

Indice

	<i>pag.</i>
<i>Gli Autori</i>	IX
<i>Prefazione</i>	XI

Salvatore Mazzamuto

Il contratto di *rent to buy*

1. Premessa	1
2. La tipizzazione	2
3. La trascrizione	4
4. La centralità dell'anticipazione del godimento	5
5. Il canone	7
6. L'inadempimento	9
7. Il coordinamento con la disciplina del condominio	11
8. Il regime fiscale	13

Enrico Labella

La tipizzazione del *rent to buy* e la sua natura di contratto misto. La disciplina applicabile al rapporto contrattuale

1. Premessa	15
2. Il <i>rent to buy</i> e le sue declinazioni	17
3. I contratti misti	23
4. Segue. La collocazione del contratto misto tra i contratti tipici e i contratti atipici	27
5. La disciplina applicabile	31

pag.

Giacomo Rota

**Il *rent to buy* a confronto con la locazione:
struttura negoziale e rimedi esperibili
dai contraenti**

- | | |
|--|----|
| 1. Gli elementi caratterizzanti il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili | 35 |
| 2. Il <i>rent to buy</i> tra disciplina legale ed autonomia privata | 39 |
| 3. L'estensione al <i>rent to buy</i> delle norme sulla locazione | 44 |
| 4. Il rilascio dell'immobile e la convalida di sfratto per morosità | 47 |

Andrea Nicolussi

***Rent to buy*: inadempimento e riducibilità
della penale, mancato acquisto e indennità**

- | | |
|--|----|
| 1. Il <i>rent to buy</i> tra godimento e trasferimento di beni immobili | 49 |
| 2. La risoluzione per inadempimento dal conduttore: la disciplina speciale | 51 |
| 3. L'indennità dovuta al locatore e la riduzione della penale | 53 |
| 4. Canoni pagati e caparra confirmatoria | 59 |
| 5. Clausola c.d. «di confisca», multa e caparra penitenziale | 61 |

Antonino Barletta

Profili processuali e fallimentari del c.d. *rent to buy*

- | | |
|---|----|
| 1. Uno sguardo d'insieme: il ruolo dell'autonomia privata e la tipicità dei rimedi richiamati nella disciplina del <i>rent to buy</i> | 63 |
| 2. La competenza, il rito applicabile e l'esecuzione del diritto al rilascio dell'immobile a favore del concedente | 66 |
| 3. L'esercizio del "diritto di acquistare" la proprietà dell'immobile concesso in godimento e il richiamo all'art. 2932 c.c. | 71 |
| 4. La trascrizione del contratto di <i>rent to buy</i> ai sensi degli artt. 2645- <i>bis</i> e 2643, n. 8, c.c. | 73 |
| 5. Il problema dell'applicabilità dell'art. 111 c.p.c. | 74 |
| 6. La cancellazione delle trascrizioni relative al contratto di <i>rent to buy</i> : questioni processuali | 77 |

pag.

- | | |
|--|----|
| 7. Il fallimento del concedente e l'espropriazione singolare su iniziativa dei creditori di quest'ultimo. L'esenzione dalla revocatoria fallimentare | 78 |
| 8. Il fallimento del conduttore: le conseguenze dello scioglimento del contratto da parte del curatore | 81 |

Claudia Mariani e Carlo Cervasi

**Il *rent to buy* dalla prassi al tipo contrattuale:
la disciplina della trascrizione**

- | | |
|--|-----|
| 1. La disciplina introdotta dal decreto "Sblocca Italia" | 85 |
| 2. Il <i>rent to buy</i> da prassi contrattuale a contratto tipico | 87 |
| 3. Gli effetti della trascrizione del contratto di <i>rent to buy</i> | 96 |
| 4. L'opponibilità del diritto di godimento | 98 |
| 5. La prenotazione dell'effetto traslativo | 103 |
| 6. La pubblicità dei fatti estintivi dell'opponibilità del contratto | 104 |
| 7. Il riaffacciarsi di una antica questione: inderogabilità o meno della disciplina della trascrizione | 107 |

Lorenzo Orsenigo

***Leasing* immobiliare e inadempimento dell'utilizzatore**

- | | |
|---|-----|
| 1. Le ragioni economiche e giuridiche del contenzioso | 109 |
| 2. La domanda di rilascio: l'onere probatorio della società concedente e la difesa dell'utilizzatore ai sensi dell'art. 1526 c.c. | 111 |
| 3. La sorte dei canoni pagati in caso di restituzione del bene. L'art. 1526 c.c. e l'art. 72- <i>quater</i> l. fall. | 114 |
| 4. Il ricorso al patto marciano. Conclusioni | 120 |

Antonio Albanese

**La riserva della proprietà nella vendita
immobiliare con particolare riguardo
ai rapporti tra coniugi e tra coeredi**

- | | |
|---|-----|
| 1. Funzione e limiti del patto di riservato dominio nei trasferimenti immobiliari | 125 |
|---|-----|

	<i>pag.</i>
2. Differimento dell'effetto traslativo e sopravvenienze: il matrimonio in regime di comunione legale dei beni	127
3. Gli effetti prodromici della vendita con patto di riservato dominio	130
4. La non ripetibilità delle rate pagate prima del matrimonio	134
5. Aspettativa "reale" del compratore e oggetto della comunione	135
6. La successione <i>mortis causa</i> nel rapporto nascente dalla vendita con riserva della proprietà	139

Marco Allena

Il differimento dell'effetto traslativo dal diritto civile al diritto tributario

1. Introduzione	143
2. Il trattamento fiscale dei canoni pagati dal conduttore	146
3. L'effetto traslativo del <i>rent to buy</i> : interpretazioni dottrinarie e chiarimenti dell'amministrazione finanziaria	149

Luca Bandera

La fiscalità dei contratti *rent to buy* immobiliare e delle vendite immobiliari con patto di riservato dominio. Spunti di riflessione

1. Introduzione	153
2. Considerazioni in merito alla fiscalità del contratto di <i>rent to buy</i> di cui all'art. 23 del Decreto Sblocca Italia	154
3. La fiscalità delle vendite con riserva di proprietà e delle fattispecie assimilate	156
4. Conclusione	163