

**Svolte** Messo a punto uno schema di contratto tipo per il «rent to buy»

# Immobili Mattone in crisi: i notai puntano al riscatto

Prima si affitta e poi si compra. La formula aiuta le famiglie con pochi contanti. E i costruttori con tanto invenduto

DI ISIDORO TROVATO

**A**ffitta per comprare. La semplice traduzione non rende al meglio il meccanismo studiato per contrastare la crisi profonda che da anni attanaglia il mercato immobiliare italiano. Il Consiglio nazionale del Notariato rilancia l'attenzione sul tema del rent to buy: il contratto che fa da ponte tra locazione e compravendita, una formula che potrebbe dare una spinta al mercato immobiliare, precipitato in una profonda crisi.

Il Consiglio nazionale ha infatti presentato uno schema contrattuale idoneo per il rent to buy, per agevolare operativamente l'applicazione dell'istituto, e un decalogo informativo per i cittadini per orientarli ed informarli su questa modalità di acquisto, che una volta veniva utilizzata con le case popolari (affitto con riscatto).

## Che cosa è

Per consentire ai cittadini di com-

prare casa, in un momento di difficoltà di accesso al credito, e ai costruttori di smaltire l'invenduto, il Notariato propone di introdurre in Italia il rent to buy. Si tratta di un'operazione unitaria attraverso la quale viene assicurato a chi ha intenzione di acquistare un immobile, la possibilità di conseguire da subito il godimento dell'immobile individuato, con pagamento di un canone periodico e di rinviare ad un momento successivo l'acquisto vero e proprio dell'immobile e il pagamento del relativo prezzo, dal quale vengono scomputati, in tutto o in parte, i canoni pagati in precedenza.

«Aver dato una disciplina legale al rent to buy è importante perché significa assicurare tutela ad entrambe le parti — afferma Maurizio D'Errico, presidente del Consiglio nazionale del Notariato —. Si tratta di un contratto che consente di soddisfare tutti gli interessi in gioco, facendo incontrare domanda ed offerta anche in un momento, come l'attuale, di crisi economica e stretta

creditizia. La tutela dell'acquirente è assicurata dalla trascrizione del contratto: si tratta della vera marcia in più della nuova legge, in quanto mette il conduttore al riparo da possibili eventi negativi sul patrimonio del proprietario/venditore».

## «Sblocca Italia»

Dunque quello che era un progetto sulla carta, è diventato un obiettivo concreto. Il governo ha inserito il rent to buy con il decreto Sblocca Italia: il decreto ha risolto alcune criticità che derivavano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. In particolare, ha previsto la possibilità di trascrivere il contratto nei Registri immobiliari per il periodo di durata del rent to buy, ma comunque non superiore a 10 anni. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Ciò significa che l'immobile non potrà essere venduto a qualcun altro, né potrà essere gravato di un'ipoteca, né costituire una servitù

passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscriverne un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo. Dal momento della trascrizione del rent to buy, scatta una sorta di prenotazione, l'immobile è «riservato» al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti.

«Purtroppo manca una disciplina fiscale specifica — osserva D'Errico — ma l'Agenzia delle Entrate ha annunciato entro poche settimane una circolare sul punto, per chiarire tutti gli aspetti di un contratto che può dare un grosso aiuto al rilancio del mercato immobiliare. Come Notariato abbiamo presentato uno dei possibili schemi contrattuali, per consentire ad operatori immobiliari e cittadini di familiarizzare con questo strumento. Ma si tratta di una base di partenza che non può prescindere dalla consulenza specifica del notaio per modellare il contratto in base alle necessità del caso concreto».



**Mercato immobiliare** Maurizio D'Errico, presidente del Consiglio nazionale del Notariato

