

“Rent to buy”: Da affitto ad acquisto in una sola mossa

Pubblicato: Lunedì 19 Dicembre 2011



Ha fatto capolino alcuni anni fa all'estero e sta riscuotendo i primi successi anche in Lombardia e nel Varesotto: all'estero lo chiamano **Rent to Buy**, da noi si chiama “**Affitto della casa con patto di futura vendita**”: si tratta di una formula di compravendita che offre un valido contributo di trattativa ai protagonisti del mercato immobiliare.

La formula è rivolta a tutte quelle persone a cui le banche non concedono un mutuo al 100% e nemmeno al 90% o all'85% del valore dell'immobile che si intende acquistare. La locazione con patto di futura vendita permette a chi è interessato alla casa di entrare ad abitarla versando un piccolo acconto: poi, per alcuni anni l'acquirente sarà tenuto al pagamento di un affitto, ma questo non andrà a fondo perduto. Una percentuale del canone di locazione (solitamente il 50% circa) sarà infatti considerata un acconto sul prezzo d'acquisto definitivo.

Il fenomeno e l'innovativo dispositivo stanno ottenendo successo innanzitutto per contribuire a risolvere l'emasse dei **costruttori edili**, che vedono bloccate le vendite di numerose case nuove. Ma è **altrettanto valido come metodo anche per case ristrutturate** o in uso da parte di chi vive in affitto ma che intende acquistare: per questo la parte più importante della assemblea Fiaip, una delle principali associazioni di categoria per gli agenti immobiliari, che **si è svolta qualche giorno fa a Solbiate Olona**, è stata dedicata proprio all'approfondimento tecnico dell'argomento.



«Queste formule ripristinano condizioni sufficienti e necessarie per cercare di andare incontro un mercato appiattito, dove a volte la richiesta si scontra con una difficoltà nell'accesso al credito o nell'impossibilità di fare anticipi – commenta la presidente di Fiaip, **Isabella Tafuro** (nella foto) – In Europa ha già preso piede e sta diventando una consuetudine. Nel nostro caso le soluzioni giuridiche sono diverse: nel codice ci sono chiare disposizioni per la locazione con

patto di futura vendita, ma il problema è che bisogna pagare fin dall'inizio le imposte come se si trattasse di una vendita. Sennò è possibile conciliare normativa codice civile ma sistema "di fatto" atto notarile più avanti. Ci sono però aspetti ancora irrisolti di questa cosa e non c'è giurisprudenza tale per dire che quello che è stato fatto un domani non ci siano problemi».

A Varese ci sono già due esperimenti concreti: il primorientra in una convenzione tra Ance (l'associazione di categoria dei costruttori edili) e Banca di Credito cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate [dedicato a chi acquista la prima casa](#). Il secondo, appena partito, è una [proposta tutta interna al gruppo Fim](#), uno dei più grandi e conosciute società immobiliari della provincia.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it