

Si ipotizzi che Tizio concluda con Caio un accordo in base al quale, a fronte del godimento concesso dal secondo a favore del primo di un appartamento per anni venti, quest'ultimo si obblighi a corrispondere somme periodiche dall'importo prestabilito, con l'intesa che, decorso il detto termine, qualora l'integralità delle dette somme sia stata regolarmente pagata, la proprietà del bene verrà trasferita a Tizio.

Incerta è la configurazione giuridica della descritta pattuizione: essa si atteggia, infatti, apparentemente come locazione, ma nella sostanza è idonea a sfociare in un'attribuzione patrimoniale qualificabile come vendita (sia pure connotata da una clausola di riservato dominio). Si parla più propriamente a questo proposito di **locazione con patto di futura vendita** [nota1](#).

Il codice civile non contempla in modo espresso la fattispecie descritta, ma nell'ultimo comma dell'art. [1526](#) cod.civ. specifica che il c.d. patto di confisca delle rate (per l'ipotesi di inadempimento del pagamento anche di parte del prezzo rateizzato nella vendita con riserva di proprietà) è applicabile "anche 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." [nota2](#).

Sembra così che la negoziazione in esame possa essere sussunta, nonostante le notevoli somiglianze rispetto alla locazione, nello schema della compravendita, con particolare riferimento alla vendita con riserva della proprietà. Occorre in effetti domandarsi quale sia il comune intento delle parti nel tempo della stipulazione del contratto. Appare chiaro che esse concepiscono in principalità l'erogazione periodica dei canoni, non già come canone di locazione, bensì quale corrispettivo rateale del prezzo, fermo restando che il trasferimento del diritto di proprietà non potrà che avvenire nel tempo in cui l'intero prezzo (al termine del periodo stabilito) sia stato corrisposto. La causa della locazione potrebbe in questo senso assumere una portata secondaria, per l'eventualità (ciò che le parti considererebbero come ipotesi subordinata) in cui l'acquirente non riuscisse a portare a termine il pagamento (ovvero perdesse interesse al perfezionamento dell'acquisto) [nota3](#).

Quanto detto non esclude la configurazione di ulteriori strutture negoziali, quali, ad esempio, l'accordo in base al quale, in esito ad un certo tempo dall'inizio della locazione, il conduttore abbia la possibilità di pagare una certa somma di denaro per acquistare il bene (Cass.Civ. Sez. III, [3587/92](#)) ovvero i **contratti di locazione in cui sia contenuto un vero e proprio patto di opzione, in forza del quale venga attribuito al conduttore il diritto di procedere all'acquisto del bene ad un prezzo prestabilito**, con la prescrizione che le rate del canone già pagate possano essere imputate (in tutto o in parte) a deconto del prezzo. E' chiaro che, per questa via, viene sostanzialmente operata una conversione di un contratto, qualificabile come locazione, in una vendita. Il locatore-venditore viene in tal modo a trovarsi in una situazione di soggezione con riferimento al conduttore-acquirente che, inversamente, è titolare di un diritto potestativo in ordine all'acquisto, fermo restando che egli può ben limitarsi a corrispondere i canoni, permanendo nella propria qualità di conduttore (a differenza di quanto accade nella dinamica della vendita con riserva della proprietà: cfr. art. [1525](#) cod.civ.) [nota4](#).

E' precisamente a questo schema che si sono variamente ispirate varie leggi speciali emanate allo scopo di agevolare l'acquisto di immobili (alloggi ed anche locali da adibirsi ad uso commerciale: l'art. [34](#) RD 1165/38, nonché le successive L 408/49, [L.1230/60](#), [L.167/62](#), L. [513/77](#)) [nota5](#). Va tuttavia segnalato come la normativa agevolativa sia di stretta interpretazione e non consenta di essere estesa analogicamente (cfr.CTP Napoli, Sez. VII, sent. n. [1964/2014](#)).

Sono sorte al riguardo numerose questioni, la cui soluzione dipende variamente dalla natura giuridica del contratto. Si pensi alla risoluzione del rapporto, in relazione alla quale è stato deciso nel senso dell'applicazione delle regole proprie della locazione, al cui elemento causale dovrebbe essere in prevalenza ricondotta la stipulazione (Cass.Civ. Sez.III, [2401/98](#)).

Esiste tuttavia un peculiare apparato normativo che il legislatore ha approntato, ad esempio disponendo clausole di risoluzione automatica al venir meno di determinati requisiti soggettivi (Cass.Civ. Sez.I, [10377/93](#)), specifiche cause di

decadenza dal rapporto (a riprova della natura spuria del medesimo, in qualche modo influenzato dalla natura pubblica degli enti di gestione del patrimonio immobiliare residenziale). E' stato deciso, ad esempio, che la semplice verifica del fatto produttivo della decadenza risulti impeditivo dell'esercizio del diritto a comprare il bene, non potendo eventualmente essere fatti valere i presupposti per l'acquisto che siano maturati (Cass.Civ. Sez.I, [6395/00](#) ; Cass.Civ. Sez.I, [3777/00](#)). In questo senso neppure l'integrale pagamento del prezzo è idoneo a garantire il conseguimento della proprietà del bene al conduttore quando facciano difetto gli altri presupposti previsti dalla legge (Cass.Civ. Sez.I, [9468/93](#); Cass.Civ. Sez.I, [8312/93](#)). Ancora l'annullamento dell'atto provvedimentale sulla scorta del quale l'ente ha stipulato il contratto non può non inficiare quest'ultimo, precludendo la possibilità di addivenire al trasferimento del diritto (Cass.Civ. Sez. Unite, [931/99](#)).

Appare altresì evidente che, nel tempo che precede detto trasferimento, non si può parlare, con riferimento allo stabile occupato da assegnatari con diritto al successivo acquisto, di un condominio in senso tecnico, poiché la gestione non può non essere riservata all'ente costruttore (Cass.Civ. Sez.II, [3924/96](#)).

Funzionalmente assai simile alla locazione con patto di futura vendita è il leasing finanziario. Con il contratto di leasing una parte (un operatore finanziario che esercita professionalmente questa attività) acquista da un fornitore, preventivamente individuato dall'utilizzatore, un bene allo scopo di concederne a quest'ultimo il godimento pieno, verso il corrispettivo di un canone periodico con la facoltà per l'utilizzatore di esercitare l'opzione di acquistarne la proprietà, al termine di un determinato periodo.