

VALENTINA RUBERTELLI

Il Rent to Buy

dalle Tavole della Legge

al Tavolo del Notaio

*Notaio in Reggio
Emilia
e Docente Notares*



NOTA*Res*
cultura e formazione giuridica

SCALETTA

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- **TERMINE DEL GODIMENTO FISIOLOGICO**
 - *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- **TERMINE DEL GODIMENTO PATOLOGICO**
 - *Inadempimento del concedente*
 - *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

SCALETTA

- ***Il contesto economico giuridico***
- ***Natura giuridica***
- ***Perimetro di applicazione***
- ***Disciplina***
- ***Trascrizione e suoi effetti***
- ***Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122***
- ***Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto***
- ***Inadempimento del concedente***
- ***Inadempimento del concessionario***
- ***Fallimento del concedente***
- ***Fallimento del concessionario***
- ***Efficacia della disciplina***
- ***Le criticità fiscali***
- ***Suggerimenti redazionali***

Contestualizziamo l'humus nel quale è nata l'esigenza prima sociale e poi normativa del Rent to Buy.

MIX ESPLOSIVO / CORTO CIRCUITO tra

- **Eccesso di offerta** di immobili rispetto alla domanda (tanto invenduto)
- crisi di **liquidità** (sia di potenziali venditori gravati da pesanti **rate di mutui** sia di potenziali acquirenti a corto di danaro per poter acquistare sull'unghia un bene **cash**)
- difficoltà di accesso al credito bancario (per attività lavorative precarie) o concessione dello stesso entro limiti percentuali minimi (ad es max 70% del valore del bene) **(credit crunch)**.

SOLUZIONI PROPOSTE ANTE SBLOCCA ITALIA

- 1°) *Locazione collegata a contratto di opzione non trascrivibile*
- 2) *Vendita a prezzo dilazionato con patto di riservato dominio nella accezione di cui all'art 1526 uc c.c. (condizione sospensiva di adempimento)*
- 3) *Buy to rent (vendita a prezzo dilazionato e condizione risolutiva di inadempimento)*
- 4) *Help to buy (Preliminare trascritto ad effetti parzialmente anticipati nella consegna e nella modulazione dei pagamenti): durata triennale.*

3°) RTB SBLOCCA ITALIA

All' art 23 ha previsto:

- Un contratto di concessione in godimento sdoganato dalla disciplina vincolistica della locazione (durata e canone liberi)
- Collegato alla facoltà del conduttore di:
 - Acquistare imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone battezzata come acconto sul prezzo;
 - Non acquistare, con diritto al rimborso di una parte delle somme versate a titolo di acconto
- Trascrivibile con gli effetti prenotativi del preliminare e con durata estesa a 10 anni

3°) RTB SBLOCCA ITALIA

CONSENSO

Tizio concede in godimento a Caio che accetta la proprietà dell'immobile Alfa per la durata di anni 10 entro e non oltre la scadenza del quale Caio avrà il diritto di acquistare il bene mediante versamento della somma di cui infra.

Il **corrispettivo per il godimento** è pattuito in € **2400** da versare in 120 rate mensili di € 20 cadauna, riferibili:

- quanto ad € 8 a corrispettivo del godimento;
- quanto ad € 12 ad acconto sul futuro prezzo di acquisto.

Il **corrispettivo della vendita** eventuale è fissato in € **4000**, da versarsi in un'unica soluzione al momento dell'esercizio della facoltà di acquisto, e dalla quale dovrà essere **decurtata la quota parte** dei canoni di godimento fino a quel momento versata dal conduttore a titolo di **acconto** prezzo (nell'es. 4000-1440)

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno di ogni mese, mediante bonifico bancario al seguente Codice IBAN....., eccezion fatta per **l'ultimo** che dovrà essere versato a mezzo **assegno circolare** non trasferibile intestato alla parte concedente e da **consegnarsi dinanzi ad un** **Notaio** al fine di far constare, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, l'avvenuto trasferimento della proprietà o la volontà di risolvere il contratto.

3°) RTB SBLOCCA ITALIA

Scogli che restano:

- Consegna e rilascio del bene non coperta dalla disciplina dello sfratto per finita locazione o morosità;
- Divieto di stipula in presenza di un' ipoteca non frazionata, né accollata
- Problema fiscale: duplicazione di imposta (quella della locazione e quella della vendita finale, senza poter detrarre dalle imposte sulla vendita quelle già versate negli anni a titolo di canone di godimento)

SCALETTA

- *Il contesto economico giuridico*
- ***Natura giuridica***
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

DEFINIZIONE E NATURA GIURIDICA

Trattasi di una forma di collegamento negoziale tra figure tipiche (quali locazione ed opzione)? **NO!**

E' chiara la volontà del legislatore di creare una figura autonoma e tipizzata diversa dalla locazione (dalla cui disciplina vincolistica era necessario sdoganarsi), che mutua alcuni elementi della disciplina della locazione ed altri della vendita, senza confondersi con esse.

Indici normativi:

- Si esclude dalla disciplina la locazione finanziaria
- Si richiamano, ai fini delle spese di manutenzione, le norme dell'usufrutto e non quelle della locazione.
- La commissione parlamentare suggerisce a tal fine di modificare la locuzione "conduttore" con "concessionario" in modo da marcare meglio il netto confine tra l'una e l'altra figura contrattuale.

SCALETTA

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

PERIMETRO APPLICATIVO

REQUISITI

- Soggettivi
- Oggettivi
- Di forma
- contrattuali

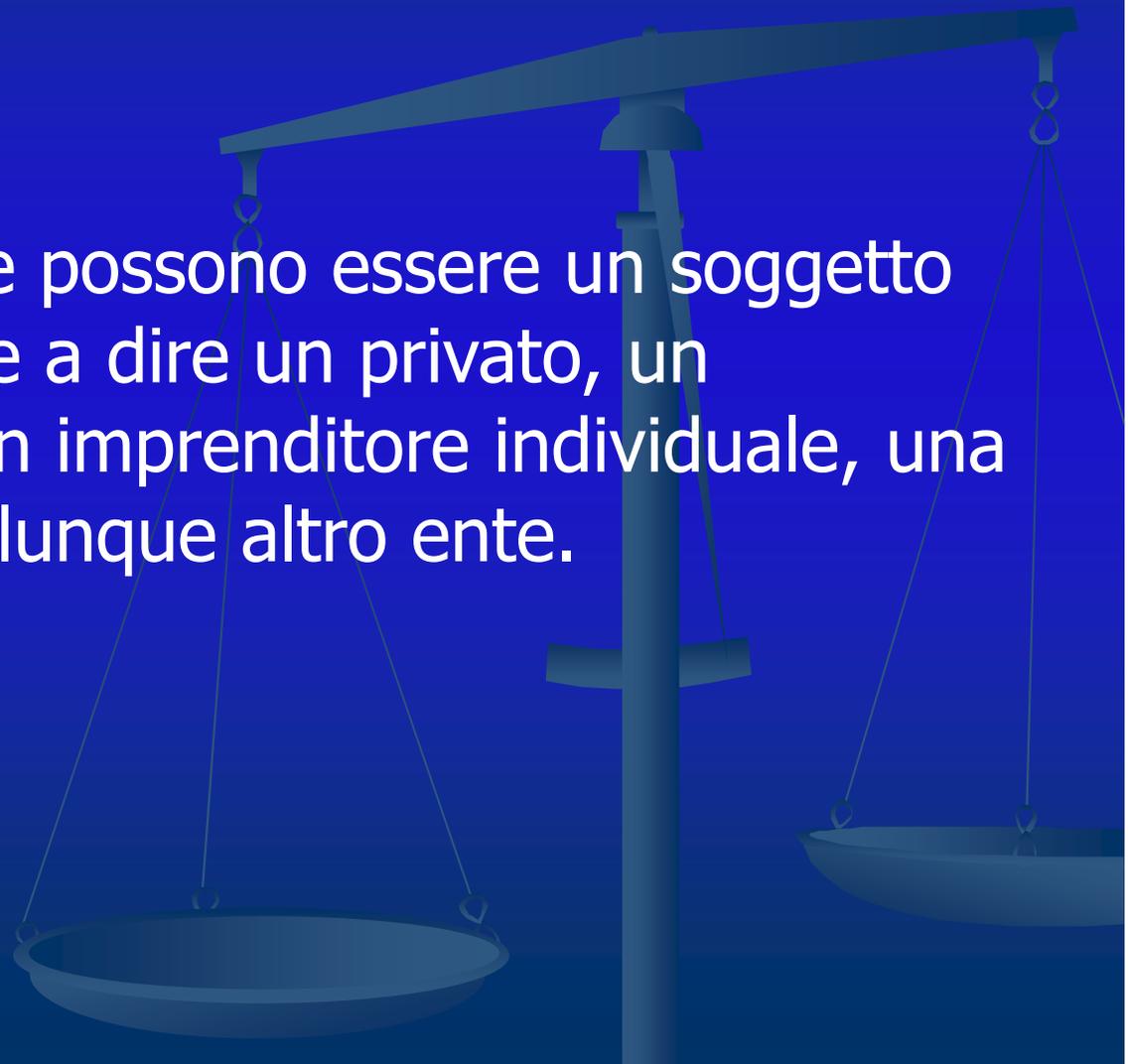


PERIMETRO APPLICATIVO

REQUISITI

- **Soggettivi**

Le parti coinvolte possono essere un soggetto "**qualsiasi**": vale a dire un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente.



PERIMETRO APPLICATIVO

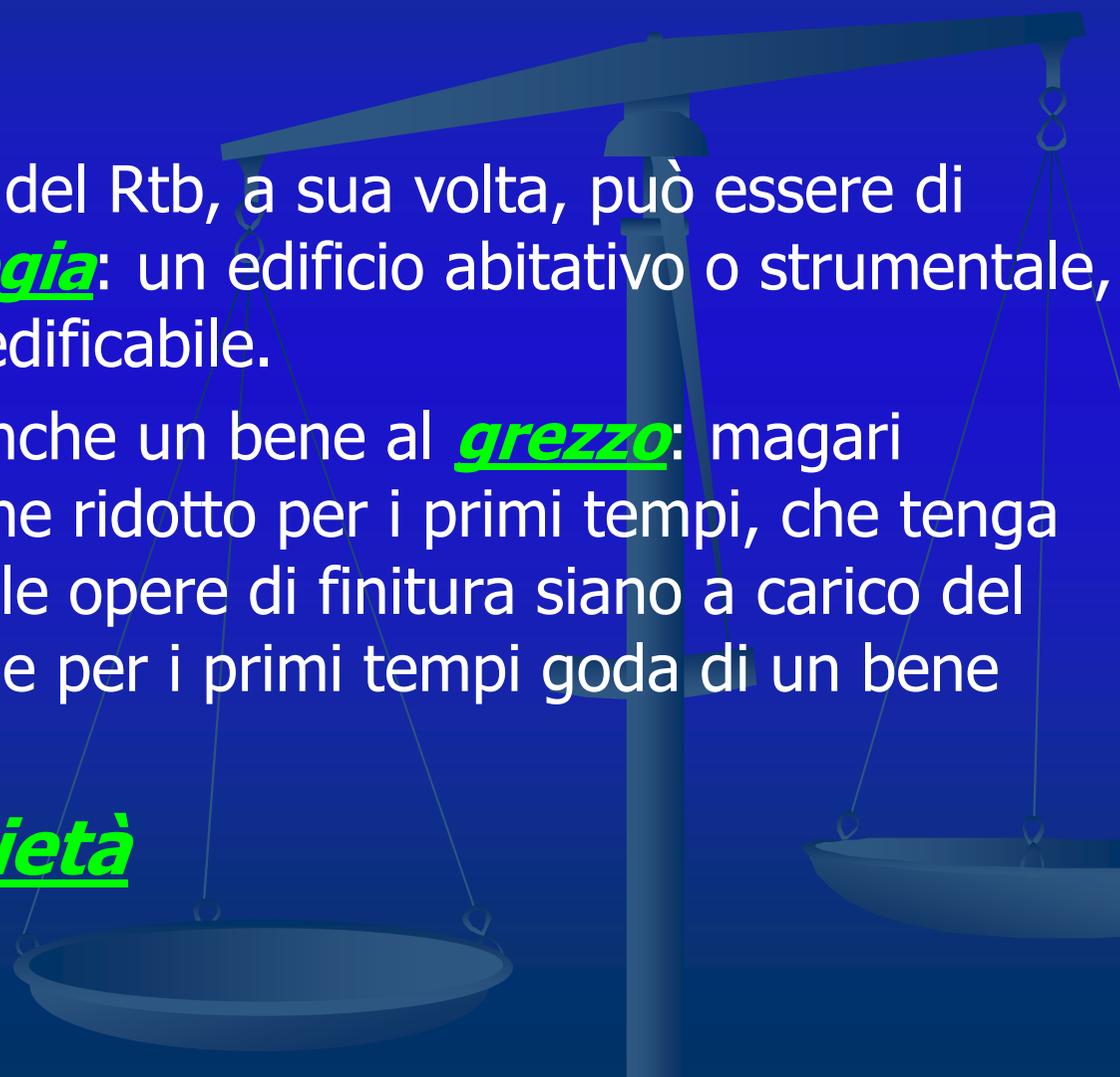
REQUISITI

- Oggettivi

L'immobile oggetto del Rtb, a sua volta, può essere di qualunque tipologia: un edificio abitativo o strumentale, un'area agricola o edificabile.

Non si esclude neanche un bene al grezzo: magari pattuendo un canone ridotto per i primi tempi, che tenga conto del fatto che le opere di finitura siano a carico del concessionario e che per i primi tempi goda di un bene non ancora agibile.

No: nuda proprietà



PERIMETRO APPLICATIVO

REQUISITI

- **Di forma**

- Trattasi di contratto a **forma libera** (purché scritta in quanto avente ad oggetto immobili)
- Se le parti vogliono accedere ai “vantaggi” della **trascrizione**, allora deve ricoprire la forma idonea dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata
- Non sembra che il legislatore abbia con l’espressione **“è trascritto”** voluto intendere che la trascrizione sia elemento qualificante a pena di nullità, perché sarebbe fuori dal sistema. E’ anche vero che un RtB senza trascrizione, non avrebbe diritto a tutte le norme di favore a catena (in termini di prenotazione, opponibilità, credito privilegiato, fallimento, revocatoria) per cui verrebbe di fatto a snaturarsene la sua essenza.

REQUISITI CONTRATTUALI

Lo schema della norma è **tassativo o derogabile**? In particolare:

- La posizione del conduttore, può assumere quella di titolare non solo di un diritto (potestativo) di riscattare il bene al termine del periodo di godimento, ma anche quella alternativa di:
 - Titolare di un diritto di opzione eccezionalmente trascrivibile? Con la conseguenza che per la conclusione del definitivo non sia necessaria la renovatio consensus da parte di entrambe le parti?
 - Titolare di un obbligo di acquistare (come il promissario acquirente in un preliminare bilaterale)?
 - Titolare di un diritto di godimento che automaticamente evolve in proprietà al pagamento dell'ultima rata di canone (come quella di un acquirente con riserva di proprietà ex art 1526 ult co)?
 - L'imputazione dei canoni medio tempore versati in conto prezzo, può essere pattuita come totale anziché parziale? NO: altrimenti alla fine del periodo risulterebbe che il godimento è stato gratuito.

PERIMETRO APPLICATIVO

REQUISITI CONTRATTUALI

Tesi della derogabilità: Krogh, Stucchi, Vaira, N Forte, Petrelli, Baralis e Busani.

La ratio della disciplina consiste nell'approntare al concessionario una serie di tutele contro le sopravvenienze passive e pregiudizievoli che possano colpire il concedente e quindi il suo bene. Non vi è un ragionevole motivo per negare le stesse tutele al concessionario che vanta un obbligo e non solo un diritto di acquistare.

Tesi della rigidità: Rizzi, Prof Amadio, Tassinari, Damascelli, Maltoni.

- Il richiamo al comma 7 dell' art. 23, che estende la disciplina ivi contenuta anche ai contratti di locazione (di alloggi sociali) con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e di vendita con riserva di proprietà non è confacente in quanto si riferisce alla peculiare disciplina della locazione di alloggi sociali, caratterizzata dal coinvolgimento di interessi pubblicitici;
- Il fatto che in sede di conversione sia stato aggiunto l'art 1bis che disciplina l'obbligo delle parti di definire sin dal principio il quantum che il concedente debba restituire al concessionario, allorquando egli decida di non esercitare il diritto di riscatto, è un'ulteriore riprova che tale diritto è qualificante della fattispecie;
- Se introdotti degli elementi atipici, il contratto resta valido, ma avrà la natura di contratto collegato di locazione e preliminare di vendita con conseguente efficacia solo triennale della trascrizione.

PERIMETRO APPLICATIVO

REQUISITI CONTRATTUALI

Circolabilità della posizione del concessionario:

- **CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE**: Il conduttore può riservarsi la facoltà di nominare un terzo al momento dell'eventuale esercizio del riscatto: questi pagherà al concedente il prezzo pattuito per il riscatto e rimborserà al conduttore quanto da lui pagato fino a quel momento a titolo di acconto prezzo. Qui il terzo si sostituisce al concessionario nella seconda fase contrattuale (ACQUISTO DEFINITIVO)
- **CESSIONE DEL CONTRATTO**: Il conduttore può cedere la propria posizione contrattuale, sempre che il concedente vi consenta o lo abbia preventivamente autorizzato. Qui il terzo si sostituisce al concessionario sin dalla prima fase contrattuale (GODIMENTO)
- **Pubblicità**: trascrizione e non annotazione

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- ***Disciplina***
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122 del 2005*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

DISCIPLINA

Differenze dalla locazione:

Non trovano applicazione le leggi

- 392/78 (locazione di immobili urbani)
- 431/1998 (locazione di immobili ad uso abitativo). Quindi
- Durata libera
- Non vi è rinnovo automatico
- Non vi è obbligo di disdetta per impedire il rinnovo
- Non scatta il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile abitativo se il conduttore riceve disdetta del contratto

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- ***Trascrizione e suoi effetti***
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

EFFETTO PRENOTATIVO

In termini di insensibilità del concessionario che trascriva l'acquisto definitivo o la domanda ex 2932 c.c. alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli prese contro il concedente, nelle more, purché non sia:

- Spirato il termine di durata del godimento;
- Ovvero (se superiore) il termine di max 10 anni dalla trascrizione del RtB (che la Cassaz ha ritenuto da ult rilevabile d'ufficio).

Il termine decennale rappresenta il volano che potrà concretamente far decollare l'istituto, lamentando gli operatori economici ante Sblocca Italia che proprio la ridotta tutela triennale del preliminare trascritto non consentiva di spalmare il prezzo di acquisto in un numero sufficiente di rate, tali da renderle sostenibili per la tipologia di utenza cui l'istituto si rivolge.

EFFETTO DI OPPONIBILITA'

- **OPPONIBILITA' DEL GODIMENTO AGLI AVENTI CAUSA** DEL CONCEDENTE (anche se di **durata inferiore ai 9 anni**): se nel periodo di durata del godimento, il bene venga venduto dal concedente a **terzi**, costoro **"subiscono" l'esistenza del Rtb**, sia che tale contratto abbia una durata inferiore ai nove anni, sia che esso abbia una durata maggiore (non è sufficiente, per l'opponibilità nel novennio, la sola data certa come nella locazione);
- **CREDITO DEL CONDUTTORE** alla **restituzione dei canoni**: se il soggetto concedente si renda inadempiente e sorga un diritto del conduttore alla restituzione, in tutto o in parte delle somme versate, questo credito beneficia di un **privilegio speciale**, nel senso che il ricavato dall'esecuzione forzata che abbia a oggetto il bene oggetto del Rtb deve essere prioritariamente destinato a soddisfare le ragioni del conduttore.
- **IPOTECA SUCCESSIVA ALLA TRASCRIZIONE**: prevale sul promittente acquirente (nonostante questi sia primo trascrivente), solo ed esclusivamente nel caso in cui questi si sia accollato il relativo mutuo o una quota di esso debitamente frazionata e sempre che **l'accollo sia annotato a margine** della trascrizione (2825 bis c.c.)
- **CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE** (ove non faccia seguito il definitivo) si applica l'art 2668 comma 4° c.c., che richiede il consenso manifestato **dalle parti interessate**.

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

DISCIPLINA

DIVIETO DI CUI ALL'ART 8 DLGS 122/2005

Sin da tale data il costruttore deve procurare un titolo idoneo alla cancellazione/restrizione dell'ipoteca con liberazione della singola unità oggetto del rent to buy, non potendola rinviare al momento della stipula del definitivo.

Fa eccezione il caso in cui il conduttore-futuro acquirente si accoli una quota del mutuo, debitamente e preventivamente frazionata. Non è sufficiente il mero frazionamento in quote, ma è necessario l'accollo per superare il divieto.

E' discusso se la norma si applichi alla sola ipotesi in cui: (i) il bene risulti in corso di costruzione; (ii) a vendere sia un costruttore (iii) a comprare sia una persona fisica. Ovvero anche al caso in cui il bene sia finito e non vi sia stata la sequenza preliminare-definitivo di RtB.

DIVIETO DI CUI ALL'ART 8 DLGS 122/2005: *TESI ESTENSIVA*:

Per alcuni (Dr M. **Cruciani** dell'ANCE; Avv **Casarano** dello studio Lexjus Sinacta) il **richiamo all'art 8** del DLgs 122 è solo un modo **de relato** per applicarne il medesimo divieto, ma per il resto, la **disciplina** dell'art 23 e quella del DLgs 122 sono talmente **distanti** l'una dall'altra, che non si può sovrapporre l'ambito (limitato) di applicazione della 122 all'istituto del RtB (**Differenze**: l'uno presuppone una concessione in godimento, quindi un immobile finito, l'altro un immobile non ancora **abitabile** per definizione; l'uno si applica ai **leasing** e l'altro no; l'uno alle **sole abitazioni**, l'altro a tutti i tipi di immobili; l'uno ai soli venditori costruttori ed ai soli acquirenti persone fisiche, l'altro a **qualunque venditore ed acquirente**). Quindi se il contratto di godimento ha ad oggetto una **abitazione (anche finita)** gravata da ipoteca, in ogni caso il venditore sarà obbligato a procurare, alla data della firma del contratto stesso, il titolo idoneo alla sua cancellazione o restrizione.

DIVIETO DI CUI ALL'ART 8 DLGS 122/2005:
TESI RESTRITTIVA

Rizzi, Petrelli, Tassinari Damascelli, Vaira, Stucchi:

Se il legislatore avesse voluto applicare il divieto in modo così **estensivo**, lo avrebbe fatto in **modo diretto** senza dover ricorrere alla relatio con il DLgs 122.

La **relatio** ha quindi il preciso obiettivo di richiamarne anche il perimetro applicativo. Il divieto si applicherà solo se ed in quanto:

- CONCEDENTE: sia un **costruttore**
- CONCESSIONARIO: un **privato**
- OGGETTO: sia una **abitazione** al momento della firma:
 - ancora in corso di **ultimazione**
 - Ovvero **finita**, ma, derivante da una **sequenza preliminare-definitivo** ex art 23, in cui al momento del preliminare fosse in **corso di costruzione**.

Compatibile con il divieto, l'eventuale **accollo** del mutuo o di quota di esso da parte del conduttore come modalità di estinzione delle rate programmate

DIVIETO DI CUI ALL'ART 8 DLGS 122/2005:

CAUTELA

Se quindi:

- il bene abitativo, al momento del RtB è **finito** o in condizioni di ottenere agibilità e **non vi è stato preliminare** a monte;
 - Il bene **non è abitativo**;
 - chi vende **NON è il costruttore**
 - chi compra **NON** è un **privato**
- allora il divieto non trova applicazione. Il Notaio non rischia l'**articolo 28**, bensì la responsabilità professionale qualora non **informi correttamente** il futuro acquirente, attuale concessionario del rischio che, in sede di **definitivo** il venditore possa non essere in grado (con quanto accumulato nel corso del godimento e con quanto riscuoterà in sede di riscatto) di soddisfare la Banca di tanto quanto basta per ottenere la **liberazione** di quel bene dall'ipoteca, con la conseguenza che la vendita potrebbe non perfezionarsi mai.

DISCIPLINA POSITIVA nel periodo del GODIMENTO

Rinvio alla disciplina dell'usufrutto

- a) il conduttore, prima di prendere possesso del bene oggetto del Rtb, debba fare **l'inventario e dare una cauzione** al concedente (a meno che da questi obblighi il concedente non lo dispensi);
- b) le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e **manutenzione ordinaria** del bene concesso in godimento sono a carico del **conduttore**;
- c) sono pure a carico del conduttore le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento dei suoi obblighi di ordinaria manutenzione;
- d) le **riparazioni straordinarie** (e cioè quelle necessarie ad assicurare la **stabilità dei muri maestri** e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, muri di sostegno o di cinta.) sono a carico del **proprietario**; peraltro, il conduttore deve corrispondere al proprietario l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie;
- Non è stato richiamato peraltro l'articolo **1008** c.c., in base al quale **le imposte (IMU), i canoni e gli altri pesi** scaturenti dalla titolarità del diritto sono a carico dell'usufruttuario, con conseguente aggravio della posizione del concedente.
- e) se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese, che gli devono poi essere rimborsate (a garanzia del rimborso il conduttore ha diritto di ritenere l'immobile riparato).

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- ***Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto***
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

DISCIPLINA al termine (fisiologico) del GODIMENTO

- **MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO ALL'ACQUISTO:** ai sensi dell'art **1 bis** (aggiunto in sede di conversione) le parti sono tenute a fissare **la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire al concessionario** se, al termine del periodo di godimento, opta per il mancato esercizio del riscatto
- **RECESSO ANTICIPATO del conduttore** (totalmente convenzionale, non essendo prevista dalla norma): se le parti, volontariamente, attribuiscono al fruitore un diritto di recesso, è assolutamente opportuno disciplinare se ed in quale misura i canoni corrisposti siano soggetti a restituzione. Nel silenzio nulla è dovuto in restituzione al concessionario.

MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO

- Nel caso in cui non si addivenga alla stipula de l'atto di compravendita, in quanto la parte conduttrice faccia valere il proprio diritto potestativo di scelta tra il recesso e l'acquisto, dovrà manifestare alla parte concedente tale sua volontà entro e non oltre il termine di durata del godimento. Detta comunicazione dovrà avvenire mediante lettera Raccomandata AR o anche a mano ovvero messaggio di posta elettronica certificata.
- In seguito all'esercizio di detta facoltà:
- (i) la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente gli immobili, nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso);
- (ii) la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice una percentuale pari al% dei canoni imputati al corrispettivo, con diritto pertanto di trattenere la restante percentuale del% a titolo di indennità. Tale restituzione dovrà avvenire dinanzi a me Notaio entro 15 gg dall'inadempimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili all'ordine della parte conduttrice, contestuale restituzione delle chiavi alla parte concedente e formalizzazione di atto ricognitivo dell'effetto risolutivo in forma idonea alla annotazione a margine della trascrizione oltre che alla esecutività del titolo ai sensi dell'art 474 cpc.
- (iii) si dovrà procedere tra le parti agli eventuali rimborsi per cauzione (ove versata) e spese di manutenzione

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- ***Inadempimento del concessionario***
- *Inadempimento del concedente*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

TERMINE PATOLOGICO DEL GODIMENTO per L'INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Si ha inadempimento del conduttore:

- in caso di mancato pagamento del 5% del numero dei canoni (NB: il riferimento è al numero dei canoni e non al loro importo parametrato sul complessivo). Regola inderogabile (in senso peggiorativo per il conduttore): la clausola difforme sarebbe nulla, con conseguente adeguamento automatico alla disciplina di legge (OBBLIGO DI DARE)
- In caso di mancata esecuzione delle riparazioni a proprio carico (OBBLIGO DI FACERE)
In tal caso il concedente (che, nella maggior parte dei casi, non ha interesse ad avvalersi del rimedio di cui all'articolo 2931 del codice civile, in quanto il conduttore non dispone delle risorse finanziarie occorrenti per fronteggiare il pagamento del prezzo dovuto) avrà diritto a chiedere la risoluzione del contratto con conseguente:
 - ritenzione di tutti i canoni
 - restituzione della materiale detenzione del bene.

a) RITENZIONE DEI CANONI

A trattenere **tutti** i canoni fino a quel momento versati (sia per la parte relativa:

- al corrispettivo del **godimento**
- Agli **acconti sul prezzo** che, in tale eventualità, svolgono **funzione di**

clausola penale.

b) LA LIBERAZIONE DEL BENE

Il **neo** resta come attuare la tutela del concedente nel liberare l'immobile, se il conduttore non lo fa "sua sponte"?

Il **cuore** del problema sta nella necessità che il venditore si procuri, con l'atto ricognitivo dell'inadempimento, un **titolo:**

- **idoneo alla pubblicità** nei RRII (per cancellare la trascrizione con il suo effetto prenotativo e riacquisire la **disponibilità giuridica** del bene)
- **esecutivo** ai fini della procedura di rilascio e del riacquisto della **disponibilità materiale** del bene.

SOLUZIONI soggetto collaborativo

Nulla quaestio se il locatario-compratore si dimostri **COLLABORATIVO**: quindi rilasci in forma pubblica **CONFESSIONE STRAGIUDIZIALE** del proprio inadempimento.



Come incentivare il COLLABORAZIONISMO

- Si potrebbe inserire una deroga convenzionale alla regola secondo cui l'inadempimento del concessionario genera il diritto del concedente a trattenere tutte le rate. La **clausola derogatoria** potrebbe rappresentare il **volano** per garantire il corretto funzionamento dell'istituto e la previsione che, in caso di risoluzione del rapporto, spetti **una parte** degli **acconti versati in restituzione al conduttore**, potrebbe **incentivarlo all'esodo** (si regolamenterà con una **clausola ad hoc** che le parti siano obbligate a presentarsi dinanzi a Notaio che prenda atto della risoluzione, rediga il titolo idoneo alla pubblicità e dia atto della **restituzione**, da un lato delle **chiavi** dall'altro dell'**assegno**).

Come evitare di DIPENDERE DAGLI UMORI della PARTE INADEMPIENTE

Si potrebbe anche immaginare che le parti, di comune accordo, conferiscano in atto

mandato fiduciario ad un trustee o ad una società fiduciaria con l'incarico di:

- provvedere quale intermediario ai singoli pagamenti
- rendere quale nuncius le dichiarazioni in sede di atto ricognitivo nelle forme idonee alla pubblicità ed alla esecutività.

SOGGETTO NON COLLABORATIVO

LA LIBERAZIONE DEL BENE

Il **neo** resta come attuare la tutela del concedente nel liberare l'immobile, se il conduttore non lo fa "sua sponte"?

- **Procedimento di sfratto?** **No** perché siamo fuori dalla locazione
- **Procedimento di urgenza?** Difficile dimostrare il periculum in mora: la eccessiva durata del processo non è di per sé un danno, visto che con legge Pinto viene regolarmente risarcito
- **Procedimento di cognizione:** lento

SOLO ATTO PUBBLICO TITOLO ESECUTIVO **per obblighi di consegna o rilascio?**

- Secondo alcuni, nella misura in cui dall'atto pubblico risulti l'obbligo di rilascio come strettamente conseguente alla **clausola risolutiva espressa** fatta valere dal venditore, esso potrebbe costituire già titolo esecutivo ai sensi del **474 n. 3 cpc**, consentendo quindi al venditore di iniziare l'azione esecutiva mediante notifica del **precetto**, **senza dover dimostrare** il motivo (inadempimento) alla base del proprio **diritto al rilascio**.
- Secondo altri l'atto pubblico può integrare titolo esecutivo solo se **l'obbligo di rilascio** consegue alla **cessazione del godimento** per motivi **fisiologici** ed oggettivamente **rilevabili dal giudice** (es **scadenza del termine** ultimo del contratto, **mancato esercizio del diritto** di acquisto nel termine), non anche in caso di **inadempimento**.

SOLUZIONE ALTERNATIVA:

Secondo altri se ad es le parti hanno stabilito che i canoni debbano essere tutti versati entro un certo termine, a mezzo bonifico da un certo cc ad un cert'altro cc con una causale predeterminata, il concedente è sufficiente allegghi al precetto il titolo esecutivo e la dichiarazione scritta di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, essendosi verificato l'inadempimento. L'onere della prova dell'eventuale ADEMPIMENTO grava sul debitore – conduttore in sede di opposizione alla esecuzione.

Utilizzabile quindi il procedimento di cui all'art 702 bis cpc (novella della legge 69/2009): è un procedimento sommario, ma resta pur sempre di cognizione trova applicazione nelle ipotesi in cui la questione sia tale da poter essere decisa in maniera sommaria, non presentando punti controversi complessi e che necessitano di un'istruttoria probatoria tipica del processo ordinario di cognizione.

La decisione sommaria attiene solo ed esclusivamente alla celerità che caratterizza la fase di acquisizione delle prove, poiché il giudizio è in realtà un processo a cognizione piena proprio perché svolge in ogni caso la funzione di accertare definitivamente chi ha ragione e chi ha torto tra le parti, diversamente dagli altri procedimenti sommari.

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- *Inadempimento del concessionario*
- ***Inadempimento del concedente***
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

TERMINE PATOLOGICO DEL GODIMENTO per **L'INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

- Sentenza **ex 2932** c.c.: il conduttore che intenda acquisire la proprietà del bene, può domandare al giudice l'emanazione di una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso.
- In alternativa, chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento e pretendere dal concedente la parte del **canone "battezzata" come anticipo** sul **corrispettivo** maggiorata di **interessi legali**.
- Credito del conduttore beneficia del **privilegio speciale** derivante dalla trascrizione del Rtb nei Registri Immobiliari
- E' fatta salva la facoltà delle parti di pattuire una indennità **inferiore o superiore**;

INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DI DIRITTO

- Nel caso in cui non si addivenga alla stipula de l'atto di compravendita, con le modalità e nei termini sopra convenuti, per **inadempimento di una delle parti contrattuali**, la parte non inadempiente potrà avvalersi del rimedio di cui agli articoli 2931 e 2932 c.c., come sopra previsto; in alternativa potrà invocare la clausola risolutiva espressa di cui al precedente articolo con la conseguenza che il presente contratto si intenderà risolto di diritto. In seguito alla risoluzione di diritto:
 - i) la parte conduttrice dovrà riconsegnare alla parte concedente gli immobili nello stesso stato di conservazione in cui attualmente si trovano (salvo il deterioramento d'uso);
 - ii) in caso di inadempimento **imputabile alla parte conduttrice**
 - la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati (sia con riguardo all'intera parte degli stessi imputata al godimento sia con riguardo all'intera parte degli stessi imputata al corrispettivo) e ciò a titolo di indennità;
 - iii) in caso di inadempimento **imputabile alla parte concedente**, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento mentre dovrà **restituire alla parte conduttrice l'intera parte dei canoni imputata al corrispettivo**, maggiorata degli interessi legali. Tale restituzione dovrà avvenire dinanzi a me Notaio entro 15 gg dall'inadempimento, a **mezzo assegni circolari** non trasferibili all'ordine della parte conduttrice, contestuale **restituzione delle chiavi** alla parte concedente e formalizzazione di **atto recognitivo** dell'effetto risolutivo in forma idonea alla annotazione a margine della trascrizione oltre che alla esecutività del titolo ai sensi dell'art 474 cpc.
 - iv) si dovrà procedere tra le parti agli eventuali rimborsi per cauzione (ove versata) e spese di manutenzione.

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del DLgs 122/2005*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- ***Fallimento del concedente***
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

IL FALLIMENTO DEL CONCEDENTE

- Il contratto **prosegue** senza facoltà del curatore di sciogliersi da esso (come la vendita con riserva di proprietà)
- Resta ferma l'esperibilità dell'azione **revocatoria fallimentare**, salvo, ai sensi dell'art **67 comma 3) lettera c)** della LF (così come per le vendite e per i preliminari trascritti) sia previsto che lo stesso non è soggetto a revocatoria fallimentare se:
 - Pattuito un **giusto** prezzo: importante sia ai fini della revocatoria, sia ai fini dell'accertamento di valore, che la somma delle **quote di canone** imputata a corrispettivo sia tale da renderlo **congruo** ai valori di mercato.
 - Bene **abitativo**/bene **aziendale**
 - Destinato a costituire **abitazione principale** dell'acquirente, del coniuge e suoi parenti o affini entro il 3° grado/destinato a **sede** dell'azienda.

SCALETTA

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- ***Fallimento del concessionario***
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

IL FALLIMENTO DEL CONDUTTORE

- Il curatore **può optare per lo scioglimento** del contratto o per la sua prosecuzione.
- Se opta per lo scioglimento: il **concedente** avrà **diritto**: **(i)** al **rilascio** del bene; **(ii)** di far valere le sue **ragioni di credito verso la massa** fallimentare, senza che però gli sia dovuto il risarcimento del danno; **(iii)** a titolo di indennità, egli può **trattenere per intero i canoni** che gli sono stati versati (e cioè anche per la parte in cui detti canoni rappresentavano parte del prezzo dovuto per l'acquisto), a meno che non sia stato diversamente convenuto nel contratto.

SCALETTA

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- ***Efficacia della disciplina***
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

EFFICACIA DELLA DISCIPLINA

- Essa risulta applicabile anche ai contratti di tal genere stipulati **prima della sua entrata in vigore** (quindi se ne potrà fare autentica e trascrizione postuma). Detta norma trova una sua ragion d'essere nella circostanza che prima della entrata in vigore del RtB era già stata immessa nel circuito legislativo la disciplina analoga in tema di **social housing** e che, in mancanza della retroattività della norma, non avrebbe fruito della stessa normativa di favore introdotta successivamente con DL Sbocca Italia.

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- ***Le criticità fiscali***
- *Suggerimenti redazionali*

LE CRITICITA' FISCALI

I dubbi circa la *gravosità sotto il profilo fiscale sono rimasti immutati.*

Ciascuna delle **due fasi** contrattuali (**godimento e vendita**) sarebbe soggetta alla *sua propria imposta*, con rischio, di duplicazione delle stesse.

ABITAZIONE LOCATORE IVA:

Il godimento (fiscalmente equiparabile alla locazione)..... IVA al 10% sui canoni

La vendita.....IVA al 10% o al 4% sul prezzo di riscatto

Es prezzo 100;

canoni anticipati: 50 (Iva al 10%)

*Riscatto finale: 50 (Iva al 4% o al 10%). Possibile la **variazione della fatturazione ex art 26** anche dopo l'anno, per far rivalere il conduttore del 6% pagato in più sulla quota parte di canone considerata (alla luce del riscatto) come acconto prezzo.*

LE CRITICITA' FISCALI : IVA

Occorre però fare una ulteriore suddistinzione a seconda che (fermo rimanendo l'obbligo del concedente di vendere) la posizione del conduttore si atteggi a diritto potestativo di acquistare o obbligo:

- Se la vendita fosse vincolante per entrambe le parti (locazione+preliminare bilaterale) o addirittura automatica (come nel caso del 1526 uc): regola che equipara la combinazione delle due figure ad una vendita immediatamente traslativa, tassando tutto e subito (l'art. 2, comma 2, n. 2, d.p.r. n. 633/1972 e 109, comma 2, lett. a), d.p.r. n. 917/1986, considerano come cessione la locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti (sul punto, oltre allo studio n. 490-2013/T cit., si veda anche Cass. n. 23734 del 21 ottobre 2013).

ABITAZIONE LOCATORE REGISTRO

- La Fase del **godimento** sconta: imposta di registro del 2% sui canoni capitalizzati (o del primo anno con versamenti annuali)
- La seconda fase come **vendita** (e solo sul prezzo di cd riscatto finale) sarebbe assoggettata a REGISTRO 9% (con eventuale riduzione al 2%) + prezzo valore.
- Se della rata periodica una parte è battezzata come canone di godimento ed una parte come caparra/acconto prezzo, Es 50 e 50) si potrà ipotizzare che:
 - su 50 la tassazione come locazione sia al 2%
 - Su 50 la tassazione come acconto al 3% o fissa posto che la funzione di acconto è eventuale e sospensivamente condizionata all'esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore?
- Sul prezzo di riscatto l'imposta di registro al 2% o al 9% con diritto alla detrazione di quanto già versato (il 3%) sul totale della caparra o acconto (Consiglio Nazionale (n. 490-2013/T cit.) .

- Il prezzo dichiarato sarebbe accertabile avuto riguardo al valore normale del bene alla data del riscatto e non a quello di stipula (CTR Lazio Sent106/04/2013).
- Per il prezzo valore la rendita da tenere in considerazione è quella vigente alla data del "Buy".

PROPOSTA DEL NOTARIATO

Il Notariato quindi propone di codificare che le imposte anticipate sui canoni di locazione siano totalmente detraibili dalla imposta di registro da versare in sede di definitivo (una nuova forma di credito di imposta) assimilabile a quello versato per la caparra in sede di registrazione del preliminare, quando seguito dal definitivo.

IMPOSTE DIRETTE

Agli effetti delle imposte sui redditi, l'Agenzia ritiene che:

- Il peso dell'**IMU** continuerebbe a gravare sul concedente
- Sui canoni percepiti, si pagano le imposte sui redditi ordinarie (i canoni fanno cumulo con i redditi dichiarati salva la cedolare secca)
- al momento della vendita: emerge una componente di reddito rilevante ai fini IRES per il concedente (eventualmente soggetto a tale imposta) pari alla differenza fra il prezzo della cessione, al netto dei canoni che hanno già concorso alla formazione del reddito nei periodi di imposta precedenti ed il costo fiscale del bene.

TECNICA REDAZIONALE

REGIME FISCALE

In caso di operazione Registro

- Le parti invocano ai fini della tassazione del presente contratto l'applicazione della imposta di registro nella misura del:
- 2% (per la parte capitalizzata dei canoni da imputare al godimento)
- 3% ai sensi dell'art. 10, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (per la parte capitalizzata dei canoni da imputare ad acconto sul prezzo), con diritto per la parte *conduttrice di imputare tale ultima imposta a quella dovuta* per la registrazione dell'atto di compravendita.

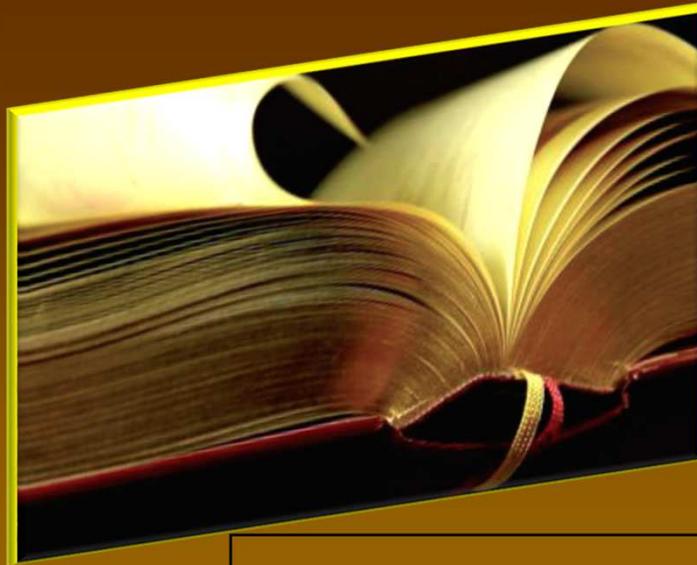
In caso di operazione IVA

- Le parti invocano ai fini della tassazione del presente contratto l'applicazione della imposta di registro nella misura fissa, trattandosi di operazione soggetta ad I.V.A.

- *Il contesto economico giuridico*
- *Natura giuridica*
- *Perimetro di applicazione*
- *Disciplina*
- *Recesso e mancato esercizio del diritto di riscatto*
- *Trascrizione e suoi effetti*
- *Divieto di cui all'art 8 del Taic*
- *Inadempimento del concedente*
- *Inadempimento del concessionario*
- *Fallimento del concedente*
- *Fallimento del concessionario*
- *Efficacia della disciplina*
- *Le criticità fiscali*
- *Suggerimenti redazionali*

SUGGERIMENTI REDAZIONALI

- Privilegiare Forma dell' atto pubblico, ai fini della formazione del titolo esecutivo per esecuzione di obbligo di rilascio
- DL 78/2010: non obbligatorio, ma opportuno richiamare l' attenzione delle parti sulla necessità che la conformità sia garantita entro la data del definitivo eventuale
- Regolarità Urbanistica: non obbligatoria, ma opportuna ai fini della eseguibilità in forma specifica ex 2932 c.c.
- APE: Obbligo di dotazione e consegna, non anche di allegazione (come per un preliminare)
- Libretti di impianto: dotazione e consegna al detentore, posto che da quel momento assume la veste di responsabile della manutenzione e della tenuta aggiornata dei libretti.
- Menzione delle modalità di pagamento di eventuali acconti/cauzioni: non necessaria in quanto non è atto traslativo a titolo oneroso, ma opportuna in funzione della menzione in sede di eventuale futuro definitivo



*VALENTINA
RUBERTELLI*

GRAZIE

PER

L'ATTENZIONE

