

Rent to buy

Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Esempificazione pratica

di Luca Iberati (*)

A., in seguito indicato anche come “concedente”, concede a B., in seguito indicato anche come “conduttore”, il godimento, per il periodo di tempo appresso precisato, del seguente immobile:

porzione immobiliare posta nel fabbricato condominiale sito in Comune di, via n. e costituita da un appartamento posto al piano composto di locali e servizi con annesso vano di cantina al piano il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di intestato al signor A. ed ivi censito a seguito della planimetria depositata in catasto con denuncia di nuova costruzione (ovvero: di variazione) in data protocollo n. [ovvero: ed ivi censito a seguito della denuncia di nuova costruzione (ovvero: di variazione) in data protocollo n. la cui planimetria catastale si allega in fotocopia al presente atto sotto la lettera] come segue:

sezione (ove esistente), foglio, particella, subalterno, via n., piani, zona censuaria, categoria, classe, vani, Rendita Catastale Euro

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52, quale introdotto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni in legge 30 luglio 2010, n. 122, il signor A. dichiara fin d'ora che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e la (eventualmente: come sopra allegata) planimetria

depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto.

Ovvero:

Il concedente si obbliga a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile in oggetto onde rendere possibile l'eventuale atto di trasferimento dell'immobile medesimo nei termini appresso indicati e nel rispetto dell'articolo 29, comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52, quale introdotto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni in legge 30 luglio 2010, n. 122.

Confini in senso orario a partire da nord:

- dell'appartamento:

- del vano di cantina:

Il godimento dell'immobile in oggetto viene concesso per otto (1) anni da oggi e quindi fino al giorno e pertanto il conduttore viene con oggi immesso nella detenzione dell'immobile medesimo nello stato in cui si trova che il conduttore riconosce essere di buona conservazione.

Al conduttore è riconosciuto il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto da esercitarsi con le modalità e nei termini appresso indicati, per il corrispettivo che le parti determinano fin d'ora in euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero).

Con il presente atto il conduttore si obbliga a corrispondere al concedente il canone mensile di euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) da

(*) Il testo che segue reca un possibile esempio del contratto previsto dall'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, noto con la locuzione inglese “rent to buy”, in entrambe le fasi attraverso le quali esso può svilupparsi. La sua redazione si basa sulle considerazioni svolte nel mio contributo *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*.

Prime considerazioni, in *I Contratti*, 2015, 2, 189 ss., al quale mi sia quindi consentito rinviare.

(1) Il termine massimo oltre il quale cessano gli effetti della trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis, quale elevato dal comma 3 dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, è di tutta la durata del contratto e comunque non superiore a dieci anni dalla trascrizione medesima.

pagarsi entro il giorno di ogni mese a partire dal prossimo mese di, oltre al canone iniziale di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) che il concedente dichiara di avere ricevuto dal conduttore al quale rilascia corrispondente quietanza. Convengono le parti che, qualora il conduttore dovesse esercitare il diritto a lui spettante di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, verrà imputato al suddetto corrispettivo di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) il 40% (quaranta per cento) dei canoni corrisposti fino al momento dell'atto di trasferimento dell'immobile. Pertanto il primo canone, già pagato, verrà imputato al detto corrispettivo per l'importo di euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), mentre i canoni successivi verranno imputati al corrispettivo medesimo per l'importo di euro 600,00 (seicento virgola zero zero) ciascuno.

Il diritto del conduttore di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, potrà essere da lui esercitato in qualunque momento dal novantesimo giorno successivo ad oggi e cioè dal giorno fino al novantesimo giorno precedente la scadenza degli otto anni di durata del presente contratto e pertanto fino al giorno, mediante comunicazione effettuata con raccomandata postale, ovvero fax ovvero posta elettronica certificata indirizzati al concedente ai seguenti recapiti:

..... (Comune) via n. c. a. p. fax : p.e.c.:

L'atto di trasferimento dell'immobile dovrà essere stipulato entro novanta giorni dall'invio di detta comunicazione.

Decorsi novanta giorni da oggi, e fino alla scadenza dell'intera durata del contratto, le parti potranno comunque in qualunque momento addivenire di comune accordo alla stipula dell'atto di trasferimento a prescindere dalla detta comunicazione. In tal caso l'esercizio del relativo diritto da parte del conduttore sarà effettuato direttamente con l'atto di trasferimento.

E' fatto in ogni caso salvo il conguaglio per il canone non ancora scaduto alla data dell'atto di trasferimento.

Qualora il conduttore non eserciti nei termini sopra indicati il suo diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, avrà diritto alla restituzione da parte del concedente unicamente della quota di un mezzo di quella parte dei canoni pagati, come sopra convenuta nel 40%, che sarebbe stata imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile medesimo nel caso in cui tale trasferimento si fosse effettuato. Pertanto, in caso di man-

cato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto, il concedente dovrà restituire al conduttore euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per quanto riguarda il primo canone già pagato, ed euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ciascuno dei canoni successivamente pagati dal conduttore stesso.

Il conduttore è dispensato dal fare l'inventario e dalla prestazione della garanzia previsti dall'art. 1002 c.c. richiamato dal comma 3 dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Durante il periodo di godimento dell'immobile da parte del conduttore sono a suo carico le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia e alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente atto. Sono pure a carico del conduttore le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Al di fuori di quest'ultimo caso, le riparazioni straordinarie sono invece di regola a carico del concedente al quale il conduttore dovrà corrispondere, durante il godimento dell'immobile, l'interesse legale delle somme spese per le dette riparazioni straordinarie.

Se il concedente rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese. Le spese dovranno essere rimborsate alla fine del godimento dell'immobile senza interesse. A garanzia del rimborso il conduttore ha diritto di ritenere l'immobile riparato.

Quanto alle spese condominiali, le parti convengono che quelle ordinarie siano a carico del conduttore mentre quelle straordinarie siano a carico del concedente, salvo comunque quanto sopra precisato relativamente alle riparazioni straordinarie.

Il conduttore si obbliga a rispettare il regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto notaio in data n. rep. registrato a il al numero e trascritto a in data ai numeri

Inoltre, durante il periodo di godimento dell'immobile, è fatto divieto al conduttore di modificare la destinazione d'uso dell'immobile medesimo, di apportarvi modifiche o innovazioni, di locarlo o comunque di cederlo in godimento a terzi.

Il conduttore si obbliga a conservare l'immobile in oggetto con la diligenza del buon padre di famiglia, riconsegnandolo al concedente nello stato di conservazione in cui lo ha ricevuto, ove non lo acquisti a seguito dell'esercizio del diritto a lui come sopra riconosciuto.

Tecniche contrattuali Immobili

(Eventuale previsione di un deposito cauzionale o altra garanzia a favore del concedente)

Il concedente garantisce la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto a lui pervenuto in forza di, la sua regolarità edilizia ed urbanistica e la sua libertà da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli e tale si obbliga a trasferirlo al conduttore in caso di esercizio da parte di quest'ultimo del relativo diritto come sopra concordato.

(Eventuali ulteriori clausole relative all'eventuale atto di trasferimento dell'immobile)

Dichiara il concedente che l'immobile in oggetto è stato costruito in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di in data numero

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato del tecnico n. in data, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile in contratto.

Il concedente garantisce la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Il presente contratto si risolve nel caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di cinque canoni (2).

In caso di risoluzione del presente contratto per inadempimento del conduttore, come anche in caso di mancato esercizio da parte sua del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto entro il termine come sopra convenuto del, il conduttore dovrà restituire l'immobile entro giorni rispettivamente dal verificarsi della risoluzione del contratto ovvero dalla scadenza del termine finale della durata del contratto di otto anni da oggi e cioè dal suddetto giorno del, Tuttavia nel primo caso tutti i canoni pagati saranno interamente acquisiti dal concedente che avrà diritto di ottenere anche quelli scaduti e non pagati, mentre nel caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile, il conduttore avrà diritto alla restituzione di quella parte dei canoni come sopra concordata.

In caso di risoluzione del presente contratto per inadempimento del concedente, lo stesso dovrà restituire al conduttore la parte dei canoni come sopra convenuta da imputare al corrispettivo del tra-

sferimento dell'immobile, maggiorata degli interessi legali.

Il presente atto verrà trascritto a carico del concedente ed a favore del conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Spese e tasse del presente atto sono a carico e quelle dell'eventuale atto di trasferimento dell'immobile in oggetto sono a carico

Atto di trasferimento di immobile in adempimento degli accordi stipulati con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

A. e B.

premessò

- che con atto notaio in data n. rep. registrato a il n. e trascritto a il ai numeri, A., in seguito indicato anche come "concedente", ebbe a concedere a B., in seguito indicato anche come "conduttore", il godimento, per il periodo di otto anni dalla data del detto atto e quindi fino al giorno, della porzione immobiliare posta nel fabbricato condominiale sito in Comune di, via n. e costituita da un appartamento al piano composto di locali e servizi con annesso vano di cantina al piano il tutto quale meglio appresso descritto,

- che con il citato atto è stato riconosciuto al conduttore il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto per il corrispettivo tra le parti ivi determinato in euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), imputando al detto corrispettivo il 40% (quaranta per cento) dei canoni da lui corrisposti al concedente in adempimento degli obblighi assunti con il detto contratto e secondo quanto ivi convenuto,

- che nei termini e con le modalità previsti dal citato atto, il conduttore ha esercitato il suo diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto con comunicazione inviata in data mediante raccomandata postale (*ovvero*: fax/p.e.c.),
ovvero:

- che il conduttore intende qui esercitare il suo diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto,

- che conseguentemente le parti, in adempimento degli accordi conclusi con il citato atto, intendono

(2) Ai sensi del comma 2 dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, il numero minimo di canoni il cui mancato pagamento,

anche non consecutivo, risolve il contratto è determinato dalle parti in misura non inferiore ad un ventesimo del numero complessivo dei canoni.

procedere al trasferimento della proprietà dell'immobile in oggetto dal concedente al conduttore,

tutto ciò premesso

e ritenuto formare parte integrante ed essenziale del presente atto, A. e B. convengono e stipulano quanto segue.

In forza ed a seguito dell'esercizio del diritto in premessa indicato, prima d'ora effettuato dal conduttore come pure in premessa precisato,

ovvero:

Il signor B., per mezzo del presente atto, dichiara di esercitare il proprio diritto di acquistare la proprietà dell'immobile in premessa indicato ed appresso meglio descritto e, dando corso agli accordi conclusi in premessa citati, in forza ed a seguito dell'esercizio di tale diritto,

il signor A. trasferisce al signor B. che accetta ed acquista nel fabbricato condominiale in Comune di, via n., la porzione immobiliare costituita da un appartamento posto al piano composto di locali e servizi con annesso vano di cantina al piano il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di intestato al signor A. ed ivi censito a seguito della planimetria depositata in catasto con denuncia di nuova costruzione (*ovvero:* di variazione) in data protocollo n. [*ovvero:* ed ivi censito a seguito della denuncia di nuova costruzione (*ovvero:* di variazione) in data protocollo n. la cui planimetria catastale si allega in fotocopia al presente atto sotto la lettera] come segue:

sezione (*ove esistente*), foglio, particella, subalterno, via n., piani, zona censuaria, categoria, classe, vani, Rendita Catastale Euro

Ai sensi dell'articolo 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52, quale introdotto dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni in legge 30 luglio 2010, n. 122, il signor A. dichiara che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e la (*eventualmente:* come sopra allegata) planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto.

Confini in senso orario a partire da nord:

- dell'appartamento:

- del vano di cantina:

Con il presente atto viene altresì trasferita la proporzionale quota di comproprietà di millesimi

delle parti comuni del fabbricato condominiale così come risulta dai titoli e dalla legge.

Quanto con il presente atto trasferito è pervenuto al signor A. in forza dell'atto notaio in data n. rep. registrato a il al numero e trascritto a in data ai numeri

Il signor B. si obbliga a rispettare il regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto notaio in data n. rep. registrato a il al numero e trascritto a in data ai numeri

Il presente trasferimento avviene per il corrispettivo, già determinato dalle parti con l'atto in premessa citato notaio in data n. rep., di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) ai quali, secondo gli accordi intervenuti con l'atto medesimo, vanno imputati euro (3) costituenti il 40% (quaranta per cento) dei canoni fino ad oggi complessivamente corrisposti dal conduttore al concedente. I residui euro dichiara il concedente di averli ricevuti come appresso precisato dal conduttore al quale rilascia pertanto ampia e finale quietanza di saldo.

Agli effetti dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche i comparenti, da me notaio resi edotti sulle conseguenze in caso di dichiarazione mendace ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiarano:

a) che il suddetto corrispettivo di Euro 300.000,00 è stato pagato come segue:

- euro 2.000,00 mediante imputazione del 40% del primo canone di euro 5.000,00 indicato nel citato contratto notaio in data n. rep. e che è stato corrisposto dal conduttore al concedente mediante assegno bancario non trasferibile n. datato tratto sulla Banca Agenzia/Filiale

- euro mediante imputazione del 40% pari ad euro 600,00 di ciascuno dei successivi numero canoni di euro 1.500,00 ciascuno, che sono stati corrisposti dal conduttore al concedente mediante numero bonifici bancari, dell'importo di euro 1.500,00 ciascuno, effettuati mediante la Banca Agenzia/Filiale e recanti i seguenti numeri di cro (*ovvero:* di riferimento *ovvero:* di operazione) e le seguenti date:

- n. in data

(3) Considerata la clausola più sopra contenuta nel contratto originario, che consente al conduttore un ampio spazio di tempo entro il quale esercitare il suo diritto di acquistare l'immobile, questo ed altri successivi importi dipendono dal mo-

mento in cui, a seguito dell'esercizio di tale diritto, è stipulato l'atto di trasferimento e quindi dal relativo numero di canoni nel frattempo pagati.

Tecniche contrattuali Immobili

- n. in data

- n. in data

ecc.

- i residui euro mediante assegno circolare non trasferibile n. emesso in data dalla Banca Agenzia/Filiale, di pari importo (*ovvero, ove la data dell'atto di trasferimento non coincida con la data di scadenza del canone mensile*: del diverso importo di euro ... in quanto conteggiante anche il conguaglio di euro ... relativo al godimento dell'immobile in oggetto dal giorno ... fino al giorno di ieri compreso, pari al 60% della corrispondente proporzionale parte di canone mensile e come tale non soggetto ad imputazione al corrispettivo del presente trasferimento).

b) che non si sono avvalsi di mediatore (*ovvero, in caso contrario, menzioni prescritte dalla citata normativa*).

La porzione immobiliare in oggetto è trasferita nello stato di fatto in cui si trova ben noto al conduttore che già ne gode fin dal, con tutte le inerenti ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

Il concedente presta ogni più ampia garanzia circa la piena ed esclusiva titolarità di quanto qui trasferito e la sua libertà da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti danno atto e dichiarano non esservi luogo ad iscrizione di ipoteca legale, avendo il conduttore adempiuto ad ogni obbligo su di lui gravante.

Gli effetti del presente atto si producono dalla data odierna.

Ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, il concedente dichiara che l'immobile in oggetto è stato costruito in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di in data numero

Ai sensi della vigente normativa in tema di prestazione energetica degli edifici, si allega al presente atto sotto la lettera, in copia conforme, l'attestato di prestazione energetica del tecnico, numero in data

In relazione al suddetto attestato di prestazione energetica come sopra allegato, il concedente dichiara che non sussistono cause che ne determinino la decadenza.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica di che sopra, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile come sopra oggetto del presente atto.

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non trovarsi tra loro in alcuno dei rapporti previsti dall'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modifiche, le parti dichiarano che il presente atto costituisce cessione nei confronti di persona fisica che, come la stessa dichiara, non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze.

Pertanto il signor B. richiede a me notaio che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e quindi richiede che la detta imposta sia calcolata sulla base imponibile di euro, restando le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura fissa.

(Eventuali menzioni fiscali relative all'acquisto della c.d. prima casa)

Le parti richiedono che dall'imposta di registro dovuta per il presente atto sia scomputato l'importo di euro pari all'imposta di registro corrisposta nella misura del 3% su quella parte dei canoni imputata a corrispettivo del presente trasferimento, ai sensi della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 19 febbraio 2015.

Spese e tasse del presente atto, connesse e dipendenti, sono a carico

Considerazioni sul contratto in oggetto

Il testo che precede presuppone l'accoglimento di talune soluzioni interpretative circa la natura e gli elementi che caratterizzano il contratto in oggetto.

Il primo presupposto interpretativo è costituito dal riconoscimento che il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, regolato dall'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, è un nuovo contratto tipico.

La fattispecie in cui esso si sviluppa è costituita da due fasi distinte ma strettamente collegate tra loro: la prima caratterizzata dal godimento di un immobile concesso da una parte denominata "concedente" a favore dell'altra parte denominata "conduttore" e la seconda fase, solo eventuale (anche se probabilmente risulterà in pratica molto frequente), che prevede il trasferimento dell'immobile medesimo dal concedente al conduttore.

L'unitarietà del nuovo contratto nominato, pur nella complessità che lo caratterizza, ha dunque suggerito, nella sua redazione, di non qualificare come autonomo

e distinto contratto di “vendita” l’atto con il quale si realizza l’eventuale seconda fase del regolamento negoziale, quella del trasferimento dell’immobile. Ciò per giustificare il titolo che è stato dato alla detta seconda fase, non certo elegante e sintetico, bensì prolisso e descrittivo ma “indotto” dal lessico utilizzato dal legislatore.

In effetti, l’eventuale trasferimento del bene trova la sua fonte e la sua ragione giustificativa negli impegni assunti e nel regolamento di interessi concordato con il contratto in esame. Conseguentemente all’atto di trasferimento non potranno applicarsi norme della vendita incompatibili con la nuova fattispecie. Si pensi ad esempio alla disciplina dei vizi (artt. 1490 ss. c.c.) nella parte in cui non presuppone l’intervenuto periodo di tempo, magari molto lungo, durante il quale il conduttore ha avuto il godimento del bene. Ma lo stesso “corrispettivo” del trasferimento, correttamente definito come tale, e non come “prezzo”, dalla nuova normativa, e dalla conseguente soluzione redazionale qui sopra proposta, sarà necessariamente determinato dalle parti in considerazione e sul presupposto della particolarità e complessità della fattispecie in esame e delle reciproche obbligazioni dalle stesse assunte.

Comunque sia, sul piano della disciplina, gli effetti di questa qualificazione non impediranno l’applicazione analogica all’atto di trasferimento della quasi totalità delle norme che regolano la vendita. Come del resto, il ricorso all’analogia con le norme sulla locazione potrà rivelarsi utile per colmare qualche lacuna circa la regolamentazione della precedente fase di godimento del bene.

Su quest’ultima affermazione è necessaria un’importante precisazione. Accettato preliminarmente che il nuovo contratto sia un contratto tipico e non una locazione sommata ad un preliminare di vendita, e considerato che il procedimento analogico non è consentito per le norme eccezionali, al nostro contratto non troverà applicazione, rispettivamente né in via diretta né in via analogica, la disciplina vincolistica prevista per la locazione. Inoltre, il ricorso analogico alle norme sulla locazione richiederà, in linea di principio, l’accettazione della tesi secondo la quale il diritto di godimento che nasce dal nostro contratto è un diritto personale e non reale.

Come si è già avuto modo di osservare (4), infatti, la previsione della trascrizione del nostro contratto e il rinvio che la nuova normativa effettua ad alcune norme in tema di usufrutto in quanto compatibili, non

sembrano sufficienti ad affermare la nascita di un nuovo diritto reale di godimento.

Da un lato infatti il rinvio in tema di trascrizione è fatto per un verso ad un contratto appunto di locazione (art. 2643, comma primo, n. 8, c.c.) e per un altro ad un contratto con effetti meramente obbligatori, quale è il preliminare (art. 2645 bis c.c.).

Dall’altro lato le norme in tema di usufrutto richiamate che riguardano l’inventario e la garanzia cui di regola è tenuto l’usufruttuario, le spese e gli oneri a carico dello stesso e quelli a carico del proprietario, le usurpazioni ad opera di terzi e le azioni relative alle servitù, non sembrano così inequivocabilmente qualificanti della natura di diritto reale, forse con la sola eccezione (che si giustificerebbe in quanto tale) del secondo comma dell’art. 1012 c.c. che attribuisce all’usufruttuario il potere di far riconoscere l’esistenza delle servitù a favore del fondo o l’inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo, col dovere tuttavia di chiamare in giudizio il proprietario.

Per quanto poi possa valere l’argomento letterale, la terminologia usata dal Legislatore, che qualifica il titolare del diritto di godimento quale “conduttore”, è comunque in linea con la proposta interpretazione.

L’accettazione dunque di questo presupposto, cioè della natura personale e non reale del diritto di godimento attribuito al conduttore, unitamente alla natura solo obbligatoria del contratto in esame che richiede un atto ad hoc per produrre l’effetto reale, costituisce condizione necessaria per aderire alle soluzioni redazionali qui sopra accolte in relazione alle normative speciali che riguardano i contratti aventi ad oggetto diritti reali. Così, in particolare, ai fini della validità del contratto non sarà richiesta l’osservanza della normativa sulla conformità catastale (art. 19, comma 14, D.L. n. 78/2010, conv. L. n. 122/2010) che invece dovrà essere applicata a pena di nullità nell’eventuale atto di trasferimento dell’immobile.

Nell’esemplificazione sopra esposta e qui commentata, si è comunque tenuta in considerazione tale normativa anche nel contratto costitutivo del diritto (personale) di godimento fornendo due possibili indicazioni alternative: la prima, peraltro non richiesta in base a quanto fin qui esposto, che, anticipando l’eventuale atto traslativo (....il signor A. dichiara fin d’ora che), ne agevoli la predisposizione dando conto della situazione di conformità catastale già esistente, e la seconda, che se non si seguisse la tesi qui proposta determinerebbe la nullità dell’atto, che prevede la possibilità di stipulare il

(4) L. Iberati, *Il nuovo contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. Prime considerazioni*, in *I Contratti*, 2015, 2, 192 s.

Tecniche contrattuali Immobili

contratto in oggetto pur in assenza della conformità catastale in ordine alla quale, come può avvenire in un contratto preliminare, il titolare del diritto reale, nel nostro caso il concedente, si obbliga a provvedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile al fine di renderne possibile il successivo eventuale trasferimento con separato ed apposito atto.

Discorso analogo può essere fatto per la normativa edilizia ed urbanistica nella parte in cui prescrive a pena di nullità specifiche formalità redazionali (Art. 40 L. n. 47/1985, art. 2, comma 58, L. n. 662/1996 e artt. 30 e 46 D.P.R. n. 380/2001).

Nell'esemplificazione in commento si è comunque voluto inserire anche nel contratto originario la dichiarazione del concedente circa gli estremi del permesso di costruire, e ciò sia perché da un lato è comunque un'informazione utile ed opportuna a vari effetti, ed anche perché, da un altro lato, l'osservanza della normativa edilizia ed urbanistica sotto tale profilo formale, risulterà determinante nel caso in cui il conduttore si trovi nelle condizioni di dover esperire il rimedio di cui all'art. 2932 c.c. espressamente richiamato dal comma 3 dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. Quest'ultimo rilievo non sembra invece valere per la conformità catastale per la quale si ritiene di poter estendere alla presente fattispecie contrattuale le considerazioni svolte in tema di rapporti tra la normativa sulla conformità catastale ed il contratto preliminare (5).

Nelle dette materie sarà tuttavia opportuno predisporre ulteriori clausole, dettate dal caso volta per volta disciplinato in concreto, che facilitino la stipula dell'eventuale atto traslativo ed anticipino, prevenivano e regolino la risoluzione dei problemi inerenti all'eventuale trasferimento dell'immobile.

Per la normativa in tema di prestazione energetica, in linea con quanto sopra esposto, si è ritenuto di applicare al contratto costitutivo del diritto (personale) di godimento le disposizioni normative previste per la locazione (semplici menzioni senza allegazione dell'attestato di prestazione energetica) e per l'atto di trasferimento le prescrizioni previste per gli atti traslativi a titolo oneroso (allegazione dell'attestato di prestazione energetica e relative menzioni). Nulla vieta, ovviamente, di inserire anche nel primo atto le più complete formalità redazionali previste per il secondo.

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte, non si è infine ritenuto di dover inserire nel primo atto le men-

zioni prescritte dall'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, per gli atti di cessione di immobili e relative alle modalità di pagamento del corrispettivo e delle spese sostenute per l'attività di mediazione nonché ai dati riguardanti il mediatore. Dette menzioni sono invece state doverosamente inserite nell'atto di trasferimento dell'immobile. Anche qui, comunque, nulla vieta di anticipare già nel primo atto le menzioni medesime.

Per quanto riguarda il canone che il conduttore si impegna a corrispondere al concedente, nell'esemplificazione in commento vengono fatte risultare le ripartizioni richieste dalla legge.

Viene così indicata la parte di canone destinata ad essere imputata a corrispettivo del trasferimento nel caso in cui il conduttore dovesse esercitare il diritto a lui spettante di acquistare la proprietà dell'immobile in oggetto (nell'esempio il 40%). La restante parte del canone (e quindi il 60%) resterà invece definitivamente acquisita dal concedente quale corrispettivo del godimento dell'immobile. Ciò si ricava agevolmente dalla circostanza che: a) se seguirà l'atto di trasferimento non sarà evidentemente imputata al corrispettivo del trasferimento, b) se invece il conduttore non eserciterà il suo diritto di acquistare l'immobile, nel testo proposto è precisato che "avrà diritto alla restituzione da parte del concedente unicamente" di una quota (nell'esempio un mezzo) "di quella parte dei canoni" (nell'esempio, 40%), "che sarebbe stata imputata a corrispettivo del trasferimento dell'immobile medesimo nel caso in cui tale trasferimento si fosse effettuato", e quindi, nell'esempio, il conduttore avrà unicamente diritto alla restituzione del 20% (un mezzo del 40%) dei canoni pagati. Viene in concreto subito dopo esplicitato il preciso importo di euro che di ciascun canone pagato verrà restituito al conduttore. In tal modo viene anche conseguentemente resa ricavabile per differenza l'ulteriore parte dei canoni che, in caso di mancato esercizio del diritto del conduttore di acquistare l'immobile, resteranno definitivamente acquisiti dal concedente quale corrispettivo del diritto riconosciuto al conduttore di scegliere liberamente se addivenire o meno al trasferimento dell'immobile (il restante mezzo del 40% e quindi il 20%). Riassumendo quindi, nell'esempio, le ripartizioni del canone risultano le seguenti: 1) il 60% è destinato al corrispettivo del godimento dell'immobile, 2) il 40% andrà imputato al corrispettivo dell'eventuale trasferimento, 3) nel caso di mancato esercizio del diritto di acquisto dell'immobi-

(5) L. Iberati, *La conformità catastale: considerazioni su alcuni aspetti della normativa incidenti sulle tecniche redazionali*, in questa *Rivista*, 2012, 2, 154 ss., nella parte relativa al contratto

preliminare con riferimento al detto rimedio dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art. 2932 c.c.

le, di detto 40%, una metà e cioè il 20% costituirà il corrispettivo del diritto riconosciuto al conduttore di scegliere liberamente se addivenire o meno al trasferimento dell'immobile e il residuo 20% gli andrà, in tal caso, restituito.

Ma queste ripartizioni del canone, sulle quali la legge insiste in più punti, hanno anche una fondamentale importanza nell'ipotesi patologica dell'inadempimento. Per questo motivo si è ritenuto opportuno riportare nell'esemplificazione sopra proposta anche la precisazione di quale è la sorte del canone in caso di risoluzione del contratto per inadempimento sia del conduttore che del concedente, al fine di richiamare l'attenzione delle parti sulle conseguenze, anche sul piano patologico, delle scelte da esse effettuate in ordine alle dette ripartizioni.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore è previsto che tutti i canoni da lui pagati saranno interamente acquisiti dal concedente, in conformità alla previsione normativa che però, in questo caso, consente espressamente anche un diverso accordo delle parti.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente, è previsto che lo stesso dovrà restituire al conduttore solo la parte dei canoni che i contraenti hanno convenuto di destinare ad imputazione al corrispettivo dell'eventuale trasferimento dell'immobile (nell'esempio il 40%, maggiorato degli interessi legali), an-

che qui in conformità alla previsione della nuova normativa che sul punto costituisce applicazione della regola generale contenuta nell'art. 1458 c.c. il quale, al primo comma, dopo aver stabilito che la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, fa salvo il caso dei contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali stabilisce che l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

Infatti poiché solo una parte del canone (e non tutto) è stata destinata ad essere imputata a corrispettivo dell'eventuale trasferimento dell'immobile (nel nostro esempio il 40%), la residua parte del canone (nell'esempio il 60%) resterà definitivamente acquisita dal concedente quale corrispettivo dell'intervenuto godimento dell'immobile da parte del conduttore.

Questo ulteriore aspetto evidenzia, ancora una volta, la specifica destinazione delle varie parti di cui si compone il canone voluta dalla legge pur nell'unitarietà del contratto e della sua causa.

Un'ultima notazione. Nel testo che precede viene esemplificato il caso in cui oggetto del contratto sia un appartamento. Il contratto può tuttavia avere ad oggetto qualunque immobile. L'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, infatti, non contiene alcuna limitazione al riguardo.