

- Articolo pubblicato sul sito di Federnotizie - <http://www.federnotizie.it> -

Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

Scritto da [Redazione Federnotizie](#) il 9 luglio 2015 @ 14:19 Archivio: [Approfondimento giuridico](#)

a cura di Jacopo Balottin

Si propone una lettura commentata dell'articolato normativo: alla normativa di seguito riportata ed evidenziata seguirà il commento dell'autore

[1]

Art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. n. 212 del 12 settembre 2014), in vigore dal 13 settembre 2014 – l. conv. 11 novembre 2014, n. 164 (in G.U. n. 262 dell'11 novembre 2014), in vigore dal 12 novembre 2014.

«Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

Fin dalla rubrica, il legislatore chiarisce che lo scopo perseguito dal contratto (c.d. di *rent to buy*) è quello di rendere possibile l'alienazione dei beni; s'intende: nell'interesse di entrambe le parti.

«1. I contratti»

Si badi: il legislatore usa il plurale; dice «i contratti», non «il contratto».

La disciplina in esame si applica senz'altro a tutti i contratti che presentano le caratteristiche indicate dalla norma [2].

Si può ragionevolmente ritenere che quelle indicate siano però solo le caratteristiche minime, necessarie per l'applicazione della disciplina, e che il legislatore non intenda escludere che, oltre quelli indicati, altri elementi possano aggiungersi al contratto.

Potrebbe quindi trattarsi, non di un unico tipo contrattuale predeterminato [3], ma di una categoria di più contratti diversi, che – al di là delle caratteristiche minime comuni indicate dalla norma – possono differenziarsi sotto molteplici aspetti [4].

Tant'è che il legislatore espressamente si preoccupa di escludere dall'applicazione della disciplina in esame quello specifico contratto che è il *leasing* (che, rientrando nella categoria, ne sarebbe altrimenti assoggettato) [5].

L'osservazione di cui al punto precedente potrebbe valere ad ammettere la possibilità che il contratto preveda, anche, l'obbligo per il conduttore di acquistare il bene [6].

Se così non fosse, cioè se non fosse possibile pattuire anche l'obbligo di acquisto, i contratti in questione sarebbero "funzionali alla successiva alienazione" solo dal punto di vista del conduttore e non anche del concedente. L'interesse per il concedente alla stipulazione del contratto si risolverebbe allora, solo, nella possibilità di ottenere una congrua remunerazione sia per la concessione in godimento del bene sia per la concessione al conduttore del diritto di acquisto del bene medesimo.

In altre parole, se il concedente non potesse contare sull'obbligo per il conduttore di acquistare, il canone pattuito (*rectius*: quella parte del canone destinato ad essere comunque trattenuta dal concedente, e non ad essere imputata a prezzo) dovrebbe necessariamente essere più alto di un normale canone di locazione, perché appunto dovrebbe remunerare anche la concessione del diritto di acquistare, ed allora i contratti in questione sarebbero destinati – nella pratica – ad una sicuramente scarsa applicazione.

Per chi non volesse ammettere la possibilità che il *rent to buy* obblighi anche il conduttore alla stipulazione del definitivo, rimarrebbe comunque da valutare la possibilità che – per ottenere il medesimo risultato – le parti stipulino *a latere* un contratto preliminare collegato (con l'avvertenza che dovrebbe comunque trattarsi un preliminare unilaterale, da parte del solo conduttore, in quanto l'obbligazione di contrarre del locatore discende già dal contratto di *rent to buy*).

Anche se si volesse sostenere che il *rent to buy* costituisce un contratto tipico, e che, quindi, un contratto che prevedesse anche l'obbligo per il conduttore di contrarre sarebbe un contratto diverso, deve però osservarsi che la specifica norma che ammette la trascrizione è – come tutte le norme sulla trascrizione – una norma che riguarda gli effetti del contratto e non direttamente il contratto in sé [7]. Ne consegue che (almeno) la possibilità della trascrizione dovrebbe comunque essere ammessa, ogni qual volta ad un contratto conseguano gli effetti (minimi) individuati dalla norma, a prescindere dal fatto che dal medesimo contratto conseguano in aggiunta anche altri ulteriori effetti.

«diversi dalla locazione finanziaria»

Per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili e immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni

locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito (art. 17, l. 183/1976).

Le differenze principali fra le due figure sono:

il *leasing* può avere ad oggetto anche beni mobili; il *rent to buy* no;

nel *leasing*, il concedente è un imprenditore che svolge istituzionalmente questa attività ed il conduttore è normalmente un imprenditore; nel *rent to buy* mancano queste caratteristiche;

nel *leasing*, il concedente si procura presso terzi la proprietà del bene oggetto del contratto (contratto di fornitura) allo specifico scopo di concederlo in godimento al conduttore; nel *rent to buy* il concedente è normalmente già proprietario del bene;

nel *leasing traslativo*, a differenza che nel *rent to buy*, non è prevista l'imputazione a prezzo di una parte del canone ma direttamente la pattuizione di un corrispettivo favorevole per il riscatto.

Nel *leasing traslativo*, come nel *rent to buy* [8], in caso di inadempimento del conduttore, il concedente può trattenere per intero i canoni riscossi, a titolo di indennità, salva la possibilità di una riduzione giudiziale ex art. 1526, comma 2, cod. civ. [9].

«che prevedono l'immediata»

È dubbio se l'immediatezza sia un elemento essenziale del contratto, e quindi se sia possibile la previsione di un termine iniziale per la sola consegna o, più in generale, per tutti gli effetti del contratto. È preferibile la soluzione positiva: nelle intenzioni del legislatore, è essenziale che la consegna avvenga prima del trasferimento della proprietà non anche che avvenga al momento della conclusione del contratto [10].

«concessione del godimento»

Si tratta sicuramente di un diritto personale (di godimento) [11].

«di un immobile»

Può trattarsi di qualsiasi tipo di bene immobile, anche in corso di costruzione [12].

Può trattarsi di qualsiasi diritto reale sull'immobile, al quale sia riconducibile una facoltà di godimento: sono esclusi perciò i diritti di nuda proprietà e di ipoteca.

«con diritto per il conduttore di acquistarlo»

Non si tratta di un diritto di opzione, il che permetterebbe al conduttore di perfezionare il contratto definitivo di trasferimento anche contro la volontà del concedente, ma di un diritto di concludere il contratto di definitivo compravendita: cfr. l'ultimo periodo del successivo comma 3: «in caso di inadempimento si applica l'articolo 2932» [13].

Ne consegue, fra l'altro, che non sono obbligatorie le dichiarazioni/menzioni prescritte dalla legislazione speciale per gli atti di trasferimento onerosi, in materia di urbanistica, allineamento catastale, modalità di pagamento del prezzo e intervento di mediatori immobiliari ([14]). Sono invece obbligatorie la dotazione e la consegna dell'attestato di prestazione energetica, in quanto prescritte anche in sede di preliminare.

«entro un termine»

Oltre al termine finale si può sicuramente pattuire anche un termine iniziale. Entrambi i termini possono essere pattuiti nell'interesse esclusivo del conduttore oppure nell'interesse di entrambe le parti.

«determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto»

Indirettamente si prevede:

che, a fronte della concessione in godimento, il conduttore deve corrispondere un canone periodico;

che detto canone è, almeno in parte, destinato a fungere da acconto sul prezzo del trasferimento.

Si badi: in nessun caso il legislatore dice invece che una parte del canone debba necessariamente essere destinata a remunerare la concessione in godimento.

«sono trascritti ai sensi»

Si dice "ai sensi" e non solo "per gli effetti"; si applica quindi tutta la disciplina cui si rinvia e, fra l'altro, quella parte in cui si dice che i contratti devono essere trascritti «se» risultano da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

I contratti in questione, così come i contratti preliminari, sono quindi validi (ancorché non opponibili ai terzi) anche se stipulati per scrittura privata semplice.

«dell'articolo 2645-bis codice civile»

Si tratta della trascrizione dei contratti preliminari, con effetto "prenotativo".

«La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile»

Si tratta della trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni; gli effetti della trascrizione in questione sono indicati nel successivo art. 2644: opponibilità ai terzi.

Qui si parla solo di "effetti", quindi la trascrizione deve farsi anche quando il godimento abbia durata inferiore a nove anni [\[15\]](#).

«1-bis. Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo »

Questo comma è stato introdotto dalla legge di conversione, allo scopo di disciplinare le conseguenze del mancato esercizio da parte del concessionario del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine contrattualmente stabilito; ed in particolare, allo scopo di chiarire che, in tal caso, salvo diverso accordo tra le parti, il concedente, a titolo di indennità, può trattenere i canoni o la parte dei canoni versati imputata al godimento dell'immobile [\[16\]](#).

La prima parte del comma ripete quanto già previsto nel comma 1; la novità sta quindi nella seconda parte, che segue.

Secondo una diversa interpretazione, invece, la norma starebbe a significare che le parti possono pattuire che solo una 'quota' della 'parte' dei canoni imputata al corrispettivo debba essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare [\[17\]](#).

«che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito»

Quello previsto è il meccanismo tipico dell' "acconto".

A seconda che prevalga la parte da imputare in acconto-prezzo oppure quella da imputare a corrispettivo dell'utilizzazione del bene, prevarrà nel contratto la funzione traslativa oppure quella di godimento.

Il legislatore non pone limiti quantitativi; si potrebbe quindi valutare se (in forza di un'interpretazione estensiva della norma) [\[18\]](#) le parti possano spingersi fino a pattuire, alternativamente:

che vada imputata in acconto-prezzo una quota pari al 100% dei canoni e, a corrispettivo dell'utilizzazione, quindi, una quota pari allo 0%;

oppure, che vada imputata in acconto-prezzo una quota pari allo 0% dei canoni e, a corrispettivo dell'utilizzazione, quindi, una quota pari al 100%.

Per parte nostra, riteniamo che sia possibile l'ipotesi *sub* 1) ma non quella *sub* 2).

Il legislatore è chiaro infatti nel prevedere la necessità che il canone sia almeno in parte destinato ad acconto prezzo, mentre in nessun caso dice che una parte del canone debba necessariamente essere destinata a remunerare la concessione in godimento.

Se anche non si volesse ammettere questa possibilità, le parti potrebbero comunque ottenere il medesimo risultato pratico, rispettivamente, riducendo o aumentando il prezzo di vendita, con l'avvertenza di non discostarsi però dal «giusto prezzo» per gli effetti di cui all'art. 67 l. fall. [19].

Per esempio, anziché pattuire che, a fronte di un prezzo di 100.000,00 euro e di canoni di 1.000,00 euro ciascuno, il 100% dei canoni sia imputato ad acconto, le parti potrebbero pattuire che, a fronte di un prezzo di 80.000,00 euro e di canoni di 1.000,00 euro ciascuno, l'80% dei canoni sia imputato ad acconto ed il 20% ad affitto (ovviamente dovrebbe allora essere regolamentato il caso che il conduttore intenda esercitare il diritto di acquistare prima del termine convenuto).

Rimarrebbe comunque il dubbio (qui si tratterebbe semmai di analogia, e non più di interpretazione estensiva) se le parti possano pattuire che il 100% dei canoni (a) vada imputato in acconto-prezzo, nel caso di esercizio da parte del conduttore del diritto di acquistare, (b) e vada invece imputata a corrispettivo dell'utilizzazione del bene, e quindi trattenuto dal concedente, nel caso di mancato esercizio da parte del conduttore del diritto di acquistare [20].

La cosa (cioè la possibilità per il concedente di trattenere per intero i canoni riscossi) diverrebbe sicuramente possibile, laddove si ammettesse la possibilità di pattuire l'obbligo per il conduttore di acquistare il bene. In tal caso, infatti, la possibilità per il concedente di trattenere (allora, a titolo di indennità) per intero i canoni riscossi discenderebbe direttamente dall'applicazione del successivo comma 5 [21].

«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»

Qui l'autonomia contrattuale è più ampia di quella prevista per la vendita con riserva della proprietà (art. 1525 cod. civ.: «nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive»).

Per il carattere imperativo della sua previsione, si ritiene che tale limite del ventesimo sia inderogabile [22].

«3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma» («Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato»).

«2775-bis» («Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto»)

«e 2825-bis» («L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993»).

«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»

Si tratta delle norme dettate in materia di usufrutto: inventario; garanzie; spese; riparazioni; rovina.

«nonché degli articoli 1012 e 1013»

Si tratta di altre norme, sempre dettate in materia di usufrutto: usurpazione; azioni relative alle servitù; spese per le liti.

«del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile»

Si tratta della disciplina dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto: come già detto, la norma in questione chiarisce che quello del conduttore è un diritto a contrarre e non un diritto di opzione.

«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» («Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita 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 gravante sull'immobile»).

«opera fin dalla concessione del godimento»

Sembra non possa dubitarsi, al riguardo, che la norma si riferisca alle sole ipotesi nelle quali sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione del predetto art. 8 del decreto n. 122/2005 [23].

La norma si applicherebbe quindi al contratto cui si accingono un costruttore che agisce nell'attività d'impresa ed una persona fisica e che abbia ad oggetto un immobile da costruire [24].

«5. In caso di risoluzione per inadempimento»

S'intende che si tratta dell'obbligazione di garantire il godimento alla controparte e/o di concludere il contratto definitivo di trasferimento.

«del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali»

La regola riprodotta è già di per sé desumibile dai principi generali dell'indebito oggettivo: artt. 2033 ss. cod. civ.

Oltre alla restituzione in parola, il concedente sarà ovviamente soggetto anche agli obblighi risarcitori di cui all'art. 1218 cod. civ. e le parti potrebbero sicuramente pattuire anche una penale ex art. 1382 cod. civ.; penale che potrebbe eventualmente essere commisurata alla «parte dei canoni imputata al corrispettivo» già riscossi, secondo un meccanismo simile a quello della caparra confirmatoria.

«In caso di risoluzione per inadempimento»

Si ritiene che si tratti dell'obbligazione di corrispondere i canoni pattuiti e/o dell'obbligazione di acquistare, laddove la si ammetta come possibile.

«del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente»

Il riferimento è sia alla parte imputata a corrispettivo del godimento sia alla parte imputata ad acconto prezzo.

«i canoni a titolo di indennità»

I.e. a titolo di penale (art. 1382 cod. civ.).

«se non è stato diversamente convenuto nel contratto»

Le parti possono pattuire una penale minore o maggiore rispetto a quella che risulta dalla perdita dei canoni corrisposti, fatta comunque salva la possibilità di una riduzione giudiziale ex art. 1384 cod. civ..

«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» («Non sono soggetti all'azione revocatoria ... c) le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice

civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio»).

«In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni» («Se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto».)

«se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5» («In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'art. 2775-bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento»).

«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»

La normativa richiamata (e integrata) prevede, con riguardo agli alloggi sociali (di cui al D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008), la possibilità di prevederne il riscatto da parte del conduttore dopo 7 anni dall'inizio della locazione, approntando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive.

(v. Legge 23 maggio 2014, n. 80 – Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47. Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015 in G.U. 27 maggio 2014, n. 121 – Art. 8. Riscatto a termine dell'alloggio sociale.

«1. Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'articolo 5

della legge 8 febbraio 2007, n. 9, possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni.

2. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'articolo 6 ove ne ricorrano le condizioni.

3. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

5. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

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»

Note:

[1] Testo della relazione tenuta nella riunione di studio e aggiornamento organizzata dal Consiglio notarile di Mantova il 12 marzo 2015.

[2] Cfr. Cuffaro, *Rent to buy e locazione di scopo – La locazione di scopo*, in *Giur. it.*, 2015, 2, 491; Palermo, *Rent to buy e locazione di scopo – L’Autonomia negoziale nella recente legislazione*, *ibidem*.

[3] Così invece Rizzi, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione*, in www.federnotizie.it; Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *I Contratti*, 2015, 189 ss.

[4] Cfr. Zanelli, *Rent to buy nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque emptio tollit locatum?*, in *Contratto e impresa*, 2015, 1, 12.

[5] Cfr. la relazione governativa di accompagnamento, secondo cui la disciplina è tale da «consentire all’autonomia privata di meglio modulare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell’ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti».

[6] Cfr. l’ultimo comma dell’articolo in esame, laddove si parla di «contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti», con riferimento al quale è controversa la sua riconducibilità all’art. 1526, comma 3, cod. civ.

Conf., sullo specifico punto (*i.e.* sulla possibilità di prevedere un obbligo ad acquistare), argomentando però dalla *ratio* della norma, Petrelli, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in www.gaetanopetrelli.it; *contra* CNN, *Le 10 cose da sapere sul rent to buy*, in *CNN Notizie* 23 gennaio 2015, secondo cui «ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal *rent to buy*»; Ag. Entrate, circ. 4/E-2015, secondo cui «non si rileva alcun vincolo che obblighi entrambe le parti del contratto al trasferimento della proprietà dell’immobile, ma è presente un diritto di acquisto attribuito ad una sola delle parti (il conduttore) che, qualora esercitato, obbliga la controparte (il locatore-proprietario) a cedere l’immobile»; Rizzi, *Il contratto di godimento*, *cit.*; Iberati, *Il nuovo contratto*, *cit.*, 190.

[7] Gazzoni, *Trattato della trascrizione. I. La trascrizione degli atti e delle sentenze*, Tomo I, Torino, [2012], 62 ss. Cfr. Petrelli, *L’evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, 13 ss.

[8] Vedi *infra*, comma 5.

[9] *Ex multis*, Cass. 19732/2011.

[10] Conf. Iberati, *Il nuovo contratto*, *cit.*, 190.

[11] Palermo, *Rent to buy*, cit.

[12] CNN, *Le 10 cose da sapere*, cit.

[13] Conf. CNN, *Le 10 cose da sapere*, cit., secondo cui – fra l'altro – «il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito».

[14] Conf. Iberati, *Il nuovo contratto*, cit., 194.

[15] Conf. Petrelli, *i contratti di godimento*, cit.

[16] Parere della II Commissione Permanente – Giustizia della Camera dei Deputati – N. 2629-A.

[17] Ag. Entrate, circ. 4/E-2015; Petrelli, *i contratti di godimento*, cit.; CNN, *Rent to buy. Schema contrattuale*, in *webrun.notariato.it.*; Iberati, *Il nuovo contratto*, cit., 189 e 191.

[18] *Contra* Petrelli, *i contratti di godimento*, cit.

[19] Vedi *infra*, comma 6; cfr. Petrelli, *i contratti di godimento*, cit.

[20] In senso affermativo Amadio, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: nuovo tipo contrattuale e suoi elementi caratterizzanti*, rel. tenuta nel convegno di studi *La disciplina del rent to buy: tutele sostanziali e questioni tributarie*, Milano il 23 gennaio 2015.

La cosa dovrebbe potersi ammettere nella prospettiva di coloro, che interpretano la norma in esame nel senso che le parti possano pattuire che solo una 'quota' della 'parte' dei canoni imputata al corrispettivo debba essere restituita in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare. Cfr. Ag. Entrate, circ. 4/E-2015, secondo cui le parti, in sede contrattuale, possono stabilire «che una quota dei canoni versati in acconto sul prezzo sia trattenuta dal concedente», con la precisazione che «tale quota, all'atto del mancato esercizio del diritto di acquisto, assume la natura di corrispettivo ... del diritto riconosciuto al conduttore»; conf. Petrelli, *i contratti di godimento*, cit., e CNN, *Rent to buy. Schema contrattuale*, cit.

[21] Vedi *infra*.

[22] Così Iberati, *Il nuovo contratto*, cit., 193.

[23] Così Celeste-Sironi-Lomonaco, *DECRETO-LEGGE "SBLOCCA ITALIA". Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*, in *CNN Notizie* 15 settembre 2014.

[24] Conf. Rizzi, *Il contratto di godimento*, cit.; Iberati, *Il nuovo contratto*, cit., 193.

Articolo pubblicato online sul sito di Federnotizie: <http://www.federnotizie.it>

URL articolo: <http://www.federnotizie.it/contratti-di-godimento-in-funzione-della-successiva-alienazione-di-immobili/>

Copyright © 2015 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.

☺