

INDICE

CAPITOLO PRIMO

IL CONTRATTO DI *RENT TO BUY*: TRA PRASSI CONTRATTUALE E INTERVENTI NORMATIVI

1. Premesse.....	1
1.1. Presupposti economico-sociali.....	2
2. L'evoluzione storica dei c.d. contratti di <i>rent to buy</i>	5
2.1. Segue: dalla prassi al tipo.....	19
3. Il D.L. 12 settembre 2014, n. 133, art. 23 – La disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili	23
3.1. Un contratto a struttura bifasica eventuale e il diritto all'acquisto del conduttore	25
3.1.1. Segue: la delicata questione della qualificazione del godimento.....	30
3.2. La natura composita e duplice del canone: il legame tra il comma 1 e il comma 1 <i>bis</i> dell'art. 23.....	34
3.3. Profili soggettivi e oggettivi.....	39
3.4. L'ambito di applicazione dell'art. 23 dal punto di vista degli effetti del contratto..	43
4. La forma e la tutela delle parti: la trascrivibilità dei contratti <i>rent to buy</i> nei commi 1° e 3° dell'art. 23.....	47

CAPITOLO SECONDO

FIGURE CONTRATTUALI AFFINI AL *RENT TO BUY*

1. Introduzione.....	54
2. Il contratto di <i>leasing</i>	57
2.1. Il <i>leasing</i> finanziario o locazione finanziaria e il <i>rent to buy</i> : strutture e cause a confronto.....	60
2.2. Il <i>leasing</i> immobiliare abitativo.....	65
3. La vendita a rate con riserva di proprietà: disciplina codicistica.....	67
3.1. La vendita con patto di riservato dominio a confronto con il <i>rent to buy</i>	72
3.2. La locazione con patto di futura vendita <i>ex art.</i> 1526, comma 3°, cod. civ.....	80

4. I contratti a formazione progressiva: il contratto preliminare e il preliminare ad effetti anticipati.....	84
4.1. Il preliminare ad effetti anticipati (c.d. <i>help to buy</i>) e il <i>rent to buy</i>	102

CAPITOLO TERZO
CRITICITÀ E PROBLEMI APPLICATIVI

1. Osservazioni preliminari.....	110
2. L'inquadramento sistematico dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.....	113
2.1. La causa del contratto e il godimento finalizzato all'eventuale acquisto dell'immobile.....	114
2.2. Una fattispecie tipica "aperta": il ruolo precipuo dell'autonomia negoziale nel contratto di <i>rent to buy</i>	121
3. Effetti patologici e tutela delle parti nei commi 2°, 3°, 5°, 6° dell'art. 23.....	124
3.1. La risoluzione del contratto per inadempimento delle parti.....	126
3.2. L'ipotesi del fallimento delle parti.....	135
4. Le lacune dell'intervento normativo.....	139
5. Osservazioni conclusive.....	145
BIBLIOGRAFIA.....	158