari si è già evidenziato, ciò può aver luogo contemporaneamente e contestualmente al preliminare anche in tempi e con atti diversi, a seconda che le circostanze lo richiedano – dei contratti accessori, al preliminare necessariamente perché funzionalmente connessi e, tuttavia, autonomi rispetto ad esso, rispondendo ciascuna ad una precisa tipica funzione economico-sociale eppertanto disciplinati ciascuno dalla pertinente normativa sostanziale”<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> Cass. civ., SS.UU., sentenza 27/03/2008 n° 7930, in *Nuova giur. civ. comm.*, I, 1039.

Nella ricostruzione delle Sezioni Unite, il collegamento negoziale si realizza tra un contratto preliminare inteso quale accordo relativo ad un futuro contratto definitivo e, quanto alla concessione dell'utilizzazione della res da parte del promittente venditore al promissario acquirente, un contratto di comodato e, quanto alla corresponsione di somme da parte del promissario acquirente al promittente venditore, un mutuo gratuito.

Inoltre, la Corte stabilisce che per distinguere il contratto preliminare dal definitivo il giudice deve avere riguardo alla volontà delle parti: con la stipulazione del preliminare, sia pure ad effetti anticipati (con consegna della *res* e/o pagamento del prezzo), le parti non intendono produrre gli effetti propri del successivo contratto di compravendita, poiché, altrimenti, ci si troverebbe di fronte ad un contratto definitivo ad effetti reali e non meramente obbligatori. Deve altresì escludersi che, in virtù di tale esecuzione, possa essersi trasmesso dal promittente venditore al promissario acquirente il possesso della *res*. Ciò perché tale contratto, non producendo effetti traslativi, non conferisce all'acquirente *l'animus possidendi*<sup>45</sup>.

Secondo i giudici, quando viene convenuta l'immissione del promissario acquirente nella disponibilità materiale della *res*, in esecuzione del contratto di comodato (e quindi la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo), quest'ultimo si trova in una situazione di "detenzione qualificata esercitata nel proprio interesse, ma alieno nomine, e non di possesso"<sup>46</sup>.

La Corte evidenzia come sia il titolo a qualificare il godimento del bene e non la sua consegna. Infatti, quest'ultima è un atto di per sé neutro, poiché solo qualora vi sia un contratto traslativo o costitutivo di un diritto reale allora l'acquirente eserciterà un'attività corrispondente al diritto reale trasferito e quindi di possesso; al contrario, se la consegna accede a un contratto con effetti meramente obbligatori, fa

---

<sup>45</sup> Cass., S.U., 27 marzo 2008, n. 7930, in *Riv. Not.*, 2008, 1082, con nota di E. Timpano: «Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto, la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile "ad usucapionem", salvo la dimostrazione di un'intervenuta "interversio possessionis" nei modi previsti dall'art. 1141 c.c.».

<sup>46</sup> Cass. civ., SS.UU., sentenza 27/03/2008 n° 7930, op. cit.

conseguire al semplice detenzione in quanto il potenziale acquirente sarà costretto a riconoscere ancora l'altrui signoria sulla cosa consegnata<sup>47</sup>.

I giudici di legittimità si sono infatti occupati di una figura contrattuale invalsa nella prassi del settore immobiliare, in ragione della sua attitudine a fornire uno strumento adatto a soddisfare le esigenze delle parti, rispettivamente la disponibilità del bene per l'una e il pagamento del prezzo per l'altra.

Lo sviluppo di tale figura contrattuale si giustifica con lo scopo di favorire l'acquisto di immobili da parte di soggetti privi di risorse economiche sufficienti per procedere immediatamente alla stipula di un contratto di compravendita con pagamento immediato dell'intero prezzo ed impossibilitati ad accedere al credito bancario.

Infatti, in tal modo, i potenziali acquirenti hanno la possibilità di ottenere l'immediato godimento del bene ancor prima che si realizzi l'effetto traslativo e nel contempo gli viene concessa la possibilità di corrispondere periodicamente il prezzo d'acquisto, venendo così a ridursi il saldo finale.

Infatti, all'acquirente viene consegnato immediatamente il bene e, a fronte del godimento di questo, vengono versate successive rate a titolo di acconto prezzo in grado di coprire il 5-10% del prezzo da corrispondere per l'acquisto<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> Cass. civ., SS.UU., sentenza 27/03/2008 n° 7930, op. cit.:«In vero, come questa Corte ha già avuto occasione d'evidenziare - richiamando anche accreditata dottrina, per la quale "ciò che si trasferisce è solo l'oggetto del possesso, il quale, invece, non si compra e non si vende, non si cede e non si riceve per l'effetto di un negozio", e, perciò, "l'acquisto a titolo derivativo del possesso è un'espressione da usarsi solo in senso empirico e traslato" - dalla stessa nozione del possesso, definito dall'art. 1140 cod. civ. come "il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale", si evince ch'esso non può essere trasferito per contratto separatamente dal diritto del quale esso costituisca l'esercizio, considerato che un'attività non è mai trasmissibile, ma può solo essere intrapresa, e l'intrasmissibilità è maggiormente evidente in ordine al possesso, in quanto l'attività che lo contraddistingue deve essere accompagnata dall'*animus possidendi* (volontà di esercitare sulla cosa una signoria corrispondente alla proprietà o ad altro diritto reale), cioè da un elemento che, per la sua soggettività, può essere proprio soltanto di colui che attualmente possiede e non di chi ha posseduto in precedenza. (Cass. 27.9.96 n. 8528).

Quindi esattamente si è affermato in dottrina che, essendo il possesso uno stato di fatto, l'acquisto ne è in ogni caso originario, sì che anche chi propende per la tesi contraria riconosce che di acquisto derivativo possa parlarsi "soltanto per sottolineare che l'acquisto del possesso ha luogo con l'assenso e la partecipazione del precedente possessore e non con il solo contegno di colui che acquista il possesso, come accade nell'apprensione».

<sup>48</sup> Cfr. P. PAOLICELLI, *Riflessioni in tema di crisi della contrattazione immobiliare: analisi della figura dell'help to buy*, in *Giuricivile, Rassegna di diritto e giurisprudenza civile*, 2017.

Tuttavia, tale contratto soffre il limite temporale connesso all'efficacia prenotativa della trascrizione del contratto preliminare, a cui si aggiunge la difficoltà di reperire nuovamente la disponibilità materiale del bene da parte del venditore, a seguito dell'inadempimento del potenziale acquirente, non potendosi egli avvalere del procedimento di convalida di sfratto<sup>49</sup>.

Affine alla ripresa delle contrattazioni immobiliari è anche il *buy to rent*.

Lo schema contrattuale *de quo* condivide con le fattispecie di *rent to buy* e *help to buy* l'esigenza di smobilizzare in maniera celere la ricchezza immobiliare consentendo comunque il pagamento del prezzo dilazionato, ma da esse si distingue per l'immediatezza dell'effetto traslativo attraverso la stipula di un contratto di vendita.

Con il *buy to rent* si perfeziona un contratto di vendita immediatamente traslativo della proprietà, con la particolare pattuizione per la quale il prezzo sarà pagato in un certo numero di rate.

L'argomentazione concerne un incontro di domanda e di offerta particolarmente complicato, ma non impossibile. Infatti in tal caso l'interesse dell'aspirante venditore è quello di vendere immediatamente il bene di cui è proprietario. A fronte di ciò è necessario trovare un compratore che a sua volta abbia delle impellenti esigenze abitative, senza tuttavia disporre della liquidità necessaria per concludere l'affare, né delle condizioni per poter ottenere un finanziamento per l'importo occorrente da parte di una banca.

In tal caso il potenziale acquirente, di fronte a un venditore che ha bisogno di vendere in tempi rapidi, deve essere convinto che è possibile acquistare il bene tramite il versamento di canoni periodici corrispondenti ad un ordinario canone di locazione o comunque a poco più di ciò.

Con l'espressione *buy to rent* si fa quindi riferimento a uno schema giuridico che consiste nella stipulazione di un contratto di vendita a prezzo differito da pagarsi a rate normalmente costanti che, tuttavia, si fonda su una realtà economica sottostante di tipo locativo dato che il potenziale acquirente, pur intenzionato nel lungo termine ad acquistare la proprietà del bene, possiede nel primo periodo una disponibilità di

---

<sup>49</sup> Cfr. P. PAOLICELLI, op. cit.

denaro sufficiente soltanto per pagare rate mensili di uguale valore (o di poco superiore) al canone locatizio.

Al *buy to rent* vengono ricondotte diverse tipologie contrattuali, e cioè la vendita con riserva di proprietà, la vendita con patto di riscatto o con condizione risolutiva in caso di inadempimento<sup>50</sup>.

In particolare, la vendita con riserva della proprietà è disciplinata nel codice civile dagli articoli 1523 al 1526, nell'ambito della Sezione II dedicata alla vendita di cose mobili.

Nonostante questa collocazione, in dottrina e in giurisprudenza, non si dubita che la predetta disciplina sia applicabile anche alle compravendite immobiliari<sup>51</sup>.

Solo di recente però la prassi notarile ha utilizzato tale strumento contrattuale per soddisfare le sentite istanze sociali dovute alla stagnazione del mercato immobiliare.

Infatti lo scenario che potrebbe presentarsi è quello di una giovane coppia che, ambendo ad acquistare un'unità immobiliare, non sia in grado di saldare l'intero prezzo richiesto per la vendita, poiché, allo stato attuale, non dispone di risorse economiche adeguate.

Pertanto, sotto il profilo funzionale, sia la vendita con riserva della proprietà che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, realizzano la medesima finalità: entrambi mirano a facilitare l'acquisto e l'immediato godimento dell'immobile da parte di coloro che non siano in grado di pagarne il prezzo in unica soluzione all'atto della consegna.

Il vantaggio del compratore è quello di ottenere l'immediata disponibilità della cosa ancor prima del pagamento del prezzo. A fronte di tale vantaggio per il compratore, la fattispecie di vendita in esame prevede la riserva della proprietà del bene venduto a favore del venditore, con funzione di garanzia contro i rischi di inadempimento dell'acquirente.

Tuttavia, le due figure contrattuali differiscono nella struttura. Rispetto allo schema unitario della vendita, infatti, il contratto di *rent to buy* scinde una fase di godimento

---

<sup>50</sup> A. PURPURA, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Giureta*, vol. XII 2014, 132.

<sup>51</sup> Cfr. Rubino, *La compravendita*, in Tratt. Cicu-Messineo, 1962, 432; Boero, *Riservato dominio per immobili e mobili registrati*, in Studi e materiali, 1, Milano, 1986, 234; in giurisprudenza Cass. 3 aprile 1980, n. 2167, in Riv. not., 1980, n. 1288.

con imputazione dei canoni a titolo di corrispettivo di quest'ultimo e un momento successivo ed eventuale di acquisto della proprietà con imputazione di parte dei canoni pagati a titolo di acconto prezzo. Oltretutto, nel contratto di *rent to buy*, il trasferimento della proprietà non avviene in maniera automatica al momento del pagamento dei canoni a titolo di acconto prezzo, ma richiede una nuova manifestazione di volontà delle parti, tanto quando si tratti di un contratto preliminare bilaterale, che qualora la fattispecie preveda un diritto di opzione in capo al potenziale acquirente.

Tornando alla vendita con riserva della proprietà, peculiare di tale figura è la consegna immediata della cosa al compratore e l'assunzione da parte di quest'ultimo di tutti i rischi fin dal momento della consegna. Infatti, ai sensi dell'art. 1523 c.c., nella vendita a rate con riserva della proprietà, l'acquirente acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

Si tratta evidentemente di una deroga al principio fondamentale del nostro ordinamento, espresso dal brocardo latino *res perit domino*, che prevede che il passaggio dei rischi di perimento e deterioramento del bene avvenga contestualmente alla produzione dell'effetto reale.

Anche la disciplina della vendita con riserva della proprietà prevede una disciplina piuttosto favorevole per il compratore al fine di proteggerlo da eventuali abusi del venditore, data la situazione di inferiorità economica in cui versa.

In particolare, l'art. 1525 c.c. prevede che il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo non dà luogo alla risoluzione del contratto e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive. Analogamente l'art. 23 d.l. 133/2014 prevede, al comma 2, 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". Le conseguenze della risoluzione per inadempimento dell'acquirente sono però diverse in ragione della diversa causa del contratto.

Mentre infatti nella vendita con riserva della proprietà i canoni pagati sono tutti a titolo di acquisto, e pertanto, in caso di inadempimento dell'acquirente essi devono

esserli restituiti interamente, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno, secondo il dettato dell'art. 1526 comma 1 c.c. Al contrario, la disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione prevede delle regole diverse dato l'assetto procedimentale che distingue la fase di godimento da quella dell'acquisto della proprietà e la conseguente diversità dei canoni. In tal caso infatti l'art. 23 comma 5 d.l. 133/2014 prevede che, in caso di risoluzione per inadempimento del potenziale acquirente, il concedente ha diritto ad acquisire interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente stabilito nel contratto.

Tale disposizione si giustifica per il fatto che il canone viene scomposto in due componenti: una imputata a titolo di godimento dell'immobile e un'altra imputata a titolo di acconto prezzo. Qualora quindi a rendersi inadempiente sia il conduttore, il potenziale venditore ha diritto a trattenere la parte dei canoni remunerativi del godimento del bene, salva una diversa pattuizione delle parti.

Volendo trarre delle conclusioni dal raffronto tra lo schema contrattuale del *rent to buy* e quello del *buy to rent*, è opportuno osservare che, stante la differenza strutturale tra le due operazioni, la scelta dell'uno o dell'altro dipende dalle esigenze concrete dei contraenti.

Se infatti, come osservato dalla dottrina notarile<sup>52</sup>, l'interesse delle parti è di vendere ed acquistare immediatamente il bene senza attendere le vicende di un successivo autonomo contratto rispetto alla fase di godimento, il modello prescelto sarà quello del *buy to rent* e in particolare della vendita con riserva della proprietà. Viceversa, se le parti vogliono rimandare al futuro l'eventuale acquisto dell'immobile, lo schema contrattuale del *rent to buy* appare più opportuna, data anche la possibilità per il conduttore di decidere se procedere al trasferimento della proprietà qualora la fattispecie preveda un patto di opzione.

---

<sup>52</sup> F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in Riv. i Contratti 8-9/2014, il quale tuttavia ritiene inapplicabile lo schema della vendita con riserva di proprietà e preferisce il modello della vendita sotto condizione risolutiva di inadempimento del compratore.



## Conclusion

Volgendo al termine della trattazione, è opportuno porre alcune conclusioni che fungano da punto di partenza per una possibile indagine ulteriore della fattispecie in oggetto.

Oggetto della trattazione è stata una peculiare figura contrattuale, come quella del *rent to buy*, introdotta nel nostro ordinamento come elemento di novità rispetto alle figure negoziali già note.

Un istituto negoziale attraverso il quale un soggetto acquista un immobile in un momento successivo, potendo averlo immediatamente nella propria disponibilità e dilazionando nel tempo il pagamento del corrispettivo attraverso un'operazione che lo tutela da eventuali sopravvenienze passive è sicuramente utile.

Tanto più in un'epoca in cui i tassi di interesse sono elevati e risulta non agevole ottenere un finanziamento bancario, si rende necessario smuovere il mercato immobiliare che altrimenti rischia la paralisi.

Pur con questi evidenti vantaggi, la diffusione pratica del contratto in esame è risultata inferiore alle possibili attese.

Per rilanciarlo, e con esso rilanciare il mercato degli immobili, appare probabilmente opportuna una maggiore chiarezza del dettato normativo.

Come si è visto, infatti, le norme introdotte per la tipizzazione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione hanno avuto importanza, ma nel contempo hanno suscitato più di un dubbio interpretativo.

Nel contempo, auspicabilmente potrebbero intervenire prese di posizione della giurisprudenza, utili a loro volta a chiarire taluni dei punti nodali esaminati in questo lavoro, man mano che lo svolgersi dei (pur allo stato non numerosi) contratti determini il sorgere di contenziosi.

## Bibliografia

- ALBANESE A., *La vendita con riserva della proprietà*, p. 471-506  
Vendita e vendite. Milano, Giuffrè, 2014. V. Roppo, Trattato dei contratti;
- ALESSI R., *La disciplina generale del contratto*, ed. Giappichelli, Torino, 2015;
- ASCARELLI T., *Recensione al volume I dei saggi di Scialoja*, in *Arch. Giur.*, 1928;
- ASCARELLI T., *Contratto misto, negozio indiretto, negotium mixtum cum donatione*, in *Riv. Dir. Comm.*, 1930, II;
- AZZARO N., *Il rent to buy tra finanziamento e investimento*, in *Riv. dir. banc. , dirittobancario.it*, 4, 2015;
- BARBERO D., *Sistema del diritto privato*, I, Torino, 1965;
- BENNI DE SENNA A., *Il c.d. "rent to buy" e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*<sup>[1]</sup> in *La Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2016, fasc. 4, pt. 2;
- BIANCA C.M., *Diritto civile 2, 3, Il contratto*, Milano, 2000;
- BIANCA C. M., *La vendita e la permuta*, in *Trattato dir. Civ. it.*, fondato da G. Vassalli, VII, Torino, 1993, 56;
- BRANDANI S., *Il "rent to buy" ad oltre quattro anni dall'entrata in vigore dell'art. 23 del d.l. 12 settembre 2014 n. 133. Analisi delle possibili ragioni della deludente applicazione (Art. 23 d.l. 12/09/2014 n. 133 Rent to Buy : After More Than Four Years of Its Entry into Force, an Analysis of the Reasons of Its Disappointing Performance)*<sup>[1]</sup> in *Osservatorio del diritto civile e commerciale*, 2019, fasc. 1;
- BOERO, *Riservato dominio per immobili e mobili registrati*, in *Studi e materiali*, 1, Milano, 1986, 234;
- BULGARELLI A., *Luci ed ombre del rent to buy italiano*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2015, fasc. 1;

BUONOCUORE V., *Contratti d'impresa*, di V. Buonocore, A. Luminoso, Milano, 1993;

BUONOCORE V., *Locazione finanziaria*, in *Trattato di diritto civile comm.*, Milano, 2008;

BUSANI A., *Le nuove compravendite*, inserto de *Il Sole 24 ore*, del 13 maggio 2013, 7;

BUSET G., *Contratto, programma traslativo di scambio e godimento interinale*, in *Rivista di Diritto Civile*, n. 2, 1 marzo 2019;

CAMARDI C., *Collegamento negoziale e contratto in frode alla legge. Un classico alla prova di esperienze recenti.*, in *Contratti*, 2011;

CAPO G., MUSIO A., SALITO G., *Il contratto preliminare*, Cedam, 2014 – XXIV, 1093 p. (Il diritto applicato-I grandi temi, collana diretta da Giuseppe Cassano);

CASTELLANO P., *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, in *Riv. notariato*, 1, 2015;

CIAN G., *La trascrivibilità del preliminare (ex art. 3 del d.l. 31 dicembre 1996, n. 666 del 1996)*, in *Studium iuris*, 1997;

CLARIZIA R., *I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring*, in *Trattato di diritto commerciale* diretto da V. Buonocore, Sez. II – Tomo 4, Torino, G. Giappichelli, 2002;

CLARIZIA R., *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, Torino, 1989;

CNN - E. FABIANI, *Rent to buy, titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile ed effettività della tutela giurisdizionale*, Studio n. 283-2015/C;

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Il rent to buy e altri modi per comprare casa*, in *Le Guide per il Cittadino*, dicembre 2015;

COMITATO INTERREGIONALE DEI CONSIGLI NOTARILI  
DELLE TRE VENEZIE, nel nuovo *Orientamento civilistico* in  
materia di Rent to buy, elaborato dalla Commissione Civile 2  
coordinata dai notai Morandi e Silva;

CUFFARO V., *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per  
l'acquisto di immobili*, in *Corr. giur.*, 2015, n. 1;

D'AMICO G., *La vendita immobiliare (un ventennio di interventi  
normativi)*, in *I Contratti*, n. 1, 1 gennaio 2017;

DE GENNARO G., *I contratti misti. Delimitazione, classificazione  
e disciplina. Negotia mixta cum donatione*, Padova, 1934;

DE NOVA G., *Nuovi contratti*, Torino, 1990;

DE NOVA G., *Il contratto di leasing con sentenze ed altri  
materiali*, III ed., Milano, 1995, 3;

DI ROSA G., *La disciplina della locazione finanziaria nella prima  
legge annuale per il mercato e la concorrenza*, in *I Contratti*, n. 2,  
1 marzo 2018, p. 215;

D'AMICO G., *Il Rent to buy: profili tipologici*, in *Relazione al  
Seminario di studio "Rent to buy"*, Università di Cagliari, 26  
giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11;

*La Relazione al Disegno di Legge per la conversione del d.l. 12  
settembre 2014 n. 133*;

CARIOTA FERRARA L., *Il negozio giuridico nel diritto privato  
italiano*, Napoli, 1948, 228;

CELESTE A. – PETRELLI P., *Le nuove forme di godimento dei  
beni immobili.*  
*Leasing, sale and lease back, rent to buy, timesharing, condhotel*,  
in *Teoria e pratica del diritto. Civile e precesso*, Giuffrè, 2021;

CIATTI CAIMI' A., *Il "rent to buy" e l'opponibilità ai terzi del  
diritto di godimento*, *Relazione al Seminario di studio "Rent to  
buy"*, Università di Cagliari, 26 giugno 2015<sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>; in *I Contratti*, **2015**,  
fasc. 11;

CICERO C., *"Rent to buy": la fatti specie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*,<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> *Relazione al Seminario di studio "Rent to buy"*, Università di Cagliari, 26 giugno 2015<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>; in *I Contratti*, 2015, fasc. 11;

CLARIZIA R., *I contratti nuovi. Factoring e locazione finanziaria*, Torino, 1999;

CLARIZIA R., *La locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, nella legge di stabilità 2016: problemi di qualificazione e di coerenza sistematica*, in *Cultura e diritti*, 2016, n. 3, PISA UNIVERSITY PRESS;

CAUTADELLA A., *La donazione mista*, Milano, 1970, 93;

DELFINI F., *La nuova disciplina del "rent to buy" nel sistema delle alienazioni immobiliari, Relazione al convegno "La disciplina del "rent to buy": tutele sostanziali e questioni tributarie"*, Milano, 23 gennaio 2015<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>; in *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile*, 2015, fasc. 3;

D.l. 12 settembre 2014, n.133 recante Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164;

DE NOVA G., *Il tipo contrattuale*, in *Ristampe della Scuola di specializzazione in diritto civile dell'Università di Camerino*, a cura di P. Perlingieri, Napoli, 2014;

DE NOVA G., *Il tipo contrattuale, Volume 64 di Ristampe della Scuola di specializzazione in diritto civile dell'Università di Camerino*, Edizioni Scientifiche Italiane, 2014;

DIANA A.G., *Il contratto preliminare*, in *Teoria e pratica del diritto – civile e processo*, Giuffrè, Milano, 2022;

DI ROSA G., *La disciplina della locazione finanziaria nella prima legge annuale per il mercato e la concorrenza*, in *I Contratti*, n. 2, 1 marzo 2018;

Dossier del Senato della Repubblica - n. 240/10 Vol. I Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Stabilità 2016) Legge 28 dicembre 2015, n. 208 Volume I - Articolo 1, commi 1-510;

FUSARO A., *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Riv. Contratto e Impresa*, n. 2, 1° marzo 2014;

FUSARO A., *Un catalogo di questioni aperte sul c.d. "Rent to buy"* in *Giurisprudenza italiana*, 2015, fasc. 2;

GABRIELLI E., *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1997, I, 529;

GAZZONI F., in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli, F. Gazzoni, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, I, 2, Torino, 2012;

GIANNOTTI V., *Analisi di convenienza del ricorso al "rent to buy" in alternativa all'acquisto di un immobile* in *Finanza e tributi locali*, 2019, fasc. 7;

GUERRERA F., *Il procedimento di formazione dell'operazione di leasing finanziario*, in *Rass. Dir. Civ.*, 1987;

IBERATI L., *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *Contratti*, 2015, n. 2;

IDAL SANTO I., *La risoluzione del contratto di leasing nella l. 4 agosto 2017, n. 124*, in *Studium Iuris*, n. 5, 1 maggio 2021;

IEVA M., *Il contratto di rent to buy nella prospettiva della valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. not.*, 2015;

IMBRENDA M. – CARIMINI F., *Leasing and lease back*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da Pietro Perlingeri, IV, 20, 2008, Napoli;

IZZO A., *Il collegamento contrattuale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1998, II;

LABELLA E., *La tipizzazione del rent to buy e la sua natura di contratto misto. La disciplina applicabile al rapporto contrattuale*, in *Rent to Buy. Leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari*, a cura di Antonio Albanese e Salvatore Mazzamuto, 2016, Torino;

LA TORRE M.R., *Manuale della locazione finanziaria*, Giuffrè editore, Milano, 2002;

LENZI R., *La vendita come procedimento*, in *Rassegna di diritto civile*, 4, 2015, p. 1366;

LUMINOSO A., *La vendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu-Messineo*, già diretto da L. Mengoni e P. Schlesinger; continuato da V. Roppo e F. Anelli, Giuffrè, Milano, 2014;

MAZZAMUTO S., *Il contratto di "rent to buy"*,<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5;

MESSINEO F., *Il contratto in genere*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, a cura di A. Cicu – F. Messineo, XXI, Milano;

MIRABELLI G., *Il leasing e il diritto italiano*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1974;

MONTICELLI S.– PORCELLI G., *I contratti di impresa*, volume I, Torino, 2021

PAOLICELLI P., *Riflessioni in tema di crisi della contrattazione immobiliare: analisi della figura dell'help to buy*, in *Giuricivile, Rassegna di diritto e giurisprudenza civile*, 2017;

PETRELLI G., *I contratti di godimento in funzione della successiva a alienazione di immobili*, [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it);

PIRAINO LETO A., *I contratti atipici e innominati*, in *Collana di studi notarili*, diretta da G. Gallo – Orsi, Torino, 1974, 67;

POLETTI D., *Quando al “rent” non segue il “buy”*: scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni, Relazione al Seminario di studio "Rent to buy", Università di Cagliari, 26 giugno 2015, in *I Contratti*, 2015, fasc. 11;

POLETTI D., *L’accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015;

POLETTI D., *“Forme” del godimento con funzione traslativa: appunti sul leasing immobiliare abitativo*, [https://www.academia.edu/37773868/\\_FOR\\_ME\\_DEL\\_GODIMENTO\\_CON\\_VOCAZIONE TRASLATIVA\\_APPUNTI\\_SUL\\_LEASING\\_IMMOBILIARE\\_ABITATIVO](https://www.academia.edu/37773868/_FOR_ME_DEL_GODIMENTO_CON_VOCAZIONE TRASLATIVA_APPUNTI_SUL_LEASING_IMMOBILIARE_ABITATIVO);

PURPURA A. *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Riv. dir. econ. trasp. e amb.*, XII, 2014;

*Rent to buy, leasing, immobiliare e vendita con riserva della proprietà*, a cura di Albanese e Mazzamuto, Torino, 2016;

RIZZI G., *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Rivista del notariato*, 2015, 4, reperibile al link: <http://www.federnotizie.it/tag/rent-to-buy/>;

RIZZI G., *Il leasing immobiliare abitativo*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it)., 19 Gennaio 2016;

RUBINO D., *La compravendita*, in Tratt. Cicu-Messineo, 1962, 432;

RUGGIERO V., *“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. 1° novembre 2014, n. 164)*<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> *Commento a art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133*<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> in *Contratto e impresa*, 2015, fasc. 4-5;



SACCO R., *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, 794;

SCHLESINGER P., *Leasing: la risoluzione non investe i canoni già pagati – Il commento*, in *Corr. Giur.* n. 8, 1 agosto 1986, p. 854;

SCOGNAMIGLIO R., *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di A. Scialoja – G. Branca, Bologna – Roma, 1970;

SCOGNAMIGLIO R., *Collegamento negoziale* (voce), in *Enc. dir.*, Milano, 1960, VII;

SEMPRINI A., *L'acquisto progressivo della proprietà immobiliare*, in *Contr. e impr.*, 2018, 1190;

SEMPRINI A., *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione («c.d. rent to buy»)*, Le monografie di Contratto e impresa. Serie diretta da Francesco Galgano, 2018;

TABET A., *La locazione di beni strumentali (leasing) (nota a Trib. di Vigevano, 14 dicembre 1972)*, in *Banca borsa tit. cred.*, 1973, II;

TASSINARI F., *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *Riv. i Contratti* 8-9/2014;

TESTA A., *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Riv. Imm. Propr.*, n. 6, 1° giugno 2014;

TESTA A., *Rent to buy*, in *Diritto*, Altalex Editore, Torino, 2015

TORRENTE A. – SCHLESINGER P., *Manuale di diritto privato* 15, Milano, 1997, 200;

TIMPANO V., *Il contratto di leasing: vecchi contrasti interpretativi e nuove soluzioni normative - IL COMMENTO*, in *I Contratti*, n. 5, 1 settembre 2017;

Tribunale di Cagliari, Ordinanza, 10 agosto 2017, con nota di F. ONNIS CUGIA, *Rent to buy e preliminare di vendita con consegna anticipata dell'immobile al promissario acquirente*, in *Riv. giuridica sarda*, 1-2018;

ZANELLI P., *La pubblicità immobiliare di atti e convenzioni per vincoli di interesse pubblico: una norma di origine*

*giurisprudenziale*, in *Giustizia civile*, Rivista giuridica trimestrale, n.1-2015;

ZANELLI P., *La trascrizione immobiliare: evoluzione dei principi normativi e prassi notarile*, tenuta al Convegno Pubblici registri: strumento di tutela dei diritti, organizzato dal Comitato regionale notarile toscano, Isola D'Elba 17-19 settembre 2010;

ZANELLI P., *Trascrizione: tassatività, tipicità, flessibilità*, tenuta al VI Congresso Nazionale di aggiornamento professionale Forense Roma 17-18-19 marzo 2011;

VITI V., *Leasing finanziario - Il tramonto della bipartizione tra leasing "di godimento" e leasing "traslativo"*, in *Giurisprudenza Italiana*, n. 11, 1 novembre 2019;