

LUIGI GAROFALO\*

*Il contratto di rent to buy e la clausola obbligatoria di acquisto* \*\*

*Sommario:* 1. Introduzione della figura contrattuale del c.d. *rent to buy*. – 2. Caratteristiche del contratto di *rent to buy*. - 3. La clausola obbligatoria di acquisto dell'immobile. - 4. Il *buy to rent* e l'*help to buy*. – 5. Rilievi conclusivi.

1. *Introduzione della figura contrattuale del c.d. rent to buy*

Il c.d. *rent to buy* è quel contratto che si caratterizza per il godimento di un bene immobile finalizzato all'acquisto dello stesso, da effettuare con l'utilizzo, in tutto o in parte delle somme già versate, imputate a corrispettivo dell'acquisto: l'acquisto finale del bene avviene a fronte del pagamento di un canone, una parte è da imputare all'utilizzo, l'altra al prezzo finale di vendita<sup>1</sup>. In tal senso, è agevole definire questo modello contrattuale come un contratto di godimento in funzione di successiva alienazione di immobili

Tale istituto è chiamato a rispondere a finalità sociali, alla luce della necessità di favorire la ripresa del mercato immobiliare, che allo stato attraversa un momento di forte crisi, dovuto tra l'altro alla difficoltà di ottenere finanziamenti bancari, specie in favore di privati, per l'acquisto di immobili. In tale ottica, il c.d. *rent to buy* può rappresentare un mezzo per sostenere la rapida evoluzione del mercato nel settore immobiliare e, nel contempo, rappresentare uno

---

\* Ph.D. Candidate, Università degli Studi di Camerino - Dottorato di ricerca in "Civil law and Constitutional legality" – ciclo XXXI.

\*\* Contributo sottoposto positivamente al referaggio secondo le regole del double blind peer-review.

<sup>1</sup> Prima dell'entrata in vigore dell'art. 23 d.l. 133 /2014 si era già diffuso il termine del *rent to buy* per indicare una pluralità "astrattamente indeterminata di operazioni economiche" volti a realizzare lo scopo del godimento in funzione della successiva alienazione (E. GUARDIGLI, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, in *Corr. giur.*, 5, 2015, p. 797).

strumento di contrasto della crisi economica. Oggi si può rilevare la tendenza a creare innovativi strumenti contrattuali basati sull'adattamento a schemi già noti<sup>2</sup>, destinati a consentire l'immediato godimento di un bene immobile, in guisa analoga al proprietario di un immobile, pur se non si è ancora proceduto al pagamento integrale del bene, che può essere anche corrisposto successivamente, spostando in avanti il momento perfezionativo del contratto di vendita, subordinato all'integrale pagamento dell'immobile, attraverso l'utilizzo dello schema di acquisto in modalità graduale<sup>3</sup>. Tale meccanismo consente, altresì, agli acquirenti di prenotare investimenti per i quali sono richiesti pagamenti superiori alle risorse di cui dispongono nell'immediato<sup>4</sup>. La crescente diffusione di accordi di godimento in funzione della successiva alienazione, attraverso i recenti modelli c.d. *rent to buy*<sup>5</sup>, testimonia la volontà di introdurre innovativi modelli contrattuali per favorire la ripresa del mercato immobiliare.

Il vantaggio per i venditori, oltre a quello di mantenere la proprietà dell'immobile fino al pagamento dell'intero prezzo convenuto, è quello di ottenere, rinviando ad un momento successivo il trasferimento della proprietà del bene, un vantaggio economico, costituito dal diritto di percepire il canone nella duplice componente indicata. Allo stesso modo il venditore individua i potenziali acquirenti e, se l'acquisto si perfeziona, ha la possibilità di ottenere l'intero prezzo del bene compravenduto<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> G. VISINTINI, *Sull'evoluzione della contrattazione immobiliare*, in *Trattato di diritto immobiliare*, Padova, 2013, p. 699 ss.

<sup>3</sup> E. LABELLA, *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà. Profili civilistici, processuali e tributari*, in A. ALBANESE e A. MAZZAMUTO (a cura di), Torino, 2016, p. 15 ss; F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, in *Riv. trim. dir. proc.*, 2015, p. 818; S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 952.

<sup>4</sup> Sull'analisi dei reciproci vantaggi, A. PURPURA, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, in *Riv. dir. econ. trasp. e amb.*, XII, 2014, p. 125 ss., il quale in particolare evidenzia che il *rent to buy* costituisca un incentivo agli acquisti immobiliari, in quanto chi ha intenzione di acquistare ne è indotto dal profilarsi dell'immediato godimento dell'immobile, con il rinvio al tempo del rogito del versamento del corrispettivo della vendita, il cui importo rimane resta invariato per l'intera durata del contratto di godimento, con la possibilità postergare il mutuo ad un momento più favorevole o di maggiore liquidità (ad esempio, dopo aver venduto un altro immobile), e soprattutto dalla riduzione della soglia di liquidità da finanziare in relazione a quanto già anticipato. Chi è incline ad alienare, oltre quanto già esposto, fissa già il prezzo della futura vendita, il cui importo è immune dalle variazioni del valore di mercato nel lungo periodo.

<sup>5</sup> G. RECINTO, *Recenti questioni in tema di contratto preliminare: l'esecuzione anticipata*, in *Riv. dir. impr.*, 2015, I, p. 49 ss.

<sup>6</sup> A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, in *Contr. impr.*, 2, 2014, p. 422.

Secondo la maggior parte della dottrina<sup>7</sup>, la figura contrattuale in discorso include un vero e proprio contratto preliminare unilaterale di vendita. Altri<sup>8</sup>, invece, considerano che il c.d. *rent to buy* possa qualificarsi come un contratto definitivo da cui sorge un'obbligazione di dare che trova adempimento mediante un pagamento traslativo.

La figura del *rent to buy* si è diffusa da tempo in Italia, anche se tale modello contrattuale è stato recepito dal modello di *common law*, in quanto frutto di prassi sviluppatasi nel mercato immobiliare di Regno Unito, Irlanda, Stati Uniti ed Australia<sup>9</sup>.

Il legislatore italiano, con il d.l. n. 133 del 12 settembre 2014 (c.d. decreto "Sblocca Italia")<sup>10</sup>, convertito, con modificazioni, con l. 11 novembre 2014, n. 164 ha, di fatto, riconosciuto la necessità di adottare un meccanismo idoneo a favorire la ripresa del mercato immobiliare e ne ha individuato uno degli strumenti privilegiati nel c.d. *rent to buy*. In particolare, la disciplina di tale modello contrattuale è contenuta all'art. 23 d.l. 12 settembre 2014, n. 133, rubricato «Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili». L'art. 23 (commi 1-6) detta una disciplina analitica, anche mediante il rinvio, *per relationem*, ad alcune norme in tema di usufrutto e di contratto di locazione in funzione della successiva alienazione di un immobile<sup>11</sup>.

Con questa previsione legislativa il fenomeno del godimento di un immobile finalizzato al successivo acquisto, da parte dell'utilizzatore, gode attualmente di un regime normativo più coerente anche a livello sistematico. Il comma 1 dell'art. 23 d.l. 133/2014, individua l'ambito di applicazione della normativa, riferibile a tutti «quei contratti, diversi dalla locazione

---

<sup>7</sup> D. POLETTI, *L'accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, p. 62; P. CASTELLANO, *Il Rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione legislativa*, in *Riv. not.*, 2015, p. 60.

<sup>8</sup> A. LUMINOSO, *La compravendita*, Torino, 2015, p. 476.

<sup>9</sup> P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., p. 45. Il contratto di rent to buy si era diffuso negli Stati Uniti nella prassi delle compravendite immobiliari a cavallo degli anni 50.

<sup>10</sup> Coordinato con Legge 11 novembre 2014, n. 164 di Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive (G.U. n. 262 dell'11 novembre 2014). L'art. 23, si trova nel Capo V – *Misure per il rilancio dell'edilizia*, con l'evidente finalità del legislatore di favorire il rilancio del mercato immobiliare, *cfr.* C. MARIANI e C. CERVASI, *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà Profili civilistici, processuali e tributari*, cit., p. 85; S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, cit., p. 953; *contra*, M. BIANCA, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 841.

<sup>11</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., p. 819.

finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto». L'operazione contrattuale risulta, quindi, caratterizzata da due fasi successive: quella consistente nel conseguimento immediato del godimento dell'immobile dietro pagamento del relativo canone, e quella volta ad acquisire l'eventuale trasferimento della proprietà dello stesso con imputazione al prezzo di acquisto della quota di canone predeterminata dalle parti nel contratto<sup>12</sup>. In tal senso quanto «alla prestazione (pecuniaria) del conduttore, indicata come “canone”, essa deve constare di due porzioni, con diverso titolo: una parte che remunera il diritto di godimento a carattere personale del bene - e che è dunque canone in senso tecnico - ed una parte imputata al corrispettivo che, dunque, può essere recuperata quale parte del prezzo di acquisto»<sup>13</sup>.

La norma in parola è stata adottata al fine di sopperire alla contrazione dell'accesso al credito bancario per l'acquisto immobiliare<sup>14</sup>. In tal senso il modello del *rent to buy* è stato individuato come uno strumento idoneo a favorire l'acquisto degli immobili adibiti ad edilizia residenziale ed agevola, sotto diversi profili, sia il conduttore sia il concedente. Si segnala l'uso nel comma 1 del citato art. 23, del plurale «contratti diversi dalla locazione finanziaria»<sup>15</sup>,

<sup>12</sup> C. CICERO, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazioni e spunti)*, in *Contratti*, 2015, 11, p. 1043 ss.

<sup>13</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., p. 826 s.

<sup>14</sup> M. IEVA, *Il rent to buy nella prospettiva di valutazione di efficienza del modello*, in *Riv. not.*, 2015, p. 675 ss., secondo cui «l'interesse prevalente del potenziale acquirente è quello di ricevere un finanziamento in quanto sia sprovvisto di mezzi o si trovi nella impossibilità di avere accesso al credito bancario».

<sup>15</sup> Per spendere brevi cenni all'esclusione espressa della locazione finanziaria, tale inciso ha lo scopo di differenziare la nuova figura contrattuale in esame da quelle caratterizzate da una funzione economica di finanziamento del conduttore come appunto i contratti di *leasing* finanziario in cui l'utilizzatore chiede ad un soggetto di acquistare da terzi la proprietà di un bene, che gli verrà poi concesso in godimento a fronte del pagamento di un canone periodico; mentre nel *leasing* finanziario l'impresa concedente acquista il bene per concederlo all'utilizzatore, nei contratti di godimento in funzione del successivo acquisto, il bene è già di proprietà del concedente stesso, integrando un'operazione contrattuale connotata non da un intento di finanziamento esterno, quanto semmai la dala concessione di un periodo di tempo per reperire finanziamenti per concludere l'acquisto, ed intanto godere del bene. È pur vero che, dottrina minoritaria, in mancanza di indicazione di espliciti elementi discretivi, ha ritenuto sussista in realtà una omogeneità di fondo tra lo schema contrattuale del contratto di godimento in funzione di successiva alienazione ex art. 23 d.l. 133/2014 quello del *leasing finanziario*, affermando che alla precisazione del legislatore può essere attribuito solo il senso «di voler implicitamente qualificare il contratto come ad esecuzione continuata o periodica e come tale non assoggettarlo, in sede di risoluzione per inadempimento del conduttore, alla retroattività dell'effetto risolutivo disposta in via generale dall'art. 1458, comma 1 c.c., stante l'applicabilità in via analogica al leasing traslativo del disposto dell'art. 1526 c.c.», cfr. A. BULGARELLI, *Luci ed ombre del rent to buy italiano*, in *www.altalex.com*, 17 novembre 2014, p. 2. Altri autori aggiungono che l'obiettivo del legislatore fosse quello di escludere dall'ambito di applicazione dell'art. 23 d.l. n. 133/2014 i contratti cd trilaterali che coinvolgono oltre che il proprietario dell'immobile e il conduttore, futuro acquirente, anche un soggetto terzo svolgente attività di intermediazione finanziaria, limitando, in questo

ad indicare la struttura complessa di tale modello contrattuale<sup>16</sup>, nascente dalla combinazione di diverse tipologie contrattuali<sup>17</sup>.

## *2. Caratteristiche del contratto di rent to buy*

Dal punto di vista strutturale, il dato ricorrente nella figura del *rent to buy* è costituito dalla concessione del godimento di un immobile<sup>18</sup>, finalizzato e causalmente collegato alla futura disposizione del diritto di proprietà da parte del proprietario dell'immobile, *rectius* concedente. Parte della dottrina<sup>19</sup> riconduce la fattispecie del *rent to buy* alla categoria dei negozi a formazione progressiva, preparatori della eventuale successiva alienazione.

In merito alla tipologia contrattuale privilegiata dal legislatore per far conseguire al conduttore la proprietà del bene, la dottrina prevalente<sup>20</sup> ritiene si tratti di un contratto preliminare, con l'esclusione quindi dello schema dell'opzione. Tale affermazione si basa su quanto previsto dall'art. 23 più volte citato, che al comma 1 prevede espressamente che tale contratto sia trascritto «ai sensi dell'articolo 2645 bis codice civile», norma dedicata alla trascrizione dei contratti preliminari. Tale posizione è corroborata dal successivo comma 3 della disposizione in parola, in cui si legge che in caso di inadempimento si applica l'art. 2932 c.c. in tema di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto<sup>21</sup>. Sembra che

---

modo l'ambito applicativo ai soli casi in cui la negoziazione avvenga tra due sole parti, senza l'intervento di un operatore professionale, cfr. V. RUGGIERO, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, in *Contr. impr.*, 2015, p. 978 ss.

<sup>16</sup> Il *rent to buy* in realtà rappresenta un risultato che i contraenti possono perseguire attraverso una pluralità di negozi giuridici, in tal senso, F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, in *I contratti*, 2014, p. 823; A. BULGARELLI, *Luci ed ombre del rent to buy italiano*, cit., p. 4.

<sup>17</sup> P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., p. 46.

<sup>18</sup> Parte della dottrina considera la situazione giuridica del conduttore come una detenzione, Cfr. F. CARINGELLA e L. BUFONI, *Manuale di diritto civile*, 2016, p. 1207; G. RIZZI, *Il rent to buy: aspetti redazionali*, in *Riv. not.*, 2015, 4, p. 891.

<sup>19</sup> A. BENNI DE SENA, *Il c.d. rent to buy e il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Profili di disciplina*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 4, p. 609.

<sup>20</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., p. 820: l'autore osserva come la scelta dello strumento del contratto preliminare risultasse preferibile per l'esistenza di una disciplina pubblicitaria già predisposta nel codice civile, mentre il richiamo allo strumento dell'opzione avrebbe comportato una presa di posizione esplicita proprio sul tema dibattuto della trascrivibilità dell'opzione (in quest'ultimo senso, si vedano, G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in *Tratt. dir. civ.*, IV, diretto da R. Sacco, Torino, 2012, p. 123; *contra*, F. GAZZONI, *Trattato della Trascrizione*, I, diretto da F. Gazzoni e E. Gabrielli, Torino, 2012, p. 373).

<sup>21</sup> Il richiamo all'art. 2932 c.c. in caso di inadempimento è da intendersi riferito al solo concedente, se si accoglie la teoria che il conduttore abbia solo un diritto, non anche un obbligo di acquisto D. POLETTI, *L'accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., p. 47.

il legislatore abbia con decisione prescelto la via del contratto preliminare per far ottenere al conduttore la proprietà del bene, escludendo dalla struttura del tipo disciplinato dall'art. 23 lo schema dell'opzione<sup>22</sup>.

La nuova disciplina normativa ha comportato una regolamentazione ed un inquadramento unitario del fenomeno negoziale in esame, tanto da rendere il c.d. *rent to buy* fattispecie contrattuale tipica<sup>23</sup>, definita da parte della dottrina<sup>24</sup> come modello contrattuale espressione di una «tipizzazione sociale». In tal senso, il tipo negoziale risulta delineato nei suoi elementi essenziali con l'indicazione specifica dell'oggetto della prestazione del conduttore e della struttura stessa dell'operazione contrattuale, fino alla relativa disciplina pubblicitaria<sup>25</sup>.

In materia, anche la giurisprudenza di merito<sup>26</sup> ha stabilito che il contratto di *rent to buy* è da ritenere una figura tipica e non assimilabile ad altri tipi negoziali.

<sup>22</sup> F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., p. 826 s., secondo cui la possibilità di ricondurre il c.d. *rent to buy* al contratto preliminare può desumersi da «plurimi indici che in tal senso emergono dall'art. 23 cit. Anzitutto, il comma 1° prevede la trascrizione del contratto “ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile”, il cui oggetto è, appunto, la pubblicità dei contratti preliminari. Ma è il successivo comma 3°, ultima parte, che si occupa dell'attuazione del diritto del conduttore, a fugare ogni dubbio sul fatto che il legislatore della novella non ha semplicemente richiamato una disciplina pubblicitaria, ma ha preso esplicita posizione in ordine alla struttura del contratto. Ivi si prevede, infatti, che “In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile”, così rendendosi palese che la struttura del nuovo tipo comprende un obbligo di concludere il contratto in senso tecnico».

<sup>23</sup> AA.VV., *Rent to buy, leasing immobiliare e vendita con riserva della proprietà Profili civilistici, processuali e tributari*, cit., p. 22; S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, cit., p. 953. In realtà il punto è discusso in quanto alcuni ritengono che si tratti di un contratto tipico e altri di un contratto misto. Sul punto leggi A. FACHECHI, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, in *Rass. dir. civ.*, 2016, 1, p. 100 ss.

<sup>24</sup> A. TESTA, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Imm. propr.*, 2014, p. 384 ss., secondo cui il *rent to buy* si connota di «una propria tipizzazione in dipendenza di una causa sociale che risponde alla tutela di interessi diffusi all'intera collettività e quindi di una causa socialmente tipica determinata dalla funzione sociale alla quale esso è chiamato a rispondere, con l'evidente vantaggio di rendere disapplicata la disciplina che, in maniera cogente, sarebbe, altrimenti, chiamata a regolare la fattispecie laddove essa fosse costituita, non da un contratto causalmente unitario, ma da singole fattispecie tipiche da ritenersi riunite unicamente dal nesso di collegamento che è funzionale alla soddisfazione delle motivazioni che hanno indotto le parti alla realizzazione di quello specifico schema negoziale articolato». Si evidenzia, quindi che con tale regolamentazione, il fenomeno *rent to buy*, può essere visto non più come la combinazione di più fattispecie contrattuali tipiche, tra loro collegate, come antecedentemente al DL 133/2014, bensì come una autonoma fattispecie. In dottrina è una questione ancora dibattuta se si tratti effettivamente di un nuovo contratto tipico. Affinché si possa individuare un nuovo contratto tipico, in quanto perché sia tale «è necessario che si riconosca una causa autonoma al contratto; e[...] certamente il *rent to buy* oggi rientra in una figura che ha una disciplina legale particolare, ma [si dubita] che ad essa corrisponda un univoco tipo legale nominato», cfr. C. CICERO, «*Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi*», cit., p. 1048.

<sup>25</sup> Per una trattazione analitica degli elementi essenziali del contratto, F. DELFINI, *La nuova disciplina del rent to buy nel sistema delle alienazioni immobiliari*, cit., p. 819.

<sup>26</sup> Tribunale di Verona, ordinanza del 12 dicembre 2014 n. 95, in *dejure.it*

L'art. 23, specifica sia al comma 1, che al comma 5, che l'oggetto della prestazione pecuniaria del conduttore, consiste in un "canone", composto da due porzioni, aventi titolo diverso: una parte che può definirsi "canone in senso tecnico", quale remunerazione del diritto di godimento del bene e l'altra parte, invece, «imputata al corrispettivo del trasferimento» della proprietà, quale anticipazione del prezzo di acquisto. Il comma 1 bis, lascia alla libertà contrattuale delle parti la definizione del contratto, sul piano della determinazione della 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»<sup>27</sup>.

L'art. 23, comma 1, prevede, inoltre, che il conduttore ha il diritto di acquistare l'immobile «entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto».

Il comma 2, dell'art. 23 d.l.133/2014 contempla la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore comunque ad un ventesimo del loro numero complessivo. Il legislatore lascia spazio all'autonomia negoziale delle parti di determinare la gravità dell'inadempimento, limitandosi a fissare soltanto una soglia minima, non superabile dai contraenti<sup>28</sup>.

In tema di *rent to buy* si applica la disciplina sostanziale relativa ai diritti ed obblighi nascenti dal contratto, caratterizzata dal rinvio ad interi «blocchi di norme»<sup>29</sup> e si completa con il richiamo degli artt. 1002-1007 c.c. (in quanto compatibili) riguardanti gli obblighi nascenti dall'usufrutto<sup>30</sup>. Da ciò si rileva che a carico del conduttore viene posto l'obbligo di fare l'inventario del bene ricevuto in godimento e prestare idonea garanzia, quest'ultima tesa

---

<sup>27</sup> La doppio titolo di imputazione del canone è da considerarsi quale elemento essenziale del contratto, determinando la sua mancanza la fuoriuscita dal tipo negoziale disciplinato dall'art. 23, cfr. S. MAZZAMUTO, *Il contratto di rent to buy*, cit., p. 957.

<sup>28</sup> La Relazione illustrativa della norma del 15 aprile 2014 al Senato, Commissioni riunite, VIII Lavori pubblici e XIII Ambiente e territorio, giustificava la disciplina "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.

<sup>29</sup> P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., p. 53, secondo l'autore, si riscontra di una normazione disarticolata e costruita in gran parte mediante rinvii ad interi blocchi di norme, spunti a loro volta da una disciplina più ampia soprattutto in riferimento alla trattazione dei diritti ed obblighi nascenti dal contratto.

<sup>30</sup> Parte della dottrina ha accolto con perplessità questo inserimento in quanto inspiegabile, mutuato dalla normativa sull'usufrutto, anziché da quella sulla locazione, «nonostante la chiara affinità causale della concessione del godimento nel Rent to buy con quest'ultima» cfr. P. CASTELLANO, *Il rent to buy: un fenomeno sociale in cerca di definizione giuridica*, cit., p. 53.

a ricoprire funzione analoga al deposito cauzionale in ambito locatizio, a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione da parte del debitore. In tal senso la finalità è quella di tutelare il concedente, ponendo a carico del conduttore l'obbligo di utilizzare il bene adottando la diligenza del buon padre di famiglia, nonché l'obbligo di restituire il bene immobile nel medesimo stato in cui lo stesso si trova al momento della consegna, in caso di mancato acquisto dell'immobile.

### 3. *La clausola obbligatoria di acquisto dell'immobile*

Dal dettato legislativo di cui all'art. 23 d.l. 133/2004 si evince che con il contratto in esame il conduttore è titolare del diritto ma non ha anche l'obbligo di acquistare l'immobile concesso in godimento.

Chiaro è l'intento del legislatore insito nella volontà di introdurre una disciplina "a maglie larghe" che consenta di modulare lo schema negoziale in esame in base alle concrete esigenze delle parti contraenti. L'interrogativo che sorge è quello di verificare se, ed in quale misura, sia possibile introdurre una clausola in forza della quale il conduttore assume anche l'obbligo giuridico di acquistare l'immobile concesso in godimento al fine di rafforzare il sinallagma contrattuale.

In tal senso, se è pacifico che l'assunzione di un obbligo di acquisto di un bene possa essere oggetto di un negozio autonomo, maggiori dubbi sorgono circa l'introduzione di una siffatta previsione nel contratto di *rent to buy*.

Si discute infatti se in caso di inserimento di una clausola obbligatoria di acquisto, il contratto rientri comunque nell'ambito di applicazione dell'art. 23 d.l. 133/2004 ovvero fuoriesca dalla suddetta fattispecie legislativa integrando così un contratto atipico, ammesso, ai sensi dell'art. 1322 c.c., purché diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

È fuor di dubbio infatti che, stante il dettato normativo, è esclusa l'applicazione della disciplina in tema di *rent to buy* nel caso in cui le parti stabiliscano che tale contratto vincoli all'acquisto il solo conduttore, attribuendo il diritto di scelta al locatore.

Se il legislatore riconosce al conduttore la piena libertà di stipulare o meno il definitivo, è da considerare una forzatura ritenere ammissibile ricondurre a tale figura la pattuizione

secondo la quale il conduttore possa vedersi disconosciuto il proprio diritto al trasferimento<sup>31</sup>.

Secondo alcuni<sup>32</sup> la disciplina deve essere letta in senso restrittivo. In tale prospettiva, il legislatore si sarebbe preoccupato di individuare gli elementi essenziali e necessari che integrano la fattispecie negoziale del c.d. *rent to buy*, facendo venir meno l'applicazione della disposizione in commento per qualsiasi negozio sorto in virtù della volontà dei contraenti anche qualora essi abbiano espressamente introdotto un obbligo di acquisto dell'immobile.

In altri termini, il legislatore avrebbe individuato gli elementi essenziali e necessari del c.d. *rent to buy*, nella specie il conferimento del godimento, la suddivisione del corrispettivo versato e l'attribuzione al conduttore di un diritto all'acquisto senza il correlativo obbligo<sup>33</sup>.

Qualsiasi pattuizione che non sia quindi in linea con i caratteri essenziali appena esposti, non potrà essere ricondotta all'applicazione della disciplina in commento, ma sarà suscettibile di regolamentazione autonoma nel rispetto dei principi generali e nei limiti della legge.

Vi è chi<sup>34</sup>, inoltre, ha rilevato che il comma 7, dell'art. 23 si riferisca non alla disciplina in tema di contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, contenuta nei commi da 1 a 6 del medesimo art. 23, bensì alla locazione di alloggi sociali con patto di riscatto, contenuta nell'art. 8, d.l. 28 marzo 2014 n. 47, convertito con legge 23 maggio 2014 n. 80<sup>35</sup>: infatti da una semplice lettura si evince che il comma 7 prevede, dopo l'art. 8, comma 5, del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, l'aggiunta del comma 5 bis.

---

<sup>31</sup> R. CALVO, *I contratti di godimento preordinati alla vendita immobiliare (rent to buy)*, in *Rent to buy tra fattispecie e procedimento. Studio sull'autonomia negoziale*, a cura di R. Franco, Napoli, 2017, p. 73.

<sup>32</sup> V. RUGGIERO, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare (Spunti critici e riflessioni di carattere giuridico-economico intorno all'art. 23, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla l. 11 novembre 2014, n. 164)*, cit., p. 972.

<sup>33</sup> D. POLETTI, *L'accesso « graduale » alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., p. 43.

<sup>34</sup> G. RIZZI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione*, in *www.federnotizie.it*, 2014, § 2 ss., l'autore osserva però che nella prima fase di applicazione della normativa in esame nessuna interpretazione può essere esclusa con certezza; tuttavia nel discostarsi dallo schema tipico, bisogna evitare il rischio, di vedersi negata l'applicazione della disciplina in commento. A titolo esemplificativo, se fosse previsto, oltre all'obbligo di alienazione a carico del concedente, l'obbligo acquisto a carico del conduttore, il contratto potrebbe essere non più qualificato come contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, bensì come un contratto di locazione collegato ad un preliminare bilaterale, con conseguente limitazione dell'efficacia della trascrizione a soli tre anni anziché dieci.

<sup>35</sup> Legge 23 maggio 2014 n. 80 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.

Taluni negano la possibilità di un'interpretazione estensiva della norma di cui al comma 7 dell'art. 23, tale da ricondurre nel suo ambito applicativo anche il contratto di *rent to buy*, in quanto la stessa norma risulta dettata per una fattispecie diversa, la locazione di alloggi sociali, che coinvolge anche profili di pubblico interesse.

Questa interpretazione si basa sulla "tipicità" dello schema contrattuale di cui all'art. 23 d.l. 133/2014 che prevede come elemento essenziale e caratterizzante della fattispecie il riconoscimento al conduttore del diritto, e non anche dell'obbligo, di acquisto dell'immobile. Tale tesi trova conforto nel comma 1 bis dell'art. 23, d.l. 133/2014, introdotto in sede di conversione, al fine di disciplinare espressamente le conseguenze del mancato esercizio del diritto all'acquisto spettante al conduttore. In tal senso, la previsione suddetta dispone che le parti definiscano in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto dell'immobile entro il termine stabilito.

Per tali ragioni alcuni<sup>36</sup> sono pervenuti alla conclusione che il legislatore non ha dettato una disciplina a maglie larghe ma una fattispecie contrattuale molto ristretta che prevede, quale elementi tipici, l'immediata concessione del godimento del bene, il diritto all'acquisto e l'imputazione al corrispettivo del trasferimento della quota di canone fissata all'intero contratto.

In caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, è necessario che il conduttore, in seguito alla caducazione della possibilità di acquisto, non venga considerato inadempiente.

Il diritto all'acquisto, quindi, sarebbe da considerarsi un elemento necessario ma, da solo, comunque non sufficiente a delineare la fattispecie contrattuale in parola, in quanto vi è la necessità di effettuare una valutazione complessiva della presenza di tutte le componenti indicate al fine di qualificare l'accordo in termini di *rent to buy*<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> A. CIRLA, *Rent to buy, contratto blindato. Accordi anticipati sulle somme da restituire in caso di mancato acquisto*, in *Il Sole 24 Ore*, del 2 marzo 2015, p. 40; L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *I Contratti*, 2015, pp. 190-192.

<sup>37</sup> E. GUARDIGLI, *I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: profili ricostruttivi*, cit., p. 799;

Da ciò quindi ne deriverebbe l'unilateralità dell'obbligo al trasferimento solamente a carico del locatore e, dunque, sembrerebbe non esservi spazio per la stipulazione convenzionale di un obbligo di acquisto a carico del conduttore<sup>38</sup>. In guisa diversa, si snaturerebbe la finalità avuta di mira dal legislatore con l'adozione della disciplina del *rent to buy*, favorire l'agevole ricorso al mercato immobiliare residenziale.

Da ciò discende che il diritto all'acquisto dell'immobile dovrebbe essere elemento sufficiente a caratterizzare tale contratto e, pertanto, la pattuizione avente ad oggetto un vincolo di acquisto dell'immobile concesso in godimento a carico del conduttore snaturerebbe il contratto di *rent to buy* e contrasterebbe con gli obiettivi della disciplina.

Tuttavia vi è chi<sup>39</sup> ritiene di interpretare in maniera estensiva la disciplina in commento, alla luce della necessità di interpretare il c.d. *rent to buy* come uno strumento flessibile.

Tale impostazione dottrinale, condivisibilmente riconosce la possibilità di pattuire, all'interno del contratto di *rent to buy*, in ossequio al principio dell'autonomia negoziale, anche un obbligo di acquisto a carico del conduttore, e non solamente il diritto di acquisto come espressamente previsto dal dettato normativo.

---

<sup>38</sup> Sul punto vedi L. IBERATI, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, cit., p. 191, secondo il quale «Non sembra quindi possibile ritenere che con l'eventuale previsione contrattuale di un obbligo di acquisto a carico del conduttore, oltre a non modificare la natura del contratto, ci si limiti ad aggiungere un nuovo elemento che, senza toglierne alcuno di quelli previsti dalla nuova normativa, si affianca al diritto comunque riconosciuto al conduttore. In realtà con una tale previsione contrattuale si modificano le posizioni delle parti e l'equilibrio dei loro interessi, abbandonando di conseguenza, come già detto, la fattispecie in esame». Sul tema v. BRECCIA, *Autonomia contrattuale*, sub art. 1322, in *Comm c.c.* diretto da E. Gabrielli, *Dei contratti in generale*, a cura di E. Navarretta e R. Orestano, cit., spec. p. 110 ss. ed ivi ampi riferimenti; G. GRISI, *L'autonomia privata*, in *Il diritto privato nella giurisprudenza. I contratti in generale*, a cura di Cendon, I, Torino, 2000, 293 ss. A. BARENGHI, *Qualificazione, tipo e classificazione dei contratti*, in *Diritto civile* diretto da Lipari e Rescigno (coordinato da Zoppini), III, *Obbligazioni*, 2, *Il contratto in generale*, Milano, 2009, p. 295 ss; E. NAVARRETTA, *L'evoluzione dell'autonomia contrattuale tra ideologie e principi*, in *Quaderni fiorentini*, 2014, I, p. 589 ss.

<sup>39</sup> Studio n. 102-2015/C - *Articolo 23 del d.l. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. rent to buy): tecniche redazionali*, Approvato dall'Area Scientifica – Studi Civilistici il 19/02/2015 Approvato dal CNN nella seduta del 6-8/05/2015 ([www.notaioricciardi.it](http://www.notaioricciardi.it)); secondo questo Studio, il conduttore si trova in una situazione soggettiva attiva che prevede sicuramente il diritto potestativo di rendersi acquirente del bene, che comprende in sé la facoltà di esercitare il diritto all'acquisto alle condizioni precedentemente convenute con il proprietario. Ove si seguisse la tesi contraria, peraltro, il divieto potrebbe essere facilmente aggirato facendo esercitare al conduttore, fuori dal contratto base, la facoltà di acquistare l'immobile attraverso una semplice dichiarazione sottoscritta contestualmente al perfezionamento del contratto base di *Rent to Buy*. Tra l'altro, secondo questa ricostruzione, non si può condividere la soluzione restrittiva, basata su una presunta violazione del dato normativo e sul distorto utilizzo del contratto in esame al solo fine di allungare l'efficacia prenotativa della trascrizione diversamente a quanto avviene nel preliminare semplice.

In tal senso l'introduzione di una siffatta pattuizione assume rilievo sia da un punto di vista economico sia da un punto di vista giuridico.

Quanto al primo profilo, se da un lato vi è chi<sup>40</sup> ritiene improbabile che il conduttore possa assumere un vincolo di acquisto secondo i criteri previsti dalla disciplina del *rent to buy* per un periodo eccessivamente ampio, dall'altro vi è chi<sup>41</sup> sostiene che, allo stato, nessun venditore sarebbe disposto a concedere in godimento un immobile senza avere la certezza per un periodo lungo di incassare il corrispettivo pattuito e trasferire la proprietà del bene<sup>42</sup>.

Da un punto di vista giuridico occorre preliminarmente considerare che la previsione del comma 1 bis, pur se connotata da una scarsa qualità redazionale, sembra contraddire la possibilità di qualificare il contratto come vincolo avente valore impegnativo per entrambi i contraenti. Con specifico riferimento al profilo relativo al trasferimento dell'immobile, tuttavia, occorre considerare l'intento perseguito dal legislatore, che può desumersi dalla lettura della Relazione illustrativa<sup>43</sup>, espressamente finalizzato ad introdurre una «disciplina a maglie larghe». Ciò si può desumere ponendo l'accento sul secondo periodo del comma 5, il quale riferendosi genericamente «all'inadempimento del conduttore», lascia intendere che ben vi si può ricomprendere anche il rifiuto all'acquisto cui è finalizzato il contratto, non potendosi configurare un obbligo di acquisto in capo al conduttore stesso<sup>44</sup>.

Da un punto di vista giuridico, il diritto di acquisto dell'immobile richiama il “diritto al contratto” costruito dalla dottrina<sup>45</sup> per ricomprendere le ipotesi che attribuiscono ad un soggetto il diritto all'introduzione di un determinato regolamento di interessi, in vista della concessione di tutele interinali di un rapporto giuridico preparatorio.

<sup>40</sup> G. RIZZI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione*, cit., § 2 ss.

<sup>41</sup> Studio CNN n. 102-2015/C - *Articolo 23 del d.l. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. rent to buy): tecniche redazionali*.

<sup>42</sup> F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, cit., p. 828; sul punto vedi anche G. D'AMICO, *Relazione del 26 giugno 2015, presso l'Università di Cagliari, in occasione del seminario di studio sul “Rent to buy” per il XXV incontro del Coordinamento Nazionale dei dottorati di ricerca in diritto privato*, in *I contratti*, 2015, p. 1030 ss, il quale considera che La flessibilità di tale strumento, inoltre, potrebbe agevolare anche il locatore in quanto «si riconduce la libertà lasciata al conduttore, attraverso un meccanismo che non è dissimile a quella di una sorta di caparra che fosse convenuta in cambio di un diritto di recesso riconosciuto al conduttore medesimo».

<sup>43</sup> La Relazione illustrativa della norma del 15 aprile 2014 al Senato, Commissioni riunite, VIII Lavori pubblici e XIII Ambiente e territorio, p. 1 ss.

<sup>44</sup> V. CUFFARO, *Oltre la locazione: il rent to buy, nuovo contratto per l'acquisto di immobili*, in *Corr. Giur.*, 2015, p. 6.

<sup>45</sup> G. GABRIELLI, *Il rapporto giuridico preparatorio*, Milano, 1974, p. 3 ss; Sui negozi preparatori v. anche G. Bozzi, *I contratti preparatori*, in *Tratt. Rescigno-Gabrielli*, VII, *I contratti di vendita*, a cura di Valentino, p. 144 ss; G. Di Rosa,

Si tratterebbe di un diritto potestativo attribuito al conduttore. In tal senso, il diritto potestativo consiste in un diritto soggettivo<sup>46</sup> che si compone nell'attribuzione di un potere ad un soggetto allo scopo di tutelare un proprio interesse che può essere realizzato anche senza la collaborazione di determinati soggetti e si esercita con la dichiarazione del titolare indirizzata al soggetto passivo.

Detto potere, avente carattere assoluto, può essere modulato dal titolare in base al concreto interesse che vuole realizzare.

Il diritto potestativo è estensibile unilateralmente da parte del titolare in quanto si tratta di una situazione giuridica soggettiva già acquisita nel patrimonio economico-sociale dell'avente diritto. Pertanto, se è vero che si tratta di un diritto potestativo, questo può essere anche rinunciato<sup>47</sup> attraverso un negozio unilaterale avente carattere non recettizio. Così non vi sarebbe alcun motivo di negare l'assunzione dell'obbligo di acquisto da parte del conduttore all'interno del contratto di *rent to buy*, qualora esso costituisca il reale e concreto interesse perseguito da quest'ultimo.

La disciplina in tema di *rent to buy* dovrebbe in altri termini essere intesa "a maglie larghe" estendendo alla fattispecie anche quelle tipologie contrattuali sviluppatesi nella prassi che possono in qualche modo essere ricondotte alla fattispecie esaminata.

In considerazione dell'esiguità del dato normativo in materia di *rent to buy*, c'è chi<sup>48</sup> ritiene preferibile colmare le lacune dando rilevanza, all'interno della pattuizione, al concreto interesse che i contraenti intendono realizzare.

Tale ricostruzione può dirsi suffragata proprio dalla previsione di cui all'art. 23, comma 1 bis, introdotto con la legge di conversione n. 164/2014, destinato a chiarire quali possano essere le conseguenze in favore del concedente nel caso in cui il conduttore-acquirente non

---

*Circolazione immobiliare e contrattazione preliminare*, in *Riv. dir. civ.*, 2011, I, p. 107 ss; R. DE MATTEIS, *Contratto preliminare*, in [www.treccani.it](http://www.treccani.it), 2013.

<sup>46</sup> Cfr. sul punto P.G. MONATERI, *Diritto soggettivo*, in *Dig. disc. priv.*, IV, 1990, p. 416 ss.; M. GRAZIADEI, *Diritto soggettivo, potere, interesse* in G. Alpa, M. Graziadei, A. Guarnieri e U. Mattei, P.G. Monateri e R. Sacco, *Il diritto soggettivo* in *Tratt. dir. civ. Sacco*, Torino, 2001, p. 24 ss; D. BARBERO, *il diritto soggettivo* in *Foro it.*, 1939, IV, p. 1 ss; R. ORESTANO, *Diritti soggettivi e diritti senza soggetto. Linee di una vicenda concettuale* in *Jus*, 1960, p. 149 ss.

<sup>47</sup> Sulla rinuncia al diritto potestativo v. M. BELLINVIA, *La rinunzia alla proprietà ed ai diritti reali di godimento*, in *Studio CNN n. 216-2014/C*, p. 1 ss; R. DI MARIANO, *La rinunzia ai diritti reali: da teoria ad esigenza concreta*, in *Rivista Notarile*, 2014, 3, p. 126 ss; M. F. GIORGIANNI e N. FIBBI, *Quid Iuris? Le risposte a 100 quesiti di interesse notarile inter vivos*, in *Diritto Notarile*, 2016, p. 6.

<sup>48</sup> P. ZANELLI, *Rent to buy* nelle leggi 80 e 164 del 2014: ora dunque *emptio tollit locatum*? in *Contr. imp.*, 2014, p. 24.

esercitati il diritto di acquistare l'immobile. Con tale disciplina il legislatore lascia intendere che il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, vada comunque valutato come un costo predeterminato, già pattuito dalle parti al momento della conclusione del contratto, con la finalità di remunerare il sacrificio del concedente-venditore, costituito dal tenere ferma, per il tempo stabilito nel contratto, la facoltà di acquisto, in via esclusiva, dell'immobile in favore del conduttore. In tal senso, la quota che in base alla legge deve essere trattenuta comunque dal proprietario, può essere qualificata come una "penale", che il conduttore deve sostenere per il mancato esercizio del diritto di acquisto della *res* in godimento<sup>49</sup>.

Dal dato normativo si evince che la scelta del conduttore di non avvalersi del diritto attribuitogli in base alla sottoscrizione del contratto, non è priva di conseguenze giuridiche, in quanto lo stesso è comunque tenuto a sopportarne il costo economico.

Da ciò, secondo taluni<sup>50</sup>, si potrebbe ritenere ammissibile l'introduzione di una clausola che imponga al conduttore l'acquisto del bene.

D'altra parte, se si prende in esame il profilo della causa del contratto disciplinato dall'art. 23 d.l. 133/2014, è evidente che il contratto di *rent to buy* possa ritenersi un'operazione contrattuale peculiare, in cui il godimento dell'immobile è una fase preparatoria alla compravendita, non esaurendosi la causa del contratto nel mero godimento dell'immobile. In ragione di ciò, si può quindi sostenere che il rapporto contrattuale in esame appare diverso dalla locazione, in quanto caratterizzato dalla *causa alienandi*.

Ciò diviene più evidente se solo si considera il richiamo contenuto al comma 6 dell'art. 23, in caso di fallimento del conduttore non all'art. 80 l. fall., bensì alla più generale norma dell'art. 72 l. fall., relativa agli effetti del fallimento sui rapporti giuridici pendenti, il quale è un contratto preliminare<sup>51</sup>.

Nei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione deve quindi essere posto l'accento non tanto sulla locuzione «godimento», bensì su quella «alienazione», che

<sup>49</sup> V. RUGGIERO, *Rent to buy: la positivizzazione di un nuovo schema negoziale tipico nato nella prassi per il sostegno indiretto al mercato immobiliare*, cit., p. 1008.

<sup>50</sup> Studio CNN n. 102-2015/C - *Articolo 23 del d.l. 12 settembre 2014 n. 133 convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. rent to buy): tecniche redazionali*.

<sup>51</sup> A. BENNI DE SENA, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile. Aspetti successori e disciplina applicabile*, in *Studium Iuris*, 2016, p. 993.

consente di connotare il godimento di una funzione, appunto, preparatoria alla successiva alienazione<sup>52</sup>.

Con un simile accordo, il conduttore potrebbe manifestare anticipatamente la volontà di acquistare il bene sin dal momento della stipulazione.

La *ratio* di tale ragionamento deriva dal fatto che il conduttore godrebbe del diritto potestativo di acquistare il bene in qualsiasi momento del rapporto contrattuale e, pertanto, non vi sarebbe alcun motivo per escludere la possibilità di manifestare la volontà di obbligarsi all'acquisto dell'immobile già al momento della conclusione del negozio.

Con la conclusione di un siffatto contratto, il conduttore acquista sicuramente il diritto potestativo consistente nella facoltà di acquistare il bene oggetto del contratto alle condizioni stabilite al momento dell'accordo.

Per tale motivo, se la volontà di acquistare il bene può essere manifestata, in forza della stipulazione del *rent to buy*, unilateralmente dopo il perfezionamento del contratto medesimo, il conduttore potrebbe, senza aspettare la scadenza dei termini previsti nel contratto, esprimere il consenso all'acquisto, senza assumere alcuna obbligazione in senso tecnico. Tale patteggiamento è comunque tale da non far sconfinare nell'atipicità lo schema del *rent to buy*, in forza del diritto potestativo attribuito al conduttore.

In caso di manifestazione del consenso preventivo all'acquisto del bene nel contratto di *rent to buy*, l'obbligazione a carico del conduttore nasce in un momento successivo cioè alla scadenza del termine entro il quale l'immobile deve essere acquistato dal conduttore.

Una volta prestato preventivamente il consenso, quindi, se la parte debole non addi- viene alla stipulazione di un contratto di vendita, tale parte si renderà inadempiente *ex art.* 23.

In tale caso il conduttore non assumerebbe una obbligazione in senso tecnico, ma si introdurrebbe nella fattispecie contrattuale del *rent to buy* esclusivamente un consenso "preventivo", da parte del conduttore, all'acquisto del bene.

---

<sup>52</sup> Proprio l'espressa esclusione della locazione finanziaria dall'applicazione della normativa, rafforza la convinzione che la causa di vendita sia qualificante per la fattispecie *de quo*, avendo il *leasing* altre cause, in particolare il *leasing* di godimento, una causa di finanziamento e il *leasing* traslativo, quella di garanzia.

Si tratterebbe, quindi, di una sfasatura temporale in quanto verrebbe anticipato il momento in cui il conduttore manifesta la propria volontà di acquisto, senza con ciò stravolgere la struttura tipica del contratto<sup>53</sup>.

#### 4. *Il buy to rent e l'help to buy*

Dal contratto di *rent to buy* si devono distinguere altre due figure contrattuali, *buy to rent* ed *help to buy*, ugualmente di matrice anglosassone, tutte caratterizzate dalla gradualità nel versamento del corrispettivo, frazionato nel tempo, nonché dalla sfasatura temporale tra l'immissione in possesso del bene e l'adempimento dell'obbligazione principale del compratore, attuata tramite la combinazione e la rivisitazione di schemi contrattuali già conosciuti<sup>54</sup>.

Si tratta, in realtà, di ipotesi affini unicamente sotto il profilo della finalità di favorire il riavvio del mercato delle contrattazioni immobiliari, costituendo invero il *buy to rent* e l'*help to buy* operazioni dai profili strutturali e funzionali marcatamente distinti rispetto al descritto programma preparatorio all'acquisto<sup>55</sup>.

L'elemento distintivo rispetto al *rent to buy* risiede infatti nell'immediatezza di un contratto di vendita (*buy to rent*) o di un preliminare di vendita (*help to buy*).

Tali modelli contrattuali sono caratterizzati, in estrema sintesi, dalla diluizione del versamento del corrispettivo o da una sfasatura temporale tra il momento dell'acquisto della proprietà e quello dell'adempimento dell'obbligazione principale del compratore, attuata tramite la combinazione o la rivisitazione di schemi contrattuali, alcuni dei quali ben noti alla prassi giurisprudenziale e allo stesso legislatore e semplicemente ribattezzati con etichette più affascinanti.

Per ovviare alla stagnazione del mercato immobiliare gli operatori pratici del settore hanno propagandato con grande enfasi formule mutuata dall'esperienza angloamericana, variamente denominate.

<sup>53</sup> Cfr. A. FACHECHI, *Rent to buy e variabilità della disciplina applicabile*, cit., p. 101 ss.

<sup>54</sup> D. POLETTI, *L'accesso «graduale» alla proprietà immobiliare (ovvero, sui contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)*, cit., p. 33; A. FUSARO, *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi*, cit., p. 425.

<sup>55</sup> A. PURPURA, *La nuova disciplina del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione immobiliare*, cit., p. 126; F. TASSINARI, *Dal rent to buy al buy to rent: interessi delle parti, vincoli normativi e cautele negoziali*, cit., p. 822.

Il *buy to rent* consiste in un negozio di compravendita, immediatamente traslativo della della proprietà, con la specifica pattuizione in base alla quale il prezzo verrà pagato in modo differito, attraverso un numero predeterminato di rate.

Tale figura contrattuale si caratterizza, altresì per la presenza di una condizione risolutiva posta a garanzia del venditore, in base alla quale nell'ipotesi di inadempimento nei pagamenti da parte del promissario acquirente, il contratto si risolve con il trasferimento della proprietà del bene in capo al venditore<sup>56</sup>. Si tratta di una condizione risolutiva unilaterale nell'interesse del venditore di inadempimento dell'obbligazione del pagamento del prezzo ex art. 1353 c.c., con contestuale possibilità di rinuncia ad esse mentre la condizione è pendente, ed un termine di rinuncia qualora si sia avverata. Con l'apposizione, invece, della clausola di riserva della proprietà, il venditore mantiene la proprietà dell'immobile fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo<sup>57</sup>.

Con il termine *help to buy* viene indicata una figura contrattuale consistente in un contratto preliminare di vendita, trascritto nei registri immobiliari e di durata variabile, più o meno lunga, con effetti parzialmente anticipati, quale la consegna immediata del bene al promissario acquirente, e caratterizzato dal versamento iniziale da parte di quest'ultimo in favore del venditore di una caparra confirmatoria per l'acquisto del bene pari al 5/10% e di successivi pagamenti periodici di un certo importo versati a titolo di acconto sul prezzo, allo scopo di domandare ad un soggetto terzo un finanziamento per l'acquisto definitivo corrispondente soltanto all'importo residuo (70/80%) del corrispettivo non versato. I pagamenti versati a titolo di acconto del prezzo con modalità periodica, ricomprendono anche l'immediato godimento del bene e gli oneri fiscali.

Nell'*help to buy* viene, inoltre, riconosciuto al promissario acquirente un diritto di recesso, libero o vincolato, consentendogli di sciogliersi dal vincolo nel caso in cui nel corso della durata del contratto, sopravvengano circostanze che rendano l'affare non più vantaggioso, con la previsione a suo carico di una multa penitenziale, di entità variabile, in relazione

---

<sup>56</sup> La presenza della condizione risolutiva di inadempimento comporta l'immediato trasferimento della proprietà dell'immobile, per cui le imposte sulla proprietà immobiliare vanno pagate dall'acquirente, e il venditore, non essendo più proprietario dell'immobile, ha la possibilità di godere delle agevolazioni fiscali (per esempio per la prima casa) in caso di acquisto di altro immobile.

<sup>57</sup> P. TONALINI, *I contratti di rent to buy*, reperibile in [www.tonalini.it](http://www.tonalini.it), 2015, p. 11.

agli anni trascorsi dalla conclusione del contratto preliminare, con funzione di remunerazione per il promittente venditore, per la perdita della disponibilità del bene.

Questa soluzione contrattuale prevede dunque un obbligo di acquisto e i pagamenti periodici effettuati sono interamente imputati ad acconto sul prezzo o caparra, non sussistendo, come invece nel *rent to buy*, una quota di canone imputata a godimento.

La vocazione espressa della tipologia contrattuale dell'*help to buy* è quella di consentire ai futuri acquirenti di ottenere il godimento dell'immobile con una cifra iniziale abbastanza bassa, di corrispondere periodicamente importi in denaro da scalare rispetto al prezzo finale, agevolandoli nell'ottenere il finanziamento necessario per la parte residua del corrispettivo pattuito per la conclusione della compravendita<sup>58</sup>.

##### 5. *Rilievi conclusivi*

Dalle considerazioni svolte risulta che il contratto di *rent to buy* deve essere considerato come un contratto di locazione che potrebbe trasformarsi in una futura vendita.

A parere di chi scrive, non sarebbe sufficiente considerare la sola unilateralità del preliminare a favore dell'avente causa quale elemento caratterizzante della fattispecie in esame.

Ragionando a contrario, infatti, si contribuirebbe a realizzare uno squilibrio contrattuale che si concretizzerebbe con la stipulazione di un atto il cui contenuto sarebbe volto alla sola tutela degli interessi della parte acquirente. Ciò renderebbe il *rent to buy* un modello negoziale non economicamente appetibile sul mercato.

La facoltà di riconoscere la possibilità di manifestare la volontà di acquistare l'immobile fin dal momento della conclusione del c.d. *rent to buy*, fa venir meno la possibilità che il venditore debba sacrificare l'opportunità di ricevere l'intero prezzo del bene venduto. In tale prospettiva, al fine di bilanciare gli scopi che le parti intendono concretamente perseguire, non sarebbe possibile escludere a priori dall'ambito applicativo della norma in esame una siffatta pattuizione dal momento che non sussiste alcun divieto riguardo la possibilità di dichiarare la volontà di acquisto sin dal momento costitutivo del rapporto negoziale.

---

<sup>58</sup> D. DE STEFANO, F. DE STEFANO, L. STUCCHI e G. DE MARCHI, *Help to buy, favorire la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie, Clausole in rete*, 2012, VI, p. 44; A. BUSANI, *Le nuove compravendite*, in *Il Sole 24ore*, 13 maggio 2013, n. 7.

La fattispecie tipicamente regolata dal legislatore, in altri termini, secondo una lettura più elastica che ricomprende il soddisfacimento degli interessi di tutte le parti in questione, prevede un diritto potestativo liberamente modulabile dal conduttore e, in forza di ciò, quest'ultimo potrebbe porre in essere una duplice promessa vincolante ossia quella relativa al rapporto personale di godimento e quella concernente l'impegno di acquistare l'immobile alla scadenza pattuita dalle parti.

*Abstract*

In view of the introduction of the regulatory framework relating to property rentals aimed at the purchase of a property set out by Legislative Decree no. 133 of 2014 designed to facilitate the buyer in the purchase of a real estate property, this study sheds light on the admissibility of the introduction of a mandatory purchasing clause within the related legal framework.

Such analysis is aimed at examining the characteristics and the structure of this contract type and at determining, for this purpose, if such clause does not void the contract's ordinary structure as it is conceived by the legislator, namely if its introduction would make it atypical as in that case solely the purchaser's right established by the law would be derogated.

The study carries on analysing cases similar to the rent-to-buy scheme.

Camerino, ottobre 2018.