

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Investire sul mattone a rate

Prima l'articolo 23 del cosiddetto «Sblocca Italia» e, più di recente, l'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 ha disciplinato due distinte fattispecie che permettono di acquistare un immobile tramite il pagamento di un importo mensile e il versamento di una somma finale. Dal raffronto emerge, come si noterà, che dal punto di vista civilistico sono molte le similitudini. Ciononostante, vi sono differenze. Anzitutto, il citato articolo 23 si applica a qualsiasi immobile, mentre le disposizioni sul leasing immobiliare contenute nella Legge di Stabilità si riferiscono solo agli immobili abitativi. Ancora, nella prima norma non vi è alcuna precisazione circa la figura del concedente e del conduttore, mentre nella seconda chi concede il leasing è una banca o un intermediario finanziario e l'utilizzatore è una persona fisica. Nelle rate del rent to buy, poi, devono essere ben specificate la componente per il godimento del be-

ne e quella relativa al corrispettivo per la vendita (e ciò perché, in caso di mancato acquisto finale, il conduttore ha diritto alla restituzione degli acconti versati), mentre per il leasing non è previsto l'obbligo di questa ripartizione (e, coerentemente a questo, per l'utilizzatore che non esercita l'opzione finale di acquisto non è stabilito un parziale rimborso di quanto versato). Infine, la differenza sostanziale: nel leasing, per il rilascio dell'immobile, può farsi ricorso al procedimento di convalida di sfratto, con la possibilità, quindi, per il concedente, di avvantaggiarsi dei tempi più brevi che questa procedura offre rispetto all'ordinaria procedura di rilascio. Non così, invece, per il rent to buy, per il quale il suddetto ricorso alla procedura di sfratto non è previsto. Circo- stanza, questa, che ha, indubbiamente, impedito il decollo dell'istituto.

*Presidente
Centro Studi **Confedilizia**

