

Alessandro Torroni

**LA VENDITA A RATE CON PATTO
DI RISERVATO DOMINIO. ALLA
RISCOPERTA DI UN ISTITUTO
ANTICO MA
SORPRENDENTEMENTE
EFFICIENTE**

Estratto



GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE

PARTE III

**CASI E PROBLEMI DI INTERESSE NOTARILE -
DOCUMENTI - ATTUALITÀ**

ALESSANDRO TORRONI

LA VENDITA A RATE CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO.
ALLA RISCOPERTA DI UN ISTITUTO ANTICO
MA SORPRENDENTEMENTE EFFICIENTE

SOMMARIO: 1. Premessa. — 2. Le questioni da affrontare. — 3. La disciplina: la consegna della cosa ed il rischio di perimento del bene. — 3.1. *Segue*: la responsabilità oggettiva del proprietario dell'edificio. — 3.2. *Segue*: il fallimento di una delle parti. — 3.3. *Segue*: La protezione del compratore inadempiente. — 3.4. *Segue*: la tutela del venditore e l'inadempimento del compratore. — 4. La condizione sospensiva di adempimento del prezzo: differenze rispetto alla vendita con riserva di proprietà. — 5. La natura giudica del contratto e le posizioni soggettive delle due parti. — 6. Vendita con patto di riservato dominio e comunione legale dei beni. — 7. Il carico fiscale dell'immobile ed il soggetto passivo dell'imposta. — 8. Confronto con gli istituti affini: il contratto preliminare di compravendita trascritto con la consegna anticipata dell'immobile. — 8.1. *Segue*: il c.d. *rent to buy*. — 8.2. *Segue*: l'ipoteca legale. — 9. Conclusione.

1. *Premessa*.

La vendita a rate con riserva della proprietà è disciplinata nel codice civile agli articoli da 1523 a 1526, nell'ambito della sezione II dedicata alla *vendita di cose mobili*. La collocazione codicistica mostra come questa disciplina sia stata pensata e utilizzata tradizionalmente per la *vendita di macchinari o di prodotti industriali*. Pur non dubitandosi in dottrina ed in giurisprudenza (1)

(1) Cfr. RUBINO, *La compravendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo*, 1962, 432; BOERO, *Riservato dominio per immobili e mobili registrati*, in *Studi e materiali*, 1, Milano, 1986, 234; in giurisprudenza Cass. 3 aprile 1980, n. 2167, in *Riv. not.*, 1980, n. 1288.

La vendita a rate con il trasferimento della proprietà al momento del pagamento integrale del prezzo è stata utilizzata per la cessione in proprietà degli alloggi di tipo popolare ed economico dal d.p.r. 17 gennaio 1959, n. 2; quella disciplina, contrariamente al patto di riservato dominio codicistico, prevedeva che il trasferimento della proprietà avvenisse non in modo automatico con il saldo del prezzo ma per effetto di un atto successivo di quietanza e di trasferimento dell'immobile (art. 15 d.p.r. n. 2/1959).

Recentemente, l'art. 8, d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla

che la predetta disciplina sia applicabile anche alle vendite immobiliari, solo recentemente la prassi notarile ha dato un importante impulso a questo tipo contrattuale, al fine di andare incontro a sentite istanze sociali dovute alla ormai decennale stagnazione del mercato immobiliare. L'ipotesi tipica è quella della giovane coppia che ambisce ad acquistare un'unità immobiliare in vendita la quale necessita di lavori di restauro e risanamento conservativo; la coppia è in grado di pagare una rata di prezzo mensile mentre non è in grado di saldare l'intero prezzo richiesto per la vendita, poiché, allo stato attuale, non ci sono le condizioni soggettive (ad esempio: stabilità del rapporto di lavoro) oppure oggettive (ad esempio: il valore di perizia dell'immobile non è capiente per la concessione di un mutuo fondiario) per ottenere un finanziamento bancario.

La riserva di proprietà a favore del venditore è utilizzabile non solo qualora sia pattuito un pagamento del prezzo rateizzato ma anche quando *il saldo prezzo sia semplicemente dilazionato* (2).

2. Le questioni da affrontare.

Venditore e acquirente sono alla ricerca di una soluzione che consenta:

i) al potenziale venditore di consegnare l'unità immobiliare al potenziale acquirente, con la tranquillità che il primo non debba rispondere per danni causati a terzi durante l'uso della cosa, ad esempio, durante eventuali lavori di ristrutturazione autorizzati dal venditore (3);

ii) al potenziale venditore di avere una garanzia reale rispetto all'obbligazione dell'acquirente di saldare il prezzo della vendita, con la possibilità di ritornare agevolmente nel possesso del bene in caso di inadempimento dell'acquirente;

iii) al potenziale venditore di non dover sopportare il carico fiscale dell'immobile che ha consegnato (definitivamente) all'acquirente (4), a cui sono riconosciuti poteri superiori a quelli di un normale conduttore;

legge 23 maggio 2014, n. 80 ha previsto una nuova forma di locazione degli alloggi sociali con possibilità di riscatto per il conduttore privo di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. 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 altra parte in conto affitto. Il riscatto non è consentito prima di sette anni dall'inizio della locazione. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni. Per espressa previsione dell'art. 8, comma 5-bis, d.l. n. 47/2014 (introdotto dall'art. 23, comma 7, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164) la stessa disciplina si applica anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà (sul tema cfr. RIZZI, *Riscatto a termine dell'alloggio sociale (art. 8 d.l. 28 marzo 2014 n. 47)*, in *CNN Notizie* del 21 novembre 2017).

(2) Cass. 22 marzo 2006, n. 6322, in *Giust. civ. mass.*, 2006, 7 s.

(3) Sulla possibilità per il compratore di apportare mutamenti alla cosa con il consenso del venditore, cfr. CALVO, *Situazioni di appartenenza e garanzia nella riserva di proprietà*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, 10863 ss.; ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, in *Notariato*, 2003, 186 ss.

(4) Afferma chiaramente CALVO, *Situazioni di appartenenza e garanzia nella riserva di proprietà*, cit. che «nell'intento delle parti, il passaggio di proprietà, benché oggettivamente

iv) al potenziale acquirente di dedurre dal prezzo della vendita le rate pagate mensilmente al venditore;

v) altra questione rilevante riguarda il regime patrimoniale degli acquirenti che può cambiare tra il momento dell'acquisto con patto di riservato dominio ed il momento dell'integrale pagamento del prezzo. Ai fini della determinazione del regime giuridico del bene rileva il momento della stipula del contratto di acquisto con patto di riservato dominio oppure il momento conclusivo del saldo del prezzo?

Anticipando le conclusioni a cui si perverrà nel presente studio, si può affermare che la vendita a rate con riserva della proprietà, *rectius* con patto di riservato dominio (5), è l'istituto idoneo a soddisfare le esigenze sopra segnalate. Nonostante la sua disciplina sia stata scritta in un'epoca completamente diversa dalla nostra, questo istituto si rivela più efficiente del moderno istituto, di derivazione anglosassone, c.d. del *rent to buy*, a dimostrazione, se ce ne fosse bisogno, dell'alto livello di sapienza giuridica che contraddistingue il nostro codice civile.

3. La disciplina: la consegna della cosa ed il rischio di perimento del bene.

Elementi essenziali della disciplina della vendita con patto di riservato dominio sono *la consegna immediata della cosa al compratore e l'assunzione da parte dello stesso dei rischi per il perimento ed il deterioramento della cosa fin dal momento della consegna* (art. 1523 c.c.). Si tratta di una deroga ad un principio fondamentale del nostro ordinamento, espresso dal noto brocardo latino *res perit domino* e ricavabile dalla disciplina dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione di cui all'art. 1465 c.c. Questo principio generale comporta un *abbinamento dell'effetto reale con il passaggio del rischio* e soffre due rilevanti eccezioni: *i)* nella vendita sottoposta a termine iniziale l'acquirente assume il rischio del perimento del bene anche se l'acquisto della proprietà non si è ancora realizzato; *ii)* nella vendita con riserva di proprietà l'acquirente, pur non essendo ancora proprietario, assume i rischi fin dalla consegna del bene (6).

condizionato, è considerato come un effetto pressoché definitivo, ossia una vicenda fisiologica, e dunque normale, del programma negoziale».

(5) Formula usata dall'art. 2054, comma 3, c.c. che sposta la responsabilità oggettiva derivante dalla circolazione di veicoli (senza guida di rotaie) dal proprietario all'acquirente con patto di riservato dominio e dall'art. 1524, comma 2, c.c. in tema di trascrizione del patto di riservato dominio avente ad oggetto macchinari venduti per un prezzo superiore ad euro 15.49. Si ritiene più corretta la definizione *vendita con patto di riservato dominio* poiché non è certo in dottrina che il venditore mantenga la proprietà della cosa fino al pagamento integrale del prezzo, secondo la formulazione normativa; parte della dottrina ha messo in evidenza che il diritto del venditore ha esclusivamente una funzione di garanzia dell'integrale pagamento del prezzo mentre l'acquirente acquista, fin dalla conclusione del contratto, un diritto di proprietà variamente definito come *proprietà risolubile* o *proprietà con riserva di pagamento* (si veda *infra* al paragrafo 5).

(6) In diritto tedesco i rischi vengono sopportati dal compratore da quando viene effettuata la consegna della cosa. Il collegamento è con la trasmissione del possesso, non con

3.1. Segue: la responsabilità oggettiva del proprietario dell'edificio.

Aspetto da non sottovalutare nell'affrontare lo studio di questo istituto è il problema della responsabilità del proprietario dell'edificio per danni causati a terzi (art. 2053 c.c.), soprattutto nei casi in cui l'acquirente intenda effettuare lavori di ristrutturazione dell'immobile espressamente autorizzati dal venditore.

La responsabilità del proprietario di edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla loro rovina è qualificata come un'ipotesi di responsabilità oggettiva in quanto «sono considerati imputabili a chi abbia disponibilità del bene e ne tragga utilità, i rischi connessi al suo intrinseco e connaturato dinamismo o all'insorgenza al suo interno di agenti dannosi, anche provocati da fattori esterni... La responsabilità del proprietario, beninteso, non esclude una concorrente responsabilità ex art. 2043 dell'impresa di costruzione o di manutenzione: impresa nei confronti della quale, inoltre, il proprietario, se chiamato a risarcire il danno, potrà rivalersi per l'intero provandone la colpa esclusiva. La responsabilità del proprietario resta, comunque, ferma, assumendo la fisionomia di un obbligo legale di garanzia» (7).

L'art. 2054, comma 3, c.c., in tema di responsabilità per la circolazione di veicoli, trasferisce sull'acquirente con patto di riservato dominio la responsabilità, in solido con il conducente, per la circolazione del veicolo, in vece del proprietario. Sulla base di questa norma, la dottrina ritiene che nella vendita con riserva della proprietà il venditore sia liberato *ex lege*, fin dalla consegna all'acquirente, della responsabilità conseguente alla proprietà della cosa poiché la facoltà di godimento della cosa esercitabile dal compratore spiega il trapasso dei rischi al medesimo nonché la sua responsabilità civile a norma dell'art. 2054, comma 3, c.c. (8).

3.2. Segue: il fallimento di una delle parti.

L'art. 72, regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, modificato da ultimo dal d.lgs. 12 settembre 2007, n. 169 disciplina gli effetti del fallimento di una delle parti di un contratto non ancora compiutamente eseguito da entrambe le parti e stabilisce un principio generale in base al quale, 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 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. *Nei contratti ad effetti reali, la dichiarazione di sciogliersi dal contratto non è più ammissibile*

il trasferimento della proprietà: i rischi infatti passano anche se l'effetto traslativo è differito nel tempo o soggetto ad una clausola di riservato dominio. Non è però sufficiente per attribuire il rischio al compratore il trasferimento della sola detenzione (FALCHERO, in *La vendita*, opera diretta da Callegari e Desana, Bologna, 2014, 102 s.).

(7) CARINGELLA, *Studi di diritto civile*, tomo I, Milano, 2005, 293; cfr. Cass., 20 agosto 2005, n. 12219, in *Danno e resp.*, n. 5/2004.

(8) LUMINOSO, *La vendita*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 2014, 699.

quando è 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 (art. 72, comma 2, r.d. n. 267/1942). 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 (art. 72, comma 4, r.d. n. 267/1942).

Il fallimento di una delle parti della vendita con patto di riservato dominio è disciplinato espressamente dall'art. 73 r.d. n. 267/1942.

In caso di *fallimento del venditore*, i creditori concorsuali non hanno diritto di soddisfarsi sulla cosa, *ancorché il contratto non sia ancora compiutamente eseguito*, poiché il *fallimento del venditore non è causa di scioglimento della vendita a rate con riserva della proprietà* (art. 73, comma 2, r.d. n. 267/1942). Il fallimento del venditore non mette in discussione il trasferimento immobiliare ed il curatore subentra nel diritto di credito al pagamento delle residue rate di prezzo previste nel contratto.

In caso di *fallimento del compratore*, il curatore può subentrare nel contratto con l'autorizzazione del comitato dei creditori; il venditore può chiedere cauzione a meno che il curatore paghi immediatamente il prezzo con lo sconto dell'interesse legale. Qualora il curatore si sciolga dal contratto, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa (art. 73, comma 1, r.d. n. 267/1942).

3.3. Segue: *La protezione del compratore inadempiente.*

La disciplina della vendita con patto di riservato dominio stabilisce alcune norme di protezione del compratore per metterlo al riparo da possibili abusi del venditore, stante la situazione di inferiorità economica in cui si trova il compratore.

L'art. 1525 c.c. esclude la risoluzione del contratto, nonostante patto contrario, per il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo ed esclude la decadenza dal beneficio del termine per il pagamento delle rate successive. La tutela del compratore non opera nel caso di mancato pagamento di più di una rata, anche se di valore complessivo inferiore all'ottava parte del prezzo, in quanto la reiterazione nel mancato pagamento delle rate è indice di una maggior gravità nell'inadempimento (9). Il mancato pagamento di più rate non deve necessariamente essere consecutivo ma può anche essere alternato o ad intermittenza.

La norma è ispirata dall'esigenza di evitare che una situazione di difficoltà temporanea dell'acquirente possa pregiudicare definitivamente il suo acquisto.

È un'applicazione del principio generale stabilito dall'art. 1455 c.c. in base al quale «*Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti*

(9) In senso conforme, ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, cit., 186 ss.; NADDEO, in *Commentario Gabrielli, Dei singoli contratti* a cura di Valentino, 494 ss.

ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra». Il legislatore, con una valutazione legale tipica, ha stabilito che il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo costituisce *inadempimento di scarsa importanza*; al di sopra della soglia stabilita dall'art. 1525 c.c. riprende vigore il potere del giudice di valutare se l'inadempimento del compratore sia tale da rompere il sinallagma contrattuale e consentire, quindi, la risoluzione del contratto.

La disciplina dell'art. 1525 c.c. costituisce, inoltre, un'eccezione al principio fissato dall'art. 1186 c.c. in base al quale il debitore decade dal beneficio del termine di adempimento, anche se posto a suo favore, se sia divenuto insolvente oppure se abbia diminuito, per fatto proprio, le garanzie prestate oppure se non abbia dato le garanzie promesse. Nella vendita a rate, il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo, non comporta la decadenza dal beneficio del termine per il pagamento delle rate successive.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno (art. 1526, comma 1, c.c.) (10).

È frequente nella prassi la previsione che le rate pagate dal compratore, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dello stesso, restino acquisite al venditore a titolo di indennità (11). Al fine di evitare abusi del venditore, è prevista la possibilità di chiedere al giudice di ridurre l'indennità convenuta, valutando le circostanze del caso concreto (art. 1526, comma 2, c.c.). Si tratta di un'applicazione del principio generale in base al quale la clausola penale, che rappresenta una sorta di risarcimento del danno lasciato

(10) Il diritto all'equo compenso per l'uso della cosa è comprensivo della remunerazione del godimento del bene, del deprezzamento conseguente alla sua incommerciabilità come nuovo e del logoramento per l'uso, oltre al risarcimento del danno, eventualmente derivante da un deterioramento anomalo della cosa (Cass. 10 settembre 2010, n. 19287).

(11) L'art. 25, comma 5, secondo periodo, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 (*Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*) stabilisce che «in caso di risoluzione del contratto 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». Diversamente, nella vendita con riserva della proprietà la regola generale, in caso di inadempimento del compratore, è la restituzione delle rate riscosse dal venditore, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno. Nella vendita con patto di riservato dominio l'acquisizione da parte del venditore delle rate riscosse a titolo di indennità è l'eccezione e può essere pattuita dalle parti nell'ambito dell'autonomia privata; peraltro la validità della pattuizione è fuori discussione essendo la stessa espressamente prevista dall'art. 1526, comma 2, c.c., pur con il correttivo della possibile riduzione dell'indennità convenuta da parte del giudice. La differenza di disciplina rispecchia la diversa funzione delle somme periodiche pagate dal compratore/conduttore: nella vendita con patto di riservato dominio le rate pagate dal compratore sono il prezzo dell'acquisto; nel *rent to buy* i canoni pagati dal conduttore sono almeno in parte il corrispettivo del godimento dell'immobile, fatta salva la facoltà del conduttore di acquistare l'immobile imputando una parte dei canoni a corrispettivo.

alla libera determinazione delle parti, può essere ricondotta ad equità dal giudice quando è manifestamente eccessiva, tenuto conto dell'interesse del creditore all'adempimento (art. 1384 c.c.).

La stessa disciplina 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 (art. 1526, comma 3, c.c.). Si tratta di una norma inserita nel codice civile per scongiurare prassi applicative in uso che consentivano al venditore di incamerare tutte le somme pagate dal compratore inadempiente, camuffando la vendita sotto forma di locazione con clausola di trasferimento automatico della proprietà in seguito al versamento dell'intera somma pattuita (12). Sarebbe evidente l'ingiustificato vantaggio del venditore che recuperi la proprietà della cosa, per effetto dell'inadempimento del compratore, e trattenga tutte le somme corrisposte dal compratore inadempiente. La disposizione inderogabile di cui all'art. 1526, comma 3, c.c. trova attualmente ampia applicazione nel contratto di *leasing* c.d. traslativo (13), con obbligo per la società di *leasing*, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, di restituire i canoni già incassati, salvo il diritto ad un equo compenso in ragione dell'utilizzo del bene, tale da remunerare il solo godimento e non ricomprendere anche la quota destinata al trasferimento finale del bene, poiché il concedente, mantenendo, la proprietà del bene ed acquisendo i canoni maturati fino al momento della risoluzione, andrebbe a conseguire un indebito vantaggio derivante dal cumulo della somma dei canoni e del residuo valore del bene (14).

(12) *Relazione al codice civile* n. 673.

(13) La distinzione tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo risale alle sei sentenze Cass. 13 dicembre 1989, nn. 5569-5574, in *Giur. it.*, 1990, n. 380 con le quali la Cassazione, in tema di risoluzione del contratto per inadempimento, ha distinto *a*) l'ipotesi in cui il rapporto persegue essenzialmente una funzione di finanziamento a scopo di godimento del bene da parte del cessionario e quindi i canoni compensino il godimento del bene, relegando a pattuizione marginale ed accessoria l'eventualità del trasferimento del bene, alla scadenza del contratto, dietro pagamento del prezzo di opzione *b*) dall'ipotesi in cui il rapporto sia indirizzato anche al trasferimento, in quanto le parti, in considerazione del permanere, alla scadenza del contratto, di un apprezzabile valore residuo del bene, notevolmente superiore al prezzo di opzione, assegnino a quei canoni anche la consistenza di corrispettivo del trasferimento. Nel primo caso, trattandosi di un contratto ad esecuzione continuata o periodica, la risoluzione non incide retroattivamente sulle prestazioni già eseguite (art. 1458, comma 1, c.c.) mentre, nel secondo caso, opera tale retroattività, con il conseguenziale diritto delle parti di ottenere la restituzione di quanto prestato, con l'applicabilità, in via analogica, dell'art. 1526 c.c. in materia di risoluzione della vendita con riserva di proprietà.

(14) Cfr. Cass. 10 febbraio 2015, n. 2491; Cass. 28 gennaio 2015, n. 1625; Cass. 27 settembre 2011, n. 19732; Cass., sezioni unite, 26 novembre 1993, n. 11718, in *Giust. civ.*, 1994, I, 1252.

3.4. Segue: la tutela del venditore e l'inadempimento del compratore.

Il venditore mantiene la proprietà dell'immobile (in funzione di garanzia del pagamento del prezzo) (15) fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo (art. 1523 c.c.).

La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento (art. 1524, comma 1, c.c.). Questa regola è stata dettata per i beni mobili mentre per i beni mobili registrati l'ultimo comma dell'art. 1524 rinvia alla disciplina della trascrizione. Il rinvio alla disciplina della trascrizione dovrebbe valere non solo per risolvere il conflitto con aventi causa dall'acquirente ma anche con i creditori, secondo quanto dispone l'art. 2915 c.c., in base al quale non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti che importano vincoli di indisponibilità se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri.

Se la vendita ha ad oggetto macchine e il prezzo è superiore ad euro 15,49, affinché la riserva di proprietà sia opponibile al terzo acquirente, il patto di riservato dominio deve essere trascritto in apposito registro tenuto presso la cancelleria del tribunale nella cui giurisdizione è collocata la macchina e la stessa deve rimanere nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita (art. 1524, comma 2, c.c.). Il terzo comma dell'art. 1524 fa salva l'applicazione delle disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri.

Se il patto di riservato dominio è apposto ad una vendita immobiliare, secondo l'opinione prevalente (16), seguita dalla prassi notarile (17), la riserva di proprietà deve essere pubblicizzata, ai sensi dell'art. 2659, ultimo comma, c.c., mediante l'inserimento nella nota di trascrizione di "presenza di condizione" con la specificazione nel quadro D che si tratta di una vendita a rate con riserva di proprietà. La menzione nella nota di trascrizione garantisce l'oppo-

(15) Come si dirà in seguito, secondo un'impostazione, dall'esame di tutti i dati normativi emergerebbe che, contrariamente al tenore letterale dell'art. 1523 c.c., il venditore mantiene esclusivamente un diritto reale di garanzia sul bene. Questa tesi sarebbe più aderente all'effettiva volontà delle parti di trasferire sull'acquirente con patto di riservato dominio vantaggi, oneri e rischi collegati al possesso dell'immobile.

(16) ETTORRE - IUDICA, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, Milano, 2007, 341; NATOLI, *Della tutela dei diritti*, in *Commentario del cod. civ.*, Torino, 1971, 59 ss; MAIORCA, *La trascrizione*, in *Comm. D'Amelio e Finzi*, Firenze, 1943, 47; CARPINO, *La vendita*, in *Tratt. Rescigno*, XI, Torino, 1984, 326; GABRIELLI, *Pubblicità degli atti condizionati*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, 21 ss. Secondo un'altra tesi, il patto di riservato dominio andrebbe trascritto non come condizione sospensiva bensì in applicazione analogica dell'art. 1524, comma 3, c.c. che, per la vendita di beni mobili registrati, richiama le relative norme in materia di trascrizione; l'identità di *ratio* imporrebbe di applicare le norme in materia di trascrizione immobiliare (GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, 223; PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, Messina, 1946, 12). Isolata è rimasta la tesi secondo cui il patto di riservato dominio andrebbe trascritto, con un'autonoma trascrizione, contro l'acquirente ed a favore del venditore, ai fini dell'opponibilità della riserva di proprietà agli aventi causa dal compratore (GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Comm Schlesinger*, artt. 2643-2645-bis, Milano, 1998, 140 ss.).

(17) SANTARCANGELO, *Le formalità immobiliari negli atti notarili*, Milano, 2015, 527 s.

nibilità ai terzi della riserva di proprietà e consente di risolvere eventuali conflitti con aventi causa e creditori del compratore, al fine di evitare che i terzi, facendo incolpevole affidamento sulle risultanze dei pubblici registri, siano indotti a ritenere che il compratore sia pieno proprietario dell'immobile senza limitazione alcuna.

Il mancato pagamento da parte del compratore di una rata di prezzo superiore all'ottava parte del prezzo oppure di più di una rata del prezzo può comportare, per il compratore stesso, la decadenza dal beneficio del termine relativamente alle rate successive. Inoltre, il venditore può far valere la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore e chiedere il risarcimento del danno subito. Qualora il contratto preveda *una clausola risolutiva espressa*, il contratto si risolve di diritto quando il venditore dichiara al compratore che intende valersi della risoluzione del contratto, non avendo più interesse alla prosecuzione del rapporto contrattuale a causa dell'inadempimento del compratore.

Con la risoluzione del contratto il compratore perde il titolo in base al quale gli è stato consegnato il bene ed è obbligato alla immediata restituzione dello stesso. Se la vendita con patto di riservato dominio è stata stipulata per atto pubblico, la stessa costituisce *titolo esecutivo dell'esecuzione forzata per il rilascio dell'immobile*, ai sensi dell'art. 474 c.p.c.

I creditori del venditore non possono espropriare il diritto del venditore in quanto trattasi di un mero diritto di garanzia rispetto al pagamento del saldo del prezzo mentre possono effettuare un *sequestro conservativo* del diritto stesso al fine di soddisfarsi sulla piena proprietà del bene in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore (18). Per quanto concerne la posizione dell'acquirente nei confronti dei creditori del venditore, è stato chiaramente affermato che «il vincolo di destinazione del bene alla sfera giuridica del compratore che nasce dal contratto qualifica come indisponibile il diritto di proprietà e dunque sottrae il bene all'azione esecutiva dei creditori» (19).

I creditori del compratore possono compiere atti esecutivi e cautelari sul diritto del compratore, fermo restando l'onere reale di pagamento integrale del prezzo al venditore con patto di riservato dominio.

4. *La condizione sospensiva di adempimento del prezzo: differenze rispetto alla vendita con riserva di proprietà.*

Per cogliere appieno le caratteristiche peculiari della vendita a rate con patto di riservato dominio, bisogna analizzare le differenze rispetto alla *vendita sottoposta alla condizione sospensiva dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento rateale del prezzo della vendita da parte dell'acquirente*. A questa seconda fattispecie (vendita sottoposta alla condizione sospensiva dell'adem-

(18) Trib. Milano Rho 2 agosto 2011.

(19) NADDEO, *Commentario Gabrielli*, cit., 491 s.

pimento dell'acquirente) non si applica la disciplina speciale della vendita a rate con patto di riservato dominio sopra esaminata: il venditore rimane proprietario della cosa finché non si realizzerà la condizione sospensiva dell'adempimento; il venditore conserva il rischio di perimento dell'immobile e la responsabilità oggettiva connessa alla proprietà dell'immobile; Com'è noto, parte della dottrina ha posto in dubbio la validità di tale fattispecie contrattuale sulla base dell'osservazione che il pagamento del prezzo è un elemento fondamentale del contratto e non può essere dedotto in condizione poiché ciò renderebbe l'adempimento dell'obbligazione libero e non coercibile, per cui difetterebbe il vincolo contrattuale e, di conseguenza, la causa stessa del contratto (20). Inoltre, il venditore sarebbe privato della possibilità di chiedere giudizialmente l'adempimento dell'obbligazione ed il risarcimento del danno conseguente all'inadempimento della controparte.

La dottrina (21) e la giurisprudenza (22) prevalenti ritengono ammissibile la condizione di adempimento. In particolare, è stata evidenziata la distinzione tra momento programmatico e momento esecutivo del contratto: ciò che verrebbe dedotto in condizione non è l'assunzione dell'obbligazione, che attiene al momento programmatico del contratto ed opera fin dalla conclusione dello stesso, ma il fatto storico dell'adempimento dell'obbligazione da parte del compratore, che attiene al momento esecutivo del contratto ed ha le caratteristiche di evento futuro ed incerto, proprie della condizione. La conseguenza che il venditore, in caso di inadempimento, non possa agire per ottenere coattivamente il pagamento del prezzo ed il risarcimento del danno, rimanendo il contratto definitivamente inefficace, non significa che il venditore rinunci alla sua tutela ma consegue alla sua scelta di una tutela alternativa, consistente nel mantenimento della proprietà del bene.

La vendita sottoposta alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo presenta tre differenze fondamentali rispetto alla vendita con patto di riservato dominio.

a) Non opera la traslazione *ex lege* sull'acquirente, per effetto della consegna della cosa, dei rischi di perimento e deterioramento del bene (art. 1523 c.c.) e della responsabilità civile per l'uso della cosa (art. 2054, comma 3, c.c.) ma trovano applicazione i principi generali in materia di rischio (*res perit domino*) e di responsabilità civile. Dispone l'art. 1465, comma 4, c.c. che

(20) FUSCO, *L'adempimento come condizione del contratto*, in *Vita not.*, 1983, II, 304 ss.; F. Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, 1973, 199; C.M. BIANCA, *Diritto civile. 3. Il contratto*, Milano, 2000, 544 s.

(21) MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Comm. cod. civ.*, Torino, 1980, 235; DI MAJO GIAQUINTO, *L'esecuzione del contratto*, Milano, 1967, 177 ss.; PETRELLI, *La condizione elemento essenziale del contratto*, Milano, 2000, 431 ss.; AMADIO, *La condizione di inadempimento. Contributo alla teoria del negozio condizionato*, Padova, 1996, 124 ss.; BORTOLUZZI, *Il punto sulla condizione di adempimento*, in *Riv. not.*, 2012, 987 ss.

(22) Cfr. Cass. 12 luglio 2013, n. 17287; Cass. 15 novembre 2006, n. 24299; Cass. 3 marzo 1997, n. 1842; Cass. 12 ottobre 1993, n. 10074; Cass. 8 agosto 1990, n. 8051.

l'acquirente è in ogni caso liberato dalla sua obbligazione, se il trasferimento era sottoposto a condizione sospensiva e l'impossibilità è sopravvenuta prima che si verifichi la condizione.

b) Nel caso di fallimento del venditore si applica la disciplina generale di cui all'art. 72 r.d. n. 267/1942 e non la disciplina speciale di cui all'art. 73, comma 2, r.d. n. 267/1942, dettata per la vendita con riserva di proprietà, con la conseguenza che l'esecuzione del contratto 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. In questa seconda ipotesi il compratore ha diritto di far valere nel passivo il credito per la restituzione delle rate di prezzo pagate, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno.

c) Sotto il profilo tributario, essendo il trasferimento soggetto alla condizione sospensiva dell'adempimento dell'acquirente — che non può considerarsi una condizione meramente potestativa (23) — l'atto di compravendita dovrebbe essere soggetto a tassazione in misura fissa, salvo il pagamento dell'imposta proporzionale di registro nel momento in cui si verificherà la condizione, previa denuncia all'agenzia delle entrate dell'avveramento della condizione *ex art. 19 d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (24)*.

Diversamente, la vendita con riserva di proprietà, per espressa disposizione normativa, non si considera sottoposta a condizione sospensiva e sconto fin da subito l'imposta proporzionale di registro (art. 27, comma 3, d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131). Anche la legge sull'I.V.A., per le vendite con riserva di proprietà e per le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti, anticipa gli effetti imponibili della cessione dell'immobile al momento della stipula dell'atto di compravendita, anche se il trasferimento non si è ancora realizzato (cfr. art. 6, comma 1 e art. 2, comma 2, nn. 1) e 2), d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633).

Sulla base delle evidenziate differenze di disciplina delle due fattispecie, si è ritenuto in dottrina che le stesse possano essere applicate alternativamente tenendo presenti le reali esigenze delle parti. Quando l'acquirente abbia di mira esclusivamente il conseguimento della proprietà del bene, effetto che si realizza

(23) Afferma PETRELLI, in *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., 442 «La condizione risponde ad un interesse del venditore meritevole di tutela, e non già ad un mero interesse del compratore a rinviare l'assunzione del vincolo; inoltre la decisione circa l'adempimento non è rimessa al mero arbitrio dell'obbligato, ma — trattandosi di atto dovuto — è rimessa ad una sua prudente valutazione che deve tener conto sia delle conseguenze in termini di responsabilità, sia del mancato conseguimento della controprestazione in caso di inadempimento. Del resto, il comportamento dell'obbligato può qualificarsi come adempimento in base a criteri obiettivi e controllabili dalla controparte, che escludono ogni margine di arbitrio ed ogni confronto con la condizione meramente potestativa (del tipo *condicio si volam*)».

(24) CANNIZZARO, *Condizione sospensiva di adempimento - applicabilità imposta fissa ex art. 27, comma 1 d.p.r. 131/1986, quesito tributario n. 763/2014/T*, in C.N.N. *Notizie* del 17 marzo 2015; ZECCHINO, *Vendita condizionata al pagamento del prezzo e vendita con riserva della proprietà*, in *Notariato*, 2001, 477 s.; RESCIO, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Milano, 1989, 61; PAPPÀ MONTEFORTE, *Cenni sul trattamento fiscale della condizione di adempimento*, in *Notariato*, 2017, 333.

solo al pagamento dell'ultima rata, si è di fronte ad un atto negoziale inquadabile nello schema della vendita sottoposta a condizione sospensiva, mentre quando l'interesse primario dell'acquirente comprenda anche il conseguimento dell'immediata disponibilità materiale del bene, effetto che si realizza sin dall'inizio, e a fronte di ciò sia tenuto a sopportare il rischio da perimento sin dalla consegna, si tratta di vendita con riserva della proprietà.

In definitiva, sembra che la differenza fondamentale tra le due fattispecie sia l'interesse dell'acquirente a conseguire immediatamente la disponibilità della cosa e l'assunzione dei rischi conseguenti, interesse che colora in maniera del tutto peculiare la vendita con patto di riservato dominio e la differenza dalla vendita sottoposta alla condizione sospensiva dell'adempimento del compratore.

5. *La natura giudica del contratto e le posizioni soggettive delle due parti.*

Secondo l'impostazione tradizionale (25), che si ritrova anche in alcune sentenze della Cassazione (26), la vendita con riserva di proprietà sarebbe soggetta ad una *condizione sospensiva costituita dal pagamento integrale del prezzo*.

La ricostruzione non è completamente appagante e non coglie alcuni aspetti fondamentali della disciplina dell'istituto: l'acquisto definitivo del compratore non ha effetto retroattivo, che è caratteristica tipica della condizione, ma ha effetto *ex nunc* col pagamento dell'ultima rata di prezzo; l'effetto sospensivo riguarda solamente il trasferimento della proprietà e non gli altri elementi essenziali del contratto (la consegna della cosa, l'obbligazione di pagamento del prezzo, il passaggio del rischio di perimento del bene, ecc.) (27).

Il compratore non è semplicemente titolare di una mera aspettativa di acquisto ma di *un diritto di godimento sul bene con efficacia erga omnes* e di *un'aspettativa reale di acquisto della proprietà, che si converte automaticamente in acquisto al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo* (28). Che si tratti di posizione opponibile *erga omnes* è confermato dal trapasso dei rischi della cosa fin dalla consegna al compratore *ex art. 1523 c.c.*, dalla responsabilità civile del compratore, in vece del proprietario, stabilita dall'art.

(25) Cfr. BARBIERA, *Garanzia del credito e autonomia privata*, Napoli, 1971, 228 ss.; P. RESCIGNO, *Condizione*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, 784.

(26) Cass. 8 aprile 1999, n. 3415, in *Riv. not.*, 2000, 377; Cass. 12 novembre 1998, n. 11453, in *Mass. giur. it.*, 1998.

(27) NADDEO, *Commentario Gabrielli*, cit., 476, esclude la possibilità di scindere logicamente, nell'ambito della vendita, il negozio obbligatorio dall'atto traslativo e di riferire solo a quest'ultimo un meccanismo condizionale che invece non è concepibile se non con un'incidenza strutturale unitaria.

(28) Cfr. LUMINOSO, *La vendita*, cit., 694 ss.; Alcaro, *Vendita con riserva della proprietà*, in *I contratti di vendita* a cura di Valentino, II, Torino, 2007, 752 s.; CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965, 945 ss.; GATTI, *Le situazioni soggettive attive del compratore nella vendita con riserva della proprietà*, in *Riv. dir. comm.*, 1965, I, 477 ss.

2054, comma 3, c.c. e dalla circostanza che nel caso di fallimento del venditore il curatore non può dichiarare lo scioglimento del contratto, ai sensi dell'art. 73, r.d. n. 267/1942, ma deve subentrare nel rapporto contrattuale in conformità a quanto previsto per i contratti ad effetti reali nei quali sia già avvenuto il trasferimento del diritto (cfr. art. 72, comma 1, r.d. n. 267/1942) (29).

Si può, quindi, affermare che l'acquirente con patto di riservato dominio acquista, al momento della conclusione del contratto, *il possesso sulla cosa* (30), esercitando un diritto reale al quale sono connessi poteri e responsabilità corrispondenti a quelli del proprietario (31).

Non è necessario alcun nuovo consenso delle parti per l'acquisto del diritto di proprietà (32); l'eventuale atto di quietanza del venditore ha natura di dichiarazione di scienza, cioè documenta il fatto storico dei pagamenti eseguiti dall'acquirente nell'adempimento dell'obbligazione precedentemente assunta ed ha la funzione di consentire, ai sensi dell'art. 2655 c.c., la cancellazione della menzione della condizione sospensiva inserita nella nota di trascrizione dell'atto.

Secondo l'indicata ricostruzione, la posizione del venditore è conformata come *diritto di proprietà cui inerisce un vincolo di destinazione a favore del compratore e un conseguente limite di indisponibilità a tutela dell'aspettativa di acquisto di quest'ultimo* (33).

Altri autori hanno messo in evidenza — valorizzando la presumibile

(29) Secondo Cass. 22 dicembre 2005, n. 28480, in *Fallimento*, 2006, 801 la disciplina di cui all'art. 73, comma 2, l. fall. trova giustificazione nel fatto che nella vendita a rate con riserva di proprietà l'effetto traslativo, pur rinviato nel tempo e subordinato all'integrale pagamento del prezzo, è già vincolante tra le parti.

(30) In giurisprudenza si è affermato che per stabilire se, in conseguenza di una convenzione con la quale un soggetto riceva da un altro il godimento di un immobile, si abbia possesso idoneo all'usucapione, ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso e, a tal fine, è indispensabile stabilire se la convenzione si concreti in un contratto ad effetti reali o in un contratto ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare, nel soggetto investito del relativo diritto, l'*animus possidendi*, mentre nella seconda ipotesi, nella quale si attua unicamente l'attribuzione di un diritto di credito, può riconoscersi all'*accipiens* solo un *animus detinendi* (Cass. 11 giugno 2010, n. 14092; Cass. 30 maggio 2000, n. 7142; Cass. 29 gennaio 1998, n. 883). La distinzione tra possesso e detenzione si fonda principalmente sul titolo in base al quale si instaura il rapporto tra la *res* e l'utilizzatore; è qualificabile come detenzione il rapporto di fatto che si basa su un titolo (che può essere anche invalido o inefficace) che attribuisce un potere *non* corrispondente all'esercizio di un diritto reale bensì, a seconda dei casi, all'esercizio di un diritto personale di godimento o all'adempimento di un'obbligazione (OMODEI SALE, *A proposito di talune ricorrenti massime giurisprudenziali in materia di possesso*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 10989).

(31) Cfr. ALCARO, *Vendita con riserva della proprietà*, cit., 759 ss.; MENGONI, *Acquisti "a non domino"*, Milano, 1968, 205 s.; NADDEO, *Commentario Gabrielli*, cit., 480; ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, cit., 186 ss.; in giurisprudenza Cons. Stato 3 maggio 2016, n. 1741.

(32) È stato evidenziato in dottrina che l'art. 1523 c.c. «ricollega automaticamente l'effetto traslativo all'esecuzione integrale della prestazione da parte dell'acquirente, senza che si possa individuare alcun passaggio ulteriore di competenza della controparte» (NADDEO, *Commentario Gabrielli*, cit., 475); in senso conforme, CALVO, *Situazioni di appartenenza e garanzia nella riserva di proprietà*, cit.

(33) Cfr. LUMINOSO, *op e loc. cit.*

volontà delle parti — che *l'alienante non vuole conservare né gli oneri né i rischi né i vantaggi del bene: la formula del riservato dominio è solo un espediente per assicurare il recupero del bene in caso di inadempimento del compratore e di risoluzione del contratto* (34). Secondo questa impostazione, la qualificazione della situazione soggettiva del venditore in termini di diritto di proprietà costituisce una “palese finzione”, in quanto non solo il contenuto del diritto, rispetto a quello proprietario, è estremamente ridotto, ma soprattutto esso si atteggia in relazione ad una precipua causa che imporrebbe di qualificarlo piuttosto come diritto reale di garanzia.

Una ricostruzione originale ha sostenuto che il compratore è *proprietario con “riserva di pagamento”* mentre il venditore è titolare di una *ridotta proprietà “a garanzia del prezzo”* (35).

Secondo un'altra impostazione, la vendita con patto di riservato dominio realizzerebbe un effetto traslativo immediato, ipotizzandosi una *proprietà risolubile*, derivante da un negozio cui si applicherebbe, sia pure per analogia, la disciplina della condizione risolutiva, con la conseguenza che *il venditore, creditore per le rate residue, avrebbe una posizione analoga a quella del venditore sotto condizione risolutiva* (36).

Senza entrare nel merito delle diverse ipotesi ricostruttive proposte, dalla disciplina giuridica dell'istituto appare evidente che il venditore, dopo la consegna della cosa, non esercita più il possesso sulla stessa, quale attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, possesso che è trasferito all'acquirente. Il diritto del venditore ha essenzialmente *una funzione di garanzia del pagamento delle rate di prezzo dilazionate* e si estingue automaticamente con il pagamento dell'ultima rata di prezzo. L'estinzione del diritto del venditore viene pubblicizzata con la cancellazione della menzione della condizione che era stata inserita nella nota di trascrizione dell'atto (37).

Si può ipotizzare una sorta di analogia della vendita con patto di riservato dominio rispetto alla vendita con riserva di usufrutto: com'è noto, nella vendita con riserva di usufrutto si realizza una dissociazione dell'unico diritto di proprietà in due diritti reali: il diritto di nuda proprietà che viene trasferito all'acquirente e il diritto di usufrutto che viene costituito, mediante riserva o *deductio*, in capo al venditore. Il venditore trattiene le facoltà corrispondenti al diritto di usufrutto, che viene costituito tramite la riserva come nuovo diritto reale, essenzialmente temporaneo, avente come contenuto la facoltà di godere del bene e di trarne tutte le utilità che lo stesso può offrire nonché la facoltà di

(34) C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1993, 586; G. ZUDDAS, *Sequestro conservativo di autoveicolo venduto all'estero con patto di riservato dominio*, in *Riv. dir. civ.*, 1975, II, 540 ss.

(35) COMPORTI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 371 ss.

(36) A.C. PELOSI, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, 195; LIPARI, *Vendita con riserva di proprietà*, in *Enc. dir.*, XLVI, Milano, 1993, 526; TULUI, *Osservazioni sulla natura giuridica della vendita con riserva di proprietà*, in *Riv. dir. comm.*, 1980, I, 355.

(37) Sul punto si veda quanto affermato al paragrafo 3.4. sull'opponibilità ai terzi della riserva di proprietà.

disporre del diritto per la durata originaria dello stesso (38). Nella vendita a rate con patto di riservato dominio viene trasferito al compratore un diritto reale avente come contenuto la facoltà di godimento del bene, a cui corrisponde *ex lege* la responsabilità per il perimento ed il deterioramento del bene e la responsabilità civile connessa alla proprietà del bene nonché la facoltà di disposizione del diritto con lo stesso patto di riservato dominio contenuto nel contratto originario. *Col pagamento dell'ultima rata di prezzo automaticamente il diritto reale di godimento si espande in piena proprietà* (39) e il diritto reale di garanzia riservatosi dal venditore si estingue. Si assiste, anche nella fase finale del rapporto, che di regola porta al *consolidamento del diritto reale di garanzia in piena proprietà*, ad una sorta di analogia con la riserva di usufrutto, istituto che conosce il consolidamento automatico della nuda proprietà con l'usufrutto nel momento dell'estinzione di quest'ultimo diritto.

Si ritiene che il compratore, quale titolare di un diritto reale di godimento (40), possa disporre del suo diritto, anche senza il consenso del venditore, fermo restando l'originario patto di riservato dominio a garanzia del saldo prezzo dovuto all'originario venditore. Il nuovo compratore subentra nello stesso diritto originariamente acquistato dal suo dante causa e, di regola, si accolla l'obbligazione di pagare all'originario venditore il saldo del prezzo dilazionato, con le stesse modalità e negli stessi termini stabiliti nel contratto originario, fermo restando la responsabilità dall'originario compratore che può essere esclusa solamente dalla liberazione espressa dall'originario venditore; il diritto ceduto è gravato dal diritto reale di garanzia a favore dell'originario venditore, con la facoltà per lo stesso di ottenere la risoluzione del contratto e la restituzione dell'immobile in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento delle rate di prezzo dilazionate (41). L'obbligazione di pagamento delle rate residue del prezzo, essendo assistita dalla garanzia reale che consente

(38) La proprietà costituisce indubbiamente un diritto unitario, anziché una somma di diritti, ma il proprietario può rompere questo vincolo unitario, così costituendo l'usufrutto a favore di altri, come alienando ad una persona la nuda proprietà, in modo da divenire automaticamente usufruttuario (TORRENTE, *La donazione*, 2006, 271). Cfr. in giurisprudenza Cass. 20 luglio 1954, n. 2609, in *Foro pad.*, 1955, I, 588, con nota di Torrente; Cass. 24 luglio 1975, 2899, in *Giust. civ.*, 1976, I, 584, con nota di Cantillo.

(39) ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, cit. parla di «espansione del diritto reale del compratore di una vendita con riservato dominio in diritto di proprietà».

(40) ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, cit. condivide la ricostruzione della posizione del compratore come «diritto reale, strumentale all'acquisto del diritto di proprietà, mentre quest'ultimo diritto resta in capo al venditore a garanzia dell'adempimento integrale da parte del compratore»; CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1965, 949 riconosce al compratore *sub condicione* la titolarità di un diritto reale (diverso — s'intende — dalla proprietà) «che la legge non disciplina espressamente, e che la dottrina tradizionale non conosce».

(41) ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà di beni immobili*, cit. evidenzia la differenza tra la vendita del diritto reale del compratore e la cessione del contratto, precisando che, in mancanza di diversa pattuizione, l'obbligazione di pagare il saldo prezzo continuerà a gravare sull'originario compratore con patto di riservato dominio; per trasferire l'obbligazione di pagamento del saldo prezzo sul nuovo compratore e

il recupero della disponibilità integrale del bene in caso di inadempimento del compratore, può essere qualificata come *onere reale*, categoria che descrive quegli obblighi, in qualche modo, “garantiti” dalla *res* in forza del vincolo di destinazione debitamente trascritto (42).

Le accennate differenti ricostruzioni teoriche dell’istituto non mettono in discussione gli elementi essenziali che qualificano in maniera assolutamente peculiare la vendita con patto di riservato dominio: il compratore è possessore dell’immobile ed è titolare, fin dalla conclusione del contratto, di un diritto reale di godimento, opponibile *erga omnes*, che si consoliderà come piena proprietà automaticamente col pagamento dell’ultima rata del prezzo (43); il venditore è spogliato del possesso dell’immobile e conserva un diritto reale che ha una funzione essenzialmente di garanzia del pagamento del prezzo.

6. *Vendita con patto di riservato dominio e comunione legale dei beni.*

Un problema delicato riguarda il regime patrimoniale dei coniugi; come si è chiarito, la vendita a rate con patto di riservato dominio si caratterizza per due momenti fondamentali: *i*) il momento della stipula del contratto di compravendita, con la consegna immediata dell’immobile al compratore e *ii*) il momento finale del saldo del prezzo che comporta il consolidamento definitivo della proprietà dell’acquirente ed il venir meno del diritto reale di garanzia del venditore. È possibile che il regime patrimoniale del compratore cambi tra il primo ed il secondo momento; l’ipotesi tipica è quella del compratore di stato libero al momento della stipula del contratto che si trovi in regime di comunione legale dei beni al momento del saldo del prezzo.

Si è chiarito in precedenza che il compratore compie un unico acquisto di un diritto reale al momento della stipula del contratto di compravendita con patto di riservato dominio, qualificato in dottrina come *aspettativa reale di acquisto* oppure *proprietà risolubile* oppure *proprietà con riserva di pagamento* oppure *diritto reale atipico*. Al momento del saldo prezzo non c’è alcun trasferimento di un diritto reale a favore del compratore ma, di fatto, si estingue il diritto reale rimasto in capo al venditore *in funzione di garanzia del pagamento del prezzo*.

È al momento dello scambio dei consensi che si manifesta la volontà

ottenere la liberazione del primo compratore, è necessario pattuire un acollo liberatorio con intervento in atto del primo venditore.

(42) La categoria dell’onere reale ricalca, nella sostanza, quella enunciata dal §1105 del codice civile tedesco secondo cui si tratta del “peso reale” costituito su un fondo “in maniera che a colui, in favore del quale viene costituito l’onere, debbano essere effettuate prestazioni periodiche sul fondo” (MASI, *Riflessioni sull’onere reale nel codice dell’ambiente*, studio 342-2009/C approvato dalla Commissione studi civilistici del C.N.N. in *Banca Dati Notarile* Angelo Gallizia).

(43) Che il diritto acquistato dal compratore abbia natura di diritto reale è stato dichiarato espressamente dalla *Relazione al codice civile* (Relazione al Re n. 142 sul Libro delle obbligazioni) dove si riconosce un contenuto patrimoniale del diritto di proprietà in testa all’acquirente.

acquisitiva in capo al compratore, elemento qualificante anche per la determinazione del regime sotto il quale ricadrà il bene. Nelle vendite obbligatorie, al pari delle vendite con effetti reali, il trasferimento del diritto, anche se differito, deriva direttamente dal contratto e non dall'avvenimento dal quale dipende l'avverarsi del trasferimento (vendita di cosa altrui, vendita di cosa futura, vendita a termine, vendita sotto condizione sospensiva). Non si ha, dunque, un contratto obbligatorio cui fa seguito un atto di trasferimento, come era nel diritto romano (*emptio — venditio e traditio*), ma solo un contratto traslativo con effetto differito. Sicché il pagamento del prezzo assume una portata più ridotta, quella di atto di adempimento che si inserisce nella fase di esecuzione del contratto. Il pagamento del prezzo non viene dunque a configurarsi come un atto negoziale, qualificante la vicenda acquisitiva (44).

Il contratto di vendita con patto di riservato dominio, come i contratti obbligatori, è soggetto a immediata trascrizione nei registri immobiliari (45), con indicazione, nella nota di trascrizione, del regime patrimoniale delle parti.

Ne deriva che, ai fini della determinazione del regime patrimoniale a cui è soggetto il diritto acquistato, deve farsi riferimento al momento della stipula del contratto di compravendita con patto di riservato dominio. Se il compratore era di stato libero al momento dell'acquisto e risulta in comunione legale al momento del saldo del prezzo, il bene deve considerarsi bene personale, ai sensi dell'art. 179, lett. a), c.c., in quanto acquistato prima del matrimonio (46).

7. Il carico fiscale dell'immobile ed il soggetto passivo dell'imposta.

Un problema spinoso per gli operatori del diritto è quello del carico fiscale dell'immobile: grava sul venditore, apparentemente ancora proprietario del bene, oppure sull'acquirente che ha conseguito il possesso del bene ma non ha ancora adempiuto all'obbligazione di pagamento integrale del prezzo?

Fin dall'istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) il presupposto dell'imposta è sempre stato considerato dalla legge *il possesso di immobili* (47). Soggetti passivi di imposta sono individuati *nel proprietario, nel*

(44) LEO-RUOTOLO, *Vendita con riserva di proprietà e comunione legale dei beni*, in Consiglio nazionale del notariato, *Studi e materiali*, 6.1, 1998-2000, Milano, 2001, 189 ss.

(45) ETTORRE - IUDICA, *La pubblicità immobiliare*, cit., 341.

(46) DE MARTINO, *Gli acquisti in regime di comunione legale*, Milano, 1987, 123 ss.; De Paola, *Il diritto patrimoniale della famiglia*, II, Milano, 1995, 409; LEMMI, *Comunione legale e vendita obbligatoria*, in *Giur. it.*, 1989, 433 ss.; RIVA, *La comunione legale*, Padova, 2007, 129; ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà*, cit.; *contra* App. Genova 4 gennaio 1984, in *Giur. merito*, 1985, 585 secondo la quale, anche se il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà sia stato stipulato in epoca precedente alla riforma del diritto di famiglia, qualora l'ultima rata venga pagata in epoca successiva, il bene oggetto della vendita cade in regime di comunione legale dei beni.

(47) Cfr. art. 1, comma 2, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504; art. 8, comma 2, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; art. 13, comma 2, d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214; art. 1, comma 639, legge 27 dicembre 2013, n. 147.

*titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie; nel concessionario nel caso di concessione su area demaniale; nel locatario finanziario per gli immobili concessi in locazione finanziaria. Stabilisce l'art. 1140, comma 1, c.c. che «il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale». Oltre ai possessori titolari di un diritto reale, la legge individua quali soggetti passivi dell'imposta il concessionario di un'area demaniale ed il locatario di un contratto di locazione finanziaria; si tratta di fattispecie nelle quali, per motivi di politica legislativa, l'imposta non è dovuta dal possessore dell'immobile ma dal *soggetto detentore*, nel primo caso in forza di un rapporto di natura amministrativa quale la concessione demaniale e nel secondo caso in forza di un contratto di locazione finanziaria. Ora, non c'è dubbio che il compratore con patto di riservato dominio sia possessore dell'immobile e sia titolare di un diritto reale opponibile *erga omnes*, variamente qualificato in dottrina come aspettativa reale di acquisto che si trasforma automaticamente in proprietà oppure come proprietà risolubile oppure come proprietà con riserva di pagamento oppure come diritto reale atipico.*

Il Ministero delle finanze, durante la vigenza dell'I.C.I., ha precisato che le vendite con riserva di proprietà dovevano essere considerate «atti immediatamente traslativi del dominio» (Circolare ministeriale n. 35/1993).

Si consideri, ancora, la rilevanza che assume nel tributo la destinazione dell'immobile ad abitazione principale, che dà luogo ad esenzione dal tributo, salvo che si tratti di immobili classificati in catasto come A/1, A/8, A/9. Ora, sarebbe incongruo disconoscere l'esenzione dal tributo all'acquirente con patto di riservato dominio che abbia destinato l'immobile ad abitazione principale ed imporre il pagamento del tributo al venditore che si è spossessato della cosa ed ha perso, per legge, il rischio del perimento della cosa e la responsabilità oggettiva del proprietario (48).

Ad ulteriore riprova dello spostamento immediato, fin dalla conclusione del contratto, del carico fiscale sul compratore si consideri la disciplina tributaria, ai fini dell'imposta di registro e dell'I.V.A. (49), che anticipa la tassazione con imposta proporzionale della cessione con riserva di proprietà fin dal momento della stipulazione, a prescindere dalla produzione degli effetti traslativi o costitutivi del diritto.

8. *Confronto con gli istituti affini: il contratto preliminare di compravendita trascritto con la consegna anticipata dell'immobile.*

Una soluzione alternativa alla vendita a rate con patto di riservato dominio è *il contratto preliminare trascritto nei registri immobiliari con la consegna*

(48) In senso conforme alla attribuzione degli oneri fiscali a carico del compratore, ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà*, cit.; NADDEO, *Commentario Gabrielli*, cit., 480.

(49) Cfr. per l'imposta di registro l'art. 27, comma 3, d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 e per l'I.V.A. l'art. 6, comma 1 e l'art. 2, comma 2, nn. 1) e 2), d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 653.

immediata dell'immobile al promissario acquirente. Il contratto preliminare ha natura essenzialmente obbligatoria in quanto obbliga le parti a prestare il nuovo consenso per la stipula del contratto definito di compravendita, una volta scaduto il termine di adempimento fissato nel contratto.

Secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalenti (50), anche il contratto preliminare con anticipazione di alcuni effetti propri del contratto definitivo, può essere qualificato come contratto preliminare in senso tecnico: *tali patti, infatti, non rendono il contratto incompatibile con la promessa di vendita, ma integrano soltanto un'esecuzione anticipata della futura vendita definitiva* e non un contratto definitivo di compravendita condizionato o ad efficacia parzialmente differita (51).

L'immissione del promissario acquirente nel materiale godimento dell'immobile comporta l'anticipazione di uno degli effetti obbligatori della vendita (art. 1476, n. 1), c.c.) ma non comporta la trasmissione del possesso al promissario acquirente. *Il promissario acquirente, immesso nel godimento della cosa, è qualificabile come mero detentore* in quanto il suo rapporto con la *res* si fonda su un contratto con effetti obbligatori mentre il possesso — inteso quale potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale — rimane in capo al promittente venditore (52).

Al contrario, nella vendita a rate con patto di riservato dominio il consenso delle parti è manifestato una volta soltanto e l'acquirente acquista immediatamente il possesso della cosa.

L'acquirente con patto di riservato dominio acquista un diritto reale opponibile *erga omnes* senza alcuna limitazione temporale. Il promissario acquirente beneficia dell'effetto prenotativo della trascrizione, che lo mette al riparo da successive trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli contro il promittente venditore, entro il limite temporale massimo di tre anni stabilito dall'art. 2645-bis c.c.

In caso di fallimento del venditore con patto di riservato dominio, il rapporto contrattuale prosegue *ex lege* con il curatore fallimentare in quanto "*il fallimento del venditore non è causa di scioglimento del contratto*" (art. 73, comma 2, r.d. n. 267/1942). In caso di fallimento del promittente venditore, l'effetto sopra descritto di prosecuzione *ex lege* del rapporto contrattuale si

(50) Cfr. DE MATTEIS, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati*, Padova, 1991, 37 ss.; GABRIELLI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1970, 170 ss.; in giurisprudenza Cass. 27 febbraio 1996, n. 1533, in *Mass. giust. civ.*, 1996, 264; Cass. 15 aprile 1982, n. 2268, in *Mass. giust. civ.*, 1982, 819.

(51) Per quest'ultima tesi, cfr. MONTESANO, voce *Obbligo a contrarre*, in *Enc. dir.*, Milano, 1979, vol. XXIX, 511.

(52) MARCOZ, *Contratto definitivo e documentazione notarile della precedente contrattazione preliminare*, in *La "circolazione" del contratto preliminare di beni immobili*, I Quaderni della Fondazione italiana per il notariato, 2009, 76 afferma chiaramente che «il promissario acquirente, che riceve il bene promesso in vendita, ma riconosce in sede contrattuale che la proprietà permane in capo all'altro contraente fino alla stipula del contratto definitivo, appare quindi privo dell'elemento necessario ai fini dell'acquisto del possesso».

verifica solamente se ricorre il presupposto ulteriore della *destinazione dell'immobile ad suo abitativo a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero della destinazione dell'immobile ad uso non abitativo a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente* (cfr. art. 72, ultimo comma, r.d. n. 267/1942). In mancanza dei descritti presupposti riprende vigore il potere del curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, di scegliere se subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo. In caso di scioglimento, il promissario acquirente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno ma il suo credito è assistito dal privilegio sull'immobile di cui all'art. 2775-bis c.c., a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento (art. 72, comma 7, r.d. n. 267/1942).

Il promittente venditore, contrariamente al venditore con patto di riservato dominio, mantiene su di sé il carico fiscale dell'immobile, il rischio di perimento dell'immobile e la responsabilità oggettiva connessa alla proprietà dell'immobile. Si è chiarito in precedenza che nella vendita con patto di riservato dominio, fin dal momento della consegna dell'immobile sono trasferiti *ex lege* sul compratore il carico fiscale dell'immobile, il rischio di perimento dell'immobile e la responsabilità oggettiva connessa alla proprietà dell'immobile.

8.1. Segue: *il c.d. rent to buy*.

L'art. 23 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 ha disciplinato *i contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili* (di seguito anche *rent to buy*), che prevedono la concessione in godimento di un bene immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando una parte del canone a corrispettivo per il godimento ed una parte del canone a corrispettivo per l'acquisto. L'acquisto dell'immobile da parte del conduttore è solamente eventuale, essendo riconosciuta *ex lege* allo stesso esclusivamente la facoltà e non l'obbligo di acquisto. Il *rent to buy* è soggetto a trascrizione, ai sensi degli articoli 2645-bis c.c. e 2643, comma 1, n. 8, c.c.; la trascrizione *ex art. 2645-bis c.c.* assolve alla funzione prenotativa degli effetti della trascrizione del successivo contratto di compravendita, tipica della trascrizione del contratto preliminare di compravendita (53), per tutta la durata del *rent to buy*, entro il termine massimo di dieci anni; la trascrizione *ex*

(53) Sull'efficacia prenotativa della trascrizione del contratto preliminare cfr. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*, in *Riv. dir. civ.*, 1997, 553 ss.; LUMINOSO, *Contratto preliminare, pubblicità immobiliare e garanzie*, in LUMINOSO A. e PALERMO G., *La trascrizione del contratto preliminare*, Padova, 1998, 40.

art. 2643, comma 1, n. 8, c.c. assolve alla funzione di rendere opponibile il contratto di concessione in godimento ad eventuali aventi causa dal concedente.

La differenza principale del c.d. *rent to buy* rispetto alla vendita con patto di riservato dominio consiste nella circostanza che la fattispecie acquisitiva è suddivisa *ex lege* in due distinti contratti: *i*) il contratto di concessione in godimento dell'immobile; *ii*) il successivo ed eventuale contratto di compravendita del bene, in esecuzione dell'esercizio dell'opzione di acquisto riconosciuta al conduttore (54).

Il venditore non ha la certezza di giungere alla vendita definitiva del bene poiché, secondo lo schema contrattuale tipico, l'acquisto del bene dipende da una facoltà riconosciuta al conduttore il quale non è obbligato a procedere all'acquisto.

Il conduttore non può imputare l'intero canone pagato per la concessione in godimento del bene a corrispettivo per l'acquisto poiché, secondo lo schema contrattuale tipico, le parti debbono imputare una parte dei canoni a corrispettivo del godimento e un'altra parte dei canoni a corrispettivo dell'acquisto. Questa seconda parte dei canoni deve essere restituita al conduttore in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto della proprietà dell'immobile entro il termine stabilito e in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concedente (art. 23, commi 1, 1-*bis* e 5, decreto legge n. 133/2014) (55).

L'art. 23, comma 3, decreto legge n. 133/2014 rinvia, per la disciplina del rapporto di concessione in godimento, ad alcune norme dell'usufrutto vitalizio (articoli da 1002 a 1007, 1012 e 1013 del codice civile). Il conduttore, prima

(54) Afferma chiaramente M. BIANCA, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, 10841 che «tutta la disciplina del *rent to buy* è improntata a dare attuazione ad uno schema procedimentale di acquisto che, a differenza dello schema unitario della vendita con riserva di proprietà, scinde idealmente un momento di godimento con imputazione dei canoni di locazione e un momento di anticipo del prezzo che è proprio della vendita con riserva di proprietà. Inoltre, rispetto a quest'ultimo modello, deve rilevarsi che nel *rent to buy* il trasferimento del diritto non avviene in maniera automatica al momento del pagamento dei canoni ma richiede una nuova manifestazione di volontà da parte dei contraenti»; sulle differenze tra *rent to buy* e vendita con riservato dominio cfr. anche Cicero, *Rent to buy: la fattispecie e gli interessi sottesi (provocazione e spunti)*, in *Contratti*, 2015, 1041.

(55) La disciplina del *rent to buy* richiede certamente di distinguere la quota di canone dovuta dal conduttore per il godimento dell'immobile, che il concedente potrà trattenere in ogni caso anche se il conduttore non acquisterà l'immobile, dalla quota di canone imputata a corrispettivo della futura ed eventuale vendita che il concedente dovrà restituire in caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto da parte del conduttore; accanto a questa distinzione, si è ritenuto che l'autonomia privata possa distinguere ulteriormente, all'interno della componente di canone imputabile a corrispettivo, una parte di canone che, in caso di mancato esercizio del diritto all'acquisto da parte del conduttore, il proprietario potrà trattenere a titolo di indennità per il sacrificio dallo stesso sopportato, consistente nell'aver "tenuto a disposizione" del conduttore l'immobile, rinunciando alla possibilità di venderlo a terzi (con funzione tipica di corrispettivo per la concessione di un diritto di opzione), sul punto cfr. D'AMICO, *Il rent to buy: profili tipologici*, in *Contratti*, 2015, 1030; POLETTI, *Quando al "rent" non segue il "buy": scioglimento del vincolo contrattuale e restituzioni*, in *Contratti*, 2015, 1049; GUARDIGLI, *Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili: spunti ricostruttivi*, in *Corriere giur.*, 2015, 808.

di conseguire la detenzione del bene, è obbligato a fare a sue spese l'inventario ed a prestare garanzia al concedente; sono a carico del conduttore le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria mentre sono a carico del concedente le riparazioni straordinarie; il conduttore deve corrispondere al concedente, per la durata residua del contratto, l'interesse legale delle somme spese per le riparazioni straordinarie. Non viene richiamato l'art. 1008 c.c. in base al quale «*l'usufruttuario è tenuto, per la durata del suo diritto, ai carichi annuali, come le imposte, i canoni, le rendite fondiari e gli altri pesi che gravano sul reddito*». Il mancato richiamo comporta che le imposte e tasse relative all'immobile rimangono in capo al concedente, coerentemente col fatto che il conduttore è titolare di un semplice diritto personale di godimento che gli attribuisce la qualifica di detentore dell'immobile e non di possessore. Sul punto si manifesta una netta differenza rispetto al contratto di vendita con patto di riservato dominio che attribuisce al compratore la qualifica di possessore e la titolarità di un diritto reale di godimento, con conseguente spostamento sul compratore del carico fiscale dell'immobile (56).

Inoltre, come sopra si è specificato, nella vendita con patto di riservato dominio il compratore diventa, fin dalla conclusione del contratto, titolare di un diritto reale di godimento opponibile *erga omnes* in quanto il venditore non vuole conservare né gli oneri né i rischi né i vantaggi del bene. Il contratto di compravendita potrà, di conseguenza, prevedere che non solo le spese di ordinaria manutenzione ma anche le spese di manutenzione straordinaria siano poste a carico del compratore il quale, di fatto, possiede fin dalla stipula del contratto l'immobile nel suo esclusivo interesse, fatta salva la destinazione economica del bene a garanzia del pagamento integrale del prezzo.

La disciplina del fallimento di una delle parti del *rent to buy* non diverge molto da quella della vendita con patto di riservato dominio: *in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue; in caso di fallimento del conduttore si applica l'art. 72 r.d. n. 267/1942* che prevede la possibilità per il curatore di subentrare nel contratto con l'autorizzazione del comitato dei creditori; il venditore può chiedere cauzione a meno che il curatore paghi immediatamente il prezzo con lo sconto dell'interesse legale. La differenza fondamentale, nel caso di fallimento del compratore/conduttore, riguarda gli effetti della scelta del curatore di sciogliersi dal contratto: nel riservato dominio, il venditore deve restituire le rate di prezzo già riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa; nel *rent to buy*, il concedente acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto. La differenza di disciplina rispecchia la diversa funzione delle somme periodiche pagate dal compratore/conduttore: nella vendita con patto di riservato dominio le rate pagate dal compratore sono il prezzo

(56) Sul tema della netta distinzione, tra le due figure contrattuali, della qualificazione del rapporto di fatto dell'utilizzatore con la *res*, M. BIANCA, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit. mette in evidenza che «mentre nella vendita con riserva di proprietà il godimento corrisponde all'esercizio di un diritto reale, nel *rent to buy* il godimento è quello del locatario e quindi corrisponde al diritto del detentore».

dell'acquisto; nel *rent to buy* i canoni pagati dal conduttore sono almeno in parte il corrispettivo del godimento dell'immobile, fatta salva la facoltà del conduttore di acquistare l'immobile imputando una parte dei canoni a corrispettivo.

Nella scelta del modello contrattuale appare rilevante *l'esatta interpretazione della volontà delle parti*. Se l'interesse delle parti è finalizzato a realizzare un trasferimento definitivo del bene, con un unico contratto (salvo l'integrale pagamento del prezzo da parte del compratore), la figura contrattuale più idonea è la vendita con patto di riservato dominio; se le parti sono più interessate a realizzare periodo di godimento dell'immobile dietro pagamento di un canone, senza vincolarsi al trasferimento del bene e rinviando la decisione sul trasferimento ad un momento successivo, la figura contrattuale più adatta è il *rent to buy*.

Nella scelta del modello contrattuale assume un peso anche la maggiore linearità e completezza della disciplina giuridica della vendita con patto di riservato dominio, a fronte di una disciplina del *rent to buy* più complessa, che lascia ampio margine discrezionale all'autonomia privata, con notevoli incertezze soprattutto per quanto concerne l'equa ripartizione del canone tra corrispettivo del godimento e corrispettivo del trasferimento. È stato affermato in dottrina che «il momento più delicato in sede di stesura del contratto sarà quello volto all'imputazione dei canoni a titolo di locazione e a titolo di acconto prezzo, scissione che il legislatore ha lasciato all'autonomia delle parti e che rappresenta il nucleo della nuova tipologia contrattuale che vale a distinguerla rispetto ad altri e contigui schemi contrattuali. L'operazione, pena la riqualificazione come vendita con riserva della proprietà con tutto ciò che ne consegue, dovrebbe evitare una sperequazione della percentuale dei distinti canoni (canone a titolo di locazione e canone a titolo di acconto prezzo) che accolli sull'uno o sull'altro il rischio di fallimento dell'affare, così come è da escludere che le parti possano imputare tutti i canoni a titolo di corrispettivo del prezzo, in quanto si sarebbe fuori dalla tipologia del contratto di *rent to buy* e la fattispecie andrebbe riqualificata come vendita sotto forma di locazione, ai sensi dell'art. 1526, comma 3°, c.c.» (57).

8.2. Segue: *l'ipoteca legale*.

La vendita con patto di riservato dominio costituisce un'alternativa alla vendita con prezzo dilazionato *con iscrizione di ipoteca legale a favore dell'alienante sull'immobile alienato* (art. 2817, n. 1), c.c.). Va precisato che i due istituti sono tra loro alternativi (58) e incompatibili poiché, nel caso di vendita

(57) M. BIANCA, *La vendita con riserva di proprietà quale alternativa al rent to buy*, cit.

(58) ROMOLI, *Aspetti problematici della vendita con riserva della proprietà*, cit. evidenzia il rapporto alternativo, nella prassi, tra la vendita con patto di riservato dominio e la vendita immediatamente traslativa con dilazione nel pagamento del prezzo garantita da ipoteca; sul tema cfr. anche PETRELLI, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., 435; PAPPÀ MONTEFORTE, *Cenni sul trattamento fiscale della condizione di adempimento*, cit.

con patto di riservato dominio, non sarebbe possibile iscrivere ipoteca legale a favore del venditore su un immobile che è ancora di proprietà (pur con tutte le peculiarità in precedenza illustrate) dello stesso venditore (59).

L'ipoteca costituisce un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, il bene vincolato a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione (cfr. art. 2802, comma 1, c.c.).

Mentre il venditore che iscrive ipoteca legale a suo favore si spoglia completamente del diritto che viene trasferito all'acquirente, seppure gravato della garanzia ipotecaria, il venditore con patto di riservato dominio *mantiene la proprietà o un diritto reale atipico* (a seconda della tesi che si voglia seguire) *in funzione di garanzia* che gli consente, in caso di inadempimento dell'acquirente, di *recuperare automaticamente il possesso del bene stesso*. Di contro, il creditore ipotecario, in caso di inadempimento del venditore, per la soddisfazione del suo credito, deve agire con la procedura di espropriazione forzata. Si può quindi affermare che, per il caso di inadempimento del compratore, la vendita con patto di riservato dominio è funzionale al recupero del possesso e della proprietà esclusiva del bene mentre l'ipoteca legale è funzionale alla soddisfazione del credito del venditore tramite l'espropriazione forzata.

9. *Conclusioni.*

Se si considerano le premesse da cui ha preso avvio il presente studio ovvero le esigenze che le parti chiedono al notaio di poter soddisfare: *a)* individuare con certezza un acquirente dell'immobile; *b)* realizzare la vendita a credito con la maggior garanzia possibile per l'obbligazione di pagamento integrale del prezzo; *c)* trasferire sul possessore i rischi del perimento o deterioramento del bene; *d)* trasferire sul possessore la responsabilità civile oggettiva connessa alla proprietà dell'immobile; *e)* trasferire sul possessore il carico fiscale dell'immobile, la vendita con patto di riservato dominio si presenta come un istituto moderno ed efficiente, nonostante la sua disciplina sia contenuta principalmente nel codice civile del 1942, ed in grado di rispondere alle attuali esigenze del mercato immobiliare.

(59) Cfr. CALVO, *Situazioni di appartenenza e garanzia nella riserva di proprietà*, cit.; CHIANALE, *L'ipoteca*, in *Tratt. Sacco*, Torino, 2010, 215; RAVAZZONI, *Le ipoteche*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano, 2006, 221 e nota 16; RUBINO, *La compravendita*, cit., 432.