

Con il contratto di locazione e patto di futura vendita locatore e conduttore stabiliscono che, entro il termine contrattuale della locazione, l'immobile in oggetto venga trasferito al conduttore.

Il prezzo prefissato della vendita potrà essere parzialmente o integralmente pagato dai canoni corrisposti o da una parte di essi, restando l'eventuale saldo a carico del conduttore.

Può anche essere previsto che il conduttore possa, al termine della locazione, decidere di non acquistare il bene.

In caso di mancata previsione di tale facoltà l'inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto di trasferimento in proprietà può essere oggetto dell'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre, previsto **dall'art. 2932 c.c.**

La locazione con patto di futura vendita ha la natura giuridica di un contratto "atipico misto" ovvero di due contratti tipici fra loro fusi e non indipendenti: la vendita e la locazione.

A fugare i dubbi sulla liceità di un contratto di locazione fuso ad uno di vendita, stante il fatto che necessariamente la normazione contrattuale della locazione non segue i dettami imperativi della **L. 392/78** e della **L.431/98** (disciplina delle locazioni) ci ha pensato la Corte di Cassazione (**Cass. 23/3/1992, n. 3587**) stabilendo che nella locazione di un immobile con patto di futura vendita, ove le parti abbiano considerato la locazione strumentalmente collegata alla promessa di vendita, per consentire al futuro acquirente l'uso dell'immobile fino al termine previsto per la vendita o il pagamento del prezzo, deve ravvisarsi un contratto atipico complesso costituito dalla fusione delle cause dei due contratti tipici (vendita-locazione) in cui la causa principale è quella del trasferimento della proprietà, con conseguente **inapplicabilità della disciplina dell'equo canone**.

La locazione con patto di futura vendita è in qualche misura simile al leasing operativo, anch'esso contratto atipico misto, nel quale il conduttore, decorso un certo tempo, può riscattare la proprietà del bene locato pagando un importo più o meno elevato a seconda del momento in cui sceglie tale soluzione.

La locazione con patto di futura vendita ha inoltre trovato simili applicazioni nell'ambito dell'edilizia economica e popolare e della cooperazione convenzionata, a condizioni particolarmente favorevoli e subordinate a particolari requisiti (per es. essere titolare di un reddito non superiore a quello stabilito e non disporre di altra abitazione).

Il vantaggio per il conduttore, è di poter usufruire dell'immobile pagando un canone non a fondo perduto, come avviene nella locazione tipica, ma in tutto od in parte a deconto del prezzo prefissato del bene e di poter più convenientemente operare migliorie o addizioni, l'esecuzione delle quali dovrà tuttavia essere normata contrattualmente.

In ogni caso si tratta di una formula che deve necessariamente prevedere tempi medio lunghi per pervenire alla definitiva alienazione.

Il vantaggio per il proprietario è quello di avere la certezza di alienare immobili anche in situazioni di disagio finanziario del mercato e di eccesso di offerta con scarsa domanda.

Tale modalità contrattuale costituisce in realtà il vero "**affitto riscatto**" ed è fra l'altro particolarmente adatta per dare finalizzazione alle nuove forme di "**Social housing**", fra cui l'esempio importante di **Casa Crema più**. Soluzioni del genere potrebbero permettere facilmente di smaltire gli appartamenti invenduti di nuova costruzione con una formula mista e forme innovative di finanziamento.

