



Il *rent to buy* **e altri modi per comprare casa**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

Notai e Associazioni dei Consumatori dedicano la dodicesima Guida per il Cittadino al **rent to buy**, contratto introdotto nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia del 2014: uno strumento recente, ancora poco utilizzato in Italia che, soprattutto in un momento di crisi economica, può essere un'opportunità per chi desidera comprare casa ma non dispone subito della liquidità necessaria.

Con il rent to buy infatti l'acquisto avviene in un secondo tempo ma la disponibilità dell'immobile è immediata, a fronte del pagamento di un canone di cui una parte è da imputare all'utilizzo e un'altra al prezzo finale di vendita in caso di conferma da parte del conduttore-acquirente.

La Guida chiarisce le caratteristiche fondamentali del rent to buy e i dubbi più frequenti: ad esempio come rientrare in possesso dell'immobile in caso di inadempimento del conduttore, cosa succede in caso di fallimento del venditore, quali regimi fiscali si applicano.

Fornisce inoltre una panoramica anche sulle altre forme contrattuali alternative di compravendita, focalizzando per tutte i vantaggi e gli svantaggi per entrambe le parti.

Il vademecum è distribuito gratuitamente dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione; è inoltre disponibile sui rispettivi siti web.

Dicembre 2015



1. Il *rent to buy*: le caratteristiche e gli effetti

Il *rent to buy* è un nuovo tipo di contratto, introdotto nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014 convertito in Legge 164/2014), con cui il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore e futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

Gli elementi caratterizzanti di questo contratto per il conduttore sono:

- l'immediata concessione, da parte del proprietario, dell'utilizzo dell'immobile;
- l'obbligo di pagare un canone costituito da due diverse componenti: quella destinata al pagamento dell'utilizzo (remunerazione del godimento) e quella da imputare al prezzo di acquisto;
- il diritto di acquistare l'immobile entro il termine stabilito nel contratto;
- la possibilità di imputare al prezzo di vendita la parte di canone indicata a tal fine nel contratto.

In sostanza **il *rent to buy* si articola in due fasi** (di cui una solo eventuale):

- **la prima è quella della concessione dell'utilizzo dell'immobile.** Per effetto della stipula del contratto, il proprietario dell'immobile (**concedente**) ha l'obbligo di consegnarlo al **conduttore**. Quest'ultimo ha invece l'obbligo di pagare al concedente il canone pattuito (sia per la componente destinata all'utilizzo, sia per quella da imputare al prezzo di acquisto);

- **la seconda fase, quella che comporta il trasferimento della proprietà dell'immobile dal concedente al conduttore, è invece solo eventuale;** la norma infatti non prevede un obbligo reciproco delle parti a concludere l'atto di vendita, né prevede che il trasferimento del bene si verifichi automaticamente a conclusione del periodo di utilizzo; la legge riconosce invece al conduttore il diritto all'acquisto. Quest'ultimo, pertanto, alla scadenza del termine convenuto è libero di decidere se procedere o meno all'acquisto (fermo restando, peraltro, l'obbligo del concedente di procedere alla cessione nel caso in cui il conduttore decida in tal senso). Quindi **tutto dipende dalla decisione che sarà assunta dal conduttore**, per cui:

- **se egli deciderà di non acquistare l'immobile, alla scadenza del termine il contratto cesserà di avere ogni effetto.**

Il concedente avrà diritto alla riconsegna dell'immobile e a trattenere l'intera componente dei canoni imputabile all'utilizzo; il conduttore, invece, avrà diritto alla restituzione della percentuale della componente dei canoni imputabile al prezzo di vendita così come determinata nel contratto medesimo (v. cap. 9, "Il mancato acquisto da parte del conduttore");

- **se deciderà invece di esercitare il diritto all'acquisto, il concedente sarà tenuto a dare il proprio consenso alla vendita.** Il conduttore, a sua volta, dovrà corrispondere il prezzo pattuito al netto dei canoni già pagati per la componente da imputare al prezzo. Qualora il concedente non dovesse adempiere all'obbligo di stipulazione dell'atto di cessione, il conduttore potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso (art. 2932 c.c.), così come previsto dalla legge per il preliminare¹.



2. Il canone

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

Per il conduttore sarà possibile pagare i canoni convenuti (sicuramente per la parte imputabile al prezzo, ma anche per la parte imputabile al pagamento dell'utilizzo) **mediante l'accollo di un eventuale mutuo stipulato dal concedente**. In tal senso le parti dovranno disciplinare in contratto le modalità di addebito dei canoni del mutuo:

- prevedendo la "compensazione" con un certo numero di canoni di valore complessivo pari a quello del capitale mutuato,
- ovvero "spalmando" tale capitale su tutti i canoni previsti in contratto (in parte da ritenersi pagati mediante "compensazione" con l'accollo del mutuo e in parte da pagarsi in denaro).

Ovviamente il concedente rimane obbligato in solido con il conduttore per il pagamento delle rate del mutuo, se il mutuatante non ha aderito all'accollo (art. 1273 c.c.).

4



3. L'oggetto del contratto

Il *rent to buy* può essere stipulato per qualsiasi tipo di immobile: ad uso residenziale, commerciale, produttivo, direzionale, e altro ancora. Attualmente non si riscontrano preclusioni a utilizzare questo contratto anche per un terreno (agricolo, edificabile, ecc.); la normativa, infatti, non fa alcuna distinzione e non prevede esclusioni. Si parla genericamente di contratti per la concessione in godimento di "un immobile".

Non sono neppure esclusi i fabbricati "al grezzo". Per questo tipo di immobili si potrebbe stabilire in contratto che le opere di completamento e finitura debbano essere realizzate proprio dal conduttore, prevedendo, di conseguenza, un canone ridotto per entrambe le componenti (remunerazione dell'utilizzo e corrispettivo di cessione) in relazione al fatto che il bene non è ancora agibile e che le spese per renderlo utilizzabile saranno, per l'appunto, sostenute dal conduttore.

5



4. La trascrizione

La trascrizione del *rent to buy* produce, secondo la legge², un duplice effetto, in relazione alle due “fasi” nelle quali si articola:

- **un effetto di opponibilità ai terzi**, con riguardo alla concessione dell’utilizzo;
- **un effetto prenotativo** simile a quello che si produce con la trascrizione di un contratto preliminare³ con riguardo all’obbligo del concedente di trasferire la proprietà del bene in caso di esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.

Innanzitutto, con la trascrizione del *rent to buy* si ottiene l’opponibilità ai terzi della concessione dell’utilizzo; a tal fine la trascrizione è sempre necessaria anche se la durata convenuta è inferiore ai nove anni (al contrario di quanto previsto dalla legge per le locazioni, trascrivibili solo se di durata superiore).

La trascrizione del *rent to buy* produce anche un “effetto prenotativo”: ovvero, fa retroagire gli effetti della trascrizione dell’eventuale atto di vendita al momento della trascrizione del contratto medesimo. **In questo modo viene garantita piena tutela al conduttore, consentendogli di acquisire l’immobile nello “stato di diritto” in cui si trovava al momento della stipula del *rent to buy***, e neutralizzando al contempo eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del contratto.

Per poter contare sull’effetto prenotativo di cui sopra, l’atto finale di vendita deve essere trascritto prima che scada il termine di durata del *rent to buy* e comunque entro dieci anni dalla trascrizione del *rent to buy*.

La trascrizione del *rent to buy* garantisce una specifica tutela al conduttore anche per il caso di inadempimento del concedente. Nel caso in cui, a seguito di tale inadempimento, il conduttore vanti dei crediti (ad esempio per il rimborso dei canoni pagati in relazione alla componente imputabile al prezzo

di cessione), la legge⁴ riconosce un privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto, e ciò a condizione che gli effetti della trascrizione non siano cessati (non sia scaduto cioè il termine di durata del contratto ovvero non siano passati più di dieci anni dalla sua trascrizione) al momento:

- della risoluzione del contratto, risultante da un atto con data certa;
- della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento;
- della trascrizione del pignoramento;
- dell’intervento nell’esecuzione promossa da terzi.

Tale privilegio, peraltro, non è opponibile:

- ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al conduttore per l’acquisto dell’immobile;
- ai creditori garantiti da ipoteca iscritta a garanzia della quota di debito derivante da finanziamento fondiario, che il conduttore si sia accollata con il *rent to buy* o con altro atto successivo⁵.

In tutti i casi in cui dovessero cessare gli effetti di un *rent to buy* a suo tempo trascritto si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione, essendo interesse del proprietario/concedente recuperare la piena disponibilità dell’immobile. A tale cancellazione si potrà giungere con:

- il consenso debitamente manifestato dalle parti (nell’atto stesso con il quale vengono fatti cessare gli effetti del contratto, come nel caso di risoluzione consensuale, ovvero con un atto stipulato *ad hoc*, proprio per consentire la cancellazione della trascrizione);
- una sentenza passata in giudicato, nella quale viene ordinata la cancellazione della trascrizione⁶.



5. Gli obblighi del concedente e del conduttore

La normativa che regola i reciproci obblighi e diritti del concedente e del conduttore richiama la disciplina in materia di usufrutto.⁷

INVENTARIO E GARANZIA⁸

Il conduttore prende in consegna l'immobile nello stato in cui si trova.

Nel prenderlo in consegna deve procedere all'inventario e dare una garanzia; non può entrare in possesso dei beni prima di avere adempiuto a tali obblighi.

L'obbligo di redigere l'inventario non è inderogabile.

Nel caso del *rent to buy* sarà frequente il ricorso alla dispensa visto che il contratto già contiene la precisa descrizione del bene, e costituisce di per sé "inventario". Diversa è invece l'ipotesi in cui l'immobile venga concesso arredato. In questo caso il concedente può avere interesse alla redazione dell'inventario, per la descrizione degli arredi e degli accessori dell'immobile.

Il conduttore deve inoltre dare idonea garanzia. Spetta alle parti individuare, in contratto, il tipo di garanzia da prestare. Ad esempio, vista l'affinità tra la posizione del conduttore nel *rent to buy* e la posizione del locatario nel contratto di locazione, si può pensare ad una garanzia simile a quella prevista per la locazione, ovvero a **un deposito costituito dal conduttore presso il concedente, non superiore a tre mensilità di canone** (da calcolarsi con riguardo alla sola parte imputabile al pagamento dell'utilizzo). Gli interessi legali sul deposito dovranno essere corrisposti al conduttore alla fine del periodo di utilizzo (o eventualmente imputabili al prezzo di cessione)⁹.

Anche l'obbligo di prestare garanzia ammette deroga.

8



L'ORDINARIA MANUTENZIONE¹⁰

Sono a carico del conduttore le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria degli immobili e delle relative parti condominiali (se l'immobile è in un condominio). Sono inoltre a carico del conduttore le riparazioni straordinarie causate dal suo inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Si intendono di ordinaria manutenzione le riparazioni di elementi accessori degli immobili che, per loro natura, si consumano e deteriorano per effetto del loro uso normale (ad esempio le spese relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas non interni alla struttura del fabbricato). Si ritiene che sia a carico del conduttore un obbligo di custodia, che comporterebbe l'obbligo di adottare tutte le misure e i comportamenti necessari per prevenire danni materiali all'immobile.

LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE¹¹

Sono a carico del concedente le riparazioni straordinarie degli immobili, e delle relative parti condominiali, se l'immobile è sito in un condominio. Il conduttore deve corrispondere al concedente, durante tutta la durata del rapporto, gli interessi delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

La legge definisce come riparazioni straordinarie 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, acquedotti, muri di sostegno o di cinta. Si ritiene tuttavia che l'elenco delle opere di straordinaria amministrazione previsto dalla legge¹² non sia tassativo. Pertanto sono compresi tra le riparazioni straordinarie tutti gli

9



interventi su parti strutturali degli edifici, e quelli per la sostituzione degli impianti di dotazione (impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento, altro).

ATTIVITA' SOSTITUTIVA PER LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE¹³

Se il concedente rifiuta di eseguire le riparazioni a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, il conduttore ha la facoltà di farle eseguire a proprie spese.

Le spese devono essere rimborsate alla fine del rapporto senza, peraltro, dover corrispondere gli interessi.

Il conduttore, prima di procedere all'esecuzione di riparazioni straordinarie, dovrà comunicarlo al concedente, legittimando così il suo intervento sostitutivo.

Se le riparazioni straordinarie sono eseguite dal conduttore, quest'ultimo non sarà più tenuto a corrispondere gli interessi, poiché ha anticipato tali somme per conto del concedente.

SPESE PER LE LITI¹⁴

Le spese delle liti, che riguardano tanto la proprietà quanto l'affitto, **sono sostenute dal concedente e dal conduttore in proporzione del rispettivo interesse.**



DIRITTI E ONERI CONDOMINIALI

Il diritto di voto nelle assemblee condominiali:

- su ordini del giorno relativi all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, spetterà al conduttore;
- nelle altre deliberazioni spetterà invece al concedente, a meno che il conduttore intenda eseguire le riparazioni straordinarie; in questo caso l'avviso di convocazione deve essere comunicato ad entrambi.

Per quanto riguarda invece il pagamento dei contributi dovuti all'amministratore di condominio, concedente e conduttore rispondono solidalmente.

Nel caso di unità immobiliare in un condominio si applica la normativa prevista per il diritto di usufrutto.¹⁵ Infatti se il legislatore, nel *rent to buy*, per disciplinare le riparazioni ordinarie e straordinarie dell'immobile ha richiamato la normativa sull'usufrutto piuttosto che quella sulla locazione, appare applicabile al *rent to buy* anche la disciplina sulla ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario.



6. Il subentro nella posizione del conduttore

È possibile subentrare nella posizione di conduttore secondo le modalità descritte di seguito.

IL CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

Il *rent to buy* può essere stipulato anche con lo schema del contratto per persona da nominare, che dà la facoltà al conduttore di sostituire a sé altra persona che assuma i diritti e gli obblighi discendenti dal contratto.

A tale schema si potrà ricorrere in occasione:

- **della stipula del contratto iniziale**, ossia in occasione della **concessione del bene in utilizzo**.

In questo caso, con un'apposita clausola da inserire in contratto il conduttore potrà riservarsi la facoltà di designare entro un termine ben preciso da indicare sempre in contratto (normalmente non superiore a tre giorni per ragioni di carattere fiscale), una terza persona che subentri nella sua intera posizione contrattuale, assumendo in tal modo tutti i diritti (anzitutto il diritto all'utilizzo del bene e al suo acquisto nei termini convenuti) e tutti gli obblighi (anzitutto l'obbligo di pagare il canone nella sua doppia componente di corrispettivo dell'utilizzo e anticipo del prezzo) che discendono da esso. Fermo restando che, qualora la dichiarazione di nomina non venisse comunicata al concedente entro il termine convenuto, unitamente all'accettazione del terzo designato o ad una procura rilasciata da quest'ultimo prima della stipula del contratto, il contratto stesso non verrà meno, vincolando al rispetto delle condizioni in esso contenute i contraenti originari.



- **della stipula del contratto iniziale**, ma non riferito all'intero contenuto del contratto, bensì al **solo diritto all'acquisto spettante al conduttore**.

In particolare si ritiene possibile che il conduttore, con apposita clausola da inserire in contratto, possa riservarsi la facoltà di nominare - in occasione dell'acquisto, e comunque entro il termine ultimo convenuto - un'altra persona per l'acquisto dell'immobile, che si assumerà solamente i diritti e gli obblighi che derivano dal contratto per la vendita dell'immobile. La persona che abbia accettato la designazione dovrà pagare il prezzo determinato in contratto al netto della parte dei canoni imputabile a corrispettivo (e quindi già pagata nel corso del rapporto dal conduttore/stipulante) e rimborsare al conduttore/stipulante la parte di prezzo anticipata da quest'ultimo col pagamento dei canoni (salvo che il conduttore non rinunci al rimborso, realizzando in tal modo una donazione indiretta).

- **della stipula del contratto finale** che comporta il trasferimento dell'immobile a seguito dell'acquisto da parte del conduttore.

In questo caso, con apposita clausola da inserire nel contratto di vendita, il conduttore potrà riservarsi la facoltà di nominare entro un termine preciso (non superiore, a tre giorni per ragioni di carattere fiscale) un'altra persona per l'acquisto definitivo dell'immobile. La persona designata, in conseguenza della sua accettazione, acquisterà l'immobile con effetto dal momento della stipula dell'atto, e sarà tenuta a rimborsare al conduttore/stipulante il prezzo che egli abbia già pagato (in parte col pagamento dei canoni), salvo che il conduttore/stipulante non rinunci al rimborso, concretizzando in tal modo una donazione indiretta. Se, invece, la dichiarazione di nomina non venisse comunicata al cedente entro il termine



convenuto, unitamente all'accettazione della persona designata, il contratto stesso non verrà meno, e l'effetto traslativo si produrrà a favore del conduttore/stipulante. Potrà essere opportuno inserire già nel contratto iniziale un'apposita clausola con la quale sia riconosciuta al conduttore la facoltà di nomina in occasione della stipula del contratto traslativo finale.

Qualora si ricorra allo schema del contratto per persona da nominare, saranno **applicate le seguenti prescrizioni:**

• **Possibilità di nomina di più persone e di nomina congiunta**

È ammessa la *nomina plurisoggettiva*, ovvero di più persone che, con vincolo solidale tra di loro, assumano tutti i diritti e gli obblighi contrattuali, subentrando al conduttore/stipulante.

È ammessa inoltre la *nomina congiunta*; in questa ipotesi, il conduttore/stipulante non esce definitivamente dal contratto ma aggiunge a sé stesso un altro soggetto (o altri soggetti) per assumere insieme, in via solidale, tutti i diritti e gli obblighi discendenti dal contratto.

• **Termine per la dichiarazione di nomina**

Il termine entro il quale deve essere eseguita e comunicata al promittente (ossia al concedente/proprietario) la nomina è, in linea di principio, di 3 giorni. Così stabilisce la legge¹⁶, con disposizione che può essere derogata in presenza di un diverso accordo delle parti. Peraltro il rispetto del termine di 3 giorni si impone per ragioni di carattere fiscale al fine di escludere doppie imposizioni (art. 32, DPR. 26 aprile 1986 n. 131 Testo Unico Imposta di registro).

• **Efficacia della dichiarazione di nomina**

La dichiarazione di nomina ha effetto solo se accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se esiste una procu-

ra anteriore al contratto. La nomina di per sé non è sufficiente a coinvolgere il terzo designato nel contratto; a tal fine è necessaria la sua accettazione (che può essere manifestata anche in via "anticipata", prima della stipula del *rent to buy*, mediante la sottoscrizione di apposita procura). La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata devono rivestire la stessa forma che le parti hanno usato per il *rent to buy*; ad esempio, se esso è stipulato nella forma di atto pubblico, anche la dichiarazione di nomina, la procura e l'accettazione dovranno essere redatti per atto pubblico.

• **Trascrizione della dichiarazione di nomina**

Poiché nel caso del *rent to buy* la trascrizione è pressoché irrinunciabile al fine di assicurare un'adeguata tutela al conduttore, ne consegue che, ogni qualvolta si ricorra allo schema del contratto per persona da nominare, anche la dichiarazione di nomina deve essere trascritta (con l'indicazione della procura e/o dell'accettazione della persona nominata), in ottemperanza a quanto previsto dalla legge.¹⁷

• **Inefficacia della dichiarazione di nomina**

In mancanza di una valida dichiarazione di nomina (per mancato rispetto del termine, per mancata osservanza del requisito di forma, o altro):

- l'atto iniziale di concessione dell'utilizzo continuerà tra le parti originarie (con diritto del conduttore originario all'utilizzo dell'immobile e con l'obbligo corrispondente di pagare il canone convenuto, nella sua duplice componente);
- il diritto all'acquisto dell'immobile, alla scadenza convenuta, spetterà al conduttore originario;
- la proprietà (o altro diritto reale) sull'immobile, nel caso sia già stato stipulato l'atto finale di cessione, spetterà al conduttore originario, con l'obbligo di pagare il saldo del prezzo.



LA CESSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto di **rent to buy** – riguardando prestazioni corrispettive non ancora interamente eseguite - **potrà essere ceduto dal conduttore a terzi prima della sua scadenza** e comunque **prima che venga perfezionato il contratto finale di cessione del bene**, purché la facoltà di cessione non sia stata espressamente esclusa in contratto.

La **cessione del contratto** sarà pertanto **possibile solo** nella prima fase e quindi **con riguardo al solo contratto iniziale**, ovvero il contratto per la concessione in godimento del bene. In particolare in questo caso la cessione sarà possibile fino a che il contratto iniziale non sia giunto a scadenza (per decorrenza del suo termine finale, o per l'avvenuto acquisto dell'immobile). Sino a tale momento, infatti, vi sono ancora contrapposte "posizioni contrattuali" e di conseguenza prestazioni ancora da eseguire, sia da una parte (concessione dell'utilizzo del bene) che dall'altra (pagamento del canone nella sua duplice componente), che rendono possibile e giustificano una cessione del contratto sia sotto il profilo giuridico che economico.

Qualora si proceda alla cessione di un *rent to buy* saranno applicate le seguenti regole:

<p>Condizione per l'efficacia della cessione</p>	<p>La cessione di un <i>rent to buy</i> non può prescindere dal consenso del concedente/proprietario. La norma di legge¹⁸ ammette il consenso preventivo; tuttavia se la cessione è stata consentita preventivamente, con apposita clausola inserita in contratto, sarà efficace nei confronti del concedente/proprietario dal momento in cui gli verrà notificata, ovvero dal momento in cui sarà accettata da quest'ultimo.</p>
---	--



	<p>Si ammette anche il consenso successivo, purché non sia venuto meno il contratto ceduto e permangano tutte le condizioni richieste per la cessione (in particolare, purché le prestazioni non siano state nel frattempo tutte interamente eseguite).</p>
<p>La trascrivibilità della cessione di rent to buy</p>	<p>L'opinione prevalente ammette la trascrivibilità della cessione del contratto, considerando che la cessione rappresenta un negozio destinato a modificare un contratto trascritto, e che pertanto deve essere portato a conoscenza dei terzi con gli stessi strumenti utilizzati per il contratto modificato.</p>
<p>Effetti della cessione per il cedente</p>	<p>Una volta divenuta efficace la cessione del <i>rent to buy</i> (con il consenso manifestato dal concedente/proprietario), il conduttore originario (cedente) viene liberato dai suoi obblighi, anzitutto da quello di pagare i canoni nella loro duplice componente. L'efficacia liberatoria del cedente non è inderogabile: al concedente/proprietario è infatti consentito, nell'esprimere il proprio consenso alla cessione, di non liberare il cedente, con la conseguenza che potrà agire contro quest'ultimo nel caso di inadempimento da parte del cessionario.</p>
<p>Eventuali modifiche al contratto ceduto</p>	<p>Con la cessione del contratto non possono essere modificati gli elementi essenziali del contratto ceduto.</p>



7. Gli immobili da costruire

L'art. 23, c. 4, D.L. 133/2014 stabilisce che se il *rent to buy* riguarda un'abitazione in costruzione il divieto previsto dall'articolo 8 del Dlgs 122/2005 opera fin dalla concessione dell'utilizzo: *"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".*

Questo articolo, dunque, stabilisce che se il *rent to buy* riguarda un'abitazione gravata da ipoteca o pignoramento, l'impedimento posto a carico del notaio si applica sin dal momento della stipula del contratto di utilizzo e non solo al momento di stipula del successivo atto di vendita (in funzione del quale viene concesso l'utilizzo dell'immobile).

18



I presupposti per l'applicazione della disciplina sugli immobili da costruire dettata dal Dlgs 122/2005, sono i seguenti:

- che a vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa (quindi la disciplina non si applica se a vendere è un privato);
- che ad acquistare sia una persona fisica;
- che il bene che viene venduto sia un immobile da costruire (per il quale sia già stato richiesto il permesso di costruire e i cui lavori non siano ancora stati completati, trovandosi ad uno stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità).

Il legislatore ha voluto, con tale disposizione, derogare alla disciplina ordinaria dettata dall'art. 8 Dlgs 122/2005, a tutela del conduttore/acquirente.

La norma tuttavia non sembra avere ampi spazi operativi dato il suo circoscritto ambito di applicazione.

In particolare l'art. 8 Dlgs 122/2005 si applica nei seguenti casi:

- *rent to buy* preceduto da un preliminare sottoscritto tra le medesime parti quando l'immobile era ancora in corso di costruzione, qualora esse si accordino di attuare gli impegni reciprocamente assunti stipulando un *rent to buy* al posto del previsto atto di vendita definitivo;
- preliminare (perfezionato quando l'immobile era ancora in corso di costruzione) con il quale le parti si siano impegnate proprio alla stipula di un *rent to buy*;
- *rent to buy* che riguarda un edificio ancora in corso di costruzione, non ancora dichiarato agibile, e come tale rientrante a pieno titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005.¹⁹

Si tratta, comunque, di ipotesi "marginali": è facile prevedere che, nella stragrande maggioranza dei casi in cui a stipulare il *rent to buy* siano un imprenditore/costruttore e una persona fi-

19



sica, il contratto riguarderà un immobile già ultimato e agibile, e che tra le parti non vi siano state trattative preventive sullo stesso immobile quando ancora era in corso di costruzione, con la conseguenza che non vi sarà spazio per l'applicazione della disciplina dell'art. 8 Dlgs 122/2005. D'altra parte il *rent to buy* è stato pensato proprio per incentivare la vendita del patrimonio edilizio esistente delle imprese costruttrici, rimasto invenduto a causa della sfavorevole congiuntura di mercato.



8. L'inadempimento del conduttore

Il *rent to buy* comporta vari obblighi a carico del conduttore; il principale è certamente l'obbligo del pagamento del canone.

In caso di inadempimento del conduttore il concedente potrà, a sua scelta:

- **avviare una procedura di esecuzione forzata su beni del conduttore, (art. 2910 c.c.) al fine di ottenere quanto gli è dovuto.**

Si può ricorrere a questo rimedio nel caso in cui l'inadempimento del conduttore consista **nel mancato pagamento dei canoni previsti in contratto.**

L'art. 474 c.p.c. dispone che:

- l'esecuzione forzata può aver luogo solo in virtù di un titolo esecutivo;
- sono titoli esecutivi gli atti ricevuti dal notaio e le scritture private autenticate (queste ultime, peraltro, solo relativamente alle obbligazioni di somme di denaro).

La circostanza che il *rent to buy*, per garantire piena tutela al conduttore/acquirente, debba avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata al fine di poter essere trascritto certamente facilita l'avvio di una procedura di esecuzione forzata.

- **chiedere l'adempimento in forma specifica** (art. 2931 c.c.).
Vi si può ricorrere nel caso in cui l'**inadempimento** del conduttore **riguardi un "obbligo di fare"**, come ad esempio quello di curare la manutenzione ordinaria dell'immobile.

- **chiedere la risoluzione del contratto** (art. 1453 e segg. c.c.).



Non tutti i tipi di inadempimento, però, possono legittimare la richiesta di risoluzione: anche in questo caso si applica la disposizione generale in base alla quale *"il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra"*²⁰.

Ad esempio, per l'obbligo principale a carico del conduttore, ossia il pagamento dei canoni, è lo stesso legislatore che indica il "parametro" per stabilire se l'inadempimento debba considerarsi importante o meno: la norma, infatti, stabilisce che *"il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo"*²¹. Le parti possono anche alzare il limite di "rilevanza" del mancato pagamento dei canoni, prevedendo, per poter chiedere la risoluzione del contratto, un numero di canoni non pagati superiore al ventesimo del loro numero complessivo. Non sembra, invece, possibile una deroga al "ribasso" e cioè al di sotto del ventesimo.

Resta fermo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

LE CONSEGUENZE DELLA RISOLUZIONE DI UN RENTTO BUY PER INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

La legge stabilisce che *"in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto"*²². Pertanto, una volta risoltosi il contratto, il concedente avrà diritto:

- **alla restituzione dell'immobile.** Se il conduttore non provvede al rilascio dell'immobile, il concedente dovrà intraprendere una nuova azione giudiziaria nei suoi confronti;
- **ad acquisire i canoni sino a quel momento pagati** per



l'intero loro importo, e quindi anche per la parte da imputare al prezzo di trasferimento, che saranno fatti propri dal concedente a titolo di indennità per risarcirlo del danno subito. Le parti, tuttavia, possono introdurre in contratto una diversa disciplina, più favorevole al conduttore (prevedendo, ad esempio, che una certa percentuale della parte dei canoni da imputare a prezzo debba essere restituita a quest'ultimo), ovvero più favorevole al concedente (prevedendo, ad esempio, a carico del conduttore l'obbligo di corrispondere ulteriori somme a titolo di penale ex art. 1382 c.c., in caso di suo inadempimento).

Resta fermo il diritto del concedente ad ottenere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati.



9. Il mancato acquisto da parte del conduttore

Il mancato esercizio del diritto all'acquisto dell'immobile concesso in godimento non costituisce inadempimento del conduttore (il comma 1bis dell'art. 23, D.L. 133/2014, infatti, così dispone: *"Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito"*).

Il legislatore ha voluto così marcare la netta differenza tra questa ipotesi e quella dell'inadempimento del conduttore (disciplinata, invece, nel comma 5 dell'art. 23).

Se il conduttore decide di non procedere all'acquisto, il contratto, alla scadenza del termine convenuto, cesserà di produrre ogni effetto. Di conseguenza **il concedente avrà diritto:**

- **alla riconsegna dell'immobile;**
- **a trattenere i canoni** sino a quel momento **pagati** per l'intera componente riferita all'**utilizzo, mentre dovrà restituire** al conduttore la parte della **componente da imputare a corrispettivo della vendita** nella misura stabilita in contratto.

Nel rent to buy è quindi essenziale che siano disciplinate attentamente e in modo chiaro le conseguenze del mancato acquisto da parte del conduttore, e **sia definita con precisione la quota dei canoni** (per la componente da imputare al prezzo di vendita) **che il concedente deve restituire in caso di mancato acquisto**. La norma, peraltro, non pone dei limiti (massimi o minimi) alla quota da restituire: tutto è rimesso all'autonomia delle parti, libere di adottare la soluzione preferibile.



Definizione della quota imputabile a corrispettivo. La determinazione della quota della componente dei canoni imputabile al corrispettivo che il concedente potrà trattenere in caso di mancato acquisto da parte del conduttore, costituirà senza dubbio l'aspetto più delicato da affrontare nella fase delle trattative contrattuali, visti i contrapposti interessi in gioco:

- da un lato **l'interesse del concedente a trattenere la maggior parte di questa componente**, perché ciò potrà costituire un indubbio incentivo per il conduttore ad esercitare il proprio diritto di acquisto (infatti, in caso di mancato acquisto, il conduttore perderebbe gran parte se non tutto ciò che ha versato a titolo di anticipo del prezzo);
- dall'altro, **l'interesse del conduttore a lasciare al concedente la minor parte di questa componente**, per poter decidere più liberamente se acquistare o meno l'immobile.

La scelta finale sarà, ovviamente, influenzata da quelle che sono le reali aspettative delle parti, con la conseguenza che la parte della componente dei canoni imputabile al corrispettivo che il concedente potrà trattenere **sarà tanto più elevata quanto più elevato e preponderante sarà l'interesse, per entrambe le parti, di giungere alla vendita finale dell'immobile.**



10. La restituzione dell'immobile

Sia nel caso di inadempimento del conduttore, sia nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, il concedente ha diritto alla restituzione immediata dell'immobile.

Se però il conduttore non adempie al suo obbligo di riconsegna, al concedente non resta che rivolgersi all'autorità giudiziaria al fine di **ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di consegna e rilascio dell'immobile.**

La fattispecie peraltro non è disciplinata dalla norma sul *rent to buy*; si ritiene, al riguardo, che trovi applicazione il procedimento ordinario in materia di esecuzione per consegna e rilascio²³, e non invece il procedimento speciale per convalida di sfratto²⁴, ossia il procedimento espressamente previsto per i contratti di locazione e/o di affitto.

Infatti quest'ultimo, proprio in quanto procedimento "speciale", non può trovare applicazione al di fuori del perimetro applicativo delineato dalla legge, ossia con riferimento a rapporti diversi da quelli di locazione e di affitto.

Va ribadito che il *rent to buy* è considerato un contratto tipico, che nulla ha a che vedere con il contratto di locazione o con il contratto di affitto²⁵. Si caratterizza per il fatto che il godimento non è fine a sé stesso ma è finalizzato alla vendita dell'immobile. C'è in questo contratto, pertanto, una coesistenza di scopi - quello del godimento temporaneo e quello della vendita - che ne esclude qualsiasi parificazione.

Al contrario, il procedimento ordinario di esecuzione forzata per consegna e rilascio di immobile riguarda, indistintamente, tutte le ipotesi di azioni volte ad ottenere il rilascio di un

immobile in virtù di un obbligo di natura contrattuale.

Quindi nel caso del *rent to buy* per ottenere la restituzione del bene il concedente non sarà tenuto a dimostrare il suo titolo di acquisto della proprietà, ma **sarà sufficiente che dimostri l'avvenuta consegna del bene e la sua mancata restituzione da parte del conduttore.**

Si rammenta che, a norma di legge²⁶, **ogni procedimento di esecuzione forzata può aver luogo solo in virtù di un titolo esecutivo**, per un diritto certo, liquido ed esigibile e che, in particolare, per il procedimento di esecuzione forzata per consegna e rilascio, costituisce titolo esecutivo, **in alternativa:**

- una **sentenza**;
- qualsiasi **altro provvedimento** o atto al quale la legge attribuisce espressamente **efficacia esecutiva**;
- un atto ricevuto dal notaio, ossia un **atto pubblico notarile**.

Sotto questo profilo può essere pertanto quanto mai opportuno, soprattutto per il concedente, redigere **il *rent to buy* nella forma dell'atto pubblico**, preconstituendo in tal modo un titolo esecutivo idoneo ad avviare, con immediatezza, la procedura di esecuzione forzata per consegna e rilascio (sempreché ricorrano anche gli altri presupposti per avviare tale procedura, ovvero che il diritto al rilascio sia certo, liquido ed esigibile, come nel caso di diritto del concedente al rilascio, alla scadenza del contratto, per mancato esercizio del diritto di acquisto del conduttore).

Un *rent to buy* redatto nella forma di atto pubblico, valendo come titolo esecutivo in caso di inadempimento dell'obbligo del conduttore alla restituzione dell'immobile, **può consentire di ridurre, in maniera rilevante, i tempi connessi al procedimento di esecuzione.**

Un contratto redatto nella forma di scrittura privata autenticata non potrà, invece, essere utilizzato come titolo esecuti-



vo per avviare un'eventuale esecuzione forzata di consegna e rilascio. Le scritture private autenticate, per legge, costituiscono titolo esecutivo solo per obbligazioni di somme di denaro.



11. L'inadempimento del concedente

Dalla stipula di un *rent to buy* derivano obblighi a carico del concedente, il principale dei quali è certamente l'obbligo della **consegna dell'immobile al conduttore** (gli altri obblighi sono stati specificati nel capitolo 5).

Il concedente è inoltre obbligato ad adottare **tutte le misure e i comportamenti necessari per assicurare al conduttore il godimento dell'immobile** e comunque ad astenersi da tutti quei comportamenti che possano pregiudicare il diritto del conduttore²⁷.

Altro obbligo fondamentale per il concedente è quello di **procedere alla vendita del bene qualora il conduttore intenda procedere all'acquisto** nel rispetto dei termini convenuti.

Si ritiene che l'obbligo di vendita del concedente possa riguardare, oltre che la piena proprietà dell'immobile (come avverrà nella stragrande maggioranza dei casi), anche un diverso diritto: ad esempio un diritto di usufrutto.

In caso di inadempimento del concedente agli obblighi cui è tenuto, **il conduttore potrà scegliere se chiedere:**

- **l'adempimento in forma specifica** (art. 2931 c.c.) nel caso in cui l'inadempimento riguardi un "obbligo di fare" ossia un obbligo di tenere un certo comportamento o di svolgere una determinata attività;

- **l'adempimento in forma specifica** (art. 2932 c.c.) nel caso in cui l'inadempimento riguardi l'obbligo di vendere l'immobile; ovviamente per mantenere l'effetto "prenotativo" connesso alla trascrizione di un *rent to buy*, la domanda per ottenere l'esecuzione dell'obbligo dovrà essere trascritta entro il



termine di durata del contratto, e comunque non oltre i dieci anni dalla trascrizione originaria;

• **la risoluzione del contratto** (art. 1453 e segg. c.c.)

la richiesta di risoluzione, però, non può essere legittimata da qualsiasi tipo di inadempimento: per legge deve trattarsi di un inadempimento non di scarsa importanza²⁸; a volte è la legge stessa che prevede rimedi alternativi alla risoluzione: si pensi, ad esempio alla disposizione in base alla quale se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, il conduttore può farle eseguire a proprie spese, con diritto al rimborso e senza dover corrispondere nessun interesse.

Resta fermo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

LE CONSEGUENZE PER IL CONCEDEnte DELLA RISOLUZIONE DI UN *RENT TO BUY* PER SUO INADEMPIMENTO

La legge stabilisce che *"in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali"*²⁹.

Pertanto, una volta intervenuta la risoluzione del contratto, il concedente:

- potrà **trattenere i canoni** pagati sino a quel momento, per la sola parte riferita all'utilizzo;
- dovrà invece **restituire al conduttore i canoni** pagati sino a quel momento, per la parte da imputare alla vendita, maggiorati degli interessi legali.

La norma è inderogabile perché è posta essenzialmente a tutela del conduttore. Le parti potranno, invece, disciplinare di-



versamente in contratto le conseguenze a carico del concedente, ma solo in senso peggiorativo. Ad esempio, prevedendo anche una penale a carico del concedente (ex art. 1382 c.c.).

I crediti del conduttore a seguito della risoluzione di un *rent to buy* per inadempimento del concedente hanno un privilegio speciale sull'immobile concesso in godimento, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto³⁰.



12. Il fallimento del concedente

Il fallimento del concedente non determina, di per sé, la cessazione del contratto che prosegue vincolando entrambe le parti. **In questo caso non opera la disciplina fallimentare ordinaria**³¹. **Il contratto, pertanto, prosegue, senza che il curatore possa opporsi.** (art. 23, c. 6, D.L. 133/2014).

Il curatore fallimentare, per non essere vincolato al contratto (e quindi recuperare la disponibilità materiale dell'immobile, sciogliendosi dall'obbligo di vendita al termine del periodo di utilizzo) dovrà agire in revocatoria, sempre che ne ricorrano i presupposti; in particolare, ai sensi della normativa vigente³², al pari di ogni altro contratto, il *rent to buy* potrà essere revocato, se:

- siglato nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento;
- le prestazioni eseguite dal concedente, o gli obblighi che ha assunto, sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso, e sempre che il conduttore non riesca a provare che non conosceva lo stato di insolvenza del concedente.

In ogni caso **i *rent to buy* debitamente trascritti non sono soggetti a revocatoria fallimentare**, sempre che non siano cessati gli effetti della trascrizione, che siano stati conclusi a giusto prezzo e che riguardino:

- immobili ad uso abitativo destinati ad essere l'abitazione principale del conduttore o di suoi parenti e affini entro il terzo grado;
- oppure immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata, ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

32



Nel caso di mancata esecuzione del contratto a causa della dichiarazione di fallimento, i crediti del conduttore che ne conseguono hanno privilegio speciale sull'immobile oggetto del *rent to buy*, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della dichiarazione di fallimento (art. 2775bis c.c., norma espressamente richiamata dall'art. 23, c. 3, D.L. 133/2014).

33



13. Il fallimento del conduttore

L'art. 23, c. 6, D.L. 133/2014, stabilisce che *"in caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5"*.

Il fallimento del conduttore non comporta la cessazione del contratto, ma ne determina la sospensione secondo i termini disposti dalla legge fallimentare³³ e ciò sino al momento in cui il curatore fallimentare, con il consenso del comitato dei creditori, dichiara:

- di subentrare nel contratto al posto del conduttore fallito, assumendo tutti i relativi obblighi;
- oppure, di sciogliere il contratto .

A tal fine il concedente può costringere il curatore a prendere una decisione, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.

Nel caso di scioglimento del contratto (a seguito della scelta del curatore oppure in caso sia decorso il termine assegnato dal giudice), **il concedente avrà diritto:**

- **alla restituzione dell'immobile;**
- **ad acquisire i canoni sino a quel momento incassati³⁴,**
- **a far valere il credito conseguente al mancato adempimento** (ad esempio per il pagamento dei canoni scaduti e non pagati).

In pratica il concedente, in caso di scioglimento del contratto, avrà diritto a trattenere i canoni sino a quel momento pagati dal conduttore per il loro intero importo, e quindi anche per la componente da imputare al prezzo di vendita (a meno

che le parti non abbiano stabilito diversamente in contratto); **resta, inoltre, fermo il diritto del concedente di ottenere il pagamento dei canoni scaduti e non pagati** (il relativo credito dovrà essere fatto valere nel passivo del fallimento). Il concedente, invece, non potrà chiedere il risarcimento del danno eventualmente subito, essendo tale possibilità espressamente esclusa dalla legge fallimentare.



14. Il regime fiscale

L'art. 23 D.L. 133/2014 non indica a quale trattamento fiscale dovrà essere assoggettato il *rent to buy*. A colmare la lacuna normativa ha pensato l'Agenzia delle Entrate con apposita **circolare esplicativa**³⁵.

Bisogna distinguere:

- tra imposte indirette e imposte dirette;
- se il concedente/proprietario è un "privato" ovvero un soggetto IVA (con ulteriore distinzione a seconda che il bene sia ad uso abitativo o un bene strumentale);
- se si tratta dell'**atto iniziale** (ossia il contratto con cui viene concesso l'utilizzo dell'immobile in funzione della successiva vendita), oppure dell'**atto finale** (che comporta il trasferimento dell'immobile).

IMPOSTE INDIRETTE

Concedente/proprietario "privato" (non soggetto IVA)

Atto iniziale

Bisogna distinguere tra:

- **la componente dei canoni da imputare a pagamento dell'utilizzo:** si applica in questo caso la disciplina della locazione; tale componente sarà pertanto assoggettata a imposta di registro con aliquota del 2%

Atto finale

Bisogna distinguere tra:

- **abitazioni** (escluse categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze (peraltro solo un'unità tra quelle classificate C/6, C/2 o C/7) per le quali sussistano le condizioni per fruire delle **agevolazioni prima casa:** imposta

36



Atto iniziale	Atto finale
<p>(0,50% se il contratto ha per oggetto fondi rustici);</p> <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare a prezzo di vendita: si applica la disciplina residuale prevista per gli atti riguardanti prestazioni a contenuto patrimoniale³⁶ (e richiamata dal Testo Unico in materia di imposta di registro anche per gli acconti di prezzo previsti in un contratto preliminare³⁷). Tale componente sarà pertanto assoggettata ad imposta di registro con aliquota del 3% (con diritto, peraltro, allo scomputo di tale imposta dall'imposta di registro dovuta per l'atto finale di vendita). <p>Se il <i>rent to buy</i> riguarda immobili ad uso abitativo, il concedente può optare per il regime della "cedolare secca"³⁸: si può pagare un'imposta sostitutiva (nella misura del 21% o del 15%, a seconda del tipo di contratto stipulato, da calcolarsi sulla componente del canone imputabile all'utilizzo), al posto</p>	<p>di registro con aliquota 2% (minimo €1.000,00), imposta di trascrizione €50,00, imposta catastale €50,00;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ogni altro fabbricato, nonché terreni che non siano a destinazione agricola: imposta di registro aliquota 9% (minimo €1.000,00) imposta di trascrizione €50,00, imposta catastale €50,00; • terreni agricoli: imposta registro aliquota 12% (minimo €1.000,00), imposta di trascrizione €50,00, imposta catastale €50,00; (ferme restando le agevolazioni previste nel caso di acquisto di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo professionale). <p>All'imposta di registro dovuta per la cessione del bene, va scomputata l'imposta del 3% pagata sulla componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita in occasione della registrazione dell'atto iniziale.</p> <p>Inoltre nel caso di fabbricati ad uso abitativo, qualora vi siano le condizioni, è fatta</p>

37



Atto iniziale	Atto finale
<p>dell'IRPEF, delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo. L'opzione per la cedolare secca esclude la possibilità, per il concedente, di chiedere eventuali aggiornamenti del canone di locazione in base agli indici di variazione prezzi ISTAT. Nel caso di esercizio dell'opzione "cedolare secca", il contratto di <i>rent to buy</i> sarà pertanto assoggettato alla sola imposta di registro del 3% sulla componente da imputare al prezzo di vendita.</p>	<p>salva l'applicazione del "prezzo valore" (applicazione delle imposte su una base imponibile costituita dal valore catastale, a prescindere dal corrispettivo convenuto)³⁹.</p>

Concedente/proprietario che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto IVA) per immobili ad uso abitativo	
Atto iniziale	Atto finale
<p>Bisogna distinguere tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare a pagamento dell'utilizzo: si applica la disciplina prevista per la locazione. <p>La locazione di un fabbricato</p>	<p>La cessione di un fabbricato abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti IVA⁴² salvo i casi in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato



Atto iniziale	Atto finale
<p>abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti IVA⁴⁰. Pertanto tale componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sarà assoggettata ad IVA; - sarà assoggettata ad imposta di registro con aliquota del 2%. <p>Tuttavia, se il concedente è l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile può optare per il regime di imponibilità IVA. (l'opzione va esercitata nello stesso contratto di <i>rent to buy</i>), con la conseguenza che la componente imputabile al pagamento dell'utilizzo sarà assoggettata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ad IVA (con aliquota del 10%); - ad imposta di registro in misura fissa (€200,00). <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita: valgono le prescrizioni previste per la cessione di fabbricati abitativi. <p>La vendita di un fabbricato abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti</p>	<p>l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i> e la vendita sia effettuata entro i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime IVA è obbligatorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i>, e la vendita sia effettuata oltre i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità IVA è applicabile su opzione del concedente /cedente. <p>Il prezzo di cessione in occasione dell'atto finale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso di esenzione IVA sarà assoggettato a imposta di registro con le seguenti modalità: - se abitazioni (escluse categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze (peraltro solo un'unità tra quelle classificate C/6, C/2 o C/7) per le quali sussistano le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa: imposta di registro



Atto iniziale	Atto finale
<p>IVA⁴¹ salvo i casi in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i>, e la vendita si effettui entro i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità IVA è obbligatorio; - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i> e la vendita si effettui oltre i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità IVA è applicabile su opzione del concedente/cedente. <p>La componente imputabile a prezzo, pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di esenzione IVA sarà soggetta a imposta di registro con aliquota del 3% (con diritto, peraltro, allo scomputo dall'imposta di registro dovuta per l'atto finale di vendita del bene); - nel caso di imponibilità IVA 	<p>con aliquota 2% (minimo €1.000,00), imposta trascrizione €50,00, imposta catastale €50,00</p> <ul style="list-style-type: none"> - per ogni altra abitazione: imposta registro aliquota 9% (minimo €1.000,00), imposta trascrizione €50,00, imposta catastale €50,00 <p>Dall'imposta di registro dovuta per la cessione del bene, va scomputata l'imposta del 3% pagata sulla componente dei canoni da imputare al prezzo di vendita in occasione della registrazione dell'atto iniziale.</p> <p>Inoltre, nel caso di fabbricati ad uso abitativo è fatta salva, l'applicazione, del meccanismo del "prezzo valore" (applicazione delle imposte su una base imponibile costituita dal valore catastale, a prescindere dal corrispettivo)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso di imponibilità IVA (obbligatoria o su opzione) sarà assoggettato: <ul style="list-style-type: none"> - ad IVA con aliquota del 4% se prima casa, del 22% in caso di abitazioni classificate nelle categorie cata-



Atto iniziale	Atto finale
<p>(obbligatoria o su opzione): sarà assoggettata ad IVA (con aliquota del 4% se prima casa, del 22% in caso di abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e del 10% negli altri casi) e a imposta di registro in misura fissa (€200,00).</p>	<p>stali A/1, A/8 e A/9, e del 10% negli altri casi (previa decurtazione degli acconti pagati attraverso la componente dei canoni imputabile a prezzo di vendita);</p> <ul style="list-style-type: none"> - a imposta di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa (€200,00 per ciascuna imposta).

Concedente/proprietario che agisce nell'esercizio di impresa (soggetto IVA) per immobili strumentali	
Atto iniziale	Atto finale
<p>Bisogna distinguere, ai fini fiscali, tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare a pagamento dell'utilizzo: si applica la disciplina prevista per la locazione. <p>La locazione di un fabbricato strumentale rientra, in via generale, tra le operazioni esenti IVA⁴³.</p> <p>Pertanto tale componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sarà assoggettata ad IVA; 	<p>La cessione di un fabbricato strumentale rientra, in via generale, tra le operazioni esenti IVA⁽⁴⁰⁾ salvo i seguenti casi in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i> e la vendita sia effettuata entro i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di im-



Atto iniziale	Atto finale
<p>- sarà assoggettata ad imposta di registro con aliquota del 1%⁴⁴.</p> <p>Tuttavia il concedente (anche se diverso dall'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i>) può optare per il regime di imponibilità IVA con la conseguenza che la componente imputabile al pagamento dell'utilizzo sarà assoggettata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a IVA (con aliquota del 22%); - a imposta di registro proporzionale con aliquota dell'1%⁴⁵; <p>• la componente dei canoni da imputare a prezzo di vendita: valgono le prescrizioni previste per la vendita dei fabbricati strumentali.</p> <p>La vendita di un fabbricato strumentale rientra, in via generale, tra le operazioni esenti IVA⁴⁶ salvo i casi in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i>, e la vendita sia eseguita entro i 5 anni dalla costruzio- 	<p>ponibilità IVA è obbligatorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i> e la vendita sia effettuata oltre i 5 anni dalla costruzione o dal recupero; o qualsiasi altro concedente/cedente diverso dall'impresa costruttrice o di ripristino: in questo caso il regime di imponibilità IVA è applicabile su opzione del concedente/cedente. <p>Il prezzo di cessione in occasione dell'atto finale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso di esenzione IVA sarà assoggettato: <ul style="list-style-type: none"> - a imposta di registro in misura fissa (€200,00); - a imposta di trascrizione con aliquota del 3%; - a imposta catastale con aliquota dell'1% • nel caso di imponibilità IVA (obbligatoria o su opzione) sarà assoggettato: <ul style="list-style-type: none"> - a IVA con aliquota ordinaria del 22% (previa decurtazione degli acconti pa-



Atto iniziale	Atto finale
<p>ne o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità IVA è obbligatorio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il concedente/cedente sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile oggetto di <i>rent to buy</i>, e la vendita sia eseguita oltre i 5 anni dalla costruzione o dal recupero; o qualsiasi altro concedente/cedente diverso dall'impresa costruttrice o di ripristino: in questo caso il regime di imponibilità IVA è applicabile su opzione del concedente/cedente. <p>La componente imputabile a prezzo, pertanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di esenzione IVA sarà soggetta a imposta di registro in misura fissa (cioè perché anche la vendita finale, in questo caso, è soggetta a imposta di registro in misura fissa); - nel caso di imponibilità IVA (obbligatoria o su opzione): sarà assoggettata ad IVA (con aliquota ordinaria del 22%) e a imposta di registro in misura fissa (€200,00). 	<p>gati attraverso la componente dei canoni imputabile a prezzo di vendita);</p> <ul style="list-style-type: none"> - a imposta di registro in misura fissa (€200,00); - a imposta di trascrizione con aliquota del 3%; - a imposta catastale con aliquota dell'1%.



IMPOSTE DIRETTE (IRPEF, IRES, IRAP)

Concedente/proprietario "privato" (non soggetto IVA)

Atto iniziale	Atto finale
<p>Bisogna distinguere tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare a pagamento dell'utilizzo: si applica la disciplina della locazione. Pertanto tale componente deve considerarsi, per il concedente, rilevante ai fini della determinazione del reddito da assoggettare ad IRPEF, qualora essa, ridotta forfetariamente del 5%, sia superiore al reddito medio ordinario (ossia alla rendita catastale). In caso contrario il concedente dichiarerà ai fini IRPEF la rendita catastale. <p>Se il <i>rent to buy</i> riguarda immobili ad uso abitativo, il concedente può optare per il regime della "cedolare secca"⁴⁷: si può pagare un'imposta sostitutiva (nella misura del 21% o del 15%, a seconda del tipo di contratto stipulato, da calcolarsi sulla componente del canone imputabile a corrispettivo dell'utilizzo) in</p>	<p>Il corrispettivo di vendita dell'immobile assume rilevanza ai fini IRPEF solo nel caso in cui si determini una plusvalenza tassabile a norma di legge⁴⁸ ossia nei casi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere per renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici; - plusvalenze realizzate mediante vendita di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari; nonché, in ogni caso, plusvalenze realizzate mediante vendita di beni im-

44



Atto iniziale	Atto finale
<p>sostituzione dell'IRPEF, delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo. L'opzione per la cedolare secca esclude per il concedente la possibilità, di chiedere eventuali aggiornamenti del canone di locazione in base agli indici di variazione prezzi ISTAT;</p> <ul style="list-style-type: none"> • la componente dei canoni da imputare a prezzo di vendita: non assume alcuna rilevanza ai fini reddituali trattandosi di un acconto versato dal conduttore come anticipo del prezzo, che per il concedente rappresenta un debito. 	<p>mobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari; nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili; in caso di vendita di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.</p> <p>Al riguardo la circolare dell'Agenzia delle Entrate⁴⁹ ha precisato che le quote di canone imputabili al prezzo diventano imponibili ai fini IRPEF non durante il periodo di utilizzo ma al momento della vendita dell'immobile, ossia quando viene stipulato l'atto finale. Pertanto, nel caso di <i>rent to buy</i> avente per ogget-</p>

45



Atto iniziale	Atto finale
	<p>to fabbricati, il termine dei 5 anni dall'acquisto va calcolato riferendosi al momento di stipula dell'atto finale e non di quello iniziale.</p> <p>Ad esempio nei confronti di un contribuente che ha acquistato un immobile il 3 febbraio 2014 e successivamente lo concede in utilizzo con un <i>rent to buy</i>, l'eventuale plusvalenza è assoggettata a tassazione come reddito diverso, se l'atto finale viene stipulato prima del 3 febbraio 2019.</p> <p>A sua volta per l'acquirente il termine quinquennale decorrerà dalla data di stipula dell'atto finale.</p>

Va precisato che **nel periodo dell'utilizzo le imposte legate al possesso dell'immobile (ad esempio l'IMU) sono a carico del proprietario**, come nel caso dei contratti di locazione. **La TASI invece va pagata in parte dal proprietario e in parte dal conduttore, secondo le percentuali fissate da ciascun comune. La TARI (tassa sui rifiuti) è invece a carico del conduttore**, che in quanto detentore dell'immobile, si avvale del servizio di raccolta dei rifiuti.



15. Le 10 cose da sapere sul *rent to buy*

1. Cos'è il contratto di *rent to buy*?

È un nuovo tipo di contratto in base al quale il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, dietro il pagamento di un canone che deve comprendere due distinte componenti: una per il pagamento dell'utilizzo e una da imputare al prezzo finale di vendita. Dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo la componente dei canoni pagati destinata al prezzo di acquisto.

Esempio: Si consideri la vendita di un appartamento del costo di 100.000 euro. Il canone mensile è convenuto in 1.000 euro mensili: una parte di questo prezzo, ad esempio 500 euro, viene dato per l'utilizzo, come se fosse una normale locazione, e come in una normale locazione questa parte si perde. Il residuo, cioè gli altri 500 euro, sono da considerarsi un acconto sul prezzo di vendita, per cui hanno l'effetto di ridurre il prezzo finale. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare l'appartamento non dovrà pagare 100.000 euro, ma 70.000 euro, perché 30.000 sono già stati pagati con la specifica componente dei canoni.

2. Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di utilizzo? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?

No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà di acquistare il bene, ma non l'obbligo.

Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal *rent to buy*.

Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acqui-



stare la casa è stabilito dalle parti (l'acquisto dovrà comunque avvenire entro i dieci anni se si vuol mantenere l'effetto *prenotativo* della trascrizione).

3. Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?

Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti.

Il rischio è che il conduttore decida di non comprare l'immobile. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato dal conduttore per essere imputato a prezzo. L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto inadempiente, e di dover fare ricorso al giudice per liberarlo e venderlo ad altri.

4. In caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni il proprietario dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?

La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene; il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali.

Per poter accelerare i tempi di questa procedura sarà necessario stipulare l'atto di *rent to buy* nella forma di atto pubblico, che potrà valere come titolo esecutivo per avviare il procedimento di rilascio innanzi l'autorità giudiziaria (art. 474 c.p.c.).

5. Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?

È opportuno concordare la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita, in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari.

Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

6. Il conduttore è tutelato?

Sì. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del

contratto di *rent to buy*, cosa che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli che emergano dopo la trascrizione del contratto. La trascrizione ha una durata massima di dieci anni.

Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.

7. Cosa può essere oggetto del *rent to buy*? Anche gli immobili in costruzione?

Il *rent to buy* può essere stipulato per qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni.

Può riguardare anche un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava su di esso; è però possibile prevedere l'accollo del mutuo.

Per le imprese di costruzione il *rent to buy* potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.

8. Nel *rent to buy* relativo a un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?

No: il contratto di *rent to buy* continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e se si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.

9. Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?

Sì, la legge non esclude questa possibilità, per cui deve essere riconosciuta al conduttore la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo, come ad esempio nei contratti preliminari. È anche possibile procedere alla cessione del contratto.



10. Quali imposte si pagano? Il *rent to buy* è conveniente?

Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) e indirette (a carico del conduttore/acquirente).

Il trattamento fiscale è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate in un'apposita circolare esplicativa (n. 4/E del 19 febbraio 2015).

In ogni caso, per valutare vantaggi o svantaggi fiscali è necessario valutare la specifica posizione del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso.

Anche per questo motivo il cliente ha bisogno fin dall'inizio della collaborazione di un professionista. I notai hanno le competenze necessarie a valutare l'operazione nel complesso e a consigliare il cliente su ogni singola questione fin dal momento iniziale, così da evitare danni futuri.



16. I pro e i contro di questo tipo di contratto

Il *rent to buy* è stato introdotto nel nostro ordinamento per ovviare alle difficoltà congiunturali in cui si trova il mercato immobiliare, causate dalla mancanza di liquidità e dalla difficoltà, per i potenziali acquirenti, di accedere al credito bancario.

Con il *rent to buy*, infatti, il conduttore/acquirente può pagare il prezzo ratealmente, nel corso del tempo (sino ad un massimo di 10 anni per preservare le tutele connesse alla trascrizione del contratto) pur ottenendo l'immediata disponibilità dell'immobile. Il proprietario, a sua volta, riceve un beneficio economico, rappresentato dal canone periodico, sino a che non venga perfezionato l'atto finale di vendita.

Qui di seguito si riportano, in sintesi, i vantaggi e gli svantaggi che il *rent to buy* presenta per il proprietario/venditore, da un lato, e il conduttore/acquirente dall'altro.

I vantaggi	
Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<ul style="list-style-type: none">• Mantiene la proprietà dell'alloggio sino a che non venga pagato l'intero prezzo convenuto;• riceve un beneficio economico a fronte del rinvio nel tempo della vendita, costituito dal diritto all'incasso del canone nella sua duplice componente;	<ul style="list-style-type: none">• Potrà opporre al terzo acquirente il rapporto di utilizzo per effetto della trascrizione (si producono infatti gli stessi effetti della trascrizione del contratto di locazione della durata di più di nove anni visto il richiamo all'art. 2634, c. 1, n. 8, c.c.);



Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • non è soggetto all'applicazione della disciplina vincolistica della locazione. 	<ul style="list-style-type: none"> • potrà opporre ai terzi l'obbligo assunto dal proprietario di vendergli il bene (mediante l'effetto prenotativo⁵⁰), dovendo il <i>rent to buy</i> essere trascritto (art. 2645bis c.c.). Tale effetto, peraltro, è limitato nel tempo (l'atto di vendita deve essere trascritto entro il termine di scadenza del <i>rent to buy</i> e comunque entro 10 anni dalla sua trascrizione); • non avrà nessun obbligo, ma solo diritto all'acquisto del bene con piena libertà di decidere, alla scadenza, se esercitare o meno tale diritto; • i costi a carico saranno limitati alla sola manutenzione ordinaria; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, maggior quota TASI), rimarrà a carico del proprietario/venditore.



Gli svantaggi

Gli svantaggi	
Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Non potrà imporre un obbligo all'acquisto al conduttore (e potrà, tutt'al più, essere compensato con la quota della componente dei canoni imputabile al prezzo di vendita che il concedente può trattenere in base al contratto); • dovrà ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di mancata restituzione una volta cessati gli effetti del contratto (per scadenza del termine senza esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, per risoluzione, per recesso, ecc.); • dovrà essere attivato il procedimento "ordinario" di cui all'art. 605 e segg. c.p.c. (relativi al processo di esecuzione per consegna o rilascio) che richiede, attualmente, tempi lunghi per la sua conclusione; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, maggior quota TASI) rimane a carico del concedente; 	<ul style="list-style-type: none"> • Sarà escluso dalle tutele connesse alla disciplina vincolistica propria della locazione; • perderà la componente da imputare al prezzo di acquisto, nel caso non venga esercitato il diritto all'acquisto del bene (limitatamente alla parte di detta componente che le parti debbono indicare in atto).



Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<ul style="list-style-type: none">• non potrà fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione;• i costi da sostenere per le riparazioni straordinarie sono a suo carico.	



17. Forme contrattuali alternative

Per ovviare alle attuali difficoltà congiunturali come la mancanza di liquidità e difficoltà di accedere al credito bancario le parti, in alternativa al *rent to buy*, possono ricorrere ad altre e diverse forme contrattuali come, ad esempio:

- **la locazione con patto di futura vendita;**
- **la vendita con riserva della proprietà;**
- **la vendita a prezzo rateizzato con iscrizione dell'ipoteca legale;**
- **il preliminare ad effetti anticipati.**

Qui di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche di queste figure negoziali e i vantaggi e gli svantaggi che esse presentano per il venditore, da un lato, e l'acquirente dall'altro.

LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Forma contrattuale mista: locazione più preliminare di vendita tra loro collegati.

Forma: è obbligatoria la forma scritta. In particolare, se si vuole procedere alla trascrizione dovrà essere un atto pubblico o una scrittura privata autenticata.

Locazione: trascrivibile solo se superiore ai nove anni.

Preliminare: trascrivibile ai sensi dell'art. 2645bis c.c. (con efficacia prenotativa limitata nel tempo; massimo 3 anni).

È di norma trascrivibile anche il **preliminare unilaterale** (ossia il preliminare nel quale solo una delle parti si obbliga alla stipula del contratto definitivo; ovviamente, ai fini della trascrizione, deve trattarsi del preliminare nel quale l'obbligo di stipula venga assunto dal locatore/venditore).

Corrispettivo: può essere variamente modulato, in relazione alle reali finalità ovvero giungere alla vendita del bene al termi-



ne dell'utilizzo. Ad esempio si può prevedere:

- un canone di locazione ordinario (in linea con i canoni di mercato) più una caparra o un acconto prezzo connessi al preliminare (da versare alla sottoscrizione del preliminare o ratealmente);
- un canone maggiorato, composto da due componenti: una da imputare a corrispettivo dell'utilizzo e l'altra da imputare al prezzo di vendita (e da considerare, in tutto o in parte, come caparra confirmatoria per il caso di mancata stipulazione del contratto di vendita per inadempimento dell'una o dell'altra parte).

I vantaggi

Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Mantiene la proprietà dell'immobile fino a quando non viene pagato l'intero prezzo stabilito; • ha un beneficio economico, a fronte del rinvio nel tempo della vendita, costituito dal canone periodico di locazione e dall'incasso, alla stipula, della caparra confirmatoria e/o dell'acconto previsti nel preliminare di vendita. 	<ul style="list-style-type: none"> • Il contratto di locazione registrato sarà opponibile al terzo acquirente in quanto dotato di data certa⁵¹; le locazioni non trascritte, peraltro, non sono opponibili al terzo acquirente se non nei limiti dei nove anni dall'inizio della locazione; • il preliminare sarà opponibile ai terzi se viene trascritto (mediante l'effetto prenotativo⁵²). Tale effetto, peraltro, è limitato nel tempo (l'atto di compravendita deve essere trascritto entro



Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
	<p>1 anno dal termine convenuto dalle parti per la sua stipula, o comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare);</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'utilizzo dell'immobile è soggetto alla disciplina vincolistica propria della locazione⁵³; • i costi a carico saranno limitati alle sole riparazioni di piccola manutenzione; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, maggior quota TASI) che grava sulla proprietà, rimane a carico del locatore/venditore.
Gli svantaggi	
Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<p>L'utilizzo dell'immobile è soggetto agli stessi vincoli della locazione⁵⁴;</p> <ul style="list-style-type: none"> • sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di sua mancata restituzione una volta cessati gli effetti del contratto (per scadenza del 	<ul style="list-style-type: none"> • Esiste un rischio elevato in caso di insolvenza o fallimento, del proprietario/venditore, qualora il preliminare non sia stato trascritto (l'effetto prenotativo non può comunque eccedere i 3 anni dalla trascrizione del preliminare); • in caso di preliminare bila-



Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<p>termine, per risoluzione per inadempimento ecc.); dovrà essere attivato il procedimento "speciale" per convalida di sfratto di cui all'art. 657 e segg. c.p.c. che richiede, attualmente, tempi lunghi per la sua conclusione;</p> <ul style="list-style-type: none"> • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, maggior quota TASI), che grava sulla proprietà, rimane a carico del locatore/venditore; • non si potrà fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione; • le spese per le manutenzioni straordinarie sono a carico del locatore. 	<p>terale (con obbligo alla stipula vincolante per entrambe le parti), riguardante un bene soggetto ad IVA, l'imposta deve essere pagata per intero al momento della sottoscrizione del preliminare.</p>



VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETÀ

Questa fattispecie, benché disciplinata nel codice civile nella sezione dedicata alla vendita di cose mobili, è unanimemente ammessa anche per gli immobili.

L'immobile viene consegnato alla stipula mentre la proprietà si trasferisce col pagamento **dell'ultima rata**.

L'acquirente assume ogni rischio per il deperimento del bene e per le responsabilità verso terzi; a suo carico sono anche gli obblighi per la custodia del bene e per le spese di manutenzione.

Forma: atto scritto; dovrà essere un atto pubblico o autenticato per poter procedere alla trascrizione.

Corrispettivo: il prezzo viene pagato a rate e quindi consente l'acquisto a chi non dispone immediatamente della liquidità necessaria. Nonostante patto contrario, il **mancato pagamento** di una rata che non superi l'ottava parte del prezzo non dà luogo alla risoluzione. In caso di risoluzione per colpa dell'acquirente, il venditore **deve restituire** le rate riscosse, salvo diritto a un equo compenso per l'uso del bene e al risarcimento del danno.

I vantaggi	
Il proprietario/venditore	L'acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Mantiene la proprietà dell'immobile sino al pagamento dell'intero prezzo convenuto; • le spese di manutenzione e il rischio del deperimento del bene sono a carico dell'acquirente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opponibilità dell'acquisto a terzi poiché la compravendita con riserva di proprietà è trascrivibile; • disponibilità immediata dell'immobile; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, TASI) che grava sulla proprietà, rimane a carico del venditore/proprietario.



Gli svantaggi

Il proprietario/venditore	L'acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • In caso di inadempimento dell'acquirente dovrà restituire le rate pagate; il venditore ha diritto solo a un equo compenso per l'uso del bene e al risarcimento dei danni; • sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di sua mancata restituzione una volta cessati gli effetti del contratto (per risoluzione, per recesso, ecc.); dovrà essere attivato il procedimento "ordinario"⁵⁵ che richiede, attualmente, tempi lunghi per la sua conclusione; • sarà impossibile fruire delle agevolazioni prima casa nel caso di acquisto di nuova abitazione; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, TASI), che grava sulla proprietà, rimane a carico del venditore/proprietario. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di manutenzione e il rischio del deperimento del bene sono a carico dell'acquirente; • per quanto riguarda il carico fiscale, sia l'imposta di registro che l'IVA debbono essere pagate tutte, per intero, al momento della sottoscrizione del contratto (anche se non immediatamente produttivo dell'effetto traslativo).



VENDITA A PREZZO RATEIZZATO CON ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE

È una normale compravendita: il trasferimento dell'immobile consegue al consenso delle parti e non al pagamento del prezzo. Per ovviare alle difficoltà di reperimento della liquidità si concede all'acquirente la dilazione del pagamento.

Nel caso in cui il prezzo non venga pagato integralmente, il venditore, ai sensi dell'art. 2817 c.c., ha diritto all'iscrizione dell'**ipoteca legale** sopra gli immobili venduti e ciò a garanzia dell'obbligo di pagamento del prezzo a carico dell'acquirente.

L'iscrizione avviene di diritto, ogni qualvolta vi sia una rateizzazione del prezzo, in mancanza di una rinuncia espressa.

I vantaggi

Il proprietario/venditore	L'acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso di esecuzione forzata sul bene venduto, il venditore, in virtù dell'ipoteca iscritta a suo favore, ha diritto di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione, per recuperare quanto ancora gli fosse dovuto a titolo di pagamento del prezzo; • le spese di manutenzione e il rischio del deperimento del bene passano a carico dell'acquirente; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, TASI) che grava sulla 	<ul style="list-style-type: none"> • L'acquisto sarà opponibile a terzi a seguito della trascrizione della compravendita; • l'immobile sarà immediatamente disponibile.



Il proprietario/venditore	L'acquirente
<p>proprietà, è a carico dell'acquirente;</p> <ul style="list-style-type: none"> • è riconosciuta la possibilità di fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione. 	

Gli svantaggi	
Il proprietario/venditore	L'acquirente
<p>In caso di mancato pagamento del prezzo non si recupera la disponibilità del bene (a meno che non si chieda la risoluzione del contratto). Si dovrà, invece, avviare una procedura di esecuzione forzata sul bene venduto⁵⁶, e ciò al fine di conseguire quanto dovuto. La procedura richiede, attualmente, tempi lunghi per la sua conclusione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'iscrizione dell'ipoteca legale (imposta ipotecaria del 2%) e la sua successiva cancellazione (imposta ipotecaria dello 0,50%) sono onerose; • le spese di manutenzione e il rischio del deperimento del bene passano a carico dell'acquirente; • per quanto riguarda il carico fiscale, sia l'imposta di registro che l'IVA devono essere tutte pagate interamente al momento della sottoscrizione del contratto (perché è immediatamente produttivo dell'effetto traslativo); • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, TASI) che grava sulla proprietà, passa a carico dell'acquirente.



PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI

Si tratta di **un preliminare che prevede:**

- la **consegna immediata del bene** all'acquirente;
- **durata e prezzo variabili:** meno dura il contratto, più si riduce il prezzo per incentivare l'acquirente ad anticipare il più possibile la stipula del definitivo;
- una **clausola risolutiva espressa per l'inadempimento dell'acquirente;**
- **l'eventuale facoltà di recesso** per l'acquirente.

Forma: atto scritto, atto pubblico o autenticato per procedere alla trascrizione.

Si dovrà procedere a:

- versamento contestuale della caparra e/o di un acconto del prezzo (pari al 5-10%);
- versamenti di acconti periodici (ad esempio mensili) che tengano conto dell'immediato utilizzo, delle spese e dell'onere fiscale a carico del venditore;
- penali variabili, a carico acquirente e in relazione alla durata dell'utilizzo, sia per il caso di recesso che di inadempimento.

I vantaggi	
Il proprietario/venditore	L'acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento della proprietà dell'immobile sino a che non venga pagato l'intero prezzo convenuto; • beneficio economico a fronte del rinvio nel tempo della vendita costituito dal diritto all'incasso, alla stipula, della caparra confermata- 	<ul style="list-style-type: none"> • Opponibilità ai terzi del preliminare (mediante l'effetto prenotativo⁵⁷) se viene trascritto. Tale effetto, peraltro, è limitato nel tempo (l'atto di compravendita deve essere trascritto entro 1 anno dal termine convenuto dalle parti per la sua stipula, o



Il proprietario/venditore	L'acquirente
<p>ria e/o dell'acconto prezzo, e dal diritto all'incasso degli acconti periodici;</p> <ul style="list-style-type: none"> • non si applicano i vincoli propri della locazione all'affitto fondato sul preliminare. 	<p>comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare);</p> <ul style="list-style-type: none"> • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte locali (IMU, TASI) che grava sulla proprietà rimane a carico del venditore; • i costi per le manutenzioni rimangono a carico del venditore; • le imposte sui trasferimenti (IVA e/o registro) si applicano al rogito definitivo.

Gli svantaggi

Il proprietario/venditore	L'acquirente
<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di ricorrere all'autorità giudiziaria per recuperare la disponibilità dell'alloggio in caso di sua mancata restituzione una volta cessati gli effetti del contratto (per risoluzione, per recesso, ecc.); dovrà essere attivato il procedimento "ordinario che richiede, attualmente, tempi lunghi per la sua conclusione; • il carico fiscale, per imposte dirette e per imposte loca- 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio elevato nel caso di situazione di crisi del proprietario/venditore (sua insolvenza, suo fallimento, ecc.), qualora il preliminare non sia stato trascritto (la tutela connessa all'"effetto prenotativo" non può, comunque, eccedere, i 3 anni dalla trascrizione del preliminare).



Il proprietario/venditore	Il conduttore/acquirente
<p>li (IMU, TASI), che grava sulla proprietà rimane a carico del venditore;</p> <ul style="list-style-type: none"> • impossibilità di fruire delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di nuova abitazione; • i costi per le manutenzioni sono a suo carico. 	



Nelle tabelle che seguono sono riportati i riferimenti legislativi relativi agli argomenti trattati

CODICE CIVILE	
Articolo	Testo normativo
948	<p>1. Il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a ricuperarla per l'attore a proprie spese, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno.</p> <p>3. L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione.</p>
1002	<p>L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano. Egli è tenuto a fare a sue spese l'inventario dei beni, previo avviso al proprietario. Quando l'usufruttuario è dispensato dal fare l'inventario, questo può essere richiesto dal proprietario a sue spese.</p> <p>L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia. Dalla prestazione della garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro minori. Sono anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto; ma, qualora questi cedano l'usufrutto, il cessionario è tenuto a prestare garanzia.</p> <p>L'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni prima di avere adempiuto agli obblighi su indicati.</p>

1003	<p>Se l'usufruttuario non presta la garanzia a cui è tenuto, si osservano le disposizioni seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli immobili sono locati o messi sotto amministrazione, salva la facoltà all'usufruttuario di farsi assegnare per propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto. L'amministrazione è affidata, con il consenso dell'usufruttuario, al proprietario o altrimenti a un terzo scelto di comune accordo tra proprietario e usufruttuario o, in mancanza di tale accordo, nominato dall'autorità giudiziaria; - il denaro è collocato a interesse; - i titoli al portatore si convertono in nominativi a favore del proprietario con il vincolo dell'usufrutto, ovvero si depositano presso una terza persona, scelta dalle parti o presso un istituto di credito, la cui designazione, in caso di dissesto, è fatta dall'autorità giudiziaria; - le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato a interesse. <p>In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite, le pigioni e i fitti.</p> <p>Se si tratta di mobili i quali si deteriorano con l'uso, il proprietario può chiedere che siano venduti e ne sia impiegato il prezzo come quello delle derrate. L'usufruttuario può nondimeno domandare che gli siano lasciati i mobili necessari per il proprio uso.</p>
1004	<p>Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario.</p> <p>Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.</p>
1005	<p>Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario. Riparazioni straordinarie sono 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, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.</p> <p>L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.</p>
1006	<p>Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese [c.c. 1005]. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.</p>



1007	Le disposizioni dei due articoli precedenti si applicano anche nel caso in cui, per vetustà o caso fortuito, rovine soltanto in parte l'edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.
1012	Se durante l'usufrutto un terzo commette usurpazione sul fondo o altrimenti offende le ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a fargliene denuncia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati al proprietario. L'usufruttuario può far riconoscere la esistenza delle servitù a favore del fondo o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo; egli deve in questi casi chiamare in giudizio il proprietario.
1013	Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto sono sopportate dal proprietario e dall'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse.
1273	Se il debitore e un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro, il creditore può aderire alla convenzione, rendendo irrevocabile la stipulazione a suo favore. L'adesione del creditore importa liberazione del debitore originario solo se ciò costituisce condizione espressa della stipulazione o se il creditore dichiara espressamente di liberarlo. Se non vi è liberazione del debitore, questi rimane obbligato in solido col terzo. In ogni caso il terzo è obbligato verso il creditore che ha aderito alla stipulazione nei limiti in cui ha assunto il debito, e può opporre al creditore le eccezioni fondate sul contratto in base al quale l'assunzione è avvenuta.
1375	Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.
1382	La clausola, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione, ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore. La penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno.



1385	Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro, o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.
1401	Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.
1402	La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso. La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.
1403	La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge. Se per il contratto è richiesta a determinati effetti una forma di pubblicità, deve agli stessi effetti essere resa pubblica anche la dichiarazione di nomina, con l'indicazione dell'atto di procura o dell'accettazione della persona nominata.
1404	Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.
1406	Ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta.
1407	Se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata o in cui essa l'ha accettata. Se tutti gli elementi del contratto risultano da un documento nel quale è inserita la clausola «all'ordine» o altra equivalente, la girata del documento produce la sostituzione del giratario nella posizione del girante.



1453	<p>Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.</p> <p>La risoluzione può essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata domandata la risoluzione.</p> <p>Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.</p>
1455	<p>Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra.</p>
1599	<p>Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa.</p> <p>La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.</p> <p>Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.</p> <p>L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.</p>
2643, c. 1, n. 8	<p>Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <p>.....</p> <p>8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;</p>



2645bis	<ol style="list-style-type: none"> 1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente. 2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare. 3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni (¹) dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2). 4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi. 5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti. 6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.
----------------	---



2668	<p>La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.</p> <p>Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p> <p>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.</p>
2775bis	<p>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 preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.</p> <p>Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.</p>
2825bis	<p>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 D.Lgs. 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. Se l'accollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare.</p>



2910	<p>Il creditore, per conseguire quanto gli è dovuto, può fare espropriare i beni del debitore, secondo le regole stabilite dal Codice di procedura civile.</p> <p>Possano essere espropriati anche i beni di un terzo quando sono vincolati a garanzia del credito o quando sono oggetto di un atto che è stato revocato perché compiuto in pregiudizio del creditore.</p>
2930	<p>Se non è adempiuto l'obbligo di consegnare una cosa determinata, mobile o immobile, l'avente diritto può ottenere la consegna o il rilascio forzati a norma delle disposizioni del codice di procedura civile.</p>
2931	<p>Se non è adempiuto un obbligo di fare, l'avente diritto può ottenere che esso sia eseguito a spese dell'obbligato nelle forme stabilite dal codice di procedura civile.</p>
2932	<p>Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.</p> <p>Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.</p>



67 disp. attuaz.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale. Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.



CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Articolo	Testo normativo
474	L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile. Sono titoli esecutivi: <ol style="list-style-type: none"> 1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva; 2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la sua stessa efficacia; 3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli. L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precetto deve contenere trascrizione integrale, ai sensi dell'articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo comma.
605	Il precetto per consegna di beni mobili o rilascio di beni immobili deve contenere, oltre le indicazioni di cui all'articolo 480, anche la descrizione sommaria dei beni stessi. Se il titolo esecutivo dispone circa il termine della consegna o del rilascio, l'intimazione va fatta con riferimento a tale termine.
657	Il locatore o il concedente può intimare al conduttore, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione per la convalida, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali. Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione.



R.D. 16 MARZO 1942 N. 367 (legge fallimentare)	
<i>Articolo</i>	<i>Testo normativo</i>
67	<p>Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:</p> <p>1) gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso;</p> <p>2) gli atti estintivi di debiti pecuniari scaduti ed esigibili non effettuati con danaro o con altri mezzi normali di pagamento, se compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento;</p> <p>3) i pegni, le anticresi e le ipoteche volontarie costituiti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento per debiti preesistenti non scaduti;</p> <p>4) i pegni, le anticresi e le ipoteche giudiziali o volontarie costituiti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento per debiti scaduti.</p> <p>Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti, anche di terzi, contestualmente creati, se compiuti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento.</p> <p>Non sono soggetti all'azione revocatoria:</p> <p>a) i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso;</p> <p>b) le rimesse effettuate su un conto corrente bancario, purché non abbiano ridotto in maniera consistente e durevole l'esposizione debitoria del fallito nei confronti della banca;</p> <p>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 (!);</p> <p>d) gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse su beni del debitore purché posti in essere in esecuzione di un piano che appaia idoneo a consentire il risanamento della esposizione debitoria dell'impresa e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria; un professionista indipendente designato dal debitore, iscritto nel registro dei revisori legali ed</p>



<p>in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 28, lettere a) e b) deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano; il professionista è indipendente quando non è legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio; in ogni caso, il professionista deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2399 del codice civile e non deve, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, avere prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo; il piano può essere pubblicato nel registro delle imprese su richiesta del debitore;</p> <p>e) gli atti, i pagamenti e le garanzie posti in essere in esecuzione del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata, nonché dell'accordo omologato ai sensi dell'articolo 182-bis, nonché gli atti, i pagamenti e le garanzie legalmente posti in essere dopo il deposito del ricorso di cui all'articolo 161;</p> <p>f) i pagamenti dei corrispettivi per prestazioni di lavoro effettuate da dipendenti ed altri collaboratori, anche non subordinati, del fallito;</p> <p>g) i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili eseguiti alla scadenza per ottenere la prestazione di servizi strumentali all'accesso alle procedure concorsuali di amministrazione controllata e di concordato preventivo.</p> <p>Le disposizioni di questo articolo non si applicano all'istituto di emissione, alle operazioni di credito su pegno e di credito fondiario; sono salve le disposizioni delle leggi speciali.</p>
--



72	<p>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. Il contraente può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.</p> <p>La disposizione di cui al primo comma si applica anche al contratto preliminare salvo quanto previsto nell'art. 72-bis. In caso di scioglimento, il contraente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno. L'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento nei confronti della parte inadempiente spiega i suoi effetti nei confronti del curatore, fatta salva, nei casi previsti, l'efficacia della trascrizione della domanda; se il contraente intende ottenere con la pronuncia di risoluzione la restituzione di una somma o di un bene, ovvero il risarcimento del danno, deve proporre la domanda secondo le disposizioni di cui al Capo V.</p> <p>Sono inefficaci le clausole negoziali che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento.</p> <p>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.</p> <p>Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente.</p>
-----------	---



D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro)	
<i>Articolo</i>	<i>Testo normativo</i>
Art. 32	La dichiarazione di nomina della persona, per la quale un atto è stato in tutto o in parte stipulato, è soggetta all'imposta in misura fissa a condizione che la relativa facoltà derivi dalla legge ovvero derivi da espressa riserva contenuta nell'atto cui la dichiarazione si riferisce e sia esercitata, entro tre giorni dalla data dell'atto, mediante atto pubblico ovvero mediante scrittura privata autenticata o presentata per la registrazione entro il termine stesso. Se la dichiarazione di nomina viene fatta nello stesso atto o contratto che contiene la riserva non è dovuta alcuna imposta. In ogni altro caso, nonché quando la dichiarazione di nomina non è conforme alla riserva o è fatta a favore di altro partecipante alla gara, è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui si riferisce la dichiarazione.
9 Tariffa P.I	Atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale 3%
10 Tariffa P.I	1. Contratti preliminari di ogni specie euro 200,00 Nota: se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente art. 6; se prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto ai sensi degli articoli 5, comma 2, e 40 del testo unico si applica il precedente art. 9. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.



D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA)	
<i>Articolo</i>	<i>Testo normativo</i>
10, c.1, n. 8	8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
10, c.1, n. 8bis	8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;



10, c.1, n. 8ter	8-ter) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.
-------------------------	--



- 1 Si può consultare al riguardo la Guida di questa Collana *"Garanzia Preliminare – La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare"*.
- 2 L'art. 23, c. 1, D.L. 133/2014 dispone che i contratti di *rent to buy* "[...] sono trascritti ai sensi dell'art. 2645bis codice civile. e che la trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, comma primo, numero 8) del codice civile".
- 3 Si può consultare sul tema la Guida di questa Collana *"Garanzia Preliminare – La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare"*.
- 4 art. 2775 bis c.c. espressamente richiamato dall'art. 23, c. 2, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 5 art. 2825 bis c.c. espressamente richiamato dall'art. 23, c. 2, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 6 art. 2668, ultimo comma, c.c., espressamente richiamato dall'art. 23, c. 2, D.L. 133/2014.
- 7 In particolare l'art. 23, c. 3, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164, richiamati gli articoli da 1002 a 1007 e gli artt. 1012 e 1013 c.c., in quanto compatibili.
- 8 art. 1002 c.c.
- 9 art. 11 Legge 27 luglio 1978 n. 392.
- 10 art. 1004 c.c.
- 11 art. 1005 c.c.
- 12 art. 1005 c.c.
- 13 art. 1006 c.c.
- 14 art. 1013 c.c.
- 15 art. 67, commi 6, 7 e 8, disposizioni di attuazione, c.c.
- 16 art. 1402, c. 1, c.c.
- 17 art. 1403, c. 2, c.c.
- 18 art. 1407 c.c.
- 19 In questo caso il costruttore dovrà inoltre prestare la garanzia fidejussoria di cui agli artt. 2 e 3 del Dlgs 122/2005, a garanzia della componente dei canoni che dovrà essere imputata al prezzo di cessione.
- 20 art. 1455 c.c.
- 21 art. 23, c. 2, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 22 art. 23, c. 5, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 23 ossia il procedimento disciplinato dall'art. 605 e segg. c.p.c.

- 24 ossia il procedimento disciplinato dall'art. 657 e segg. c.p.c.
- 25 si rammenta che il contratto di locazione ha per oggetto la concessione in godimento di un bene mobile o immobile mentre il contratto di affitto ha per oggetto la concessione in godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile (ad es. un'azienda, un fondo rustico).
- 26 art. 474 c.p.c.
- 27 art. 1375 c.c.
- 28 art. 1455 c.c.
- 29 art. 23, c. 5, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 30 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2775bis c.c., norma espressamente richiamata dall'art. 23, c. 3, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.
- 31 art. 72 Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 (legge fallimentare)
- 32 art. 67 c. 1, numero 1), Regio Decreto 16 marzo 1942, n.267 (legge fallimentare).
- 33 art. 72, R.D. 16 marzo 1942, n.267.
- 34 Ai sensi dell'art. 23, c. 5, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164, come richiamato dall'art. 23, c. 6, medesimo decreto.
- 35 Circolare Agenzia delle Entrate n. 4/E del 19 febbraio 2015 ("Regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili – Articolo 23 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133).
- 36 art. 9, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro).
- 37 art.10, Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro).
- 38 art. 3, Dlgs. 14 marzo 2011 n. 23.
- 39 Per un maggior approfondimento in merito si può consultare la Guida di questa Collana *"Prezzo valore – I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari"*.
- 40 art. 10, c. 1, n. 8, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).
- 41 art. 10, c. 1, n. 8bis, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).
- 42 art. 10, c. 1, n. 8bis, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).
- 43 art. 10, c. 1, n. 8, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).
- 44 ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro) e dell'art. 5, c. 1, lett.abis, Tariffa parte prima, medesimo T.U.
- 45 ai sensi del combinato disposto dell'art. 40 D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (T.U. in materia di imposta di registro) e dell'art. 5, c. 1, lett.abis, Tariffa parte prima, medesimo T.U.
- 46 art. 10, c. 1, n. 8ter, DPR. 26 ottobre 1972 n. 633 (legge IVA).
- 47 art. 3, Dlgs. 14 marzo 2011 n. 23.



- 48 art. 67, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi).
- 49 Circolare Agenzia delle Entrate n. 4/E del 19 febbraio 2015 ("Regime fiscale applicabile, ai fini delle imposte dirette e delle imposte indirette ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili – Articolo 23 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133).
- 50 Per un maggiore approfondimento sul tema si può consultare la Guida di questa Collana "Garanzia Preliminare – La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare".
- 51 art. 1599 c.c.
- 52 Per un maggiore approfondimento sul tema si può consultare al riguardo la Guida di questa Collana "Garanzia Preliminare – La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare".
- 53 legge 27 luglio 1978 n. 392, legge 9 dicembre 1998 n. 431 nonché tutte le leggi di proroga dei procedimenti di sfratto.
- 54 legge 27 luglio 1978 n. 392, legge 9 dicembre 1998 n. 431 nonché tutte le leggi di proroga dei procedimenti di sfratto.
- 55 art. 605 e segg. c.p.c. (*processo di esecuzione per consegna o rilascio*).
- 56 art. 2910 c.c.
- 57 Per un maggiore approfondimento sul tema si può consultare la Guida di questa Collana "Garanzia Preliminare – La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare".



Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

Viale degli Ammiragli, 91
00136 Roma
www.adiconsum.it

Adoc

Via Chiana, 87
00198 Roma
www.adocnazionale.it

Altroconsumo

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it

Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori

Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

Movimento Difesa del Cittadino

Viale Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it



1. Il *rent to buy*: le caratteristiche e gli effetti
2
 2. Il canone
4
 3. L'oggetto del contratto
5
 4. La trascrizione
6
 5. Gli obblighi del concedente e del conduttore
8
 6. Il subentro nella posizione del conduttore
12
 7. Gli immobili da costruire
18
 8. L'inadempimento del conduttore
21
 9. Il mancato acquisto da parte del conduttore
24
 10. La restituzione dell'immobile
26
 11. L'inadempimento del concedente
29
 12. Il fallimento del concedente
32
 13. Il fallimento del conduttore
34
 14. Il regime fiscale
36
 15. Le 10 cose da sapere sul *rent to buy*
47
 16. I pro e i contro di questo tipo di contratto
51
 17. Forme contrattuali alternative
55
- Appendice
66
- Note
82
- Indirizzi utili
86



Tutte le Guide della Collana

- **Mutuo informato**, indicazioni a chi richiede un Mutuo Ipotecario - 9/2006
- **Prezzo - Valore**, I vantaggi della trasparenza nelle vendite immobiliari - 7/2007, *aggiorn. 7/2014*
- **Mutuo informato - edizione aggiornata** alle norme introdotte dalla Legge 40/2007 e dalla Finanziaria 2008 - 5/2008
- **Garanzia Preliminare**, la sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare - 5/2009, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto in Costruzione**, la tutela nella compravendita di un immobile da costruire - 1/2010, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto Certificato**, agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili - 5/2010, *aggiorn. 9/2014*
- **Successioni tutelate**, le regole per un sicuro trasferimento dei beni - 5/2011, *aggiorn. 7/2014*
- **Donazioni consapevoli**, per disporre dei propri beni in sicurezza - 5/2012, *aggiorn. 7/2014*
- **Acquisto all'asta**, un modo alternativo e sicuro di comprare casa - 10/2013
- **La Convivenza**, regole e tutele della vita insieme - 3/2014
- **Il Matrimonio**, diritti e doveri in famiglia - 1/2015
- **Il rent to buy** e altri modi per comprare casa - 12/2015

