

TRIBUNALE DI VERONA, Ordinanza,
12 dicembre 2014, n. 95
PLATANIA *Estensore*

Contratto di *rent to buy* – Autonomia Contrattuale – Locazione
(d.l. 12 settembre 2014, n. 133; codice civile, art. 1322; l. 27 luglio 1978, n. 392).

Il contratto di rent to buy, disciplinato dall'art. 23, del decreto l. n. 133 del 12 settembre 2014, convertito dalla l. n. 164 dell' 11 novembre 2014, rappresenta una nuova fattispecie contrattuale non assimilabile al contratto di locazione. Alle parti è consentito, pertanto, determinarne autonomamente il contenuto.

MOTIVI DELLE DECISIONE – Il giudice delegato letta l'istanza, ritenuto che il contratto di *rent to buy*, come disciplinato dall'art. 23, d.l. 133/2014, rappresenta un nuovo contratto non assimilabile al contratto di locazione e che pertanto a esso non è applicabile la disciplina del contratto di locazione, con particolare riferimento alla durata minima, ha così disposto:

- Le parti possono determinarne il contenuto in modo autonomo.
- È possibile prevedere una durata non superiore a tre anni.
- È autorizzabile la stipula del contratto, nei termini indicati nella proposta, in ragione della durata ipotizzata di tre anni – compatibile con la durata ragionevole della procedura.
- La proposta contrattuale deve essere integrata dalla data di rilascio immediato dell'immobile alla scadenza dei tre anni; qualora il conduttore non intenda esercitare l'opzione di acquisto.
- Ai fini dell'ottenimento del titolo esecutivo, l'atto dovrà essere stipulato per mezzo di notaio (a spese del conduttore); tale atto dovrà recare la data di scadenza di rilascio dell'immobile intendendosi, con ciò, che esso dovrà essere liberato - alla scadenza - da persone o cose di proprietà del conduttore.
- Autorizza la stipula del contratto alle condizioni indicate nello schema contrattuale proposto e alle sopraindicate precisazioni.

Digressioni sul tema di *rent to buy* a partire dal Tribunale di Verona, 12 dicembre 2014, n. 95

Anna Russo

Dottoranda di ricerca in Diritto, Mercato e Persona nell'Università Cà Foscari di Venezia

Abstract The first jurisprudential order on the new rent-to-buy contract, issued by the court of Verona on 12th December 2014, n. 95, allows a reflection on this type of agreement. This contract – which allows a party to immediately use a building, and afterwards make a decision on the purchase using some of the money already paid - is analysed, in its structure, comparing it to the legal instruments used before its introduction. Through this analysis, it can be inferred that this contract is only formally recognised by the law, but not strictly codified in its content, allowing the parties involved to have considerable contractual freedom. Therefore, it may efficiently be used in B2B negotiations.

SOMMARIO: 1. La recente disciplina dell'art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133. – 2. Il *rent to buy* legislativo e le (diverse) prassi contrattuali precedenti, alla luce della prima applicazione giudiziale (Trib. Verona, 12 dicembre 2014, n. 95). – 3. I connessi problemi di qualificazione giuridica. – 4. L'applicazione del *rent to buy* all'interno dei rapporti B2B: nuovi profili applicativi.

Keywords Contratto di *rent to buy*. Autonomia contrattuale. Locazione.

1 *La recente disciplina dell'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133*

L'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133¹ ha introdotto nel nostro ordinamento una nuova fattispecie contrattuale già nota nella prassi come *rent to buy*, espressione tradotta in termini di «accordo di godimento in funzione della successiva alienazione di beni immobili»².

A pochi mesi dall'entrata in vigore del provvedimento, il Tribunale di Verona si è pronunciato sulla qualificazione giuridica di tale operazione ne-

¹ Il d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. Decreto sblocca Italia) è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12 settembre 2014, n. 212 ed è entrato in vigore il giorno successivo (art. 45). Esso è stato convertito, con modificazioni, dalla l. 11 novembre 2014, n. 164, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana l'11 novembre 2014, n. 262, S.O. n. 85, ed entrata in vigore il giorno successivo (art. 1). In sede di conversione l'art. 23 è stato modificato con l'introduzione del co. 1-bis.

² Cfr. sul punto i documenti «Commissioni Riunite VIII lavori Pubblici e XIII ambiente e territorio AS 1413 d.l. 47/2014 – Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015» (presentato dal Consiglio Notarile presso il Senato della Repubblica il 15 aprile 2014 a Roma) e «Relazione di accompagnamento alla Conversione in legge del d.l. 12 settembre 2014, n. 133» (presentata alla Camera il 12 settembre 2014, p.

goziale fornendo una prima concreta applicazione del disposto normativo³. Sebbene la pronuncia si collochi nell'ambito di una procedura fallimentare, tuttavia – la stessa – ha modo di rilevare che il *rent to buy* si propone in termini di «nuovo contratto non assimilabile al contratto di locazione».

Tale decisione offre, pertanto, la possibilità per alcune riflessioni.

Il contratto di *rent to buy* rientra nell'ambito di quegli accordi volti a favorire l'acquisizione della proprietà di beni immobili, e ripropone la prassi del rinnovamento degli strumenti giuridici nei periodi di crisi economiche; ove l'esigenza di sopperire alla mancanza di liquidità suggerisce tanto la creazione di nuovi strumenti giuridici di circolazione della ricchezza quanto, più spesso, l'adattamento di schemi già noti a nuove esigenze⁴. Le considerazioni sopra esposte valgono anche per il *rent to buy*⁵,

3 La decisione in commento nasce dalla richiesta avanzata dal curatore di un fallimento di ricevere l'autorizzazione alla stipula di un accordo nel contesto della procedura di vendita di un'azienda. Cfr. Trib. Verona, Sez. Fall., autorizzazione, 12 dicembre 2014, n. 95 rintracciabile in <http://www.ilcaso.it/articoli/t-verona.pdf> giuridica.net/sentenza/tribunale-ordinario.

4 Varie fattispecie contrattuali testimoniano la generale tendenza alla rielaborazione di strumenti giuridici; a tal proposito si può citare la fattispecie della compravendita con prestazione da parte del venditore della garanzia di redditività annua, garantita mediante la corresponsione all'acquirente di un conguaglio annuo pari alla differenza rispetto al reddito percepito in base alle locazioni. Cfr. sul punto Cass., 25 marzo 2009, n. 7225, in *Giust. Civ.* 2010, p. 111, con nota di CARNICELLI. A titolo di esempio, può anche citarsi la prassi dell'inserimento nei contratti preliminari della clausola che subordina l'impegno dell'acquirente all'ottenimento del mutuo rivolto a procurare la somma da versare successivamente come prezzo. Cfr. sul punto Cass., 3 dicembre 2009, n. 25401, in <http://www.ilsole24ore.com>. Infine, si può citare la prassi per cui il proprietario di immobile stipula un contratto di locazione di un immobile che dopo pochi giorni egli stesso aliena convenendo con l'acquirente di mantenerne comunque il godimento. Sulla circostanza per cui tale contratto non integri necessariamente una simulazione, assecondando piuttosto l'aspirazione del venditore di continuare ad abitare nell'alloggio alla cui proprietà ha dovuto rinunciare, a titolo diverso cfr. Cass., 16 marzo 1984, n. 1808, in *GCM*, 1984, f. 3-4.

5 Accanto al *Rent to buy* si pongono due figure affini come il *Buy to rent* e l'*Help to buy*. Con tali espressioni si intende: nel primo caso, un contratto di compravendita immediatamente traslativo della proprietà con la particolare pattuizione per cui il prezzo sarà pagato in un certo numero di rate, e per cui, in caso di inadempimento, la proprietà si ritrasferirà in capo al venditore; nel secondo, un contratto preliminare preordinato al versamento a rate di caparre e di acconti da parte dell'acquirente, al fine di richiedere a una banca un finanziamento per il prezzo residuo. Cfr. Sul punto BUSANI, *Le nuove Compravendite*, inserto de *Il Sole 24 ore*, del 13 maggio 2013, il quale sottolinea come il *Buy to rent* favorendo la vendita con il pagamento dilazionato, è destinato a soggetti interessati a cedere subito la proprietà e ad acquirenti che intendono beneficiare di una dilazione del pagamento. L'*help to buy* è un contratto preliminare con pagamento dilazionato anteriore al rogito, al quale sono interessati gli utenti in condizioni di pagare il 20-30% dell'importo, per potersi poi più facilmente rivolgere al credito bancario per il restante 70-80%, e beneficiare di uno scaglionamento dell'importo nel tempo. Cfr. ulteriormente FUSARO, *Rent to buy, Buy to rent*,

espressione mutuata dal mercato americano⁶, con la quale si fa riferimento a un accordo a struttura bifasica che consenta all'acquirente, da una parte, di poter immediatamente⁷ conseguire il godimento dell'immobile, secondo un'intesa a contenuto obbligatorio; dall'altra di pervenire – in un secondo momento – al successivo acquisto⁸. Secondo talune ricostruzioni, la cui attendibilità andrà attentamente valutata, in tali tipologie di accordi sarebbe ravvisabile un contratto di locazione suscettibile di “trasformarsi” in un contratto di compravendita quando la somma dei canoni, pagati per un certo tempo, eguagli il prezzo pattuito per il trasferimento della proprietà dell'immobile⁹.

A fronte di tali variegati modelli, il contratto di godimento (in funzione della successiva alienazione) è stato introdotto nel nostro ordinamento con la disposizione prima citata a seguito della recezione di una proposta proveniente dalla categoria professionale dei Notai, che, nel novembre del 2013, ha presentato uno schema unitario di disciplina del *rent to buy* rite-

6 Sulla riflessione per cui il nuovo schema contrattuale è soltanto in apparenza il risultato di dispositivi importati da modelli propri del mercato immobiliare anglo-americano, cfr. MAZZAMUTO, *Il contratto di Rent to buy in Contr. e impr.*, 2015, pp. 952-953.

7 Il dato dell'immediatezza deve essere letto alla luce degli interessi che il contratto in esame è volto a soddisfare: in particolare alla luce dell'interesse del conduttore, probabile futuro acquirente, a godere anticipatamente del bene. Tale circostanza determina che per “immediato” godimento debba intendersi l'anticipazione del godimento rispetto all'eventuale futuro trasferimento, e non necessariamente la consegna del bene contestualmente alla conclusione contratto. Cfr. sul punto MAZZAMUTO, *op. cit.* pp. 956-957. L'autore precisa che se si intendesse diversamente il termine “immediatamente” sarebbero escluse dall'ambito della disciplina situazioni in cui il bene immobile non sia ancora ultimato, oppure sia attualmente occupato dallo stesso concedente o da terzi, ma del quale a breve sia programmato il rilascio. Inoltre, l'interpretazione per cui sia necessaria l'immediata disponibilità del bene per perfezionare il contratto, frusterebbe gli interessi di entrambe le parti; e ciò senza soddisfare alcun interesse degno di rilievo diverso da quello del mero rispetto del dato letterale.

8 L'area dei contratti di godimento finalizzati all'acquisto include diverse situazioni obbligatorie destinate ad acquisire i caratteri della realtà, accomunate dalla finalità di incentivare gli scambi attraverso la dilazione del pagamento del corrispettivo, rispetto alla consegna del bene. Il *rent to buy* accresce pertanto il numero degli accordi caratterizzati da una fase obbligatoria propedeutica a quella in cui si realizza il definitivo effetto traslativo. Cfr. rispetto all'inquadramento proposto POLETTI, *L'accesso “graduale” alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)* in *Nuove leggi civ. comm.* n. 1/2015 pp. 35-36; rispetto al conseguente riavvicinamento del nostro sistema a quello di *common law*, MORELLO, *Tipicità e numero clausus dei diritti reali in Trattato dei diritti reali* a cura di Gambaro e Morello, I, *Proprietà e possesso*, p. 72.

9 Cfr. sul punto BUSANI, *op. cit.* L'autore ha offerto una sintesi di questa operazione chiarendo come «Il *rent to buy* è un contratto di locazione seguito da un atto traslativo della proprietà», che «favorisce la vendita con il pagamento dilazionato dell'importo». Sono interessati all'operazione sia il venditore, che accetta la dilazione ma non intende dismettere la proprietà sino al saldo; sia l'acquirente che intende beneficiare di un scaglionamento dell'importo nel tempo. È necessario sin d'ora notare che tale ricostruzione va in senso opposto a quello palesato dal testo dell'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133 e a quello, conforme, prospettato dalla decisione del Trib. Verona, 12 dicembre 2014.

nendo inadeguate le diverse formule contrattuali già esistenti; in quanto prive di una disciplina giuridica uniforme, e penalizzanti, altresì, sul piano tributario.

Le esigenze materiali – determinanti l'intervento del Consiglio Notarile – erano, in particolar modo, tanto quelle riconducibili ai soggetti interessati ad acquisire la proprietà della prima casa, ma privi della liquidità necessaria; quanto quelle delle imprese costruttrici interessate a stimolare maggiormente le compravendite relative ai propri immobili.

Il ricorso a tale figura nasce, quindi, dalla volontà di pervenire alla soluzione dei problemi che – in una fase di tendenziale stagnazione economica – affliggono il mercato degli immobili residenziali¹⁰. Alla luce delle precedenti considerazioni possono essere esaminate le indicazioni normative ricavabili dalla disciplina di cui all'art. 23 d.l. n. 133/2014:

- a. Il legislatore definisce i contratti «che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con *diritto* per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto» alla stregua di «contratti diversi dalla locazione finanziaria», mostrando così una precisa opzione verso la creazione di un tipo contrattuale nuovo, e – probabilmente – a causa *unica*. (co. 1).
- b. Si prevede una tecnica (parzialmente rimessa all'autonomia delle parti) di frazionamento del canone pagato in quote, di cui una parte viene imputata al godimento dell'immobile e l'altra al corrispettivo; quest'ultima destinata ad essere restituita in caso di mancato esercizio da parte del conduttore/acquirente del diritto di acquistare il bene (co. 1-*bis*).
- c. La previsione di una serie di ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento, dell'una o dell'altra parte, con diversa destinazione dei canoni versati in relazione alla tipologia di inadempimento (co. 2, n. 5)¹¹.

10 Cfr. TASSINARI, *Dal contratto di rent to buy al contratto di Buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi, cautele negoziali* in *Contratti*, II, 2014.

11 La normativa del 2014 dedica una attenzione particolare all'ipotesi patologica dell'inadempimento contrattuale da parte del conduttore, e stabilisce che nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni fissato dalle parti (ma comunque in misura non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo) il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione è risolto. L'inciso finale «se non è stato diversamente convenuto nel contratto» lascia intendere la valenza suppletiva del precetto. Più esattamente, nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto a chiedere la restituzione dell'immobile e a trattenere i canoni ricevuti a titolo di indennità, ma solo se così è pattuito nel contratto; diversamente dovrà restituirli e agire per le consuete vie del risarcimento del danno per inadempimento di obbligazioni contrattuali. Qualora l'inadempimento sia del concedente, questi dovrà restituire quella parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. Anche in tale ipotesi, l'autonomia privata gioca un ruolo fondamentale nel colmare le incertezze della disciplina,

- d. Si rinvia alla disciplina fornita da altre norme (artt. 1002-1007 c.c., artt. 1012-1013 c.c., artt. 67-72, r.d. 16 marzo 1942, n. 267), nonché alla previsione della trascrivibilità *ex artt. 2645-bis-2643 c.c.*

Emerge così, come proposto da attenta dottrina¹², un nuovo tipo contrattuale consistente in un contratto a due fasi nel quale la prima – finalizzata al godimento *immediato* dell'immobile – sarebbe strumentale alla seconda – il trasferimento della proprietà esercitabile per iniziativa autonoma (non per obbligo contrattuale) del conduttore¹³.

2 *Il rent to buy legislativo e le (diverse) prassi contrattuali precedenti, alla luce della prima applicazione giudiziale (Trib. Verona, 12 dicembre 2014, n. 95)*

In relazione alle previsioni normative, in precedenza richiamate, può essere presa in considerazione l'affermazione secondo la quale il *rent to buy* è "un nuovo accordo"¹⁴.

L'indicazione del Tribunale nasce presumibilmente dalla volontà di distinguere il contratto in oggetto dagli schemi contrattuali ai quali si ricorreva prima della sua introduzione¹⁵. Infatti, il Tribunale scrive che la figura tratteggiata dall'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133 non è «assimilabile al contratto di locazione».

L'affermazione si giustifica alla luce della riflessione per cui l'opzione base che il Legislatore poneva a disposizione dell'autonomia privata è stata costituita, per lungo tempo, da un contratto di locazione cui seguiva un

e la "funzione di adeguamento" dei notai e degli avvocati assume un ruolo determinante nel confezionamento di tali contratti.

12 Per un'attenta disamina cfr. sul punto POLETTI, *op cit.* p. 41 e ss.

13 Sulla configurazione del diritto all'acquisto e sull'inesistenza invece di alcun obbligo cfr. CICERO, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)* in *Contratti* 11/2015 p. 1044, in cui l'Autore rafforza il concetto individuando nel conduttore "l'esclusivo arbitro" del completamento dell'affare.

14 Trib. Verona, 12 dicembre 2014, n. 95, cit.

15 All'origine di questi schemi legali vi sono l'art. 1526 c.c. e l'art. 34 del r.d. 1165/1938 (t.u. delle disposizioni sull'edilizia Popolare ed economica). In base a quest'ultimo il Ministro dei Lavori Pubblici può autorizzare i Comuni e gli Istituti autonomi per case popolari a vendere o assegnare in locazione (con patto di futura vendita), all'inquilino e ai suoi eredi, gli stabili costruiti prescrivendo, volta per volta, le condizioni da inserire nei contratti in oggetto. Si ricordi che negli anni cinquanta gli IACP hanno attuato il Piano Casa Fanfani finalizzato a consentire l'acquisto della prima casa alle fasce meno abbienti tramite una locazione al termine della quale avveniva il trasferimento della proprietà dell'inquilino. Cfr. sul punto BUSANI, *op. cit.*

contratto di vendita; dal cui prezzo sottrarre, in tutto o in parte, i canoni di locazione precedentemente pagati.

La combinazione dei due contratti avveniva secondo tre distinte modalità di base: a) attraverso lo schema della locazione seguita da un contratto di opzione di futuro acquisto; b) tramite un contratto di locazione legato a un preliminare di futuro acquisto; c) attraverso una clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, apposta al contratto di locazione, alla stregua di quanto previsto nell'art. 1526, co. 3, c.c.¹⁶. Secondo il primo schema contrattuale le parti potevano scegliere di rimettere la volontà di concludere l'accordo a una successiva e libera decisione del conduttore, formalizzata attraverso l'utile schema dell'opzione *ex art. 1331 c.c.*, senza necessità di alcuna ulteriore collaborazione da parte del locatore aspirante venditore¹⁷.

Il collegamento fra la locazione e l'opzione garantiva al conduttore la disponibilità del bene e la libera possibilità di decidere successivamente l'acquisto attraverso l'esercizio di un diritto potestativo.

Tuttavia l'impossibilità di trascrivere l'opzione¹⁸ non poneva il conduttore aspirante acquirente al riparo dal rischio di trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene; mentre l'utilizzo dello schema della locazione, qualora gravata da un regime vincolistico sulla durata, ostacolava – di fatto – il pronto rilascio del bene in caso di fallimento dell'operazione¹⁹.

Con il secondo schema contrattuale le parti sceglievano di obbligarsi a procedere alla futura operazione di trasferimento della proprietà, già individuata nel contratto preliminare di vendita, sotto pena – in caso di violazione dell'impegno – dell'esperibilità da parte dell'altro contraente di un'azione di esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.* Il ricorso al

16 Rispetto a un corretto inquadramento dell'ipotesi di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, e alla possibile novazione delle somme versate, come canoni di locazione, a titolo di prezzo della compravendita, cfr. FUSARO, *op. cit.* pp. 423-424.

17 L'opzione è concessa dal locatore aspirante venditore a beneficio del conduttore-aspirante compratore secondo le prescrizioni di cui all'art. 1331 c.c., le quali richiedono che l'opzione di acquisto contenga in sé tutti gli elementi della vendita che verrà conclusa, qualora il conduttore, proceda ad accettare la proposta di vendita nei tempi e secondo le modalità indicate. Gli effetti della vendita decorreranno dalla ricezione, da parte del locatore-aspirante venditore, della accettazione formale della proposta irrevocabile contenuta nell'opzione, secondo il meccanismo generale di formazione del contratto a distanza di cui agli artt. 1326 ss. c.c.

18 Il rischio derivante dalla trascrizione veniva spesso superato sostituendo all'opzione un patto di futura vendita, obbligatorio per entrambe le parti, idoneo a evitare rischi perché in grado di rendere pubblico il contratto, ma poco conveniente dal punto di vista fiscale. Il contratto veniva considerato, infatti, come cessione dei beni e sottoposto a tassazione come vendita già perfezionata all'atto della sua stipulazione. Cfr. art. 2, co. 2, d.p.r. n. 633/1972; art. 109, co. 2, lett. a), d.p.r. n. 917/1986.

19 Il regime vincolistico previsto per la durata della locazione avrebbe potuto ostacolare il pronto rilascio del bene. Cfr. sul punto. POLETTI, *op. cit.* p. 37.

preliminare di vendita implicava, inoltre, l'aspetto negativo della durata triennale dell'efficacia prenotativa della trascrizione, spesso non congegnale alla durata di rapporti fisiologicamente più lunghi²⁰.

Infine, con riguardo al terzo degli schemi indicati, l'inserimento all'interno del contratto di una clausola di trasferimento della proprietà, al momento del pagamento dei canoni pattuiti, determinava il cosiddetto contratto di locazione convertibile in vendita. L'adozione di un simile strumento contrattuale, tuttavia, stando al disposto dell' art. 1526, co. 1-2, c.c., obbligava le parti a scegliere in modo alternativo e secco tra ripetibilità o meno dei canoni, a seconda che gli stessi fossero stati intesi a titolo di vendita (secondo il modello di cui ai primi due commi della norma), o a titolo di locazione (secondo lo schema del co. 3), senza volere, in questa sede, menzionare il problema (irrisolvibile) della trascrizione²¹.

Pertanto la definizione di contratto «diverso dall'accordo di locazione» adoperata dal Tribunale, si giustifica con la volontà di sottolineare la differenza fra il nuovo contratto e gli strumenti giuridici che in passato consentivano di raggiungere il medesimo risultato. Mentre in precedenza solo più contratti permettevano di garantire al conduttore la possibilità di diventare acquirente dell'immobile; oggi il *rent to buy* consente di pervenire allo stesso risultato con un unico accordo.

In sintesi la novità normativa esprime la volontà di introdurre un'operazione contrattuale dai connotati differenti rispetto ai modelli contrattuali già utilizzati. Uno schema semplificato, quindi, che obbliga la parte concedente ad accordare alla parte conduttrice²² il godimento di un immobile

20 Per soddisfare le esigenze legate a un programma negoziale più lungo, le parti prevedevano la conclusione di un ulteriore contratto preliminare, ove apporre una clausola con un nuovo termine per la stipulazione del contratto definitivo. Cfr. sul punto e sulla modalità di trascrizione di tale nuovo contratto POLETTI, *op. cit.* p. 37.

21 La previsione della sottoposizione del contratto a trascrizione soddisfa l'ordinaria esigenza di rendere pubblico il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. La trascrizione di tali accordi prevede un meccanismo di pubblicità composto da due momenti: la trascrizione di un primo contratto e la trascrizione del secondo.

La trascrizione dei contratti in analisi riassume in sé gli effetti dell'art. 2645-*bis* c.c. e quelli dell' art. 2643, co. 1, n. 8, c.c. Nel duplice richiamo si riflette la doppia anima di tali accordi, che si caratterizzano per la fase del godimento; e per quella, possibile, del successivo acquisto, caratterizzata dall'effetto prenotativo dell'art. 2645-*bis* c.c.

La funzione dell'articolo che prevede la trascrizione è stata intesa in modo contrastante. Le interpretazioni oscillano fra la prevalente teoria della prenotazione e quella della opponibilità, sino a pervenire alla opponibilità di una pretesa all'acquisto. Il problema reale legato alla trascrizione è quello derivante dalla scelta legislativa di non accogliere in un unico quadro le varie ipotesi contrattuali immaginate dalla prassi, e di determinare così dei possibili problemi di conciliazione del meccanismo di trascrizione con tutti gli schemi contrattuali, come l'opzione, ai quali mal si addice l'applicazione del meccanismo generale di trascrizione. Cfr. POLETTI, *op. cit.* p. 56.

22 Nonostante l'art. 23 precisi che al *rent to buy* si applichino alcune disposizioni in tema di usufrutto (artt. 1002-1007 c.c., nonché artt. 1012-1013 c.c.), la situazione giuridica del

dietro versamento di un corrispettivo; riconoscendole il diritto di ottenere il trasferimento della proprietà a fronte del pagamento di un prezzo calcolato sottraendo da esso, in tutto o in parte, il canone di locazione fino a quel momento versato.

La seconda interessante indicazione fornita dal decidente è ravvisabile nella ritenuta non assimilabilità del contratto di *rent to buy* al contratto di locazione, con la relativa impossibilità di applicare al primo la disciplina da quest'ultimo prevista. A favore di tale argomento, a parte un significativo precedente giurisprudenziale²³, militano la considerazione della utilità dello schema *rent to buy* rispetto alla concreta questione sottoposta al vaglio del decidente²⁴; la valutazione della causa "concretamente" perseguita dai contraenti nel caso di specie²⁵; e infine la volontà di neutralizzare

conduttore è stata qualificata da parte di una dottrina come detenzione; da altra con un contenuto variabile fra possesso e detenzione, a seconda del regolamento contrattuale. A favore della prima ricostruzione cfr. POLETTI, *op. cit.*, p. 51; a favore della seconda cfr. CICERO, *op. cit.*, p. 1046.

23 La Giurisprudenza ha escluso l'applicabilità delle speciali disposizioni vincolistiche in tema di locazione, all'interno di operazioni contrattuali che avevano collegato la locazione ad altri accordi volti al successivo acquisto del bene, come un patto obbligatorio di futura vendita.

In tali ipotesi si è riconosciuta la prevalenza del fine ultimo di trasferire la proprietà tale da rendere lo schema della locazione momento solo strumentale all'intero negozio. In questo senso si è espressa, seppur in un lontano ma significativo precedente, la Corte di Cassazione, la quale rispetto a un contratto di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, ha affermato che «quando la locazione è stata considerata come strumentalmente collegata alla promessa di vendita, per consentire al futuro acquirente l'uso dell'immobile fino al termine previsto per la vendita o il pagamento del prezzo», il contratto perde la struttura del collegamento negoziale tra i contratti tipici di locazione e vendita, presentandosi come accordo atipico complesso, in cui, in considerazione della prevalenza del fine ultimo di trasferire la proprietà, la locazione assume solo un ruolo strumentale al trasferimento della proprietà, con conseguente inapplicabilità della disciplina vincolistica di cui alla l. n. 392/1978. Cfr. Cass. 23 marzo 1992, n. 3587, in *Riv. giur. ed.* 1994, I, p. 509.

24 In sintesi, le condizioni proposte dal curatore, e condivise dal Tribunale, sono state le seguenti: durata triennale del contratto di *rent to buy*, senza possibilità di tacito rinnovo e ferma restando la possibilità per il conduttore di recedere liberamente dal contratto dando un preavviso di almeno sei mesi, e diritto di acquistare l'immobile riconosciuto al conduttore entro trenta mesi dalla sottoscrizione del contratto. Una volta comunicata la sua volontà in tal senso, obbligo di concludere il contratto di compravendita, entro e non oltre sessanta giorni; individuazione della parte del canone da imputare in conto prezzo, nel caso di acquisto del mobile da parte del conduttore, pari al 90% dello stesso, e obbligo di restituzione per il concedente, nel caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, del 50% del canone di locazione versato.

La richiesta avanzata dal Curatore fallimentare è stata accettata dal Tribunale il quale, nel proprio dispositivo, ha integralmente accolto le richieste avanzate. Per queste informazioni cfr. ASCHIERI, FIORI, *Rent to Buy e Fallimento, Note a margine di un provvedimento del Tribunale di Verona*, in www.llcaso.it.

25 Il Tribunale sembra aver valutato, infatti, la funzione del contratto in relazione alla possibile futura compravendita dell'immobile, venendo il canone quasi completamente im-

le apparenti analogie tra il contratto di locazione e quello di *rent to buy*.

Proprio su quest'ultimo ordine di questioni vale la pena soffermarsi.

Una prima analogia fra i due contratti è rappresentata dalla circostanza che entrambi gli accordi concedono a una parte il godimento di un immobile dietro il pagamento di un corrispettivo.

Un secondo profilo profilativo è desunto dal fatto che, prima dell'introduzione del *rent to buy*, una delle modalità attraverso le quali si raggiungevano i medesimi effetti era la stipula di un contratto di locazione cui seguiva un contratto di compravendita.

Inoltre, il dubbio che si tratti di una locazione può derivare dall'uso, nel testo di legge, dei termini "canone" e "conduttore", tipici della disciplina del contratto di locazione.

Seguendo le pur concise affermazioni del Tribunale²⁶, l'accostamento fra locazione e *rent to buy* va escluso dal momento che il Legislatore chiarisce, già nella rubrica dell'art. 23 del decreto, di considerare il contratto di godimento «in funzione della successiva alienazione di immobili», lasciando intendere – così – di voler varare «una nuova tipologia contrattuale a valenza generale»²⁷.

In aggiunta il contenuto del medesimo articolo riconosce un vero e proprio diritto potestativo del conduttore ad acquistare l'immobile. Qualora egli decida per l'acquisizione della proprietà e manifesti la propria volontà in tal senso, la vendita diviene inevitabile per il concedente.

Se ne deduce che l'interesse alla vendita si pone come interesse fondamentale della parte "conduttrice", e ciò a prescindere dalla effettiva scelta di esercitare concretamente, in un secondo momento, il relativo diritto²⁸.

putato in conto prezzo ed essendo prevista la restituzione di una parte del canone, anche in ipotesi di risoluzione per inadempimento del conduttore. Inoltre era stata prevista la esclusione della rivalutazione ISTAT, per meglio evidenziare, ancora una volta, che la causa del contratto non era certamente quella di godimento della locazione (ove la rivalutazione ISTAT trova normalmente applicazione).

26 Si rammenti sul punto che il Tribunale si limita esclusivamente ad affermare che il *rent to buy* non è assimilabile alla locazione, senza fornire dettagli di motivazione.

27 «La proposta, fermo restando l'intervento di *housing sociale* di cui all' art. 8, d.l. n. 47/2014, che prevede un contratto standardizzato, introduce nel nostro ordinamento il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, quale nuova tipologia contrattuale a valenza generale, al fine di consentire ai costruttori o proprietari di immobili di utilizzare (con riferimento a tutte le categorie di immobili e non solo a quelli di edilizia residenziale) questo nuovo strumento, già in uso negli altri Paesi europei». Così la *Relazione di accompagnamento alla Conversione in legge del d.l. 12 settembre 2014, n. 133*, presentata il 12 settembre 2014, p. 25.

28 La possibilità di acquistare la proprietà non è smentita dalla circostanza che l'art. 23 riconosce alle parti la possibilità di poter definire contrattualmente la quota dei canoni imputata a corrispettivo da restituire nel caso di mancato esercizio del diritto di trasferimento della proprietà dell'immobile entro il termine stabilito. La disposizione intende unicamente consentire la disciplina del "diritto al ripensamento" da parte del conduttore e non, invece,

A sottolineare ulteriormente il distacco dalla disciplina della locazione si pongono i co. 1-3, dell'art. 23 d.l. 133/2014.

Il primo comma prevede che i contratti di *rent to buy* «sono trascritti ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c.», e qui si stabilisce un collegamento con i contratti preliminari di compravendita. Il terzo comma dispone che «il termine triennale previsto dal co. 3 dell'art. 2645-*bis* c.c. è elevato a tutta la durata del contratto e comunque per un periodo non superiore a dieci anni»; e con tale indicazione si desume che il contratto di *rent to buy* si distingue dal contratto di locazione, in quanto può avere una durata diversa da quella minima e inderogabile prevista per il primo.

Un'altra conferma, della differenza fra i due accordi, deriva dalla disciplina della risoluzione in caso di inadempimento, prevista dall'art. 23, co. 2, d.l. 133/2014, a norma del quale «il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni – determinato dalle parti – non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo».

La previsione si discosta nettamente da quanto previsto in materia locatizia (ad esempio, dall'art. 5, l. 392/1978), apparendo, invece, affine alla disciplina prevista in tema di vendita con riserva di proprietà (art. 1525 c.c.).

La differenza deriva dalla diversità dell'interesse alla base degli accordi. Nei contratti di locazione, l'interesse principale del locatore è quello di percepire regolarmente il canone di locazione²⁹; nei contratti di vendita con riserva di proprietà, invece, l'interesse del venditore è quello di ottenere il pagamento del prezzo, seppur rateizzato.

Si giustifica così il contenuto dell'art. 1525 c.c., che non attribuisce rilevanza, ai fini della risoluzione, al mancato pagamento di una sola rata, a meno che non superi l'ottava parte del prezzo.

La somiglianza con tale accordo esiste in quanto anche nei contratti di *rent to buy* il pagamento del canone è funzionale al pagamento del prezzo intero, poiché l'interesse delle parti mira al trasferimento della proprietà (seppure solo probabile). In tal modo il concedente potrà invocare la risoluzione del contratto unicamente nel caso in cui l'inadempimento del conduttore sia tale da frustrare il suo interesse in tal senso³⁰.

sottolineare un diverso profilo di assimilazione alla locazione. Sui profili di assimilazione fra il diritto al ripensamento riconosciuto al conduttore e il generale diritto di ripensamento riconosciuto al consumatore, cfr. POLETTI, *op. cit.* p. 65.

29 Trovava così giustificazione l'art. 5, l. 392/1978, che individua quale causa di risoluzione del contratto il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza; ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità.

30 Ipotesi che il Legislatore ha ritenuto che si verifichi quando il conduttore ometta di corrispondere un numero minimo di canoni non inferiore a un ventesimo del loro numero

Inoltre la fase di godimento viene disciplinata tramite il rinvio ad alcune disposizioni dettate in materia di usufrutto, che delineano un modello di godimento distante da quello della locazione.

Alla luce di quanto affermato, l'indicazione del Tribunale, anche se non adeguatamente motivata e con la quale si esclude l'applicabilità del regime della locazione³¹, si giustifica per il fatto che la causa del contratto di *rent to buy* ha un carattere diverso dalla causa di locazione che ne impone, di conseguenza, la netta distinzione.

Le affinità con il contratto di locazione si basano esclusivamente sul godimento dell'immobile e sulla presenza di un canone periodico, ma tali elementi perdono il loro tradizionale valore in quanto "contaminati" dal diritto del "conduttore" a decidere per l'acquisto del bene.

È la presenza di tale possibilità a mutare radicalmente la funzione di quegli elementi. Quindi il nuovo contratto, secondo il suo schema standard, non ha come causa prevalente il godimento di un immobile in locazione (esulando esso dall'applicazione della relativa disciplina), in quanto mira a consentire il trasferimento futuro della proprietà con particolari tecniche che ne costituiscono la novità rispetto alla prassi precedente.

La distinzione dalla locazione proposta dal Tribunale può quindi essere giustificata³².

complessivo, poiché ciò andrebbe a incidere in maniera rilevante sul pagamento finale del prezzo.

31 La circostanza che il nuovo schema contrattuale sia del tutto differente dalla locazione, comporta che in caso di inadempimento non rimarrà al proprietario che agire per il rilascio per occupazione *sine titulo*, sebbene tale scelta potrebbe rivelarsi una misura lenta e scarsamente efficace per ottenere il rientro nella detenzione in tempi certi. Cfr. MAZZAMUTO, *op. cit.*, p. 960.

32 Intervenendo in tal senso il Tribunale scaligero ha dato continuità a un orientamento giurisprudenziale pregresso. In un precedente relativo a una concessione ventennale del godimento di un terreno con corrispettivo anticipato, costituito dalla costruzione di un fabbricato da parte del conduttore e acquisto della proprietà del medesimo da parte del concedente in virtù di accessione, la Corte di Cassazione ha affermato che «la disciplina dell'equo canone dettata dalla l. 392/1978, concerne la locazione degli immobili urbani, adibiti o meno a uso abitativo, e, pertanto, non è applicabile ai contratti di locazione di mobili o di aree nude, ovvero a rapporti negoziali secondo i quali il godimento di un immobile sia concesso nell'ambito di complesse operazioni economiche, non riconducibili alla tipologia della locazione». Cfr. Cass., 9 ottobre 1980, n. 5404, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 1980, p. 549.

Anche con riferimento a un caso molto diverso dal *rent to buy*, dunque, già dagli anni immediatamente successivi all'emanazione della l. 392/1978, i Giudici hanno chiarito che la relativa disciplina si applica alle sole locazioni "tradizionali".

3 I connessi problemi di qualificazione giuridica

Il nuovo testo normativo introduce una disciplina “a maglie larghe” del contratto di *rent to buy*, tale da «consentire all'autonomia privata di modulare al meglio il contenuto dell'accordo in funzione delle specifiche esigenze e nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti», così da permettere un bilanciamento di tutti gli interessi coinvolti³³.

Lo schema contrattuale elaborato dal Legislatore pone al centro dell'operazione il godimento dell'immobile, il quale, con il prolungarsi del tempo e l'eventuale successivo esercizio del diritto di acquisto, dà adito alla situazione possessoria che caratterizza il diritto reale di proprietà.

In proposito è stato affermato che il godimento consente un accesso progressivo alla proprietà immobiliare determinando un “acquisto graduale” legato allo scomputo, dal corrispettivo finale, delle frazioni del canone versate precedentemente. Una parte di esse remunera il concedente per la privazione del godimento, e una parte costituisce – già dall'inizio – un acconto sul prezzo³⁴.

Lo schema contrattuale che ne deriva ha un esito finale non obbligatorio: il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Come già in precedenza esposto, la natura particolare dell'accordo di *rent to buy* ha condotto parte della Dottrina a sottolineare la struttura bifasica dell'operazione articolata in due corrispondenti momenti contrattuali: il primo in cui si concede il godimento, necessariamente a titolo oneroso; il secondo (eventuale) in cui si realizza l'effetto traslativo³⁵.

Altra Dottrina sostiene che non sussista una struttura bifasica dell'operazione, poiché il contratto è caratterizzato da una causa unica in cui il godimento dell'immobile è strettamente legato alla possibilità di una futura

33 Così la *Relazione di accompagnamento alla conversione del d.l. 12 settembre 2014, n. 133*, p. 25 ove chiaramente si legge: «La disciplina proposta è a maglie larghe, per consentire all'autonomia privata di meglio modulare il contenuto del contratto in funzione delle specifiche esigenze e nell'ottica del miglior soddisfacimento degli interessi di entrambe le parti».

34 Su questa linea si pone POLETTI, *op. cit.* p. 42. L'Autrice sostiene che il frazionamento del canone è elemento essenziale del contratto, tanto da ritenere che per quanto alle parti sia concesso individuare quale quota sarà da considerare come corrispettivo e non quale parte del canone; non sarà però possibile comprimere quest'ultima significativamente, fino a ridurla a mera cifra simbolica o ad annullarla.

35 La duplicità della struttura contrattuale sarebbe dimostrata dalla suddivisione del canone: una parte di esso soddisfa l'obbligazione esistente a fronte del godimento, l'altra adempie una obbligazione futura e incerta, che verrà ad esistenza solo nel caso in cui il conduttore decida per l'acquisto del bene. Rispetto alla qualificazione dell'obbligazione di acquisto come condizione contrattuale cfr. POLETTI, *op. cit.* p. 42, da cui l'Autrice fa discendere la giustificazione retroattiva dei canoni in conto prezzo.

alienazione, senza che sia possibile scindere l'accordo³⁶ in due momenti. Indipendentemente dalla evidenziata distinzione del tipo della locazione, rimane la difficoltà interpretativa di comprendere in positivo la nuova fattispecie, e ciò a prescindere dall'interpretazione che si decida di prediligere. La difficoltà scaturisce dalla scelta del Legislatore di introdurre un nuovo accordo contrattuale senza una sua completa tipizzazione. E nello specifico, tale difficoltà, deriva dalla mescolanza di più strumenti per tratteggiare la disciplina dei contratti di godimento finalizzati al successivo acquisto³⁷ e, soprattutto, dalla complessità di individuare i tratti di inderogabilità di una normativa che prevede e rinvia a un'ampia determinazione privata restando comunque legata a discipline vincolanti come quella della trascrizione³⁸.

La disciplina introdotta dal Legislatore non è chiarificante nemmeno in relazione ai beni suscettibili di essere oggetto dei diritti: si chiamano in causa i beni immobili, e quindi si dovrebbe ritenere la normativa applicabile tanto a quelli residenziali, quanto a quelli commerciali e ai terreni.

Sotto il profilo soggettivo è, inoltre, indifferente che i contraenti si presentino in termini di persone fisiche, società, o enti non lucrativi.

È da segnalare, ancora, un'ulteriore ambiguità nel definire le parti coinvolte nella operazione. Il primo contraente è definito "concedente", con una espressione che richiama la posizione del titolare del diritto che dispone del bene, tramite contratto, pur mantenendo la signoria; l'altro contraente è invece indicato con il termine "conduttore", vocabolo adoperato in ambito locatizio per indicare il contraente titolare del diritto personale di godimento³⁹.

All'incertezza relativa al profilo soggettivo corrisponde, dal punto di vista oggettivo, una delimitazione della tipologia del diritto che tale con-

36 A fondamento di tale posizione si presenta anche la rubrica con cui il contratto è stato redatto «godimento di immobile in funzione della successiva alienazione». Così dall'intervento tenuto a Cagliari da D'AMICO, *Rent to buy: profili tipologici*, in occasione del XXV incontro dei Dottorati di ricerca in Diritto Privato.

37 Si noti a tale proposito che all'interno del testo legislativo vengono richiamate contemporaneamente norme che disciplinano il contratto preliminare, la locazione e l'usufrutto. Cfr. sul punto CICERO, *op. cit.* p. 1046.

38 La scelta del Legislatore di disciplinare una figura contrattuale con riferimento a un elemento accessorio alla fattispecie negoziale come la trascrizione, è una tecnica normativa, inaugurata con l'introduzione dell'art. 2645-ter c.c. in tema di negozio di destinazione, e rinnovata con l'art. 2643-bis, n. 2 c.c. in tema di diritti edificatori. Tale modalità di legislazione utilizza il richiamo della disciplina del libro VI per dare ingresso a inedite figure negoziali, che andrebbero, secondo una logica sistematica, collocate in altre parti del Codice. Cfr. MAZZAMUTO, *op. cit.*

39 Cfr. sul punto CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili* in *Corr. giur.* 1/2015 p. 7.

tratto è idonea a trasferire: il diritto di proprietà⁴⁰.

In definitiva, se da una parte è positivamente apprezzabile l'ampia e libera determinazione riconosciuta alle parti nella definizione del contenuto del contratto; dall'altra tale scelta pone problematiche rilevanti rispetto alla regolamentazione dell'accordo.

La circostanza che l'art. 23, d.l. n. 133/2014 determini un inquadramento solo formale dell'accordo contrattuale, chiarisce la ragione per cui, nonostante il Legislatore abbia qualificato il contratto di *rent to buy* «nuova tipologia contrattuale»⁴¹ (e nella stessa direzione si sia mossa la prima decisione giudiziale) il *rent to buy* sia stato (da parte della Dottrina) inquadrato ricorrendo a congegni negoziali già noti, attraverso, ad esempio, il richiamo alle fattispecie del collegamento negoziale e del contratto misto.

Il riferimento all'istituto del collegamento negoziale deriva dalla definizione di "struttura bifasica" dell'accordo di godimento in funzione della successiva alienazione, così da consentire il riferimento a più negozi distinti più che a un'unica operazione contrattuale.

Il collegamento negoziale opera relativamente a due operazioni contrattuali, le quali acquistano un profilo di unitarietà solo valutando l'operazione economica nel complesso, poiché ciascuno dei contratti collegati mantiene la propria causa autonoma⁴².

Una ricostruzione del genere sembra da escludere rispetto al *rent to buy* perché il dettato normativo non allude a due distinti contratti uniti dal solo profilo economico, quanto piuttosto a un'unica realtà normativa caratterizzata da una causa autonoma, come fin qui descritta.

L'unicità della causa dell'accordo non sembra porre in dubbio la previsione secondo la quale il *rent to buy* includa due effetti contrattuali, uno dei quali soltanto eventuale, atteso che – di regola – la compresenza di una pluralità di effetti non esclude, di per sé, che l'accordo resti comunque uno, con una causa contrattuale unitaria⁴³.

La diversa interpretazione dell'accordo, in termini di contratto misto,

40 L'art. 1-*bis* riguarda infatti le sole ipotesi di acquisto della proprietà. Sulla possibilità positiva di estendere il contratto in esame alla proprietà superficaria cfr. MAZZAMUTO, *op. cit.* p. 957. L'autore esclude una simile soluzione per il diritto di superficie di cui al co. 1 dell'art. 952 c.c., inteso come *ius aedificandi*. In relazione a tale diritto difetterebbe il presupposto della (immediata o comunque anticipata) consegna materiale del bene. Secondo l'Autore la consegna può sussistere se il diritto in esame è costituito dall'usufrutto. Invece i diritti di uso e abitazione soffrono già a livello genetico l'impossibilità giuridica di negoziazione, in ragione dell'art. 1024 c.c.

41 Così la *Relazione alla Conversione in legge del d.l. 12 settembre 2014, n. 133*, p. 25.

42 Cfr. FERRANDO, *I contratti collegati*, in *I contratti in generale*, a cura di Alpa e Bessone in *Giur. Sist. Bigliani*, Torino, 1991, p. 571 ss.; e SACCO, *voce contratto collegato*, in *Digesto IV ed. Disc. Priv. Sez. Civ. Agg. VI*, Torino, 2011, p. 238.

43 Cfr. su tale differenze POLETTI, *op. cit.* pp. 35-44.

deriva dalla interpretazione della causa della nuova figura in termini sì di causa unica, ma caratterizzata dalla fusione di elementi tanto della locazione quanto della vendita.

Del contratto di locazione il *rent to buy* presenterebbe il godimento riconosciuto al conduttore; del tipo della vendita invece l' idoneità a trasferire la proprietà dell'immobile. Sarebbe perciò qualificabile come contratto misto per la fusione di prestazioni tipiche⁴⁴.

Una simile interpretazione renderebbe possibile ricorrere all'uso dei criteri sviluppati al fine di individuare la disciplina concretamente applicabile ai contratti misti. La Giurisprudenza utilizza a tal proposito due parametri: il criterio dell'assorbimento, in base al quale al contratto si applica la disciplina della parte dell'accordo ritenuta "principale"; e il criterio della combinazione, in forza del quale ciascun elemento contrattuale viene disciplinato dalle regole del tipo contrattuale cui l'elemento appartiene⁴⁵.

Per quanto utile possa essere il richiamo alla categoria del contratto misto, al fine di utilizzare i parametri di risoluzione delle antinomie tipiche, esso sembra da escludere per il *rent to buy* poiché il Legislatore, fornendo una seppur minima disciplina, ha in realtà tipizzato il contratto. Sicché, con l'esplicita presa di posizione e regolazione del fenomeno, verrebbe meno il requisito basilare per la qualificazione come misto del contratto in oggetto⁴⁶.

Tale argomento di carattere sistematico varrebbe in tutti i casi, sia in quelli simili al caso sottoposto al giudice scaligero (nel quale comunque si sarebbe dovuta escludere una soluzione basata sull'applicazione combinata della disciplina della locazione e della vendita⁴⁷) sia nei casi estremi in cui, in considerazione dell'articolazione del corrispettivo, non sia possibile individuare nel regolamento contrattuale una causa prevalente, potendo – in questi casi e in teoria – fare applicazione della categoria del contratto misto⁴⁸.

44 Cfr. BIANCA, *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, Milano, 2000, p. 483.

45 In relazione all'applicazione del principio di assorbimento cfr. da ultimo SS.UU., 12 maggio 2008, n. 11656.

46 Sulla necessità della mancata tipizzazione per la qualificabilità del contratto come misto, cfr. CATAUDELLA, *Negotium mixtum cum donatione*, Milano, 1970; DE GENNARO, *I contratti misti*, Padova, 1934, SICCHIERO, *Il contratto con causa mista*, Padova, 1995, e recentemente DEL PRATO, *Contratti misti: variazioni sul tema*, in *Riv. dir. civ.*, 2012.

47 Il contratto stipulato dal Curatore fallimentare prevedeva che ben il 90% del canone pagato sarebbe stato imputato come acconto sul prezzo. Da tale considerazione discende che, anche se qualificato come misto, l'accordo sarebbe stato, con ogni probabilità, disciplinato dal criterio della prevalenza; e poiché la prevalenza della causa della compravendita era evidente, il risultato cui si sarebbe giunti sarebbe stato comunque il medesimo: l'esclusione della disciplina della locazione.

48 Si pone tale quesito ASCHIERI, FIORI, *op. cit.* p. 13.

Con riguardo alla prima serie di possibili casi, si pensi – ad esempio – a un contratto di *rent to buy* di lunga durata, in cui il conduttore abbia il diritto ad acquistare l'immobile pagando una quota minima del canone imputata in conto prezzo in caso di esercizio del diritto di acquisto. In casi come questi, la presenza della causa locatizia, in misura prevalente rispetto a quella della vendita, potrebbe (in teoria) indurre all'applicazione del principio dell'assorbimento e all'esclusione della disciplina di recente introduzione.

L'argomento può essere contrastato in base a una corretta interpretazione del dato normativo letterale, nella misura in cui l'elemento della strumentalità dell'accordo alla futura vendita dell'immobile sembrerebbe escludere la causa locatizia indipendentemente dalla portata del canone destinato a corrispettivo del godimento, misura legata piuttosto alla liquidità del cosiddetto conduttore.

Analogamente, nei casi in cui la quota dei canoni imputata a corrispettivo sia equivalente a quella imputata a godimento, dovrebbe comunque escludersi l'applicazione dell'altro criterio proprio dei contratti misti – quello della combinazione – perché (anche in questo caso) la preminente valorizzazione della “causa” di vendita non potrebbe che portare a valorizzare la componente della cessione dell'immobile rispetto a quella del godimento. Si potrebbe concludere, allora, che l'eventuale inquadramento come contratto misto, di fatto, non fornisce soluzioni precise alla problematica della disciplina del contratto in questione.

Pertanto la qualificazione più corretta del *rent to buy* è quella di una tipologia contrattuale non autosufficiente⁴⁹, assistita da una disciplina minimale che dovrà necessariamente essere integrata con la normativa esistente.

Operando in tal senso, la difficoltà maggiore sarà rappresentata dalla corretta individuazione della disciplina applicabile, e ciò determinerà la preferenza dei privati verso un regolamento contrattuale il più possibile completo.

La difficoltà sopra evidenziata è accresciuta dal fatto che, come notano molti commentatori, il Legislatore ha creato un nuovo contratto tipico focalizzato sul diritto del “conduttore” di potere “gradualmente” acquisire la proprietà di un immobile attraverso una formula che – tuttavia – lascia libere le parti di modulare liberamente gli strumenti normativi previsti a questo scopo⁵⁰.

Pertanto con la fattispecie di *rent to buy* non si è inteso indicare il *nomen* di una singola fattispecie, bensì un numero indeterminato di operazioni

49 Il godimento finalizzato all'acquisto è uno dei pochi aspetti chiaramente individuati dal Legislatore rispetto al *rent to buy*; cfr. CICERO, *op. cit.*, p. 1048.

50 Confermano tale riflessione l'art. 1-bis, art. 2, art. 5, d.l. 12 settembre 2014, n. 133.

economiche riconducibili a questa logica: godimento anticipato di un bene, non a causa locatizia ma, all'opposto, in vista del successivo possibile acquisto della proprietà.

4 *L'applicazione del rent to buy all'interno dei rapporti B2B: nuovi profili applicativi*

L'analisi svolta sul dispositivo del Tribunale e quella, più generale, sul *rent to buy*, consente di riflettere sull'uso possibile di tale accordo all'interno del nostro ordinamento.

Si è già detto che l'art. 23 ha una portata applicativa generale considerando la disciplina dei contratti di godimento finalizzati al successivo acquisto, indipendentemente dal tipo di destinazione (abitativa o meno) del bene immobile.

In realtà, il riferimento a tale tipo di impiego abitativo si rintraccia in diversi luoghi della norma⁵¹.

Nonostante tale indicazione, l'applicazione del contratto, attuata dal Tribunale di Verona, pone la diversa prospettiva di utilizzare il contratto nell'ambito della produzione allargando la portata applicativa dell'istituto⁵².

L'uso del contratto fra soli consumatori risolve la difficoltà di reperire liquidità da parte dei privati, intesi come famiglie, ma determina al contempo un probabile accantonamento della figura, nel caso in cui si abbia nuova erogazione di credito da parte delle banche.

L'applicazione del contratto in oggetto alle imprese in fallimento o, più in generale, in difficoltà economica potrebbe, al contrario, rappresentare un efficace strumento di uso più duraturo dell'accordo.

Lo stato di incertezza delle imprese in crisi rende, infatti, congeniale il

51 Il primo è il co. 4, in cui si stabilisce esplicitamente che quando il contratto ha ad oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'art. 8, d.lgs. n. 122/2005, dedicato alla tutela dell'acquirente di immobili da costruire, opera fin dalla concessione del godimento.

Il secondo riferimento alla destinazione abitativa si ricava implicitamente dal rinvio operato dal co. 6 dedicato a disciplinare le conseguenze del fallimento delle parti. Tale comma richiama infatti tanto l'art. 72 quanto l'art. 67, co. 3, lett. c), l. fall., riguardanti la proprietà abitativa.

Rispetto alla crisi dell'imprenditore, le due norme mirano a garantire l'accesso alla proprietà da parte dell'altro contraente, incidendo la conservazione della possibilità di acquisto garantita dalla stipulazione del contratto preliminare, trascritto e avente ad oggetto un immobile a uso abitativo, destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente.

52 Il diverso uso del *rent to buy* trova conferma nel titolo del Capo V del provvedimento «Misure per il rilancio dell'edilizia», ove una simile indicazione fa apparire ragionevole che al contratto dovrebbe fare ricorso soprattutto l'imprenditore, usandolo come strumento di ausilio per incentivare l'acquisto di costruzioni di recente realizzazione.

ricorso a strumenti normativi che, come il *rent to buy*, consentano intanto la messa a reddito del bene e successivamente l'acquisto eventuale dello stesso, senza paralizzare il mercato con l'applicazione di discipline cogenti come quella della locazione⁵³, e assicurando comunque al concedente l'acquisizione di un profitto al momento dello scioglimento del contratto⁵⁴. D'altra parte, l'accordo di godimento in funzione della successiva alienazione consentirebbe ai potenziali acquirenti di immobili oggetto di procedure fallimentari o concordatarie di superare, almeno in parte, le difficoltà di reperire liquidità per partecipare alle procedure competitive⁵⁵.

L'ordinanza del Tribunale di Verona, quindi, presenta l'indubbio merito di aver inaugurato l'utilizzo del contratto di *rent to buy* in un ambito non previsto.

Pertanto la creazione di tale contratto, avvenuta al fine di soddisfare esigenze legate alla volontà di agevolare la ripresa del funzionamento del mercato immobiliare, potrebbe mostrare le sue potenzialità anche in altri settori economici.

53 Tale riflessione giustifica la perentorietà con la quale il Tribunale di Verona esclude l'applicazione della disciplina della locazione.

54 Il riferimento è ai canoni di cui al co. 1-*bis*, art. 5, art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133.

55 Spetterà ai curatori fallimentari, ovvero ai liquidatori giudiziali, il compito di costruire le procedure competitive in modo da rendere concretamente appetibili gli immobili da allocare. Ciò richiederà l'individuazione degli elementi negoziali che caratterizzeranno il *rent to buy* ponendo attenzione alla specificità di ogni singolo caso.

