

Affitto con riscatto, adesso la banca fa da garante tra chi vende e chi compra

Pubblicato: Giovedì 21 Febbraio 2013

consumatori immobiliari



Le richieste di acquisto non mancano. Mancano i soldi per comprare. In un mercato ancora profondamente in crisi, la formula dell'affitto con riscatto si sta qualificando come la risposta per le giovani coppie che vogliono acquistare casa. Non una formula nuova; nuova è però l'interpretazione che la **Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate** ne ha voluto dare in collaborazione con l'**Associazione dei costruttori edili** (Ance) della provincia di Varese. Attraverso il progetto Merito Casa, la Bcc diventa garante tra le parti -tra chi vende e chi compra- per sostenere non solamente il mercato, ma le stesse famiglie. «Si parla molto dell'affitto con riscatto, ma in nessuna delle formule proposte la banca viene coinvolta fin dall'inizio. In **Merito Casa**, invece, la Bcc entra nella relazione tra costruttore e acquirente, garantendo l'uno e l'altro negli anni di affitto e, stanti le condizioni di partenza, garantendo anche l'erogazione del mutuo al termine del periodo di locazione», premette il direttore generale della Bcc, **Luca Barni**. «Per quanto le risposte siano ancora abbastanza timide, negli ultimi mesi l'attenzione a questo progetto è cresciuta esponenzialmente: sono state chiuse alcune decine di pratiche che hanno visto i giovani fare i primi passi per l'acquisto della casa. Come banca del territorio vogliamo essere punto di incontro tra le esigenze delle imprese e le richieste delle famiglie».

Nel Varesotto la casa rappresenta un bene di primissimo piano: più dell'85% dei residenti è proprietario dell'abitazione in cui vive. Anche i giovani non vogliono rinunciare all'acquisto, come conferma il direttore di Ance Varese, **Gianpietro Ghiringhelli**: «La domanda di case, soprattutto da parte delle giovani coppie, è ancora piuttosto vivace. Le difficoltà sono nell'arrivare a concludere l'acquisto. Questo ha portato ad una situazione profondamente ingessata, con la creazione di un grosso stock di invenduto».

Guardando solamente alle principali città della provincia di Varese, è possibile ipotizzare che siano almeno **15mila** gli immobili invenduti. Continua Ghiringhelli: «Nel complesso il settore delle costruzioni vive una grande crisi. Due dati: le imprese iscritte alla cassa edile che erano 2.360 nel 2008 e sono oggi 1.600 scarse. Gli operai impiegati nel settore erano circa 10mila nel 2008, oggi non arrivano a 6.400. C'è stata una perdita di 4mila posti, che significa, compreso l'indotto, circa 8mila addetti». Davanti a questi numeri, una ripresa nell'immediato sembra difficile. Osserva Ghiringhelli: «L'affitto con riscatto sta vivendo una seconda giovinezza: fino a qualche tempo fa penalizzata fiscalmente per le imprese, oggi questa formula può essere la risposta non solamente per un rilancio del mercato, ma anche per dare opportunità alle giovani coppie che cercano casa. Soprattutto con una banca, la Bcc, che fa da garante tra le parti».

La **difficoltà principale** per un giovane che vuole comprarsi casa è trovare i soldi per l'acconto sul mutuo. «Difficilmente, se non si ha l'aiuto della famiglia, un giovane ha a disposizione una cifra simile», afferma **Tommaso Bianchi**, presidente del gruppo giovani di Ance Varese e titolare dell'impresa **Cornelio Bianchi di Brunello** (Va). «Oggi si privilegia il percorso di studi e si arriva a circa 30 anni con alle spalle pochi anni di lavoro che, soprattutto in questo momento, non bastano per accantonare quel 20% di anticipo per accedere ad un mutuo». La formula dell'affitto con riscatto è una risposta. «Abbiamo concluso alcune pratiche di Merito Casa con coppie under 30. La formula può essere difficile da comprendere, ma – una volta spiegata – si rivela un'opportunità importante dove la Bcc interviene in modo diretto, facendo da garante sia per il costruttore, sia per chi acquista. E i giovani lo hanno compreso».

Concretamente, Merito Casa funziona così: l'acquirente sceglie una casa da un costruttore associato Ance e/o associato Bcc, concorda il prezzo bloccandolo. Quindi si rivolge alla filiale Bcc di riferimento per accedere a Merito Casa e scegliere la formula temporale di affitto (da 2 a 4 anni). Per questo periodo l'acquirente vive nella sua casa pagando al costruttore un affitto comprensivo dell'anticipo che formerà l'acconto per accedere al mutuo. Al termine dei 2-4 anni potrà procedere all'acquisto della casa con il rogito. Merito Casa, oltre al recupero totale delle spese di affitto, prevede la copertura assicurativa gratuita offerta dalla Bcc (principalmente per perdita del posto di lavoro) per il primo periodo contrattuale.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it