

## I CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE

### Abstract

La tesi di dottorato ha ad oggetto lo studio dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, introdotti dall'art. 23 del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133 (c.d. Decreto Sblocca Italia), conv. in Legge n. 164/2014.

Tale fattispecie negoziale era già diffusa nella prassi nei modelli del *rent to buy*, *buy to rent* e *help to buy*, mutuati dall'esperienza anglo-americana, caratterizzati dalla predisposizione di meccanismi di dilazione del prezzo, al fine di ovviare alla stretta sui finanziamenti generata dalla crisi economica degli ultimi anni.

Si evidenzia come il ricorso al modello classico della vendita, disciplinato dagli artt. 1460 ss. cod. civ., ceda il passo all'utilizzo sempre più esteso di forme procedimentalizzate di vendita, caratterizzate da una realizzazione progressiva della vicenda traslativa.

L'operazione dedotta nel *rent to buy* – oggi “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione” – consta, infatti, di una prima fase necessaria e a effetti obbligatori, che instaura una situazione di godimento in capo al conduttore ed una seconda fase a effetti reali, nella quale avviene il trasferimento del bene, che è solo eventuale, in quanto la norma non prevede un obbligo reciproco delle parti a concludere l'atto di vendita, bensì un diritto di acquistare in capo al conduttore.

La dottrina ha da subito rilevato la affinità di tale sequenza con quelle tipiche di alcuni istituti domestici rinvenibili sia nel codice civile che nella legislazione speciale, i quali si collocherebbero in tale tendenza, potendo, dunque, essere considerati quali figure antesignane del contratto di *rent to buy*.

L'inquadramento della figura muove necessariamente dall'analisi del dato normativo contenuto nell'art. 23 del d.l. n. 133/2014 che si presenta disorganico e poco nitido, atteso il rinvio ad una pluralità di istituti disomogenei, quali la trascrizione del contratto preliminare, l'usufrutto, il rimedio ex art. 2932 cod. civ., la risoluzione per inadempimento e le sorti del contratto in caso di fallimento delle parti.

Nel testo si dà conto anche dei profili fiscali dell'operazione, non indicati dal legislatore, oggetto di una Circolare esplicativa emanata dall'Agenzia delle Entrate, che detta la disciplina relativa al regime impositivo della fattispecie.

L'obiettivo che ci si pone è quello di individuare gli effetti giuridici essenziali del contratto, che consentono *in primis* di tracciare i confini con le molteplici figure affini, tra le quali il contratto preliminare ad effetti anticipati, la locazione convertibile in vendita, il collegamento negoziale tra un contratto di locazione e un preliminare di vendita o con un patto di opzione, nell'intento di individuare il *proprium* della figura introdotta dal Decreto Sblocca Italia.

Lo studio della fattispecie negoziale prosegue con l'individuazione della causa del contratto, alla luce di un approccio metodologico - diverso da quello sotteso alla teoria della sussunzione- che presuppone

un procedimento unitario di interpretazione e qualificazione teso a identificare gli effetti giuridici essenziali della figura, che ne definiscono la minima unità effettuale.

Individuati gli effetti giuridici essenziali e i singoli interessi dedotti dalle parti è possibile rintracciare la disciplina più adeguata al caso concreto, che va ricercata nell'ambito dell'intero ordinamento, disancorandosi da logiche classificatorie che inducono ad un irrigidimento delle fattispecie negoziali.

## **Abstract**

The PhD thesis deals with the study of “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione” introduced by Article 23 of Law Decree no. 133 of 12 September 2014 (Decreto Sblocca Italia), converted in Law no. 164/2014.

This type of negotiation was already widespread through models known as rent-to-buy, buy-to-rent and help-to-buy, borrowed from the Anglo-American legal experience, characterized by pricing dilution mechanisms, in order to solve home loans interruptions, caused by the recent economic crisis.

It is appropriate to highlight that the use of the classic model of sale, regulated by Article 1460 and following of Civil Code, gives the step to the ever-expanding use of proclaimed forms of sale, characterized by a progressive realization of the translational affair.

The transaction deduced in rent to buy - now " contratti di godimento in funzione della successiva alienazione " – consists, in fact, of a first necessary step with effect of oblige, which creates a position of enjoyment for the renter and a second stage with “real effects”, in which property transfer is carried out, which is only potential, since the legal rule does not provide for mutual agreement between the parties to conclude the act of sale, but gives to the renter the right to purchase.

The paper also takes into account tax profiles, not regulated by law, but indicated by an Explanatory Circular issued by Revenue Agency, which sets out the rules governing the tax regime of the case.

Work's objective is to identify contract's “essential legal effects”, which allow us to first draw the boundaries with the many similar figures, including “pre-contract with anticipate execution”, “lease convertible in sale”, “collegamento negoziale” between lease and pre-contract or option, in order to identify the “proprium” of the figure introduced by the Decree “Sblocca Italia”.

The study of this contract goes through the identification of the cause, considering the method observed - different from the theory of “sussunzione” - which presupposes a unified process of interpretation and qualification aimed at identifying contract's “essential legal effects”, which define the “minima unità effettuale”.

After the identification of the “essential legal effects” along with the individual interests put forward by the parties, it is possible to trace the most appropriate discipline to fit the concrete case, which is to be sought within the whole system, disagreeing with classification methods that would lead to stiffening of the negotiating cases.