

# TIPOLOGIE CONTRATTUALI

- LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA
- LOCAZIONE CON PATTO DI OPZIONE
- CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA AD EFFETTI ANTICIPATI
- VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'
- VENDITA CON CAMBIALI IPOTECARIE
- (LOCAZIONE CON PATTO DI RISCATTO)

# RENT TO BUY

LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Servizio di assistenza e consulenza  
personalizzata

- Non è un contratto tipico
- E' l'unione di due contratti
  - A) Locazione
  - B) Patto di futura vendita
- Le condizioni si determinano in base all'esigenza e alla volontà delle parti

1 I due contratti possono essere uniti in un solo contratto

Oppure

2 Possono essere tenuti distinti, ma collegati

# 1. Unico contratto

- Vantaggi: chiarezza accordo →
  - Corrispettivi dovuti
  - Finalità
  - Volontà delle parti
- Svantaggi: incertezza sul regime giuridico applicabile in caso di inadempimento

tutela

- Conduttore – acquirente
- Venditore - locatore

- Assenza di precedenti
- Legislazione vincolistica in tema di locazioni
- Prevalenza di quale disciplina ? (locazione o vendita)

Tassazione: risoluzione Agenzia delle Entrate: a tutti gli effetti interviene da subito la cessione del bene

## 2. Due contratti separati

- 
- Locazione
  - Preliminare di compravendita

### •Vantaggi:

- disciplina chiara per ogni singolo contratto
- prevedibilità delle conseguenze di diritto in caso di inadempimento

### •Svantaggi:

- minor chiarezza della effettiva volontà delle parti
- scarso appeal commerciale

# Contenuto dell'accordo

## Pagamenti

- E' previsto un versamento iniziale a titolo di caparra confirmatoria (nei paesi anglosassoni generalmente il 6%)
- I canoni di locazione sono, di regola, maggiorati rispetto a quelli di mercato (tra il 10% e il 50%)
- Le parti concordano in quale percentuale il canone di locazione sarà da considerarsi quale acconto prezzo sulla futura compravendita (tra il 50% e il 100%)
- Saldo al termine della locazione: differenza tra il prezzo di compravendita in precedenza concordato e gli acconti prezzo versati con i canoni di locazione

## Contratto di locazione:

- Durata: generalmente è prevista una durata tra i 3 e i 5 anni

## Acquisto:

- Al termine del periodo concordato per la locazione l'acquirente «deve» comperare l'immobile
- Condizione per l'acquisto: pagamento di tutti i canoni di locazione
- Nel caso che l'acquirente non voglia più comperare generalmente può trovare un soggetto che lo sostituisca nella sua posizione

## Pro & Contro per l'acquirente

### Pro:

- Immediato uso dell'immobile
- Maggiore possibilità di ottenere un finanziamento per perfezionare l'acquisto
- Maggior tempo per vendere il proprio immobile

### Contro:

- Modello contrattuale complesso
- Rischio default venditore
- Oneri fiscali elevati
- Obbligo di acquisto anche in caso di successiva perdita di interesse

## Pro & Contro per il venditore

### Pro:

- Possibilità di non lasciare l'immobile inutilizzato
- Incasso immediato di corrispettivi
- Possibilità di porre i costi di gestione dell'immobile a carico del conduttore / acquirente

### Contro:

- Modello contrattuale complesso
- Possibili contestazioni in merito alla esatta qualificazione del contratto in ipotesi di inadempimento del conduttore
- Tempi per riottenere la disponibilità dell'immobile in caso di inadempimento del conduttore – acquirente
- Differimento nel tempo dell'incasso del corrispettivo

# LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO

(alquila y compra)

# Differenza con Rent To Buy

non

c'è obbligo di acquisto da parte del conduttore

- Contratto di locazione con l'aggiunta di un patto di opzione
- L'opzione concede al conduttore la facoltà di acquistare il bene locato
- Il conduttore può decidere di acquistare o di non acquistare

## Pagamenti

- I canoni di locazione generalmente sono maggiorati rispetto a quelli di mercato (tra il 10% e il 50%)
- Le parti concordano in quale percentuale il canone di locazione è considerato quale acconto prezzo sulla futura compravendita (tra il 50% e il 100%)
- Saldo al termine della locazione ed all'esercizio del diritto di opzione: differenza tra l'importo di compravendita in precedenza concordato e acconti prezzo versati con i canoni di locazione;
- oppure esercizio dell'opzione ad un prezzo determinato senza richiamo diretto ai canoni versati

## Contratto di locazione:

- Clausola espressa di recesso da parte del conduttore in caso di mancato esercizio del diritto di opzione nel termine concordato

## Opzione:

- L'opzione deve essere esercitata nel termine contrattualmente previsto
- Condizione per l'esercizio dell'opzione: pagamento di tutti i canoni di locazione
- Se esercita l'opzione il conduttore acquisterà l'immobile pagando il prezzo precedentemente convenuto
- Se non esercita l'opzione la locazione proseguirà sino alla durata prevista per il recesso o alla scadenza contrattualmente pattuita

## Pro & Contro per il venditore

Pro:

- Possibilità di non lasciare l'immobile inutilizzato
- Incasso di corrispettivi
- Possibilità di porre i costi di gestione a carico del conduttore / acquirente

Contro:

- Incertezza sull'esercizio dell'opzione
- Se non esercitata l'opzione rischio di avere un contratto di locazione con durata di 4+4 anni e conseguente indisponibilità del bene per quel periodo

## Pro & Contro per l'acquirente

Pro:

- Possibilità per l'acquirente di «provare l'immobile» e poi decidere sull'acquisto
- Immediato uso dell'immobile
- Possibilità di richiedere il finanziamento per un importo minore

Contro:

- Rischio default venditore
- Se non esercitata l'opzione rischio di aver corrisposto canoni di importo superiore al valore locatizio dell'immobile

# Contratto preliminare ad effetti anticipati

- Consegna anticipata del possesso dell'immobile
- Pagamento rateale del prezzo con acconti periodici

# vantaggi

## Acquirente

- Possibilità di trascrizione del contratto
- Oneri fiscali
- Possesso dell'immobile
- Pagamento rateale

## Venditore

- Possibilità di non lasciare inutilizzato l'immobile
- Incassi di acconti

# Problematicità

- Disciplina dell'inadempimento legata alla vendita
- Tempi per riottenere la riconsegna dell'immobile in caso di contestazioni
- Definizione del pagamento degli oneri condominiali
- Definizione della gestione del possesso

# VENDITA CON RISERVATO DOMINIO

Non presuppone di regola  
l'intervento di un istituto finanziatore

- Contratto di compravendita
- Pagamento rateale
- La proprietà del bene durante il pagamento delle rate rimane al venditore
- Durante il pagamento delle rate l'acquirente detiene il bene
- L'acquirente si assume subito il rischio del perimento del bene
- La proprietà del bene è trasferita all'acquirente solo successivamente al pagamento dell'ultima rata

Inadempimento dell'acquirente (mancato pagamento delle rate):

- Il contratto non si risolve automaticamente: il venditore può chiedere il pagamento delle rate insolute
- Per ottenere la risoluzione è necessario che il mancato pagamento delle rate corrisponda ad almeno  $1/8$  del prezzo di compravendita:
  - a seguito della risoluzione l'acquirente deve restituire il bene
  - Il venditore deve restituire le rate già corrisposte, salvo un equo compenso per l'uso della cosa

## Pro & Contro per il venditore

### Pro:

- La proprietà non si trasferisce prima dell'intero pagamento
- Possibilità di non tenere inutilizzato il bene
- Possibilità di addebitare i costi di gestione all'acquirente

### Contro:

- Pagamento rateale
- Il bene è (generalmente) detenuto dall'acquirente

## Pro & Contro per l'acquirente

Pro:

- Pagamento rateale
- Uso immediato del bene

Contro:

- La proprietà non si trasferisce prima dell'intero pagamento
- Il rischio del perimento del bene è in capo all'acquirente

# VENDITA CON CAMBIALE IPOTECARIA

413 Euro

\_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ per questo cambiale

al \_\_\_\_\_ la somma

di Euro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Cambiale ipotecaria:

- Titoli cartolari: incorporazione del diritto cui si riferisce il titolo di credito nel documento cartaceo
- Non rileva il rapporto sottostante (rapporto causale)
- Particolarità: la cambiale è assistita da una garanzia sull'immobile
- Consente al venditore di avere un privilegio di primo grado nei confronti degli altri creditori dell'acquirente sull'immobile compravenduto.

Vendita con cambiale ipotecaria:

- Contratto di compravendita
- Pagamento rateale o dilazionato nel tempo
- Le rate sono assistite dalle cambiali ipotecarie
- La proprietà si trasferisce subito all'acquirente
- Iscrizione ipoteca

Mancato pagamento di una rata:

- Il mancato pagamento anche di una sola cambiale consente l'esecuzione direttamente sull'immobile ipotecato

Pro:

- Buon grado di garanzia

Contro:

- Costi Bolli per le cambiali
- Regime di circolazione delle cambiali e difficoltà di reperimento delle stesse in caso di nuova vendita prima della loro scadenza