

LA VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ E IL “RENT TO BUY”

NORMATIVA E GIURISPRUDENZA

CODICE CIVILE: *Libro IV Delle Obbligazioni, Titolo III Dei singoli contratti, Capo I Della vendita, Sezione II Della vendita di cose mobili, § 3 - Della vendita con riserva della proprietà*

Art. 1523 Passaggio della proprietà e dei rischi

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

Art. 1524 Opponibilità della riserva di proprietà nei confronti di terzi

La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, solo se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento.

Se la vendita ha per oggetto macchine e il prezzo è superiore agli € 15,49 la riserva della proprietà è opponibile anche al terzo acquirente, purché il patto di riservato dominio sia trascritto in apposito registro tenuto nella cancelleria del tribunale nella giurisdizione del quale è collocata la macchina, e questa quando è acquistata dal terzo, si trovi ancora nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita.

Sono salve le disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri.

Art. 1525 Inadempimento del compratore

Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive.

Art. 1526 Risoluzione del contratto

Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate rimosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta.

La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti.

DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (coordinato con la legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164): *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.*

CAPO V – Misure per il rilancio dell'edilizia

Art. 23 (Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)

1. **I contratti, diversi dalla locazione 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,** sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile¹. La trascrizione produce anche i medesimi effetti² di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile³.

¹ Art. 2645-bis c.c. - Trascrizione di contratti preliminari

1. *I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.*

2. *La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.*

3. *Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni (1) dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).*

4. *I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.*

5. *Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.*

6. *Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.*

² Art. 2644 c.c. - Effetti della trascrizione

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

³ Art. 2643 c.c. - Atti soggetti a trascrizione

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) *i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*

2) *i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;*

2-bis) *i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; (1)*

3) *i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;*

4) *i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;*

5) *gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti ;*

6) *i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;*

7) *gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;*

8) *i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;*

9) *gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;*

10) *i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;*

11) *gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;*

12) *i contratti di anticresi;*

12-bis) *gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato; (2)*

13) *le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;*

14) *le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.*

1-bis. Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668⁴, quarto comma, 2775-bis⁵ e 2825-bis⁶ del codice civile. **Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni.** Si applicano altresì le disposizioni degli articoli⁷ da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile⁸ ⁹, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile¹⁰.

4 Art. 2668 c.c. - Cancellazione della trascrizione

La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.

Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

5 Art. 2775-bis c.c. - Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari

Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.

6 Art. 2825-bis c.c. - Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare

L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Se l'accollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare.

7 Art. 1002 c.c. - Inventario e garanzia

L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano.

Egli è tenuto a fare a sue spese l'inventario dei beni, previo avviso al proprietario. Quando l'usufruttuario è dispensato dal fare l'inventario, questo può essere richiesto dal proprietario a sue spese.

L'usufruttuario deve inoltre dare idonea garanzia. Dalla prestazione della garanzia sono dispensati i genitori che hanno l'usufrutto legale sui beni dei loro minori. Sono anche dispensati il venditore e il donante con riserva d'usufrutto; ma, qualora questi cedano l'usufrutto, il cessionario è tenuto a prestare garanzia.

L'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni prima di avere adempiuto agli obblighi su indicati.

Art. 1003 c.c. - Mancanza o insufficienza della garanzia

Se l'usufruttuario non presta la garanzia a cui è tenuto, si osservano le disposizioni seguenti:

gli immobili sono locati o messi sotto amministrazione, salva la facoltà all'usufruttuario di farsi assegnare per propria abitazione una casa compresa nell'usufrutto. L'amministrazione è affidata, con il consenso dell'usufruttuario, al proprietario o altrimenti a un terzo scelto di comune accordo tra proprietario e usufruttuario o, in mancanza di tale accordo, nominato dall'autorità giudiziaria; il danaro è collocato a interesse;

i titoli al portatore si convertono in nominativi a favore del proprietario con il vincolo dell'usufrutto, ovvero si depositano presso una terza persona, scelta dalle parti o presso un istituto di credito, la cui designazione, in caso di dissenso, è fatta dall'autorità giudiziaria;

le derrate sono vendute e il loro prezzo è parimenti collocato a interesse.

In questi casi appartengono all'usufruttuario gli interessi dei capitali, le rendite, le pigioni e i fitti.

Se si tratta di mobili i quali si deteriorano con l'uso, il proprietario può chiedere che siano venduti e ne sia impiegato il prezzo come quello delle derrate. L'usufruttuario può nondimeno domandare che gli siano lasciati i mobili necessari per il proprio uso.

Art. 1004 c.c. - Spese a carico dell'usufruttuario

Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario.

Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Art. 1005 c.c. - Riparazioni straordinarie

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.

Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta.

L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

Art. 1006 c.c. - Rifiuto del proprietario alle riparazioni

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto¹¹ di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. **In caso di risoluzione** per inadempimento del **concedente**, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del **conduttore**, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. **In caso di fallimento del concedente** il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni¹². In caso di fallimento del **conduttore**, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni¹³; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

Se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà dell'usufruttuario di farle eseguire a proprie spese [c.c. 1005]. Le spese devono essere rimborsate alla fine dell'usufrutto senza interesse. A garanzia del rimborso l'usufruttuario ha diritto di ritenere l'immobile riparato.

Art. 1007 c.c. - Rovina parziale di edificio accessorio Le disposizioni dei due articoli precedenti si applicano anche nel caso in cui, per vetustà o caso fortuito, rovini soltanto in parte l'edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto.

⁸ **Art. 1013 c.c. - Spese per le liti**

Le spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto sono sopportate dal proprietario e dall'usufruttuario in proporzione del rispettivo interesse.

⁹ **Art. 1012 c.c. - Usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù**

Se durante l'usufrutto un terzo commette usurpazione sul fondo o altrimenti offende le ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a fargliene denunzia e, omettendola, è responsabile dei danni che eventualmente siano derivati al proprietario.

L'usufruttuario può far riconoscere la esistenza delle servitù a favore del fondo o l'inesistenza di quelle che si pretende di esercitare sul fondo medesimo; egli deve in questi casi chiamare in giudizio il proprietario.

¹⁰ **Art. 2932 c.c. - Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto**

Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

¹¹ **Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita**

Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.

¹² *Non sono soggetti all'azione revocatoria: (...) c) le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.*

¹³ *Se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto.*

Il contraente può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.

La disposizione di cui al primo comma si applica anche al contratto preliminare salvo quanto previsto nell'art. 72-bis (Contratti relativi ad immobili da costruire: "I contratti di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 si sciogliono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto").

In caso di scioglimento, il contraente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno.

L'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento nei confronti della parte inadempiente spiega i suoi effetti nei confronti del curatore, fatta salva, nei casi previsti, l'efficacia della trascrizione della domanda; se il contraente intende ottenere con la pronuncia di risoluzione la restituzione di una somma o di un bene, ovvero il risarcimento del danno, deve proporre la domanda secondo le disposizioni di cui al Capo V.

Sono inefficaci le clausole negoziali che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento.

In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'art. 2775-bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.

Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente.

7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni¹⁴, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, è aggiunto il seguente: "5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione".

8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE)¹⁵, di cui è data comunicazione nella gazzetta ufficiale.

14 **Riscatto a termine dell'alloggio sociale:**

1. Trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore di un alloggio sociale, come definito dal decreto ministeriale in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare.

2. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'articolo 6 ove ne ricorrano le condizioni.

3. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

5. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

15 1. Salvo deroghe contemplate dai trattati, sono incompatibili con il mercato interno, nella misura in cui incidano sugli scambi tra Stati membri, gli aiuti concessi dagli Stati, ovvero mediante risorse statali, sotto qualsiasi forma che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza.

2. Sono compatibili con il mercato interno:

a) gli aiuti a carattere sociale concessi ai singoli consumatori, a condizione che siano accordati senza discriminazioni determinate all'origine dei prodotti;

b) gli aiuti destinati a ovviare ai danni arrecati dalle calamità naturali oppure da altri eventi eccezionali;

c) gli aiuti concessi all'economia di determinate regioni della Repubblica federale di Germania che risentono della divisione della Germania, nella misura in cui sono necessari a compensare gli svantaggi economici provocati da tale divisione. Cinque anni dopo l'entrata in vigore del trattato di Lisbona, il Consiglio, su proposta della Commissione, può adottare una decisione che abroga la presente lettera.

3. Possono considerarsi compatibili con il mercato interno:

a) gli aiuti destinati a favorire lo sviluppo economico delle regioni ove il tenore di vita sia anormalmente basso, oppure si abbia una grave forma di sottoccupazione, nonché quello delle regioni di cui all'articolo 349, tenuto conto della loro situazione strutturale, economica e sociale;

b) gli aiuti destinati a promuovere la realizzazione di un importante progetto di comune interesse europeo oppure a porre rimedio a un grave turbamento dell'economia di uno Stato membro;

c) gli aiuti destinati ad agevolare lo sviluppo di talune attività o di talune regioni economiche, sempre che non alterino le condizioni degli scambi in misura contraria al comune interesse;

d) gli aiuti destinati a promuovere la cultura e la conservazione del patrimonio, quando non alterino le condizioni degli scambi e della concorrenza nell'Unione in misura contraria all'interesse comune;

e) le altre categorie di aiuti, determinate con decisione del Consiglio, su proposta della Commissione."

GIURISPRUDENZA

La **compravendita immobiliare** sottoposta alla condizione del pagamento del prezzo si inquadra nella figura della compravendita con riserva di proprietà e il trasferimento del relativo diritto si realizza col pagamento dell'ultima rata del prezzo; l'art. 1360 codice civile, sulla retroattività della condizione, non opera infatti tutte le volte che, per volontà delle parti o per la natura del rapporto, gli effetti del contratto debbano essere riportati a un momento diverso da quello della conclusione del contratto (**Cass. n. 3415/1999**).

Il **patto di riservato dominio** può essere incluso anche in una vendita che preveda il pagamento del prezzo non rateale, ma interamente o parzialmente differito. In entrambi i casi l'elemento caratteristico della vendita è costituito dalla immediata eseguibilità della prestazione di consegna della cosa e dal differimento dell'effetto traslativo, che ha luogo soltanto all'atto della completa esecuzione della prestazione riguardante il pagamento del prezzo (**Cass. n. 6322/2006**).

Nella **locazione di un immobile con patto di futura vendita**, ove le parti abbiano considerato la locazione strumentalmente collegata alla promessa di vendita, per consentire al futuro acquirente l'uso dell'immobile fino al termine previsto per la vendita o il pagamento del prezzo, deve ravvisarsi un contratto atipico complesso costituito dalla fusione delle cause dei due contratti tipici (vendita - locazione) in cui la causa principale è quella del trasferimento della proprietà (**Cass. n. 3587/1992**).

Per rendere eseguibile il **patto d'opzione** è sufficiente la dichiarazione di volontà del promissario che deve avvenire in forma scritta, essendo quella del proponente già manifestata, vincolante e per lui irrevocabile, con la conseguenza che quest'ultimo è liberato dal vincolo derivante dall'opzione solo se l'accettazione della proposta intervenga dopo la scadenza del termine all'uopo fissato (**Cass. n. 9675/1996**).

Nel c.d. "**contratto preliminare ad effetti anticipati**" emergono dei contratti accessori al preliminare, necessariamente perché funzionalmente connessi e, tuttavia, autonomi rispetto ad esso, rispondendo ciascuno ad una precisa tipica funzione economico-sociale e, pertanto, disciplinati ciascuno dalla pertinente normativa sostanziale: contratti con i quali le parti pervengono ad una regolamentazione, se pur provvisoria tuttavia ben definita, dei rapporti accessori funzionalmente collegati al principale e nei quali vanno ravvisati, quanto alla concessione dell'utilizzazione della *res* da parte del promittente venditore al promissario acquirente, un comodato e, quanto alla corresponsione di somme da parte del promissario acquirente al promittente venditore, un mutuo gratuito (**Cass. n.7930/2008**).

La **sentenza di esecuzione in forma specifica di un preliminare di vendita**, resa ai sensi dell'art. 2932 c. c., è destinata ad attuare gli impegni assunti dalle parti, anche con riguardo all'ammontare del prezzo, il quale, pertanto, deve essere quello fissato con il preliminare medesimo, restando esclusa, con riguardo alla sua natura di debito di valuta, la possibilità di una rivalutazione automatica per effetto del ritardo rispetto alla data prevista per la stipulazione del definitivo, salvo che i contraenti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, abbiano espressamente previsto delle maggiorazioni o dei correttivi per compensare la svalutazione monetaria durante il periodo del suddetto ritardo (**Cass. n. 15546/2013**).

Qualora il promittente venditore, in presenza dell'inadempimento del promissario acquirente, abbia domandato la **risoluzione del preliminare** e non l'**esecuzione in forma specifica** di esso, il pregiudizio subito dal primo, consistente nelle spese ed imposte correlate al possesso del bene rimasto nella sua disponibilità, non è conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del secondo, ex art. 1223 c.c., atteggiandosi lo stesso non a causa giuridica, quanto a mera occasione del preteso danno di cui si chiede il risarcimento (**Cass. n. 21438/2013**).

Non soddisfa l'esigenza del combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 c.c., secondo cui i **contratti preliminari di vendita di beni immobili** debbono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata a pena di nullità, l'attestazione di pagamento sottoscritta dall'*accipiens* e dal *solvens*, concernente la somma corrisposta in esecuzione di un patto negoziale di cui si presuppone la futura stipula senza che ne sia documentata la giuridica esistenza nella sola forma valida richiesta dalla legge (**Cass. n. 25424/2013**).

Ai fini dell'azione revocatoria ex art. 2901 codice civile, la vendita con patto di riservato dominio comporta sempre un depauperamento del patrimonio del debitore nel suo complesso, sia per l'ipotesi in cui delle cose alienate il compratore diviene proprietario con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, sia per il caso in cui non giunge a conclusione per il compratore la fattispecie acquisitiva della proprietà e, a carico del venditore, sorge l'obbligazione di restituzione delle rate riscosse, tenuto conto, altresì, del fatto che il danaro corrispondente alle rate riscosse, per sua natura meno agevolmente aggredibile in sede esecutiva, non elimina il pericolo di danno costituito dall'eventuale infruttuosità di una futura azione esecutiva (**Cass. n. 23818/2010**).

Un depauperamento del patrimonio del debitore nel suo complesso, per effetto di avvenuta alienazione di suoi beni ai sensi dell'art. 1523 codice civile, risulta comunque sussistente, non solo quando delle cose alienate con patto di riservato dominio il compratore sia divenuto proprietario, ma anche quando, non essendosi perfezionata per il compratore la fattispecie acquisitiva della proprietà, sul venditore vengono a riversarsi oneri aggiuntivi per effetto della nascita a suo carico di obbligazioni restitutorie, tenuto conto pure del fatto che questo giudice di legittimità ha, altresì, precisato che anche la trasformazione di un bene in un altro che sia meno agevolmente aggredibile in sede esecutiva, com'è tipico del danaro, realizza il pericolo di danno costituito dall'eventuale infruttuosità di una futura azione esecutiva (**Cass. n. 7262/2000**).

La risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà per inadempimento dell'acquirente, attribuisce al venditore, a norma dell'art. 1526, comma primo, codice civile, il diritto ad ottenere un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno subito. Qualora, dunque, sia contrattualmente contemplato il diritto del compratore di trattenere a titolo di danno e di canone di locazione tutte le rate ad esso corrisposte dal venditore, non può, all'evidenza, trovare accoglimento la domanda del compratore volta alla restituzione di tutti gli importi corrisposti al venditore, addirittura maggiorati di interessi. (**Tribunale di Monza, Sezione 2 civile – Sentenza 3 gennaio 2013, n. 80**).

La vendita con riserva di proprietà e la vendita in forma di locazione dove i pagamenti soddisfano il prezzo, sono ipotesi diverse rispetto alla locazione con contratto preliminare di vendita, dove i canoni costituiscono il pagamento del godimento e il prezzo resta indipendente dai canoni autonomamente predeterminato (**Cass. n. 22175/2013**).

La giurisprudenza tributaria ha ravvisato un intento elusivo nel meccanismo del rent to buy, finalizzato a posticipare l'imposizione diretta ed indiretta (**Cass. n. 23734/2013**).

Nella vendita con patto di riservato dominio mentre il civilista dà rilievo al momento di trasferimento della proprietà, rinviato alla data di pagamento dell'ultima rata del prezzo, per il legislatore tributario conta la più rapida anticipazione della materia imponibile, in considerazione della preminenza dell'interesse erariale (**Cass. n. 13315/2013**).

Le operazioni di locazione immobiliare con patto di futura vendita, o con prelazione di vendita, devono essere assoggettate a Iva al momento della stipula del contratto di locazione e non a quello del successivo rogito notarile per il trasferimento della proprietà dell'immobile. Il rinvio della contabilizzazione dei corrispettivi, che di fatto posticipa il pagamento del tributo e realizza un indebito risparmio d'imposta, è equiparabile a un caso di elusione fiscale, poiché il contribuente non può liberamente gestire le poste di bilancio e, quindi, decidere quando versare le imposte relative al reddito imponibile (**Cass. 20975/2013**).