

ARTICOLO 23 DEL D.L. 12 SETTEMBRE 2014 N. 133 CONVERTITO CON LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 (C.D. RENT TO BUY): TECNICHE REDAZIONALI

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Civilistici il 19/02/2015

Approvato dal CNN nella seduta del 6-8/05/2015

Lo studio in sintesi (Abstract): *Lo studio in esame è un modesto contributo alla disciplina delle tecniche redazionali sul Rent To Buy.*

Con esso si è inteso sostenere l'unitarietà e la tipicità di detto schema negoziale anche se mutuata dalla prassi contrattuale già definita "socialmente tipica" come il leasing ed i contratti di finanziamento in genere; il tutto finalizzato a disciplinare interessi ed operazioni meritevoli di tutela quali quelli di consentire l'accesso all'abitazione anche alle fasce socialmente deboli.

Lo studio è, quindi, diretto a delineare le differenze tra il contratto tipico di Rent To Buy ed altri schemi negoziali, pure rinvenibili nella fattispecie in esame, quali la vendita, la locazione, il preliminare e la locazione con patto di futura vendita.

Ed ancora, si è cercato di definire l'ambito di applicazione del contratto in esame in merito ai diritti reali oggetto di Rent To Buy.

È stata analizzata l'efficacia della trascrizione e del suo effetto prenotativo, anche in ordine alla durata di questa ed alla sua modificabilità volontaria, nonché l'intera disciplina positiva ed i conseguenti riflessi sulle regole contrattuali.

Al termine del lavoro è stato predisposto uno schema tipo di contratto di "Rent To Buy" tenendo conto delle considerazioni svolte in parte teorica; schema suscettibile di essere adattato alle varie esigenze degli operatori pratici.

Nell'attuale fase di stagnazione del mercato immobiliare, tenuto conto della crescente difficoltà di ottenere giusti ed idonei prestiti bancari, anche a convenienti condizioni, si è sempre maggiormente avvertita nel mercato la necessità di creare idonei strumenti contrattuali destinati, da un lato a permettere a chi ne avesse necessità ed urgenza il godimento del bene immobile, rimandando ad un momento successivo l'acquisto definitivo dello stesso, recuperando in tutto o in parte le somme versate quale immediata utilizzazione del bene, imputando le stesse a corrispettivo dell'acquisto e dall'altra, riguardo ai potenziali venditori, la possibilità per questi di riuscire ad individuare i possibili acquirenti del bene, mettendo così immediatamente a reddito l'immobile stesso.

Queste operazioni sono entrate nel comune linguaggio giuridico come operazioni di c.d. "RENT TO BUY" ove il godimento del bene immobile **è finalizzato all'acquisto dello stesso con utilizzo,**

come detto, in tutto o in parte delle somme versate a titolo di godimento; somme, che verranno imputate a corrispettivo per l'acquisto.

L'articolo 23 del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133 convertito con Legge 11 Novembre 2014 n. 164, rubricato come **"Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"**, nel recepire queste esigenze del mercato immobiliare ha previsto che:

"Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

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.

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 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 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”.

Con la norma in commento il legislatore ha disciplinato in maniera unitaria il fenomeno del godimento di un immobile finalizzato al suo successivo acquisto da parte dell'utilizzatore, precisando nel primo comma del citato articolo 3 che l'intera disciplina qui prevista è riferibile unitariamente a tutti i contratti diversi dalla locazione finanziaria che prevedono, appunto, una 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 norma in esame precisa in maniera chiara la differenza tra il contratto in esame ed il contratto di leasing; differenza che in primo luogo risiede nella tipicità legale del contratto di Rent To Buy diverso da quello di mera “tipicità sociale del Leasing”, oltre che nella diversa natura, struttura e funzione dei due schemi negoziali.

Ed invero, va tenuto presente che normalmente il contratto di leasing è essenzialmente una operazione finanziaria posta in essere da intermediari finanziari nell'ambito della loro attività legislativamente regolamentata e dove le parti del rapporto, fatta eccezione che per il c.d. leasing operativo, sono essenzialmente tre, diversamente da quanto si verifica nel contratto tipico di Rent To Buy dove sono rinvenibili strutturalmente due sole parti.

Attraverso la definizione data dal sopra indicato articolo 23 il Legislatore ha inteso dare un inquadramento unitario al fenomeno ed alla sua regolamentazione; e questo inquadramento sistematico della fattispecie consente di definire il c.d. Rent To Buy di cui alla citata legge, come una fattispecie contrattuale tipica, anche se mutuata dalla prassi contrattuale già definita come detto: “socialmente tipica” come il leasing.

L'unitarietà e tipicità del fenomeno, invero, sembrano desumibili dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 23 ove si considera il contratto in esame come negozio tipico unitariamente considerato e come tale con una sua causa legislativamente determinata.

Il contratto in esame, invero, contiene in se l'intera disciplina regolamentare appositamente prevista dal legislatore e tendente a disciplinare interessi ed operazioni economiche predefiniti, con scambi che mirano a soddisfare le esigenze delle parti contraenti ritenuti meritevoli di tutela da parte dello stesso Legislatore.

Né vale a sminuire la portata della tipicità del contratto in esame la considerazione che in esso sono rinvenibili due schemi contrattuali tipici quali la locazione ed il preliminare di vendita, collegato quest'ultimo alla vendita successiva, in quanto nel testo in esame non si parla in alcun modo di locazione, di preliminare o di vendita, ma di godimento, di acquisto e di trasferimento in generale

del bene immobile oggetto del rapporto; trasferimento che, come avremo modo di verificare, potrà dipendere da una obbligazione assunta nel contratto di Rent To Buy attraverso un preliminare unilaterale o bilaterale, ovvero essere disciplinata direttamente nello stesso contratto, attraverso un patto di opzione.

La tipicità degli elementi essenziali del contratto in esame (concessione in godimento, diritto per il 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, il rinvio alle norme di cui agli articoli da 1002 e 1007 e degli articoli 1012 e 1013 del c.c. ed ancora la disciplina particolare per i casi di risoluzione ed inadempimento delle parti) consente di mantenere ferma la distinzione tra il contratto in esame e la locazione con patto di futura vendita.

Ed invero, al contratto in esame, così come strutturato, non sembrano applicabili le disposizioni vincolistiche di cui alla legge:

-392/1978 avente ad oggetto la locazione di immobili urbani;

-431/1998 in tema di locazioni di immobili ad uso abitativo; per cui non sarà applicabile la disciplina della durata minima dei contratti di locazione; del rinnovo automatico; della disdetta per impedire il rinnovo; dello sfratto per finita locazione ecc.....

Nemmeno sarà applicabile alla locazione con patto di futura vendita il rinvio, espressamente operato dal legislatore nel Rent to Buy, alle norme dell'usufrutto.

Ed ancora, il contratto di locazione con patto di futura vendita con imputazione dei canoni a corrispettivo non integra la figura unitaria e tipica del contratto in esame in quanto nello stesso è rinvenibile una ipotesi di collegamento negoziale tra locazione, preliminare e vendita e non anche un contratto unitario tipico quale il Rent to Buy.

Ciò non toglie che, dato il tenore letterale e la ratio della norma tendente appunto a permettere l'acquisto del bene concesso in godimento, nulla vieta che nel contratto di Rent To Buy si possa prevedere fin dall'inizio del rapporto contrattuale, oltre al classico e necessario godimento del bene, un patto di opzione (con proposta irrevocabile per un tempo determinato solo in capo al concedente) per il successivo acquisto del bene.

Ma va da sé che in questo caso è trascrivibile l'intero rapporto di Rent To Buy secondo lo schema dell'art.23 primo comma del Dl: 12 Settembre 2014 n. 133 e non anche il semplice patto d'opzione d'acquisto inserito in un più ampio accordo negoziale di locazione con patto di futura alienazione, a dimostrazione, ancora una volta, ove ce ne fosse bisogno, della struttura tipica del negozio in esame.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto della causa propria del contratto in esame, costituita appunto dal godimento del bene dietro corrispettivo, il tutto finalizzato all'acquisto dello stesso da parte dell'utilizzatore con imputazione a prezzo di tutto o parte del canone corrisposto, possiamo definire il contratto di cui all'art. 23 della Legge 133/2014 come **un contratto tipico a struttura complessa**, dove la complessità risiede proprio nell'utilizzazione di schemi negoziali tipici

unitariamente e funzionalmente considerati; caratteristica questa che lo rende, diverso dal contratto misto e/o da quello collegato che rappresentano, per contro, la sintesi di clausole o di più schemi negoziali tipici (collegati).

La complessità all'interno della sua causa tipica è data appunto dalla considerazione che il legislatore fa nella regolamentazione contrattuale della fattispecie che, nel considerare unitariamente i contratti di cui al comma 1 dell'art. 23 dispone espressamente che a questi si applicano gli articoli 2668 quarto comma c.c., 2275 bis e 2825 bis c.c., proseguendo poi, nel senso che il termine triennale previsto dal terzo comma dell'art. 2645 bis del c.c. è elevato a tutta la durata **del contratto (rapporto) di godimento** e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni.

Da queste norme e dall'intera fattispecie disciplinata, nonché dalla presenza di elementi essenziali legislativamente previsti, si evince, quindi, l'unitarietà del rapporto contrattuale che nella sua tipicità legislativa, come detto, deve necessariamente contenere il godimento di un immobile e la possibilità per il conduttore del suo successivo acquisto, con imputazione a corrispettivo, in tutto o in parte, dei canoni pagati.

La possibilità di imputare a corrispettivo tutti o parte dei canoni pagati deriva direttamente dalla legge in quanto all'articolo 1 bis del più volte citato articolo 23 del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133 si prevede espressamente che **“Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito”**.

Il tutto con la precisazione che questi accordi, unitamente alla previsione del rinvio alle disposizioni di cui agli articoli da 1002 a 1007 del c.c., nonché degli articoli 1012 e 1013 del c.c., in quanto compatibili, assurgono, appunto, ad elementi fondamentali ed essenziali del rapporto di Rent To Buy che lo distinguono da altre fattispecie negoziali simili.

Ciò posto, occorre ora esaminare come va regolamentata la fattispecie in esame nell'ambito della tecnica redazionale.

Al riguardo va precisato, innanzitutto, che la norma in esame non parla mai di locazione, ma di mero godimento di un bene immobile e questo sembra escludere la necessità, oltre che l'opportunità, di far ricorso alla disciplina della locazione o dell'affitto di beni immobili, e tantomeno alla disciplina speciale della locazione di immobili urbani (abitativi e non) di cui alla legge 27 Luglio 1978 n. 392, nonché alla legge 431/1998 in tema di locazioni di immobili ad uso abitativo per le ovvie e logiche conseguenze derivanti dal regime giuridico di questa normativa.

Il godimento di cui alla normativa in commento deve essere inteso, quindi, in senso ampio come potere di utilizzazione del bene oggetto del rapporto; utilizzazione non necessariamente finalizzata a soddisfare i soli bisogni di natura abitativa del soggetto utilizzatore, ma anche quelli di natura aziendale, commerciale, professionale, imprenditoriale e strumentale dello stesso.

Da ciò discende la possibilità di utilizzare lo schema negoziale in commento, anche per i beni immobili diversi da quelli abitativi, anche se destinati ad attività strumentali di impresa in senso ampio.

Questa conclusione trova conforto nel dato normativo dove nel comma 4 si prevede che “solo se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un’abitazione il divieto di cui all’art. 8 del decreto legislativo 20 Giugno 2005 n. 122, opera fin dalla concessione del godimento” potendosi, quindi, argomentare a contrario che oggetto del contratto de quo, nella sua fase iniziale, possono essere tutti gli immobili suscettibili di godimento in senso ampio.

Relativamente al godimento del bene sembra ritenere possibile che lo stesso risultato possa essere raggiunto anche attraverso la costituzione di un usufrutto (uso o abitazione), ovvero di un diritto di enfiteusi, con possibilità di affrancazione, che strutturalmente contengono il diritto di godimento del bene secondo le rispettive discipline, atteso che la norma al riguardo non distingue la modalità di costituzione.

In questo caso il godimento del bene attraverso la costituzione dei citati diritti reali avverrà con una costituzione a termine finale dei relativi diritti con il pagamento (canone) dilazionato secondo lo schema classico del contratto di Rent To Buy (con imputazione del c.d. canone in parte al diritto reale di godimento ed in parte alla proprietà), mentre l’acquisto definitivo avrà ad oggetto il diritto della sola Nuda Proprietà, ovvero della Piena Proprietà a seconda che il diritto reali iniziale si sia estinto o meno, per morte, ovvero per scadenza del termine o per altra causa contrattuale.

In questa ipotesi, poi, non sarà necessario far ricorso alla trascrizione di cui al comma 1 dell’art. 23 in esame, in quanto potrà eseguirsi la trascrizione ordinaria del trasferimento del diritto reale costituito a tempo ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2643 c.c., anche per un periodo superiore ad anni dieci.

Nelle ipotesi appena indicate, quindi, sarà opportuno, oltre che necessario, disciplinare in maniera puntuale la prosecuzione del godimento del bene immobile per il caso di estinzione del diritto reale (come per il caso di estinzione dell’usufrutto per morte dell’usufruttuario); cosa questa sicuramente possibile attesa la tipicità ed unitarietà del contratto in esame.

Invero, in questo caso, gli eredi o gli aventi causa dell’usufruttuario se non potranno subentrare nel diritto reale in mancanza di una previsione di usufrutto successivo (cosa questa sicuramente possibile per gli atti tra vivi a titolo oneroso) potranno subentrare nel contratto di godimento con diritto al successivo acquisto, ove ciò sia stato espressamente disciplinato nella regolamentazione iniziale.

I soggetti del rapporto non necessariamente debbono essere persone fisiche, esercenti o meno un'attività di impresa, ma possono essere anche enti collettivi e persone fisiche, ovvero solo enti collettivi.

Il contratto, quindi, nella sua specialità e tipicità deve necessariamente contenere la concessione in senso ampio del godimento di un bene immobile; immobile che può essere considerato come ultimato ed esistente, ovvero in corso di costruzione.

Infatti, anche l'immobile in corso di costruzione è suscettibile in linea generale di un godimento da parte dell'utilizzatore e la norma in commento non contiene la specificità, il grado e l'intensità del godimento del bene oggetto del rapporto.

Oggetto del rapporto non necessariamente dovrà essere un fabbricato ma, per le ragioni sopra dette, potrà essere anche un terreno sul quale in ogni caso dovrà costituirsi un diritto (personale) di godimento.

Nella fase iniziale del rapporto l'utilizzatore acquisterà la mera detenzione del bene dovendo necessariamente riconoscere che lo stesso appartiene di proprietà al concedente fino al momento in cui esso utilizzatore non ne acquisti la proprietà.

La legge parla di acquisto, dopo il godimento, da parte dell'utilizzatore del bene oggetto del contratto, ma non precisa se l'acquisto debba necessariamente riferirsi alla piena proprietà o ad un diritto reale sul bene oggetto del godimento, ovvero se obbligato all'acquisto debba essere lo stesso conduttore, o se si possa prevedere in contratto la possibilità di un acquisto da parte di un terzo.

Apparentemente la legge sembra riferirsi all'acquisto della proprietà (piena), ma nulla esclude che le parti possano prevedere, dopo la fase iniziale del godimento, l'acquisto di un diritto reale limitato quale il diritto di usufrutto, di nuda proprietà, di uso, di abitazione, ovvero di enfiteusi, escludendosi in ogni caso il diritto di servitù che comporterebbe uno sviamento genetico della causa tipica del contratto in esame.

In questi casi di acquisto successivo di un diritto reale limitato sul bene, l'immobile dovrà essere concesso per intero in godimento e l'acquisto verrà operato solo per il diritto reale oggetto di costituzione.

Invero, anche in questa fattispecie è comunque rinvenibile la causa tipica del contratto in esame diretta a permettere l'acquisto di un diritto reale limitato attraverso lo schema tipico del contratto in parola e consistente nel godimento iniziale del bene, secondo le esigenze del conduttore e del concedente e la successiva costituzione di un diritto reale sullo stesso, il tutto soggetto alle ordinarie forme di pubblicità immobiliare.

In argomento va precisato che anche l'acquisto del semplice diritto di sola nuda proprietà, di enfiteusi, di abitazione (per le sole unità abitative), di uso e di usufrutto, permetterebbe il raggiungimento delle finalità che la norma si propone, tenuto conto di quelle che magari sono le esigenze e le condizioni economiche del conduttore.

D'altronde questa possibilità deriva dalla stessa legge che espressamente dispone che i contratti diversi dalla locazione finanziaria..... **“sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 bis del c.c.”** e lo stesso articolo 2645 bis c.c. rinvia all'art. 2643 numeri 1, 2, 3 e 4 c.c. per la determinazione dei contratti soggetti a trascrizione tra cui anche quelli costitutivi di diritti reali di godimento.

Va da sé che la previsione del successivo acquisto limitato al solo diritto reale di godimento posteriore alla fase di godimento personale del bene deve essere disciplinato fin dalla fase iniziale del rapporto, non essendo possibile trasformare lo stesso in corso d'opera, se non attraverso un nuovo contratto avente natura novativa (art. 1230 c.c.), ma soggetto alle nuove forme di pubblicità in ripetizione, con indubbie conseguenze in tema di opponibilità nei confronti dei terzi.

Il Contratto conserva la sua funzione e la sua efficacia prenotativa, analoga a quella della trascrizione del preliminare, per un periodo massimo di dieci anni, ai sensi del comma 3 dell'articolo 23, che in tal senso costituisce una sorta di deroga espressa al comma 1 del medesimo articolo (per l'art. 2645 bis c.c. ivi richiamato il termine è triennale).

Dal testo normativo non si evince alcuna regola diversa con riguardo alla **durata** del contratto, affidando quindi alla volontà delle parti il compito di determinare la durata del godimento e di inserire un termine per l'esercizio all'acquisto.

Va da sé, però, che l'opponibilità del diritto all'acquisto nascente dal Rent to Buy e la possibilità di imputazione dei canoni al prezzo ha un limite massimo di dieci anni, decorsi i quali il diritto all'acquisto non è più opponibile.

Trattandosi di limite posto nell'interesse dei terzi, **il periodo di dieci anni non può essere esteso per volontà delle parti**, così come accade per il preliminare. Costituisce pure una deroga però inespresa al comma 1 dell'articolo 23 la considerazione, abbastanza pacifica in dottrina, che gli effetti propri della trascrizione prevista dall'articolo 2643 primo comma n. 8 c.c. si producono anche per quei contratti di Rent to Buy (trascritti ex art. 2645 bis c.c.) di durata inferiore a 9 anni, in quanto il comma 1 non sembra subordinare gli effetti della trascrizione al limite di durata previsto da tale norma.

Come detto, quindi, nulla vieta che le parti prevedano un contratto di Rent To Buy di durata superiore ai dieci anni, ma come detto, la sua opponibilità non potrà estendersi oltre il limite legale previsto dalla stessa legge, ferma restando in ogni caso la validità del rapporto stipulato per un tempo superiore.

Si pone il problema se, nel corso del rapporto sia possibile prevedere, dall'inizio o nel corso della esecuzione, la sostituzione del conduttore con altro soggetto finale e beneficiario dell'acquisto definitivo.

In sostanza, una volta concluso tra concedente e conduttore il contratto tipico di Rent To Buy è possibile prevedere che l'acquisto definitivo venga operato da un soggetto terzo rispetto alla fase iniziale del contratto?

Al quesito sembra potersi dare risposta affermativa. Ed invero nello schema iniziale si potrebbe prevedere la possibilità di deviare gli effetti dell'acquisto definitivo, successivo al conferimento in godimento, in favore di un terzo soggetto, secondo lo schema proprio del contratto a favore di terzo ex art. 1411 c.c.

Né vale obiettare che in questo caso si tratterebbe di un effetto parziale a favore del terzo di un contratto a contenuto più ampio, in quanto, come è stato sostenuto da Autorevole Dottrina (Messineo), il contratto a favore di terzo può non esaurire il proprio contenuto nella prestazione a favore del terzo e, quindi, quest'ultima può anche essere una parte soltanto del contratto.

Sull'ammissibilità, poi, del contratto a favore di terzo ad effetti reali sembra non vi possano essere dubbi al riguardo (Ex multis Cfr. Cass.27 Giugno 2011 n. 14180; Cass. 30 Ottobre 2006 n. 23343 ed in dottrina Franzoni, Mirabelli, Messineo, Capozzi, Contratto a favore del terzo. Effetti Reali, Ammissibilità, Regime fiscale, in Vita Not., 1973, pag 166; Tamponi).

Ed ancora. Le parti potrebbero prevedere fin dall'inizio la deviazione dell'intero rapporto in favore del terzo e non anche dei soli effetti traslativi, ma ciò deve essere attuato prima che il contratto abbia iniziato la sua esecuzione con il godimento del bene in quanto, ad esecuzione iniziata, sarebbe possibile la sostituzione del conduttore solo attraverso la cessione del contratto, ovvero attraverso una novazione soggettiva con imprevedibili conseguenze, in quest'ultimo caso, riguardo agli effetti prenotativi della eseguita trascrizione.

Al contratto in esame, poi, è sicuramente applicabile l'istituto del contratto per persona da nominare (art. 1401 c.c.), con la precisazione che in questo caso la riserva e la successiva dichiarazione di nomina possono riguardare l'intero contratto unitariamente considerato, ovvero la sola parte di questo relativa alla facoltà di acquisto del bene operata per persona che il conduttore si riserva di nominare al momento del definitivo.

Discorso diverso, invece, deve farsi nel caso in cui le parti, dopo il perfezionamento del contratto di Rent To Buy, intendano procedere alla sostituzione di una parte del rapporto originario.

Al riguardo, occorre preliminarmente precisare che per motivi strutturali e tecnici, la sostituzione potrà riguardare, per ovvi motivi, solo il conduttore e non anche il costituente e ciò

perché quest'ultimo, nell'economia della fattispecie deve necessariamente essere titolare del bene o del diritto reale sul bene in modo tale da consentire il godimento in favore di un terzo.

Rispetto alla posizione del conduttore, poi, la sostituzione di quest'ultimo potrà avvenire nelle forme e nei modi della cessione del contratto ex articolo 1406 e seguenti del c.c..

Invero, nella fattispecie in esame le prestazioni non sono state ancora eseguite e va da sé che in ogni caso sarà necessario il consenso del contraente ceduto: nel nostro caso il concedente.

La cessione del contratto, poi, potrà avvenire, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito e nell'ambito della stessa cessione le parti, cedente e cessionario, potranno regolamentare i loro rapporti di natura patrimoniale, anche per quanto attiene ai canoni precedentemente corrisposti.

La norma di cui all'art. 23 del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133 prevede nel suo primo comma il diritto potestativo per il conduttore di addivenire all'acquisto del bene oggetto del contratto entro un termine determinato, imputando a corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto rendendo, altresì, opponibile ai terzi il contratto stesso attraverso lo strumento della trascrizione di cui all'art. 2643 primo comma numero 8) del c.c.

La norma prevede la facoltà per il conduttore di rendersi acquirente del bene immobile, ma nulla vieta che le parti possano prevedere per quest'ultimo e per lo stesso concedente l'obbligo giuridico di acquisto e vendita del bene stesso, rafforzandosi, così, il sinallagma contrattuale.

La soluzione contraria, basata su una presunta violazione del dato normativo e sul distorto utilizzo del contratto in esame al solo fine di allungare l'efficacia prenotativa della trascrizione diversamente a quanto avviene nel preliminare semplice, non sembra condivisibile.

Ed invero, innanzitutto non si capisce per quale motivo il conduttore non possa liberamente anticipare la volontà di rendersi acquirente del bene fin dal momento iniziale del rapporto assumendo al riguardo una classica obbligazione di acquisto, posto che la legge gli riserva il diritto potestativo di acquisto; acquisto da poter esercitare in ogni momento del rapporto, quindi anche nella sua fase iniziale.

Ove si seguisse la tesi contraria, peraltro, il divieto potrebbe essere facilmente aggirato facendo esercitare al conduttore, fuori dal contratto base, la facoltà di acquistare l'immobile attraverso una semplice dichiarazione sottoscritta contestualmente al perfezionamento del contratto base di Rent to Buy.

Ed ancora. Non va dimenticato che il conduttore si trova in una situazione soggettiva attiva che prevede sicuramente il diritto potestativo di rendersi acquirente del bene; diritto potestativo che ha in sé la facoltà di esercitare il diritto all'acquisto alle condizioni precedentemente convenute con il proprietario.

Ora se questa facoltà è esercitabile, da parte del conduttore, in qualunque momento dopo il perfezionamento del contratto di Rent To Buy, non si capisce perché lo stesso non possa sciogliere la riserva all'interno del contratto, anche senza assumere al riguardo alcuna obbligazione in senso tecnico.

L'obbligazione del conduttore in questo caso sorgerà per il caso di un suo inadempimento all'acquisto successivo allo scioglimento della riserva che la legge gli riconosce al riguardo. Pertanto, una volta sciolta la riserva, nel caso di mancato acquisto, lo stesso si renderà inadempiente con le conseguenze previste per il caso di cui al comma 5 dell'art. 23 del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133

Ed ancora; va ricordato che il contratto in esame, avente natura tipica a struttura complessa, è sicuramente diverso dal classico preliminare di compravendita e dalla locazione con patto di futura vendita, in quanto nel Rent To Buy si riscontrano degli elementi e delle fattispecie (oggetto, godimento e promessa di successiva vendita con pagamento di un canone imputabile al prezzo) sicuramente più ampi e complessi rispetto al preliminare semplice ed alla locazione con patto di futura vendita, dove accanto alla promessa di vendita ed a quella di acquisto vi è una semplice obbligazione di pagamento di un prezzo, o di una imputazione di un canone (corrisposto) a prezzo.

Va ulteriormente precisato che la soluzione contraria comporterebbe la morte dell'Istituto in esame fin dal suo nascere. Ed infatti chi sarebbe disposto a concedere in godimento un bene immobile senza avere la certezza del successivo trasferimento con incameramento del corrispettivo pattuito?

In quest'ottica, quindi, i motivi illeciti possono rilevare solo se comuni ad entrambi i contraenti ove si riesca a dimostrare che le parti hanno inteso concludere il contratto in oggetto al solo scopo di ottenere un allungamento della efficacia prenotativa della trascrizione ex art. 1345 c.c.; cosa questa abbastanza difficile riguardo ad un contratto tipico come quello in esame.

Ove permanga nel contratto la sola facoltà per il conduttore di acquistare il bene con l'obbligo per il solo concedente di alienarlo, la fattispecie potrà essere inquadrata nello schema del preliminare unilaterale che, peraltro, si innesta nel più ampio schema negoziale tipico complesso del contratto di Rent To Buy in esame.

E questa possibilità, ove ve ne fosse ancora bisogno, permette di distinguere il contratto in esame con l'efficacia prenotativa decennale della trascrizione dal semplice preliminare unilaterale in quanto mentre il contratto di Rent to Buy con facoltà per il conduttore di acquistare successivamente il bene è immediatamente trascrivibile, il contratto preliminare unilaterale può essere trascritto solo dopo l'accettazione dell'altra parte manifestata nelle stesse forme della proposta.

Da un punto di vista redazionale si osserva che il regolamento contrattuale potrà prevedere solo gli elementi essenziali del futuro contratto di trasferimento oppure l'intera disciplina, a seconda che si adotti, appunto, uno schema che preveda **un obbligo a vendere del concedente**, analogo a quello stabilito da un preliminare unilaterale che necessiti della stipula di un successivo contratto di compravendita, ovvero **una proposta irrevocabile a vendere** analoga **all'opzione**, in forza della quale il contratto si conclude per effetto della semplice manifestazione di volontà del concessionario.

La distinzione è di fondamentale importanza, in quanto:

-Nel primo caso si ritiene pertanto che, pur se opportuna, sia inapplicabile: a) la disciplina sulla conformità catastale; b) la disciplina urbanistica; c) la disciplina del c.d. decreto "Bersani" sui mezzi di pagamento; d) la disciplina del c.d. decreto "Bersani" sulla mediazione, in quanto dette formalità dovranno essere comunque osservate nel successivo atto di trasferimento di diritti reali immobiliari che sarà stipulato tra le parti. Quanto alla disciplina sul rendimento energetico nell'edilizia, si applica quella prevista per le locazioni per la prima fase del rapporto contrattuale, mentre si applica la parte prevista per i trasferimenti immobiliari per la seconda fase del rapporto contrattuale.

-Nel secondo caso, la fattispecie contrattuale dovrà contenere integralmente il regolamento del contratto definitivo di compravendita, poiché si perfeziona per effetto della semplice manifestazione di volontà del conduttore-acquirente, e pertanto sarà senz'altro applicabile tutta la disciplina prevista nei precedenti punti a), b), c) e d).

Nel contratto le parti stabiliscono la parte dei canoni da imputare a corrispettivo per l'acquisto del bene ed anche qui nulla vieta che tutti i canoni versati possano essere imputati a corrispettivo.

Si discute se possa essere prevista una dazione di denaro a titolo di caparra da imputare a corrispettivo per l'acquisto. Al riguardo occorre precisare che rispetto al contratto considerato nella sua unitarietà, nulla vieta che le parti stabiliscano una caparra per rafforzare il vincolo contrattuale (si pensi alla dazione di una somma a titolo di caparra versata al momento della conclusione del contratto per un godimento del bene oggetto del rapporto differito con termine iniziale di efficacia). Il discorso può essere più delicato rispetto alla dazione della somma versata a titolo di caparra prevista nel contratto per il caso di acquisto o mancato acquisto dell'immobile.

In questo caso, ove sia prevista per il conduttore la mera facoltà di acquistare il bene non potrà correttamente parlarsi di dazione a titolo di caparra, ma tutt'al più di una anticipazione sul corrispettivo convenuto e ciò perché, il conduttore stesso avrebbe il diritto potestativo di non procedere all'acquisto senza che ciò lo possa qualificare inadempiente.

Nel caso in cui sia il conduttore che il concedente siano obbligati, rispettivamente all'acquisto ed alla vendita del bene immobile oggetto di Rent to Buy (e non anche nel caso in cui il conduttore eserciti la semplice facoltà all'acquisto nello stesso contratto), la dazione di una somma a titolo di caparra trova la sua giustificazione nella funzione propria della caparra stessa consistente nel rafforzamento del vincolo contrattuale anticipando la prestazione dovuta.

Invero, secondo l'opinione preferibile (De Nova, Cass. 16 maggio 2006 n. 11536; Cass. 19 Aprile 2006 n. 9040; Cass. 29 Gennaio 2003 n. 1301), la caparra, a seconda che si abbia adempimento o inadempimento, può fungere da anticipo, può avere una funzione risarcitoria, ovvero può costituire una garanzia della liquidazione dei danni.

Ed ancora, mentre si esclude che la caparra possa essere apposta ad un patto di opzione o che possa essere stipulata in relazione ad una obbligazione naturale (Cass. 6 Maggio 1977 n. 1729; Trimarchi, D'Avanzo) sembra condivisibile l'assunto che la stessa possa accedere a contratti a prestazioni corrispettive non ancora completamente eseguite (come nel caso del Rent to Buy); a contratti preliminari, a contratti definitivi; a contratti ad effetti reali e persino a contratti sospensivamente condizionati (Carresi; Bavetta; Franzoni; Cass. 1 Aprile 1995 n. 3823; Cass. 8 Giugno 1983 n. 3931; Cass. 15 Aprile 1982 n. 2268; Cass. 30 Maggio 1995 n. 535; Cass. 20 Dicembre 1988 n. 6959; Cass. 15 Maggio 1998 n. 4902.).

In sede contrattuale, poi, le parti definiscono la quota dei canoni imputata a corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito (comma 1 bis).

Al riguardo, quindi, le parti in questo caso possono convenire la restituzione totale o parziale dei canoni versati ove il conduttore non eserciti la facoltà di acquistare il bene, anche se sembra opportuno, in questo caso, tenuto conto del fatto che comunque il conduttore ha goduto per un tempo determinato il bene, prevedere una restituzione da parte del concedente che tenga conto di ciò. In questo caso, occorre precisare, che il conduttore non è inadempiente, ma ha soltanto esercitato il suo diritto di non acquistare il bene.

Se, però il contratto si risolve per inadempimento del conduttore (obbligato per esempio all'acquisto, ovvero dopo l'esercizio della facoltà di acquisto)), il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e ad acquisire interamente i canoni versati e l'eventuale caparra consegnata, a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

Per contro, nel caso in cui il contratto si risolve per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In questo caso, quindi, il contratto potrà prevedere la restituzione di tutti i canoni ove questi, per volontà delle parti, siano totalmente imputati a corrispettivo, ovvero, soltanto la restituzione di una parte delle somme corrisposte da indicare, però nel contratto, stante l'avvenuto utilizzo, in ogni caso, da parte del conduttore del bene oggetto di contratto.

Il comma 4 dell'art. 23 in esame dispone che: "Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'art. 8 del Decreto Legislativo 20 Giugno 2005 n. 122, opera fin dalla concessione del godimento".

In merito va innanzitutto precisato che la norma impone il divieto senza fare un richiamo generale alla normativa di cui alla legge 122/2005.

Quindi il divieto stesso riguarda solo il contratto di Rent To Buy il cui oggetto sia una abitazione; intendendosi per tale un bene ***ultimato ed idoneo a detto utilizzo ed il tutto a prescindere dai requisiti soggettivi ed oggettivi di cui alla citata legge 122/2005.***

Quindi il divieto non si applica ove oggetto di godimento per il successivo acquisto sia, ad esempio un terreno, ovvero un opificio industriale, un locale commerciale ovvero un accessorio ad unità abitativa.

Stesso discorso vale per il caso di godimento di un bene (abitazione o altro) con successivo acquisto di un diritto reale minore sul bene stesso.

Più delicata è la questione relativamente al contratto di Rent To Buy, sicuramente ammissibile, avente ad oggetto il godimento immediato di un'azienda per la successiva vendita ove nell'azienda stessa sia ricompresa una unità immobiliare strumentale destinata ad abitazione sulla quale gravi un mutuo ipotecario.

In questo caso, stante la ratio e la portata del divieto, nonostante la strumentalità del bene rispetto all'oggetto del contratto, sembra doversi ritenere applicabile, non solo per fini tuzioristici, ma per coerenza normativa, il divieto di cui al citato comma 4).

Pertanto, nel caso di Rent To Buy avente ad oggetto un'abitazione e relative pertinenze, il contratto non potrà essere stipulato ove non si sia proceduto a liberare il bene dalla formalità pregiudizievole (ipoteca, pignoramento ed altro) gravante sullo stesso, tenendo presente che stante il disposto di cui al citato articolo 8 della legge 122/2005, il Notaio non può procedere alla stipula dell'atto.....di compravendita.....(nel nostro caso di Rent To Buy).....se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravanti sull'immobile.

La stipula dell'atto notarile senza il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 della Legge 122/2005, come richiamato dal comma 4 dell'art. 23 della legge, ricorrendone i presupposti, comporta l'applicazione dell'art. 28 della L.N.

Ove il mutuo sia frazionato l'atto potrà essere stipulato e le parti, in questo caso, avranno cura di disciplinare il pagamento dei canoni, anche per la parte da imputare a corrispettivo, in relazione al futuro eventuale accollo.

Nel caso in cui il conduttore non volesse procedere in sede di acquisto all'accollo, ovvero nel caso in cui il concedente non volesse accollare il mutuo per non rimanere obbligato qualora non sia possibile ottenere dalla banca la sua liberazione, le parti potrebbero prevedere un mandato

irrevocabile in favore del conduttore, rilasciato anche nel suo interesse, al fine di consentirgli di pagare direttamente alla Banca la parte del canone da imputare a corrispettivo per l'acquisto e sempre che il conduttore sia obbligato all'acquisto, ovvero abbia sciolto la riserva per l'acquisto.

In questo caso sembra opportuno ricorrere all'Istituto del mandato irrevocabile e non anche a quello dell'adempimento da parte del terzo ex art. 1180 c.c. in quanto la Banca potrebbe aver interesse a pretendere l'adempimento dell'obbligazione direttamente dal debitore, al fine di evitare, per esempio, la surrogazione.

In tal modo, sia nel caso di accollo, sia nel caso di mancato accollo, il debito del concedente verso la Banca verrebbe periodicamente ridotto, permettendo alle parti di ottenere una maggiore equità all'interno del rapporto contrattuale, riducendo i rischi in capo al conduttore stesso per il momento in cui si perfezionerà il trasferimento.

Ove le parti dovessero accordarsi per l'accollo da parte del conduttore della quota di mutuo frazionato, con liberazione o meno del concedente, il primo corrisponderà al concedente stesso, al momento del trasferimento definitivo, la somma necessaria al pagamento del prezzo convenuto pari alla differenza tra il prezzo pattuito, la parte di canone versato a titolo di corrispettivo e la quota di mutuo accollata.

Poiché la disciplina non prevede nulla in ordine alle modalità con le quali, a fronte di un inadempimento, si possano ottenere **il pagamento dei canoni nonché lo scioglimento del contratto con il conseguente rilascio dell'immobile**, è preferibile contemplare tali aspetti nel contratto.

-Pertanto, relativamente **al pagamento dei canoni**, si può prevedere una penale per l'inadempimento; inoltre occorre rilevare che, sia nel caso in cui l'atto sia stato stipulato per scrittura privata autentica (art. 474, comma 2, n. 2 c.p.c.), che in quello in cui si sia invece prescelta la forma dell'atto pubblico (art. 474, comma 2, n. 3 c.p.c.) esso potrà essere all'uopo fatto direttamente valere come titolo esecutivo il che, trattandosi di obbligazioni contrattuali, consentirebbe di evitare il ricorso non solo ad un giudizio ordinario, ma anche ad un più rapido procedimento monitorio.

-Riguardo alla **risoluzione giudiziale del contratto e al rilascio dell'immobile**, nel silenzio della norma, pare invece si possano richiamare le conclusioni già raggiunte dalla giurisprudenza (Pretore Milano 5 Aprile 1993, Pretore di Spoleto 6 Maggio 1992) in tema di leasing immobiliare secondo la quale il procedimento per convalida di sfratto, di cui agli art. 658 ss. c.p.c. non è utilizzabile. Secondo questo indirizzo l'ambito di estensione del procedimento per convalida di licenza o sfratto viene infatti ritenuto tassativo per cui la procedura speciale non sarebbe invocabile per far cessare taluni contratti atipici di locazione quali ad es. l'alloggio, la pensione, il residence, l'affittacamere e lo stesso leasing immobiliare.

È stato osservato (Lazzaro Preden Varrone, Masone, Frasca; contra Bucci) che l'ammissibilità della convalida è infatti stata prevista dal legislatore per il solo caso atipico di locazione costituito

dal godimento dell'immobile quale corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera (art. 659 c.p.c.), dovendone quindi restare esclusa ogni altra ipotesi. Pertanto, ove non s'intenda o non si possa (per inadeguatezza del titolo esecutivo stragiudiziale) procedere all'esecuzione per rilascio direttamente in forza del contratto, l'unico percorso processuale percorribile sarebbe dunque quello del giudizio ordinario di cognizione da intraprendere, oltretutto, nelle forme ordinarie (artt. 163 e segg. c.p.c.) posto che la materia del contendere, così come per il leasing finanziario, esulerebbe anche dall'ambito applicativo del rito locatizio di cui all'art. 447 bis c.p.c.24.

In conclusione, in ordine al rilascio dell'immobile a seguito dello scioglimento del contratto, la dottrina ritiene opportuno prevedere espressamente nel contratto, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, **una specifica obbligazione di restituzione dell'immobile a carico del conduttore, nonché, accanto questa, la disciplina delle modalità che rendono certo il mancato esercizio del diritto di acquisto.**

Infatti, poiché il contratto in parola, ai fini della sua trascrivibilità, deve necessariamente rivestire la forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata, il rilascio dell'immobile sarebbe ottenibile già in forza del titolo esecutivo costituito dallo stesso contratto in base al combinato disposto degli articoli 474 comma 2, n. 3 c.p.c. e 2930 c.c. e consentendo, quindi, di utilizzare direttamente l'esecuzione in forma specifica, senza dover utilizzare il processo di cognizione per addivenire ad un titolo esecutivo di natura giudiziale e non anche negoziale.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte si è cercato di predisporre uno schema base del contratto in esame precisando che lo stesso va in ogni caso adeguato alle varie fattispecie concrete secondo le soluzioni da ciascuno condivise.

Sergio Sideri

SCHEMA BASE DI CONTRATTO DI RENT TO BUY

N. Repertorio N. Raccolta

CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA VENDITA

(Art. 23 della legge 12 Settembre 2014 n. 133)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno del mese di

In Roma, nel mio studio alla Via Induno 1.

Avanti a me Dott. Romolo Romani, Notaro in Roma ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

da una parte

-TIZIO (appresso denominato anche "parte concedente")

dall'altra

-CAIO (appresso denominato anche "parte conduttrice")

Comparenti della cui identità personale io Notaro sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del quale dichiarano e convengono quanto appresso, dopo ave premesso che:

- la Parte Concedente è proprietaria delle seguenti unità immobiliari in alla Via , e precisamente:

1) Unità immobiliare (appartamento, opificio, o anche terreno. Beni suscettibili di godimento) in alla Via (località) composta .

Confini:

N.C.E.U. (o N.C.T.): foglio particella subalterno;

- le Parti intendono concludere un'operazione unitaria consistente nell'immediata concessione del godimento dei beni sopra descritti in favore della Parte Condittrice e nel successivo eventuale trasferimento del diritto di proprietà delle medesime unità immobiliari sempre in favore della Parte Condittrice, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 12 Settembre 2014 n. 133;

- le Parti intendono prevedere un sistema articolato di pagamenti consistente in un deposito di somma di denaro a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto, in canoni mensili per il godimento delle unità immobiliari in oggetto e, infine, in un corrispettivo per l'acquisto del diritto di proprietà, secondo quanto di seguito precisato;

- inoltre le parti intendono anche disciplinare convenzionalmente le ipotesi di inadempimento del concedente e del conduttore, nonché le ipotesi di scioglimento del contratto volontario o legale, convenendo espressamente la possibilità forzata per la consegna o il rilascio dell'immobile detenuto dal conduttore, il tutto secondo il combinato disposto degli articoli 2930 c.c., 474 e 605 c.p.c.".

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue.

ARTICOLO 1

CONCESSIONE IN GODIMENTO

La "Parte Concedente", ai sensi e per gli effetti del citato articolo 23 della legge 133/2014, concede in godimento alla Parte Condittrice, che dichiara di accettare (**eventualmente**: precisando che gli effetti del presente contratto saranno rivolti a favore di ex art. 1411 c.c.. Vi sarà anche la possibilità di prevedere la conclusione del presente contratto, anche per persona da nominare ex art. 1401 c.c.) le seguenti unità immobiliari in alla Via , e precisamente:

ARTICOLO 1 bis

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 rispetto ai fabbricati negoziati con il presente atto e sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, per quanto occorrer possa:

-le parti dichiarano e precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto con i numeri di protocollo che le parti stesse mi consegnano ed in copia, previa visione ed approvazione, si allegano al presente atto sotto la lettera "...." in unica fascicolazione (ovvero: nella planimetria depositata in catasto, presentata a corredo della denuncia di nuova costruzione/variazione in data, prot. n.che le parti mi consegnano);

- la parte concedente (promittente alienante) dichiara, e la parte conduttrice (promittente acquirente) ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 2

Il godimento delle unità immobiliari ha una durata massima di anni (non oltre 10 anni ai fini dell'efficacia prenotativa della trascrizione. comma 3 dell'art. 23 citato) e dunque termina entro il giorno

ARTICOLO 3

La Parte Condittrice corrisponde a titolo di deposito alla parte Concedente, che accetta, la somma di Euro a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto dalla Parte stessa parte Condittrice.

Il deposito di cui sopra viene eseguito a mezzo e la parte concedente nel ricevere detto deposito ne rilascia ampia quietanza salvo il bon fine dei titoli come sopra ricevuti.

(Vi è anche la possibilità di prevedere una caparra che potrà in ogni caso essere imputata nel prezzo del successivo acquisto, ovvero una caparra per il caso di inadempimento da parte del conduttore di eseguire l'obbligazione di acquisto)

ARTICOLO 4

La Parte Condittrice, altresì, si obbliga a corrispondere alla parte concedente, che accetta, un canone mensile di Euro , da pagarsi entro il giorno di ogni mese, a mezzo bonifico bancario e/o assegno circolare non trasferibile, il tutto nell'intesa che l'incasso delle somme come sopra versate costituirà prova dell'avvenuto pagamento con quietanza di saldo ora per allora.

Il canone è stato concordemente determinato nella misura sopra precisata in ragione della natura unitaria dell'operazione e dunque anche in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della Parte Condittrice.

Il primo canone mensile per il mese di è stato pagato mediante alla Parte Concedente che ne rilascia quietanza.

(Se Del Caso) Decorso un anno dalla conclusione del presente contratto il canone sarà rivalutato in misura pari al % dell'indice Istat (Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati).

(In ogni caso)

Il pagamento del canone, come sopra convenuto, potrà essere effettuato presso il domicilio eletto dalla Parte Concedente nel presente atto o modificato con successivo atto, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente della Parte Concedente.

La Parte Concedente ha l'onere di comunicare alla Parte Condittrice i propri dati bancari, ovvero le variazioni del proprio domicilio o dei propri dati bancari. In difetto, la Parte Condittrice avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento del canone secondo quanto originariamente comunicato, ovvero al proprio domicilio.

(Se del caso)

La parte concedente, in relazione a quanto appresso convenuto, autorizza la parte conduttrice a versare presso la Banca l'intero o parte del canone di come sopra convenuto e pattuito, per il pagamento delle rate di mutuo frazionato di originari Euro residuati alla data odierna per Euro , il tutto garantito da ipoteca su quanto oggetto del presente atto giusta frazionamento in data a rogito per Notar al numero di repertorio registrato a al numero annotato a il giorno al numero R.P. a margine dell'originaria iscrizione accesa a favore di in data al numero R.P. portata da atto a rogito per Notar in data al numero di repertorio registrato a il giorno al numero .

A tal fine la parte concedente rilascia ampio ed irrevocabile mandato in favore della parte conduttrice per il pagamento del canone secondo le modalità sopra indicate, mandato da intendersi rilasciato anche nell'interesse della parte conduttrice per il fine di cui sopra, il tutto con promessa di rato e valido, sin da ora sotto gli obblighi di legge e nell'intesa che le somme eccedenti la rata mensile di mutuo dovranno essere bonificate sul conto della parte concedente in essere presso la Banca numero .

(In questo caso non sembra opportuno seguire la via dell'adempimento da parte del terzo ex art. 1180 c.c. in quanto il creditore, in presenza di un contratto di mutuo, onde evitare una eventuale surrogazione del terzo, potrebbe avere interesse a che la parte esegua personalmente la prestazione. Con il mandato irrevocabile in atto il problema non si pone)

(Nel caso in cui il conduttore non voglia procedere all'accollo o in presenza di mutuo non frazionato).

Le parti dichiarano, precisano e riconoscono che con atto da me autenticato nella sottoscrizione in data al numero di repertorio registrato a Lanciano in data al numero annotato a Chieti il giorno al numero R.P. si è provveduto a liberare i beni oggetto del presente atto dalla ipoteca iscritta a Chieti in data al numero R.P. a favore della Banca ; formalità portata da atto a rogito per Notar in data al numero di repertorio registrato a il giorno al numero

ARTICOLO 5

L'appartamento è destinato ad abitazione della Parte Condittrice e delle persone abitualmente conviventi. Ogni modifica della destinazione è vietata per tutto il periodo

intercorrente tra la data di perfezionamento del presente contratto e la data del futuro eventuale acquisto.

La Parte Conduttrice riconosce di aver precedentemente preso visione delle unità immobiliari e di averle trovate idonee all'uso al quale sono destinate.

ARTICOLO 6

La Parte Conduttrice è dispensata dal fare l'inventario e dal prestare garanzia, ai sensi dell'articolo 1002 c.c.

Ai sensi dell'articolo 1004 c.c., le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria delle unità immobiliari in oggetto sono a carico della Parte Conduttrice.

Ai sensi dell'articolo 1005 c.c., le riparazioni straordinarie sono a carico della Parte Concedente.

Per quanto non espressamente disciplinato trovano applicazione, in quanto compatibili, gli articoli da 1002 a 1007 e gli articoli 1012 e 1013 c.c.

Ove la Parte Concedente, per qualunque ragione, anticipi il pagamento di talune spese a carico della Parte Conduttrice, quest'ultima sarà obbligata a rimborsarle alla Parte Concedente dietro sua richiesta debitamente documentata. Ove la Parte Conduttrice, per qualunque ragione, anticipi il pagamento di talune spese a carico della Parte Concedente, quest'ultima sarà obbligata a rimborsarle alla Parte Conduttrice dietro sua richiesta debitamente documentata.

ARTICOLO 7

La Parte Conduttrice si obbliga a utilizzare le unità immobiliari con diligenza e a custodirle con cura, effettuando tutti i necessari interventi di manutenzione e riparazione ordinarie, per conservarli nel medesimo stato in cui le ha ricevute, salvo il normale deterioramento conseguente all'uso.

La Parte Conduttrice si obbliga a non modificare l'attuale destinazione e a non apportare modifiche o innovazioni alle unità immobiliari senza il consenso della Parte Concedente.

ARTICOLO 8

La Parte Conduttrice non potrà concedere ad altri il subgodimento parziale o totale delle unità immobiliari, a qualunque titolo, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto della Parte Concedente.

DIRITTO ALL'ACQUISTO DEL BENE

ARTICOLO 1

PRIMA OPZIONE:

La Parte Concedente concede altresì alla Parte Conduttrice, che sia in regola con il pagamento dei canoni di cui nel prosieguo, il diritto di acquistare la proprietà (ovvero un diritto reale parziale esclusa la servitù) delle medesime unità immobiliari sopra meglio descritte e che qui si hanno per ritrascritte in toto ed in ogni loro parte, nelle descrizione seguente, e precisamente:

La Parte Conduttrice, quindi, nel corso della durata del contratto di godimento e dunque entro e non oltre il giorno _____ (è consigliabile almeno due o tre mesi prima della scadenza del godimento), in ogni momento, può acquistare il diritto di proprietà (o altro diritto reale, per sé e/o persona che si riserva di nominare ex art. 1401 c.c.) delle unità immobiliari in oggetto.

(Eventualmente: La parte conduttrice si riserva il diritto di deviare gli effetti del presente contratto o del definitivo in favore di terzi ex art. 1411 c.c.)

Il diritto di acquisto della proprietà (o altro diritto reale) è esercitato mediante dichiarazione resa dalla Parte Conduttrice e inviata alla Parte Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o messaggio di posta elettronica certificata. In caso di esercizio del diritto all'acquisto, le Parti si obbligano ad addivenire alla conclusione del contratto avente ad effetto il trasferimento definitivo del diritto di proprietà delle unità immobiliari in oggetto e al pagamento del corrispettivo convenuto entro i successivi 30 (trenta) giorni dal ricevimento da parte del concedente della citata comunicazione.

A tal fine la parte conduttrice indicherà nella stessa comunicazione il notaio incaricato della stipula e la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

(N.B.: Il contratto potrà prevedere anche un patto di opzione (oneroso) nella forma della proposta irrevocabile a carico del concedente ed in questo caso il contratto dovrà contenere tutte le previste menzioni di legge in quanto per il trasferimento definitivo sarà sufficiente la mera accettazione del conduttore da eseguirsi nella stessa forma minima della proposta, ovvero in altra convenzionale)

SE DEL CASO

La Parte Conduttrice, nel corso della durata del contratto e prima dell'esercizio del diritto di acquisto, può recedere dal presente contratto, mediante dichiarazione resa dalla Parte Conduttrice inviata alla Parte Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o messaggio di posta elettronica certificata. In tale caso il presente contratto cesserà di avere effetto decorsi sei mesi dalla data di spedizione della predetta dichiarazione.

SECONDA OPZIONE

La parte conduttrice, si obbliga ad acquistare dalla parte concedente che si obbliga a trasferire i beni immobili sopra meglio descritti, e precisamente:

1)

L'atto definitivo di trasferimento, sempre qualora la parte conduttrice sia in regola con il pagamento dei canoni, dovrà esser stipulato entro e non oltre il _____ (almeno due mesi prima della scadenza del godimento) da un notaio scelto dal conduttore

A tal fine la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

E in facoltà della parte conduttrice chiedere prima del termine come sopra convenuto la conclusione del contratto definitivo di trasferimento ed a tal fine la stessa conduttrice indicherà nella comunicazione da inviare a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata il giorno, l'ora, la Via ed il notaio incaricato della stipula.

In argomento, quindi, la parte concedente si obbliga a fornire a quest'ultimo in tempi congrui tutta la documentazione tecnica, amministrativa, catastale ed urbanistica necessaria alla stipula del contratto definitivo di trasferimento.

ARTICOLO 2

IN OGNI CASO

La Parte Conduttrice può acquistare il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte per il corrispettivo di Euro

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le parti convengono che il deposito *una tantum* di cui al precedente articolo 3 (nonché l'eventuale caparra) pagato in precedenza, sarà imputato al corrispettivo in misura pari al % (anche per intero).

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le Parti convengono che i canoni mensili pagati in precedenza saranno imputati al corrispettivo convenuto in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato.

Conseguentemente la Parte Conduttrice, in caso di successivo trasferimento del diritto di proprietà, sarà tenuta a corrispondere alla Parte Concedente un importo in denaro a saldo corrispondente alla differenza tra il corrispettivo totale dovuto e la somma degli importi a titolo di deposito e di canoni mensili effettivamente pagati, imputati a corrispettivo come sopra precisato.

(Nel Caso di Accollo)

La Parte Conduttrice può acquistare il diritto di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte per il corrispettivo di Euro

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le parti convengono che il deposito *una tantum* di cui al precedente articolo 3 pagato in precedenza (e la caparra), sarà imputato al corrispettivo in misura pari al % (anche per intero).

In caso di acquisto del diritto di proprietà, le Parti convengono che i canoni mensili pagati in precedenza saranno imputati al corrispettivo convenuto in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato.

Resta convenuto tra le parti che, oltre alla parte dei canoni come sopra imputati a corrispettivo (e la caparra), la parte concedente, al momento della stipula dell'atto definitivo, accollerà alla parte conduttrice, che accetta, l'intera residua quota di mutuo frazionato ipotecariamente garantito da ipoteca per Euro giusta atto di frazionamento in data a rogito per Notar al numero di repertorio registrato a al numero annotato a il giorno al numero R.P. a margine dell'originaria iscrizione accesa a favore di in data al numero R.P. portata da atto a rogito per Notar in data al numero di repertorio registrato a il giorno al numero....

Tuttavia, nel caso in cui nell'accollo di cui sopra sia espressamente convenuta la liberazione, da parte della Banca mutuante, del concedente riguardo alle obbligazioni sorte in dipendenza del citato mutuo e detta liberatoria non si perfezioni per la data fissata per l'atto definitivo di trasferimento di proprietà, la parte conduttrice non potrà usufruire dell'accollo sopra previsto e la stessa sarà obbligata a corrispondere, nei modi di legge la residua parte di prezzo convenuto.

Per contro, la parte concedente in questa ipotesi di obbliga ad ottenere dalla Banca mutuataria, per il giorno fissato per la stipula, ampio consenso alla cancellazione dell'ipoteca dai beni oggetto del presente atto, impiegando a tal fine la residua parte di prezzo che incasserà dalla parte conduttrice.

Conseguentemente la Parte Conduttrice, in caso di successivo trasferimento del diritto di proprietà con relativo accollo di quota residua di mutuo ipotecario, sarà tenuta a corrispondere alla Parte Concedente un importo in denaro a saldo corrispondente alla differenza tra il corrispettivo totale dovuto, detratta la quota di mutuo accollata e la somma degli importi a titolo di deposito (di caparra) e di canoni mensili effettivamente pagati, imputati a corrispettivo come sopra precisato.

È in facoltà della parte conduttrice rinunciare prima della stipula all'accollo a corrispondere in denaro, nei modi di legge, la residua parte di prezzo convenuto per il trasferimento, fermo restando il diritto di ottenere, al momento del perfezionamento dell'atto definitivo, la cancellazione del gravame ipotecario dalle unità oggetto del presente atto

ARTICOLO 2 bis

Qualora entro il termine finale di cui al precedente articolo 2, le Parti non abbiano concluso il contratto di acquisto delle unità immobiliari in favore della Parte Conduttrice, per causa diversa dall'inadempimento di una di loro, il presente contratto cesserà di avere efficacia e la Parte Conduttrice dovrà riconsegnare prontamente alla Parte Concedente le unità immobiliari in buono stato di manutenzione.

In caso di cessazione dell'efficacia del presente contratto, in aggiunta a quanto sopra: i) il deposito di cui al precedente articolo 3 pagato in precedenza sarà restituito alla Parte Conduttrice entro trenta giorni dalla data di cessazione del contratto, a seguito della constatazione dell'adempimento degli obblighi a carico della Parte Conduttrice; ii) la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà, in misura pari al % (anche per intero) dell'importo effettivamente pagato, sarà restituita alla Parte Conduttrice entro trenta giorni dalla cessazione del contratto.

In tutti i casi di scioglimento del presente contratto, anche per volontà delle parti o per inadempimento di una di esse, la parte conduttrice dovrà riconsegnare il bene oggetto di godimento entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione degli effetti del presente contratto.

A tal fine le parti riconoscono al presente atto efficacia di titolo esecutivo ex articolo 2930 c.c. e 474 e 605 c.p.c.

Al riguardo la parte concedente viene fin da ora autorizzata a chiedere il rilascio di copia del presente atto munito di clausola esecutiva come per legge.

ARTICOLO 3

La Parte Concedente garantisce la Parte Utilizzatrice che:

- le unità immobiliari in oggetto sono di sua esclusiva proprietà, libere da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi in genere (eventualmente: fatta eccezione che per l'ipoteca sopra descritta a garanzia della residua quota di mutuo che verrà accollata; Ovvero: fatta eccezione che per l'ipoteca sopra descritta in corso di cancellazione a cura e spese del concedente);
- le unità immobiliari in oggetto sono libere da arretrati di spese condominiali e da arretrati di imposte e tasse dovute dalla Parte Concedente;
- il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono urbanisticamente regolari e hanno la destinazione per la quale sono concesse in godimento;
- il fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari in oggetto è di recente costruzione, è stato edificato secondo le disposizioni attualmente in vigore e secondo i principi di buona costruzione.

In argomento, stessa parte a tal fine obbligata, poi, per quanto occorrer possa, da me Notaro edotta e consapevole delle conseguenze e sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti del citato T.U. 445/2000, sotto la propria responsabilità, dichiara ed attesta che:

a) secondo quanto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica e provvedimenti sul condono, le opere relative tutti i fabbricati e/o porzioni di fabbricati dedotti in contratto, per gli edifici di cui sono parti, sono state iniziate anteriormente al 1 Settembre 1967 e detti immobili non sono comunque soggetti alle ulteriori prescrizioni di cui alle vigenti norme di legge e provvedimenti di condono, nè per essi sono in corso domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle citate disposizioni.

OVVERO

La stessa parte obbligata dichiara altresì, sempre ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia ed urbanistica e disposizioni sul condono edilizio, che quanto oggetto del presente atto è stato edificato in forza di concessione (licenza e/o permessi di costruire e/o D.I.A.) edilizia n. del rilasciata dal Sindaco del Comune di e non sono in corso domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle citate disposizioni.

EVENTUALMENTE

- che l'immobile oggetto dell'intervento non è sottoposto ad alcun vincolo di legge;
- che il Comune interessato, relativamente ai fabbricati oggetto del presente atto, a tutt'oggi non ha effettuato alcun rilievo ostativo nei termini previsti dalle vigenti norme di legge;
- garantisce che detti fabbricati non sono affetti da irregolarità urbanistiche e/o edilizie ostative alla loro piena e libera commerciabilità ai sensi della legge n.47 del 1985 e T.U. 380 del 2001 ed altre leggi in materia urbanistica ed edilizia;
- le aree esterne urbane di pertinenza del fabbricato, sia per la parte condominiale che per quella di singole unità immobiliari hanno una superficie globale inferiore a mq. 5000,00 (cinquemila virgola zero zero).

La parte concedente, inoltre, dichiara che il fabbricato in oggetto possiede tutti i requisiti e le caratteristiche per conseguire il certificato di abitabilità ed agibilità, il cui rilascio dovrà avere luogo a totale cura e spese della società venditrice, che ne fornirà copia alla parte acquirente;

- le parti comuni e le unità immobiliari in oggetto sono in ottimo stato di manutenzione e gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza attualmente in vigore, come da certificati che la Parte Concedente consegna alla Parte Condottrice

ARTICOLO 4

(Dipende dalla parte di canone imputato a corrispettivo)

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento della Parte Concedente, la stessa deve restituire alla Parte Condottrice la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà, in misura pari al...% dell'importo effettivamente pagato.

Il contratto si risolve per inadempimento in caso di mancato pagamento ad opera della Parte Condottrice di numero canoni mensili, pari al % del loro numero totale calcolato in base alla durata massima del presente contratto.

(Nel caso di obbligo da parte del conduttore di addivenire alla conclusione del definitivo, il contratto potrà essere risolto anche per il caso di un simile inadempimento)

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento della Parte Condottrice in ordine al pagamento dei canoni, la Parte Concedente potrà ritenere interamente i canoni in precedenza incassati (ovvero: la parte dei canoni mensili riferibile al corrispettivo dovuto per il trasferimento del diritto di proprietà), in misura pari al % dell'importo effettivamente pagato.

ARTICOLO 5

La Parte Condottrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto.

L'attestato di prestazione energetica, redatto e asseverato dal certificatore <nome>, registrato nel catasto energetico regionale in data <data>, codice identificativo n. <>, è consegnato alla Parte Condottrice e, in originale, si allega al presente atto sotto "<>", omessane la lettura per volontà dei componenti in tal senso.

La Parte Concedente garantisce la validità e idoneità dell'attestato di prestazione energetica, non essendo decorsi 10 anni dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico, non essendo stati effettuati interventi tali da modificare la prestazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitazione in oggetto ed essendo state rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio.

La Parte Concedente dichiara altresì che la cantina e il box sono esclusi dall'applicazione della disciplina sul rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

ARTICOLO 6

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla Parte Concedente in forza di

ARTICOLO 7

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n. 151 e dell'articolo 2659 c.c.:

Tizio dichiara

Caio dichiara

ARTICOLO 8

Ove si scegliesse la via dell'esercizio dello scioglimento della riserva all'acquisto:

A questo punto il conduttore Signor Caio, volendo sciogliere la riserva di cui al comma 1 dell'art. 23 della Legge 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 Novembre 2014 n. 164, dichiara di voler esercitare il diritto all'acquisto del bene ai patti e condizioni come sopra convenuti.

ARTICOLO 9

REGIME TRIBUTARIO

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente contratto ha natura tipica, anche se a struttura complessa ed in relazione alla ratio della norma ed alla volontà qui espressa dei contraenti stessi viene data prevalenza, secondo il principio giurisprudenziale dell'assorbimento, alla funzione di trasferimento dei beni oggetto del presente atto e sulla base di ciò se ne chiede la relativa tassazione.

(Prevedere una disciplina separata nel caso sia il godimento che il trasferimento siano assoggettabili ad IVA)

ARTICOLO 10

Il presente contratto non costituisce locazione finanziaria.

E richiesto io Notaro ricevo il presente atto che leggo ai componenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano alle ore

È scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me integrato in parte a macchina ed in parte a mano, fin qui su di pagine di fogli.

Sergio Sideri Notaio
Coordinatore Area Scientifica Studi Civilistici del C.N.N.