

Novità Il decreto Sblocca Italia ha definito nuove regole. il Notariato ha predisposto un contratto tipo e un vademecum. I vantaggi e i rischi

Mattone Il mercato spera nel riscatto

Costruttori (e banche) puntano sul «rent to buy», una formula che consente di comprare casa anche con pochi contanti

DI GINO PAGLIUCA

I costruttori alle prese con l'inventu-
to in cantiere, le banche con cui sono
indebitati, e anche qualche privato
stanno mostrando di crederci: le of-
ferte di immobili, residenziali e non, of-
ferte con la formula del *rent to buy* (o per
dirla all'italiana: affitto con riscatto) sono
in crescita, soprattutto da quando l'arti-
colo 23 del decreto legge 133/2014 (il co-
siddetto Sblocca Italia) ne ha regolamen-
tato alcuni aspetti e ha introdotto anche
importanti tutele per i contraenti. Prima
tra tutte la possibilità di trascrivere il
contratto, con la quale per un decennio si
mette al sicuro il futuro acquirente dal ri-
schio che il proprietario (o il costruttore)
vendano ad altri l'immobile o vi accenda-
no ipoteche o falliscano.

Il meccanismo del *rent to buy* di per sé
non è complesso e non è nemmeno parti-
colarmente nuovo nonostante il nome
esotico perché era adottato mezzo secolo
fa dagli Iacp: la persona interessata ad ac-
quistare un immobile versa un anticipo e,
per un certo periodo, paga al venditore
una somma costituita in parte da un cano-
ne di locazione in parte da un ulteriore
acconto sul prezzo del bene, predetermi-
nato dal contratto. Al termine del perio-
do di *rent to buy* o si acquista l'immobile
oppure ci si ritira dall'affare ricevendo, in
tutto o in parte, le somme versate come
acconto.

L'aspetto problematico del mecca-
nismo oggi è determinare l'importo degli

acconti e delle rate mensili in maniera so-
stenibile per l'acquirente e arrivare al
momento del riscatto con un saldo che
possa essere finanziato da un mutuo. Be-
ninteso, nulla vieta all'acquirente di effet-
tuare il conguaglio in contanti, ma di fat-
to il sistema è pensato per chi non ha ab-
bastanza risorse per versare un anticipo
sufficiente per ottenere il finanziamento
bancario. Quando i mutui venivano ero-
gati al 90% del valore dell'immobile, e ol-
tre, nessuno proponeva affitti a riscatto

Confronti

Nelle tabelle presentiamo quattro si-
mulazioni di *rent to buy* che consentono
al momento del riscatto di ottenere una
rata di mutuo in linea con quanto versato
nel periodo precedente. L'immobile da
200 mila euro del nostro esempio è ac-
quisito con un anticipo di 20 mila euro e
con versamenti mensili di 1.100 euro (550
per l'affitto, 550 come acconto prezzo); al
riscatto l'acquirente deve ancora 160.200
euro, che ai tassi attuali comportano per
20 anni una rata di 937 euro al mese. La
banca, constatando che il potenziale de-
bitore ha sostenuto prima un esborso
mensile di 1.100 euro dovrebbe concedere
il mutuo senza problemi. In 23 anni
(tre di affitto e 20 di mutuo) l'acquirente
spende complessivamente 284.480 euro,
più o meno quanto pagherebbe se potes-
se accendere subito un prestito da 180
mila euro per 23 anni: in questa ipotesi –
del tutto teorica perché un mutuo al 90%
oggi non lo otterrebbe – infatti paghereb-
be in tutto 284.943 euro.

I notai, che hanno dato l'impulso al le-
gislatore per regolare la materia, hanno
predisposto un contratto tipo e un deca-
logo per i contraenti, consultabile al sito
www.notariato.it. Lo schema predispo-
sto lascia ampio margine alla contratta-
zione individuale; un aspetto molto im-
portante per l'acquirente è imputare la

percentuale più alta possibile dei versa-
menti mensili ad anticipo e non a canone
e ottenere che in caso di non acquisto gli
anticipi siano restituiti integralmente;
una precauzione da prendere comunque
anche se di solito chi avvia il contratto lo
fa perché pensa di effettuare il riscatto.

Tutele

I venditori peraltro godono di una se-
rie di tutele: nel caso di inadempienza nei
pagamenti dell'inquilino possono ottene-
re la liberazione dell'immobile senza av-
viare lo sfratto ma con una più semplice e
veloce procedura di rilascio dei beni. Per

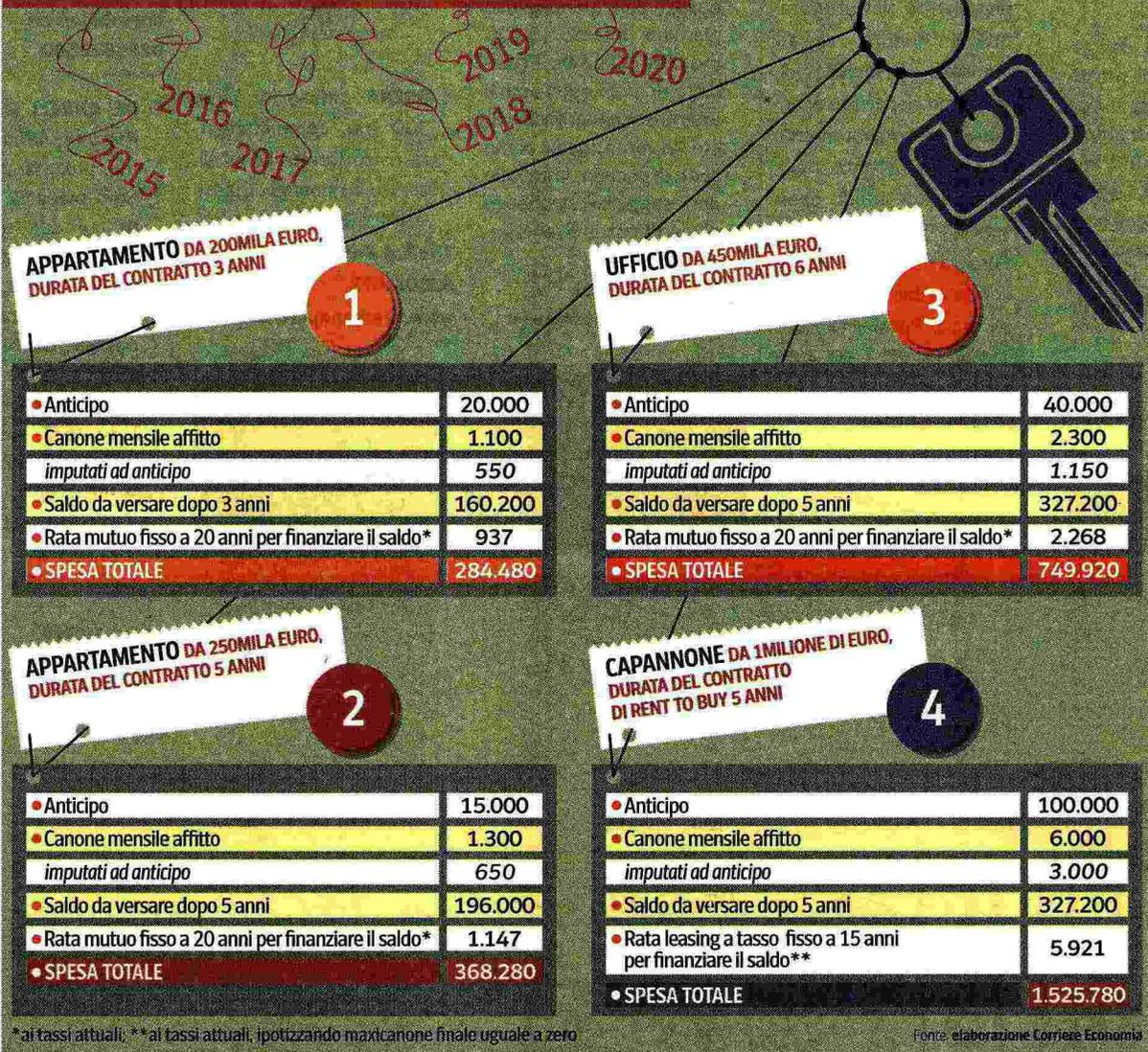
avviare la procedura è però necessario
che l'inquilino non abbia pagato almeno
un numero di rate superiore a un ventesi-
mo di quanto previsto dal contratto:
quindi basta non pagare due rate se la
durata del contratto è triennale. Dal pun-
to di vista fiscale il potenziale acquirente
fin quando non esercita il riscatto è trat-
tato alla stregua di un inquilino: non paga
l'Imu e deve versare solo una quota della
Tasi; mentre a suo carico ci sono la Tari e
le spese di manutenzione ordinaria. Inol-
tre deve pagare l'onorario notarile se si
procede alla trascrizione del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

4 ipotesi di rent to buy

La spesa da sostenere per acquistare un appartamento, un ufficio, un capannone. Prima si prende in affitto l'immobile e dopo qualche anno lo si acquista

S. Franchino



* ai tassi attuali; ** ai tassi attuali, ipotizzando max canone finale uguale a zero

Fonte: elaborazione Corriere Economia

