**1. RENT TO BUY**

**ART. 23, DECRETO-LEGGE 12** settembre 2014, n. 133 (convertito con modificazioni dalla **L. 11 novembre 2014, n. 164**) - Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attivita' produttive (c.d. SBLOCCA-ITALIA

**ART. 23 (Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)**

**1.** I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

**1-bis.** Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprieta' dell'immobile entro il termine stabilito.

**2.** Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo. Per il rilascio dell'immobile il concedente puo' avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

**3.** Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile e' elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresi' le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonche' degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

**4.** Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

**5.** In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennita', se non e' stato diversamente convenuto nel contratto.

**6.** In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

**7.** Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, e' aggiunto il seguente: "5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprieta' vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprieta', stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.".

**8.** L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 e' subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui e' data comunicazione nella gazzetta ufficiale.

**2. LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO**

ART. 1, COMMI 76-84, LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (LEGGE DI STABILITA’ 2016).

**ART. 1**, COMMI:

**76.** Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facolta' di acquistare la proprieta' del bene a un prezzo prestabilito.

**77.** All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

**78.** In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed e' tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa e' corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attivita' di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicita' nei confronti dell'utilizzatore.

**79.** Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore puo' chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non piu' di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto e' prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione e' subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 76: a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di eta' con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianita', di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa; b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

**80.** Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicita' originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni del comma 78. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

**81.** Per il rilascio dell'immobile il concedente puo' agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

**82.** All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera i-sexies) sono inserite le seguenti: «i-sexies.1) i canoni, e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro, e il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unita' immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di eta' inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprieta' su immobili a destinazione abitativa; la detrazione spetta alle condizioni di cui alla lettera b); i-sexies.2) le spese di cui alla lettera i-sexies.1), alle condizioni ivi indicate e per importi non superiori alla meta' di quelli ivi indicati, sostenute da soggetti di eta' non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprieta' su immobili a destinazione abitativa».

**83.** Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportate le seguenti modificazioni: a) all'articolo 40, comma 1-bis, le parole: «immobili strumentali, anche da costruire ed ancorche' assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter)» sono sostituite dalle seguenti: «immobili abitativi e strumentali, anche da costruire ed ancorche' assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis) e 8-ter)»; b) all'articolo 1 della tariffa, parte prima: 1) dopo il terzo capoverso e' aggiunto il seguente: «Se il trasferimento e' effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attivita' di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da Al, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies): 1,5 per cento»; 2) e' aggiunta, in fine, la seguente nota: «II-sexies) Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attivita' di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria»; c) all'articolo 8-bis della tariffa, parte prima: 1) dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti: «1-bis. Atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da Al, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'articolo 1, ancorche' assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 1,5 per cento. 1-ter. Atti, diversi da quelli di cui al comma 1-bis, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorche' assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 9 per cento»; 2) alla nota I), le parole: «di cui al comma 1» sono sostituite dalle seguenti: «di cui ai commi 1, 1-bis e 1-ter».

**84.** Le disposizioni di cui ai commi 82 e 83 si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

**3. LEASING FINANZIARIO IN GENERALE**

ART. 1, COMMI 136-140, LEGGE 4 agosto 2017, n. 124 - Legge annuale per il mercato e la concorrenza (LEGGE CONCORRENZA)

**ART. 1**, COMMI:

**136.** Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprieta' del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

**137.** Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria.

**138.** In caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed e' tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonche' le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene e' inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente.

**139.** Ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Quando non e' possibile far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che puo' esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il perito e' indipendente quando non e' legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerita', trasparenza e pubblicita' adottando modalita' tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore.

**140.** Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 72-quater del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e si applica, in caso di immobili da adibire ad abitazione principale, l'articolo 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.