

**LA NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI GODIMENTO IN  
FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE IMMOBILIARE**

*Alessandro Purpura* \*

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Panorama degli strumenti incentivanti gli acquisti immobiliari: il *rent to buy* a confronto con l'*help to buy* e il *buy to rent* – 3. Qualificazione giuridica del contratto prima della positivizzazione – 4. Ambito di applicazione oggettivo dell'art. 23 d.l. 133/2014 – 5. Aspetti disciplinati – 6. Aspetti non disciplinati – 7. Conclusioni.

1. – L'articolo 23 del decreto legge del 12-9-2014, n. 133 (decreto c.d. «Sblocca Italia»), disciplinando il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare, ha introdotto nell'ordinamento un referente normativo per gli schemi contrattuali ascrivibili al fenomeno - di provenienza anglosassone - del *rent to buy*, con cui si realizza un programma preparatorio all'acquisto, mediante il quale chi abbia intenzione di acquistare un immobile consegue immediatamente il solo godimento a fronte del pagamento di un canone periodico, rinviando l'alienazione a un successivo momento in cui è corrisposto il prezzo di vendita, detraendo in tutto o in parte i canoni precedentemente versati all'alienante.

Al descritto paradigma, che attrae a sé fattispecie di differente matrice giuridica, si è orientata, dinanzi alla crisi delle contrattazioni nel settore immobiliare, la ricerca di formule di acquisto alternative alla compravendita che diluissero nel tempo l'impegno finanziario dell'acquirente, in considerazione delle difficoltà originate dalla contrazione del credito bancario.

2. – Il *rent to buy* costituisce un fattore incentivante gli acquisti immobiliari.

Chi ha intenzione di acquistare ne è indotto dal profilarsi dell'immediato godimento dell'immobile, con il rinvio al tempo del rogito del versamento del corrispettivo della vendita, il cui importo rimane tuttavia invariato per

---

\* Dottore in Giurisprudenza nell'Università degli studi di Palermo.

l'intera durata del programma. Ulteriori elementi allettanti il potenziale acquirente sono rappresentati dalla postergazione dell'eventuale mutuo ad un momento più favorevole o di maggiore liquidità (ad esempio, dopo aver venduto un altro immobile), dal recupero degli importi versati a titolo di acconto del prezzo, e nondimeno dalla riduzione della soglia di liquidità da finanziare in relazione a quanto già anticipato, beneficio - quest'ultimo - influente sull'incremento dei finanziamenti accordati dagli istituti di credito.

Chi è incline ad alienare, viceversa, non potendosi soddisfare sul prezzo, è stimolato al programma dall'immediata valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, che viene tempestivamente messo a reddito, ricavandone i benefici del canone periodico e del conseguente sgravio dai costi di gestione, addebitabili sul detentore, e fissando già il prezzo della futura vendita, il cui importo è immune dalle variazioni del valore di mercato nel lungo periodo.

Affini alla ripresa delle contrattazioni immobiliari sono, altresì, l'*help to buy* e il *buy to rent*, operazioni dai profili strutturali e funzionali tuttavia marcatamente distinti rispetto al descritto programma preparatorio all'acquisto<sup>1</sup>. L'incontestato *discrimen* risiede nell'immediatezza di un contratto di vendita o di un relativo preliminare rispetto al *rent to buy*.

L'*help to buy* consiste in un contratto preliminare di vendita trascritto con effetti parzialmente anticipati, in cui i pagamenti periodici versati a titolo di acconto del prezzo tengono conto anche dell'immediato godimento del bene e di eventuali spese e oneri fiscali e la durata del contratto è variabile e incidente sulla determinazione del prezzo di vendita. Ne consegue che tanto più si accorcia la durata del contratto, tanto più diminuisce il prezzo. A fronte del vantaggio del canone periodico per chi si impegna a vendere e della previsione in suo favore di una penale per l'inadempimento dell'obbligo di concludere il definitivo, il promissario acquirente beneficia della postergazione dell'impegno finanziario della vendita e della trascrizione contro i rischi in cui il promissario alienante può incorrere fino al trasferimento della proprietà. Chi si impegna ad acquistare può esercitare il diritto di recesso, libero o vincolato, a corrispettivo del quale si pone una multa penitenziale variabile, in relazione agli anni trascorsi dalla conclusione del preliminare.

---

<sup>1</sup> Per una disamina dei tratti distintivi delle operazioni di *rent to buy*, *help to buy* e *buy to rent*, si veda D. De Stefano - F. De Stefano - L. Stucchi - G. De Marchi, *Help to buy, favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie, Clausele in rete*, 2012, VI, passim ([www.federnotizie.com](http://www.federnotizie.com)).

Il *buy to rent* è invece caratterizzato dalla conclusione di un unico contratto di vendita da pagarsi a rate, come la vendita con riserva di proprietà, in cui l'immediatezza della vendita, seppure con effetto traslativo differito, è alleviata dalla tutela tipica per l'alienante per il caso di inadempimento dell'acquirente (art. 1526 c.c.) e dall'insensibilità di quest'ultimo alle vicende pregiudizievoli del primo. Il *buy to rent* può altresì realizzarsi con una vendita con patto di riscatto o con condizione risolutiva in caso di inadempimento.

Al crescente favore dimostrato dal legislatore verso la contrattazione flessibile, in tempi di crisi del mercato immobiliare, non si addiceva l'assenza di un'apposita previsione di tutela, di ostacolo alla diffusione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare. L'articolo 23 del d.l. 133/2014 ha pertanto recepito le istanze di positivizzazione sollevate sul fenomeno in oggetto<sup>2</sup>, all'esito di un processo già avviatosi in sede di conversione del decreto legge del 28-3-2014, n. 47 sull'emergenza abitativa (c.d. «*Piano Casa 2014*») nella legge del 23-5-2014, n. 80<sup>3</sup>.

L'abitazione è, d'altronde, diritto protetto *ex art. 47 cost.* e istanza sociale, in cui affiorano l'interesse abitativo nella dimensione dominicale e lo strumentale diritto sociale da bilanciare<sup>4</sup>. Le esigenze di disciplina tuttavia, sot-

<sup>2</sup> Un ampio contributo alla positivizzazione del *rent to buy* è da attribuirsi alle elaborazioni condotte dal Consiglio Nazionale del Notariato, che ha dedicato al tema della proprietà dell'abitazione il XLVIII Congresso Nazionale (tenutosi a Roma nel novembre del 2013) e che, in occasione dell'audizione svoltasi in sede di conversione del d.l. 47/2014, ha presentato al Senato le proposte civilistiche e fiscali sul tema, per le quali si veda la Relazione illustrativa del 15-4-2014 al Senato, Commissioni riunite, VIII Lavori pubblici e XIII Ambiente e territorio, il cui testo integrale è reperibile all'indirizzo [http://www.senato.it/application/xmanager/projects/leg17/attachments/documento\\_evento\\_procedura\\_commissione/files/000/001/285/Consiglio\\_Nazionale\\_Notariato.pdf](http://www.senato.it/application/xmanager/projects/leg17/attachments/documento_evento_procedura_commissione/files/000/001/285/Consiglio_Nazionale_Notariato.pdf).

<sup>3</sup> Non è un caso che a tutela dell'abitazione, lo stesso articolo 23 del d.l. 133/2014 sia intervenuto, al comma 7, apportando modifiche alla disciplina degli alloggi sociali, inserendo un nuovo comma all'articolo 8 del d.l. 28-5-2014, n. 47, convertito in l. 23-5-2014, n. 80, che già prevedeva per gli alloggi sociali la possibilità di riscatto da parte del conduttore, decorso 7 anni dall'inizio della locazione, approntando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive. Il comma aggiunto, la cui efficacia è subordinata all'autorizzazione della Commissione Europea (come previsto dal comma 8), estende detta disciplina anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e di vendita con riserva di proprietà, aventi ad oggetto alloggi sociali.

<sup>4</sup> In proposito M.C. Paglietti, *Percorsi evolutivi del diritto all'abitazione*, in *Riv. dir. priv.*, 2008, I, 55 s.

to alcuni aspetti, rimangono inappagate, essendo intenzione del legislatore tralasciare il profilo fiscale e conferire ai privati un'ampia autonomia nella contrattazione<sup>5</sup>.

3. – Prima che il legislatore intervenisse per disciplinare il *rent to buy*, la mancanza di una consolidata prassi commerciale e l'applicazione stessa del principio di autonomia contrattuale ne rendevano piuttosto ardua una qualificazione giuridica. Contrastanti opinioni, in particolare, emergevano in dottrina relativamente alla riconducibilità dello schema contrattuale in oggetto a una fattispecie tipica o atipica<sup>6</sup>.

Ciò nondimeno, per la dottrina civilistica meno recente<sup>7</sup>, qualsiasi configurazione giuridica della fattispecie esprimeva il diverso atteggiarsi della figura della c.d. locazione - vendita, un contratto misto in cui si ritrovano combinati elementi della locazione e della vendita<sup>8</sup>. Le varianti del paradigma in

<sup>5</sup> Per una prima riflessione del Notariato sulle novità dell'art. 23 del d.l. 133/2014, si veda *Nota stampa «Le novità dello Sblocca Italia in tema di rent to buy»* e *Prime note in tema di rent to buy*, in *Gazzetta Ufficiale il decreto «Sblocca Italia» con tutte le novità in tema di rent to buy*, in *Notariato, Primo piano, Notizie*, 15-9-2014 ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

<sup>6</sup> Occorre ricordare la diversa posizione di chi distingue i contratti atipici, in cui si assiste solo ad un mutamento degli elementi di un contratto tipico ma non al punto da influenzarne la causa, dai contratti innominati, quei contratti che non appartengono ad alcuno degli schemi previsti dal codice e che possiedono una causa nuova e diversa rispetto ai primi. *Cfr.*, in tal senso e tra gli altri, A. Piraino Leto, *I contratti atipici e innominati*, in *Collana di studi notarili*, diretta da G. Gallo – Orsi, Torino, 1974, 67.

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

<sup>8</sup> Ne conseguiva la sottoposizione alle tre diverse teorie, formulate dalla dottrina e dalla giurisprudenza per la disciplina dei contratti misti, per una ricognizione delle quali si veda M.C. Diener, *Il contratto in generale*<sup>2</sup>, Milano, 2011, 23 s.

La prima teoria, per la quale si vedano R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, a cura di A. Scialoja – G. Branca, Bologna – Roma, 1970, 47 s.; F. Messineo, *Il contratto in genere*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, a cura di A. Cicu – F. Messineo, XXI, Milano, 714 s.; C.M. Bianca, *Diritto civile*<sup>2</sup>, 3, *Il contratto*, Milano, 2000, 479, negando autonomia alla categoria dei contratti misti rispetto agli atipici, suggerisce l'applicazione diretta dei principi generali sui contratti e analogica delle norme poste a disciplina dei contratti tipici simili.

La seconda teoria, c.d. «della combinazione», per la quale si vedano L. Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1948, 228; D. Barbero, *Sistema del diritto privato*, I, Torino, 1965, 435 s., ricava la disciplina del contratto misto dalla combinazione delle norme di legge dettate per ciascuno dei negozi tipici che lo compongono.

oggetto si spiegavano in un contratto di locazione in cui si innestava una compravendita. In particolare, ove il trasferimento della proprietà si fosse realizzato automaticamente al pagamento dell'ultimo canone di locazione (art. 1526, comma 3, c.c.), alcuni autori<sup>9</sup> ritenevano che mancasse il corrispettivo del godimento, necessario affinché si potesse configurare una locazione e la fattispecie fosse qualificabile come vendita con riserva della proprietà. I canoni corrisposti avrebbero rappresentato interamente il prezzo di un trasferimento, che, pur presentandosi esteriormente come una locazione, avrebbe riproposto un'operazione di scambio di bene contro prezzo. Viceversa, ove fosse stata necessaria la manifestazione dell'intento di acquistare, sarebbe stato contemplato il corrispettivo del godimento e la fattispecie sarebbe stata attratta all'alveo delle locazioni convertibili in vendita, caratterizzate dalla combinazione della locazione con un preliminare o con un'opzione di acquisto.

Più di recente, se da un lato si sosteneva che si fosse di fronte ad una nuova formula contrattuale atipica, diversa dai tipi contrattuali disciplinati nel codice civile e autonoma dagli schemi adoperati nella contrattazione immobiliare<sup>10</sup>, dall'altro si riteneva che il *rent to buy* fosse piuttosto un *genus* cui ricondurre una pluralità di figure contrattuali piegate alle medesime finalità<sup>11</sup>. In entrambi i casi la disciplina dell'operazione in oggetto risente delle classificazioni che la dottrina ha compiuto in ordine al contratto atipico<sup>12</sup>.

---

La terza teoria, c.d. «dell'assorbimento» (o «della prevalenza»), per la quale si vedano R. Sacco, *Autonomia contrattuale e tipi*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1966, 794; A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*<sup>15</sup>, Milano, 1997, 200, suggerisce che al contratto misto si applichi la disciplina del contratto, la cui funzione, nella combinazione degli elementi, risulti in concreto prevalente. In giurisprudenza *cf.* Cass. 22-3-1999, n. 2661, in *Contratti*, 1999, 992; Cass. 2-12-1997, n. 12199, in *Giur. it.*, 1998, I, 1, col. 1808; Cass. 25-7-1984, n. 4346, in *Mass. giust. civ.*, 1984, 1445; Cass. 29-3-1982, n. 1951, in *Mass. giust. civ.*, 1982, 704.

<sup>9</sup> Bianca, *La vendita e la permuta*, *cit.*, 56 ss.; A. Luminoso, *La compravendita*, Torino, 2007, 17.

<sup>10</sup> De Stefano - De Stefano - Stucchi - De Marchi, *Help to buy*, *cit.*, 43 s.

<sup>11</sup> F. Tassinari, *Nuove tipologie contrattuali in caso di crisi, dal contratto di rent to buy al contratto di buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi, cautele negoziali*, in *Insignum*, 2012, *passim* ([www.insignum.it](http://www.insignum.it)), all'esito di un convegno di studi sul tema, tenutosi a Torino il 15 ottobre 2012.

<sup>12</sup> In ordine alla classificazione dei contratti atipici, si veda G. Bausilio, *Contratti atipici*, Padova, 2002, 5 ss., il quale ricorda come la dottrina classificò tradizionalmente i contratti

A prescindere dalla configurazione giuridica, sono comunque innegabili le affinità che il *rent to buy* presenta con alcune fattispecie alternative alla vendita, che esprimono altresì il punto di incontro tra le istanze dell'acquirente e le esigenze dell'alienante. Si tratta della locazione con opzione di acquisto o di futura vendita, della locazione con preliminare di futura vendita e della locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti.

Con il contratto di locazione con opzione di acquisto (c.d. «di riscatto») o di futura vendita, le parti rimettono, *ex art.* 1331 c.c., alla libera scelta del conduttore - nel primo caso - o del locatore - nel secondo caso - l'opportunità di acquistare o vendere l'immobile locato, i cui elementi essenziali sono già contenuti nell'opzione<sup>13</sup>, strumentale a realizzare e a esaurire la propria funzione con il perfezionamento della vendita. Alla locazione accede un doppio negozio collegato, costituito dalla proposta di vendere - per l'opzione di acquisto - o di acquistare - per l'opzione di vendita - e dal patto accessorio e bilaterale di opzione, volto a tenere irrevocabile la proposta<sup>14</sup>. Gli effetti della vendita decorrono dalla ricezione dell'accettazione da parte del promissario della proposta irrevocabile contenuta nell'opzione. Prima dell'esercizio del diritto potestativo di opzione, la fattispecie è soggetta alla disciplina della locazione<sup>15</sup>, con la conseguenza che durante il rapporto locatizio il potenziale acquirente è esposto ai rischi del fallimento dell'alienante, del pignoramento del bene locato o di iscrizioni ipotecarie sullo stesso.

---

atipici in tre *species*, a seconda che essi presentino affinità con un solo e specifico contratto nominato alla cui disciplina fare riferimento per analogia, o che siano originati dalla combinazione di più elementi propri di altri contratti nominati, per la cui disciplina ci si avvale del metodo dell'assorbimento o di quello della combinazione, o che non abbiano alcun elemento in comune con altri contratti tipici, sottoposti alle norme elaborate dalle stesse parti o agli usi giuridici. *Cfr.* A. Luminoso, *I contratti tipici e atipici*, in *Tratt. dir. priv.*, a cura di G. Iudica - P. Zatti, I, Milano, 1995, 361 ss.

<sup>13</sup> Qualora il contratto iniziale non contenga tutti gli elementi necessari in modo da consentirne la conclusione nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni, l'opzione regredisce a mero «accordo preparatorio», destinato a inserirsi nell'iter formativo del nuovo contratto.

<sup>14</sup> In tal senso, tra gli altri, si vedano D. Rubino, *La compravendita*, in *Tratt. dir. civ. comm.*, a cura di A. Cicu - F. Messineo, XXIII, Milano, 1971, 53 s.; F. Messineo, *Il contratto in genere*, cit., 484.

<sup>15</sup> Anche il trattamento fiscale varia in relazione al momento di esecuzione del contratto.

Nel contratto di locazione con preliminare di futura vendita, invece, a un contratto di locazione per la durata convenuta è aggiunta una clausola (o è collegato un separato accordo) che cristallizza la volontà delle parti di addivenire alla stipula del contratto di compravendita, individuando tutti gli elementi del futuro regolamento contrattuale, eventualmente rinegoziabili con accordo delle parti in relazione alle sopravvenienze<sup>16</sup>. Qualora una delle parti non adempia l'obbligazione di concludere il contratto definitivo, l'altra potrà ottenere la tutela dell'articolo 2932 c.c., che consente di chiedere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso o la risoluzione del contratto preliminare per l'inadempimento ed il risarcimento dei danni subiti. Tuttavia, qualora il preliminare non sia trascritto, diversamente che nell'ipotesi di *help to rent*, il potenziale acquirente è egualmente esposto alle vicende che durante il rapporto locatizio possono riguardare la sfera dell'alienante.

Il contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, per espressa previsione del comma 3 dell'articolo 1526 c.c., beneficia della medesima tutela contro l'inadempimento dell'acquirente contemplata nella disciplina della vendita con riserva di proprietà<sup>17</sup>, manifestazione del prefato fenomeno del *buy to rent*. Se da un lato

---

<sup>16</sup> Secondo Tassinari, *Nuove tipologie*, cit., 2, non vi sono problemi ad ipotizzare, per adattare l'operazione alle esigenze della pratica, «un preliminare di locazione con preliminare di vendita, in considerazione del fatto che il preliminare di cui si tratta sarebbe costituito da un preliminare appunto di locazione, dovendo il preliminare di futura vendita intendersi come mera clausola del contratto definitivo di locazione, la cui previsione nel contratto preliminare di locazione non si pone in alcun modo in contrasto con il comunemente ritenuto divieto di stipulare contratti preliminari di altri preliminari, il cui ambito applicativo coincide con l'esistenza, nel caso di specie insussistente, di più preliminari relativi al medesimo tipo contrattuale».

<sup>17</sup> *Cf.* Tassinari, op. cit., 3, secondo il quale la circostanza secondo cui il legislatore regoli la fattispecie ora al vaglio nell'ambito di quelle norme dedicate alla vendita con riserva della proprietà, induce a concludere che si tratti altresì di un istituto diverso da quest'ultimo contratto traslativo a effetti differiti, dal momento che, «se si trattasse del medesimo contratto, non avrebbe alcun senso estendere l'applicazione di una norma che sarebbe di per sé già applicabile. Né, in senso contrario, potrebbe ipotizzarsi che il comma 3 dell'articolo 1526 c.c. debba leggersi alla stregua di una norma c.d. di *riqualificazione*, idonea cioè a stabilire per legge che ogni contratto definito dalle parti come locazione in cui sia prevista una clausola, vincolante per entrambe le parti, volta a determinare il trasferimento della proprietà dal locatore al conduttore in via automatica in conseguenza del pagamento dell'ultimo canone di locazione, debba essere necessariamente qualificato come vendita con riserva della proprietà».

il venditore conserva la piena proprietà del bene fino all'integrale pagamento del prezzo, dall'altro l'acquirente inadempiente perde una parte di quanto corrisposto fino ad allora e deve inoltre risarcire il venditore per il danno subito, senza essere immune dagli atti di disposizione compiuti dall'altra parte prima del prodursi dell'effetto traslativo.

Tornando al controverso profilo della riconducibilità del *rent to buy* ad una fattispecie tipica o atipica, quanti sostenevano che si trattasse di una *species* atipica<sup>18</sup> mostravano la diversità tipologica delle tre locazioni esaminate, pur affini, rispetto a un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare, al quale non è applicabile la disciplina vincolistica delle locazioni<sup>19</sup>. Chi, diversamente, qualificava il *rent to buy* un *genus* trasversale a più tipi negoziali<sup>20</sup> ne reputava *species* le tre figure sopra esaminate.

4. – Con l'articolo 23 del d.l. 133/2014 la spinosa questione ha perso rilievo, uscendo il contratto *de quo* fuori dall'ombra dell'atipicità. L'attuale disciplina conferma l'*actio finium regundorum* esperita in dottrina tra il *rent to buy* e le figure affini. Si è posta, semmai, la differente problematica dell'individuazione delle fattispecie interessate dalla disciplina in oggetto.

La nuova disposizione normativa concerne, ai sensi del comma 1, «*i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata dal contratto*».

<sup>18</sup> De Stefano - De Stefano - Stucchi - De Marchi, *Help to buy*, cit., 43.

<sup>19</sup> Trattasi delle norme incidenti, tra gli altri, sulla durata minima dei contratti, sul rinnovo automatico e sulla disdetta dettate dalla legge 392 del 1978, in tema di locazione di immobili urbani, e dalla legge 431 del 1998, in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, dalle quali il contratto di *rent to buy* è completamente svincolato.

<sup>20</sup> Tassinari, *Nuove tipologie*, cit., 2, per il quale i tre istituti della locazione con opzione di acquisto, della locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e la locazione con preliminare di vendita costituiscono le *species* del *rent to buy*, da porre in una ideale scala, che parte dall'istituto teoricamente più favorevole al conduttore (il primo), passando attraverso un istituto intermedio (il secondo) e arrivando infine all'istituto teoricamente più favorevole al locatore (il terzo). Analogamente *cf.* A. Cirila, *Il rent to buy: una grande occasione che però ancora non riesce a decollare*, in *Immobili e proprietà*, XII, 2013, 721.

L'ambito applicativo oggettivo delineato conferma che l'unitaria operazione si articola nelle due fasi del conseguimento – la prima - del godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un canone e del trasferimento – la seconda - dell'immobile con imputazione al prezzo della parte del canone indicata nel contratto. Benché né la locazione, né tantomeno la vendita, riflesso delle due fasi autonomamente considerate, esauriscano la fattispecie in esame, la disposizione si riferisce soltanto ai contratti in cui la successione tra le due fasi non sia automatica o obbligatoria, ma eventuale, essendo l'acquisto dell'immobile un «diritto per il conduttore».

Rimane esclusa dalla previsione normativa la locazione finanziaria, c.d. *leasing* finanziario<sup>21</sup>, in forza del quale l'utilizzatore chiede ad una società di *leasing* di acquistare da un fornitore la proprietà di un bene, per poi concederlo in godimento al primo a fronte del versamento di un corrispettivo periodico. Si tratta di un'esclusione che può dirsi giustificata alla luce del dibattito dottrinale e giurisprudenziale sotteso alla natura giuridica del *leasing*, dai cui modelli di riferimento<sup>22</sup> (locazione con opzione

<sup>21</sup> In assenza di una compiuta e organica disciplina, il *leasing* è stato definito dalla dottrina prevalentemente un contratto atipico. Per la peculiare struttura si è - per altra parte - ritenuto, tuttavia, che si trattasse della combinazione di più schemi negoziali confluenti in un unico contratto misto o di un contratto complesso, la cui pluralità di effetti si fonde nell'unicità della causa. Cfr. G. De Nova, *Il contratto di leasing*<sup>3</sup>, Milano, 1995, passim; R. Clarizia, *La locazione finanziaria*, Torino, 1996, passim; V. Buonocore - A. Luminoso, *I contratti d'impresa*, 2, in *Casi e materiali di dir. comm.*, Milano, 1993, 1467 ss. *Contra* P. Rescigno, *Manuale del diritto privato italiano*<sup>11</sup>, Napoli, 1995, 805, il quale ritiene che il contratto di *leasing* sia connotato da una «raggiunta tipicità», sulla base della menzione, pur incidentale, in alcuni testi legislativi, tra cui la legge del 2-5-1976, n. 183, in materia di agevolazioni per il Mezzogiorno, che all'articolo 17 definisce operazioni di locazione finanziaria «*le operazioni di locazione di beni mobili ed immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta ed indicazione del conduttore, che ne assume i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo stabilito*».

<sup>22</sup> Il dibattito dottrinale e giurisprudenziale sulla natura giuridica del *leasing* ha qualificato il contratto quale «locazione», per la cui posizione si vedano in dottrina G. Tabet, *La locazione di beni strumentali (leasing)*, in *Banca borsa*, 1973, II, 287 ss., e in giurisprudenza Trib. Firenze, 4-6-1981, in *Giur. merito*, 1982, 271; Trib. Milano, 25-2-1985, in *Riv. it. leasing*, 1986, 162; App. Bologna, 19-11-1985, in *Riv. it. leasing*, 1986, 373; Trib. Milano, 30-3-1987, in *Riv. it. leasing*, 1987, 451; altre volte come «vendita a rate con riserva di proprietà», per la cui posizione si vedano in dottrina E. Capizzano, *Leasing*, in *Diz. dir. priv.*, I, in *Diritto Civile*, a cura di N. Irti, Milano, 1980, 515 ss., e in giurisprudenza Trib. Milano, 30-7-1987,

di acquisto, vendita con riserva di proprietà, concessione di credito) si emancipa la nuova disciplina del *rent to buy*.

La scelta compiuta dal legislatore, in ordine alla disciplina da applicare alla fase di godimento dell'immobile, aumenta la distanza tra la fattispecie in esame e la locazione. Il comma 3, infatti, piuttosto che richiamare gli articoli 1571 e ss. c.c., opta per le norme codicistiche in tema di usufrutto, sull'inventario, sulla cauzione e sulle spese, applicabili solo in quanto compatibili<sup>23</sup>. Ne consegue che il conduttore, prima di prendere possesso dell'immobile, redige l'inventario e concede garanzia al concedente mediante versamento di una cauzione, a meno che non ne sia dispensato. Riguardo alle spese, sono posti a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché le sole riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria, e l'interesse delle somme spese dal concedente, al quale sono invece addossate tutte le altre riparazioni straordinarie<sup>24</sup>. A tal proposito, si osservi che qualora il concedente non esegua gli interventi straordinari o li ritardi, l'utilizzatore che procede a proprie spese consegue il diritto al rimborso, a garanzia del quale è prevista per *favor conductoris* la ritenzione dell'immobile riparato.

5. – L'articolo 23 ha tentato di risolvere le criticità derivanti dall'incertezza ingenerata dall'assenza di una specifica normativa sul tema, che avrebbe frenato la ripresa del mercato immobiliare.

Il traguardo della positivizzazione, in particolare, è stato varcato mirando in generale alla tutela delle parti, obiettivo sotteso al nucleo di norme in tema di trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, di

---

in *Riv. it. leasing*, 1990, 402; Cass., I, 26-11-1987, n. 8766, in *Giur. it.*, 1988, I, 555, con nota di G. De Nova, *La disciplina dei contratti atipici e la nuova sentenza della cassazione sul leasing*; altre volte ancora quale «concessione di credito», per la cui posizione si vedano in dottrina R. Clarizia, *Alcune considerazioni sul contratto di locazione finanziaria*, in *Banca borsa*, 1976, II, 465 ss.; A. Munari, *Leasing*, in *Enc. dir.*, Agg. VI, Milano, 2002, 660 ss.

<sup>23</sup> Trattasi degli articoli da 1002 a 1007 c.c., nonché degli articoli 1112 e 1113 c.c.

<sup>24</sup> Nello specifico, sono a carico del concedente - proprietario al momento della stipula del contratto di *rent to buy* - le riparazioni straordinarie 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.

risoluzione per inadempimento e di un eventuale fallimento di uno dei contraenti. Più nel dettaglio, sotto i menzionati aspetti l'intervento normativo si prefigge di dotare il *rent to buy* di un valore aggiunto rispetto alle figure affini, realizzando il precipuo interesse di tenere indenne il conduttore dalle vicende pregiudizievoli che possono incidere durante la fase del godimento sulla sfera del concedente, futuro alienante.

La previsione della trascrizione del *rent to buy*, che richiede a tal fine la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rappresenta l'elemento maggiormente qualificante la nuova disciplina<sup>25</sup>. La trascrizione ha lo scopo di proteggere l'attuale conduttore, potenziale acquirente, dalle vicende che possano riguardare il concedente, futuro alienante, prima del trasferimento della proprietà, rendendo opponibile il contratto di godimento agli eventuali soggetti ai quali il concedente abbia ceduto dopo la trascrizione l'immobile, anche se l'acquisto della proprietà da parte del conduttore sia successivo.

Il comma 1 dell'art. 23 prevede che la «trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma primo, numero 8) del codice civile», e cioè delle locazioni aventi una durata superiore ai nove anni. Deve tuttavia ritenersi che in assenza di espresse limitazioni per la fattispecie in oggetto, l'opponibilità ai terzi del godimento del conduttore ricorra anche qualora la stessa abbia durata inferiore ai nove anni.

La disposizione rinvia inoltre alla trascrizione del contratto preliminare (art. 2645 *bis* c.c.), pur con il prolungamento della durata massima dell'efficacia prenotativa, ai sensi del comma 3 dell'articolo 23, per realizzare una maggiore tutela dei contraenti. La considerazione che il legislatore si sia sentito in dovere di richiamare la disciplina del preliminare conferma che le norme richiamate, proprie di una fattispecie distinta, non siano «naturalmente» applicabili al *rent to buy*. Gli effetti della trascrizione nei confronti di terzi peraltro non si mantengono per il termine massimo dei tre anni dell'articolo 2645 *bis* c.c., ma per tutta la durata del contratto stesso, per un periodo comunque non superiore ai dieci anni. Trattasi di una riprova del *discrimen* tra la fattispecie in esame e quella delle norme cui il legislatore rinvia, semmai ascrivibile – come più diffusamente in precedenza – all'*help to buy*.

<sup>25</sup> Si veda *Prime note in tema di rent to buy*, in *Notariato*, cit., 4.

Il comma 3 dell'articolo 23 prevede inoltre che «*ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775 bis e 2825 bis del codice civile*». In base al richiamo al comma 4 dell'articolo 2668 c.c., in tema di cancellazione della trascrizione del preliminare, la cancellazione della trascrizione dell'accordo preparatorio all'acquisto potrà essere compiuta se debitamente consentita dalle parti o ordinata giudizialmente con una sentenza passata in giudicato. Dalle altre norme richiamate consegue che, anche per il *rent to buy*, la trascrizione del contratto se, da un lato, fa sorgere il privilegio speciale sull'immobile che assiste il credito del futuro acquirente alla restituzione della parte dei canoni imputabile a prezzo dinanzi all'inadempimento dell'alienante (art. 2775 bis c.c.), dall'altro, non può mai prevalere sull'ipoteca iscritta *ex art. 2825 bis c.c.* sullo stesso bene a garanzia del finanziamento dell'intervento edilizio.

Ulteriore rafforzamento di tutela si rintraccia al comma 4 dell'articolo 23: «*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, numero 122, opera fin dalla concessione del godimento*». Se la nuova forma contrattuale riguardi un'abitazione e ricorrano i requisiti oggettivi e soggettivi del d.lgs. 122/2005<sup>26</sup>, il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, prima o dopo la stipula, non si sia proceduto a suddividere il finanziamento in quote o a perfezionare un titolo per la cancellazione o per

<sup>26</sup> Per i requisiti oggettivi e soggettivi, si veda l'articolo 1 del d.lgs. 122/2005, che specifica le nozioni di «acquirente» («*la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa*»); «costruttore» («*l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi*») e «immobili da costruire» («*gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità*»).

il frazionamento dell'ipoteca (o del pignoramento) gravante sull'immobile. Il notaio, pertanto, deve fin dall'inizio della concessione in godimento condizionare la stipula all'esito dei menzionati adempimenti.

Un ulteriore incremento della tutela delle parti all'esito della positivizzazione è da attribuirsi alle previsioni in tema di risoluzione per inadempimento. Se l'inadempimento è del concedente il comma 5 dell'art. 23 prevede che, risolvendosi il contratto, costui debba restituire la parte dei canoni che è stata contrattualmente imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali.

Nella contraria eventualità dell'inadempimento del conduttore la risoluzione obbliga il conduttore alla restituzione dell'immobile e fa cessare il diritto al riscatto dei canoni imputati al prezzo di vendita, che saranno piuttosto trattenuti dal concedente – che rimane proprietario - a titolo di indennizzo, sempreché non sia stato convenuto diversamente. Una specifica ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore è prevista quando, ai sensi del comma 2 dell'art. 23, il *rent to buy* si risolva in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del conduttore di un numero minimo di canoni che deve essere deciso dalle parti e comunque non inferiore ad un ventesimo del totale.

L'inadempimento può altresì riguardare l'obbligo per il concedente di stipulare il contratto di compravendita. In forza del rinvio compiuto dal comma 3 dell'art. 23 all'articolo 2932 c.c., il conduttore che è privato del diritto di potere acquistare l'immobile promesso potrà esperire l'azione di esecuzione in forma specifica, potendo ottenere una sentenza che riproduca gli effetti del contratto non concluso, purché non si sia reso a sua volta inadempiente all'obbligo di corresponsione dei canoni.

Sempre nella logica di assicurare una maggiore tutela alle parti del contratto, il comma 6 dell'art. 23 ha apprestato per le ipotesi in cui una delle parti fallisca un'apposita disciplina, volta a temperare l'interesse del ceto creditorio al soddisfacimento della propria pretesa con le istanze di stabilità dei rapporti giuridici.

Nel caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, risultando prevalente l'esigenza di continuità dei rapporti giuridici, a meno che il curatore non decida di esercitare l'azione revocatoria, facendo confluire l'immobile in oggetto tra i beni della massa attiva, ma in tal caso la

revocatoria non può operare se l'immobile sia destinato a costituire abitazione principale del potenziale acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, in base alla deroga prevista all'articolo 67, comma 3, lettera c) della legge fallimentare. Ulteriore richiamo alla disciplina applicabile a un preliminare di vendita trascritto, la disposizione evocata tutela la posizione del conduttore con diritto all'acquisto, trascritto nei pubblici registri *ex art. 2645 bis c.c.*

Qualora fallisca il conduttore, il comma 6 dell'art. 23 rinvia all'art. 72 l.f., applicabile ai contratti non compiutamente eseguiti per mancato raggiungimento dell'effetto finale. Il legislatore, anche in questo caso, non intende rivolgere al *rent to buy* una tutela inferiore alle garanzie spettanti al promissario alienante nel preliminare di vendita trascritto dinanzi al fallimento della controparte. Con il fallimento del conduttore, il contratto rimane sospeso rimettendo al curatore la valutazione relativa all'opportunità di continuare il rapporto, previa autorizzazione del comitato dei creditori, o di sciogliersi dal contratto con applicazione delle disposizioni previste per l'inadempienza del conduttore al comma 5 dell'art. 23. Sciolto il contratto, questi dovrà restituire l'immobile al concedente che trattiene i canoni imputati al prezzo di vendita, a titolo di indennizzo, sempreché non sia stato convenuto diversamente. Anche in tal caso la sospensione del contratto non opera se l'immobile costituisce l'abitazione principale del conduttore fallito.

6. – La nuova disciplina, se è pur vero che – come si è detto – abbia scostato dall'ombra dell'atipicità il *rent to buy*, avendo previsto dei margini di tutela per le parti, non si è tuttavia dimostrata esaustiva, disattendendo in parte le originarie proposte legislative<sup>27</sup> e non avendo offerto un'adeguata

<sup>27</sup> Si veda ad esempio la citata Relazione illustrativa del 15-4-2014 al Senato, Commissioni riunite, VIII Lavori pubblici e XIII Ambiente e territorio, nella quale si proponeva di consentire al titolare del godimento in funzione della successiva vendita, che si sia accollato il mutuo contratto dal concedente proprietario, scomputabile dai canoni di pagamento, di detrarre i relativi interessi passivi alle medesime condizioni previste per l'acquirente dell'abitazione principale; di riconoscere al concedente proprietario un credito d'imposta corrispondente alle imposte assolute sui canoni relativi al contratto *de quo*, avente per oggetto un immobile ad uso abitativo, nella misura in cui gli stessi siano imputati al corrispettivo dovuto per la cessione; di escludere dal reddito d'impresa i canoni relativi agli immobili concessi in godimento – pur sempre in funzione della successiva vendita – dall'impresa costruttrice degli stessi, fino a concorrenza della quota parte del mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta; di riconoscere

risposta ad alcuni degli interrogativi sollevati dalla dottrina e nella prassi notarile già prima della positivizzazione.

Ciò emerge vistosamente riguardo agli aspetti tributari del contratto.

Come già accennato, l'art. 23 non si occupa dell'intero profilo fiscale<sup>28</sup>, sul quale dominava un'incertezza relativa alla doppia imposizione su somme che, in una prima fase, sono qualificate come canoni per il godimento dell'immobile e, successivamente, sono imputate al prezzo della cessione. In considerazione della vincolatività dell'opzione di acquisto a una sola delle parti, si riteneva la fattispecie in esame non riconducibile alla locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, suscettibile di doppia imposizione fiscale<sup>29</sup>. Viceversa, non si sarebbe incentivato il ricorso al nuovo schema contrattuale.

Una soluzione in via interpretativa era stata prospettata dall'Agenzia delle entrate, in una consulenza giuridica resa prima del recente intervento normativo<sup>30</sup>, nella quale si suggeriva di evitare la duplicazione impositiva sia relativamente all'iva, che all'imposta sui redditi, perché le imposte avrebbero dovuto gravare sul corrispettivo stabilito per la vendita decurtato dagli acconti e dai canoni di locazione pagati fino al momento dell'opzione. Tutto ciò tuttavia avrebbe interessato solo limitatamente il privato, riguardando i redditi di impresa, e i contratti che hanno per oggetto immobili ad uso abitativo.

Riguardo all'iva, la base imponibile della cessione è quindi il saldo del prezzo, al netto di quanto già versato non solo a titolo di acconto, ma anche come canoni di locazione, essendo state tali somme già considerate ai fini del tributo. Relativamente alle imposte sui redditi, si ritiene che quando il

---

l'unitarietà dell'operazione per evitare duplicazioni di imposta; di riconoscere, quale fattispecie esimente dalla decadenza dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, quale abitazione non di lusso poi alienata prima del quinquennio, la stipulazione di un contratto di *rent to buy* avente per oggetto la medesima abitazione.

<sup>28</sup> Per un approfondimento degli aspetti fiscali, non in oggetto all'articolo 23, si veda A. Lomonaco, *Questioni in tema di profili fiscali del c.d. rent to buy: spunti di riflessione*, in *Notariato, Studi e materiali CNN*, Studio 490, 2013, 975 ss. ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

<sup>29</sup> Lomonaco, *op. cit.*, *passim*.

<sup>30</sup> Trattasi della consulenza giuridica resa dall'Agenzia delle entrate, in data 13 febbraio 2014, all'ordine dei dottori commercialisti di Monza per una fattispecie riguardante un contratto di locazione collegato ad un'opzione, ove si prevedeva che nel caso di esercizio del diritto di acquisto il corrispettivo stabilito per la vendita fosse decurtato degli acconti sul prezzo e dei canoni di locazione pagati fino al momento dell'opzione.

conduttore eserciti l'opzione emerga una componente di reddito rilevante ai fini ires, pari alla differenza fra il prezzo della cessione, al netto dei proventi che hanno già concorso a titolo di canoni di locazione alla formazione del reddito nei periodi di imposta precedenti, ed il costo fiscale del bene.

Per quanto concerne infine l'imposta di registro, si è ipotizzato che possa applicarsi l'imposta proporzionale sui canoni mensili da scalare poi dall'imposta dovuta sul contratto definitivo di compravendita «*nella prospettiva di una considerazione unitaria di schemi contrattuali diretti a realizzare il trasferimento di un immobile, quale momento definitivo di un'operazione più complessa*»<sup>31</sup>. La conversione delle somme pagate inizialmente a titolo di canone di locazione in componenti del prezzo di cessione, dimostra quindi quell'unitarietà dell'operazione, che dovrebbe giustificare l'invariabilità della tassazione rispetto alla mera compravendita.

Tralasciando il profilo fiscale, talvolta il silenzio del legislatore presenta ricadute di ordine processuale.

Nel caso di risoluzione del contratto, la norma non chiarisce quale rimedio il proprietario concedente debba esperire affinché l'immobile sia rilasciato dal conduttore, obiettivo cui mira sia l'intimazione allo sfratto (art. 658 c.p.c.), che l'esecuzione forzata per rilascio (art. 2930 c.c.).

La prima sarebbe la soluzione ricavabile da un'applicazione analogica della disciplina di uno schema contrattuale affine, mediante un procedimento che consiste nell'esercizio di un'azione costitutiva, promossa al fine di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento e la condanna del conduttore moroso al rilascio dell'immobile, anche tramite la proposizione di ulteriori domande, come il risarcimento del danno, in via subordinata all'eventuale opposizione dell'intimato, o il pagamento della penale eventualmente pattuita per la risoluzione del contratto. Tuttavia, dottrina e giuri-

---

<sup>31</sup> Lomonaco, *Questioni in tema di profili fiscali*, cit., 981 s., che ha ritenuto ragionevole l'estensione anche al *rent to buy* del meccanismo dell'imputazione dell'imposta di registro proporzionale pagata in relazione alle somme, anticipate durante la fase preliminare, in sede di tassazione del contratto definitivo di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 10 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986. Viceversa, nelle ipotesi di compresenza di una locazione e di un contratto preliminare con obbligo bilaterale occorrerebbe tenere conto delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 2, n. 2, d.p.r. 633/1972 e all'articolo 109, comma 2, lett. a), d.p.r. 917/1986, che considerano come cessione la locazione con clausola di trasferimento vincolante per ambedue le parti.

sprudenza restringono il procedimento di convalida di sfratto a poche fattispecie, tra cui la locazione di immobili urbani e non urbani, l'affitto a coltivatore diretto, la sublocazione, la cessazione del rapporto d'opera e l'assegnazione amministrativa di alloggi, e non anche il comodato, le locazioni miste o atipiche o il *leasing*<sup>32</sup>.

L'esecuzione forzata per il rilascio è una forma di esecuzione diretta che, ai sensi del comma 3 dell'articolo 474 c.p.c., può compiersi solo in forza di titoli esecutivi giudiziali ed in virtù di atti ricevuti dal notaio o da un altro pubblico ufficiale. L'assoggettabilità del contratto alla trascrizione nei registri immobiliari e quindi la conseguente forma dell'atto pubblico dinanzi a un notaio inducono a ritenere che, ove l'atto notarile contenga esplicitamente anche l'obbligo per il conduttore di rilasciare l'immobile in caso di proprio inadempimento, l'azione naturale per il rilascio sia quella esecutiva. Ai sensi dell'articolo richiamato, il contratto di godimento stipulato contenente l'obbligo di rilascio avrebbe natura esecutiva.

Tornando a un aspetto più strettamente civilistico, nonostante sia indicato l'ambito di applicazione oggettiva della fattispecie in oggetto, preme rilevare come nessuna indicazione specifica sia stata ad esempio prevista con riguardo alla natura dell'immobile, che potrà essere un'abitazione, un ufficio o un fondo commerciale; né ci si è soffermati da parte del legislatore sulla qualità della parti, consentendo a soggetti dalle esigenze eterogenee di accedere al medesimo strumento di ripresa delle contrattazioni. Si delinea quindi un ambito soggettivo che include non solo i privati, logicamente bisognosi della flessibilità del *rent to buy* per trovare un'abitazione dinanzi alle difficoltà di accesso al credito, ma anche i professionisti e le imprese, non sempre in grado di esprimere un'esigenza stringente quanto quella abitativa.

Si ritiene auspicabile che l'assenza di regolamentazione degli aspetti fiscali e degli altri aspetti di disciplina non sviluppati, in attesa della conversione in legge del decreto «*Sblocca Italia*», possa essere colmata da un'integrazione norma-

<sup>32</sup> Per una ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza sul tema dell'ambito di applicazione oggettivo del procedimento per convalida dello sfratto si vedano, *ex multis*, E. Garbagnati, *I procedimenti d'ingiunzione e per convalida di sfratto*, Milano, 1979, 297; A. Proto Pisani, *Il procedimento per convalida di sfratto*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1988, 1358; A. Bucci - M. Crescenzi, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Padova, 1990, 27; M. Di Marzio, *Il procedimento per convalida di licenza e sfratto*, Milano, 1998, 37 s.; M. Di Marzio - M. Di Mauro, *Il processo locatizio, dalla formazione all'esecuzione del titolo*<sup>2</sup>, Milano, 2011, 89 ss.

tiva altresì finalizzata ad agevolare l'accesso alla proprietà immobiliare<sup>33</sup>.

7. – Il recente intervento normativo si dibatte tra luci ed ombre.

Veicolati dalla positivizzazione, l'emancipazione della figura contrattuale dagli schemi affini e il complessivo incremento di tutela che garantisce le parti contrattuali costituiscono un fattore incentivante la contrattazione immobiliare. Gli aspetti non disciplinati tuttavia non sono pochi e irrilevanti.

A ciò per certi versi ha contribuito l'intenzione del legislatore di conferire ampio spazio all'autonomia privata. Le parti rimangono libere di regolare in base alle proprie specifiche esigenze tutti gli aspetti che non sono stati interessati dall'intervento normativo. Sono pertanto rimessi agli accordi tra le parti la fissazione della durata della fase di godimento, anche se è decennale il termine massimo dell'efficacia prenotativa della trascrizione, la determinazione della quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita, la previsione di diritti di recesso, clausole penali e condizioni contrattuali, nonché la stessa cedibilità della posizione contrattuale e la regolamentazione degli effetti dell'inadempimento dell'obbligo di trasferimento<sup>34</sup>.

Non un diverso peso, d'altronde, poteva attribuirsi all'autonomia dei privati per una fattispecie che deve la propria origine alla volontà delle parti di adattare quanto già esistente alle criticità che il mercato immobiliare manifestava. Dinanzi ai silenzi dall'articolo 23 e in attesa di conversione in legge, tuttavia, si fa strada l'opposta esigenza di regolamentazione, necessaria a elaborare un quadro comune di disciplina che dia certezza alle parti e renda maggiormente appetibile la soluzione alternativa alla vendita.

---

<sup>33</sup> Si vedano le conclusioni del convegno "Il contratto di rent to buy, oggi" organizzato da Confedilizia a Piacenza, in data 11-10-2014, il cui testo è reperibile all'indirizzo <http://www.ipsoa.it/documents/fisco/imposte-indirette/quotidiano/2014/10/13/rent-to-buy-normativa-in-attesa-di-miglioramenti>, dalle quali si ricava l'auspicio dell'introduzione di agevolazioni fiscali per la permuta immobiliare.

<sup>34</sup> Cfr. *Prime note in tema di rent to buy*, in *Notariato*, cit., 5.