

# Il «Rent to buy» per realizzare un sogno

L'attico acquistato con un affitto a riscatto. Un nuovo contratto studiato per agevolare le imprese

► TRENTO

Chi ha soldi a sufficienza può comprare un appartamento senza ricorrere al credito. Chi invece può contare su entrate fisse (e proporzionate all'acquisto) può andare in banca e chiedere un mutuo. Ma in un'epoca in cui gli istituti di credito sono sempre meno disponibili a dare credito alle famiglie (soprattutto quando si tratta di coprire l'intero investimento immobiliare) ecco il "Rent to buy", formula inglese che si può tradurre in italiano con "affitto con riscatto": entri nell'immobile come proprietario e cominci a pagare una serie di rate mensili che poi - in caso di acquisto, che non è obbligatorio - ti verranno scalate

dall'importo. Ma attenzione: non completamente, visto che una quota delle somme versate si intende comunque per l'uso dell'appartamento. Ecco la soluzione scelta dalla famiglia Failla-Sorrentino che in questo modo è potuta entrare subito nella disponibilità dell'attico nel quartiere delle Albere. Ma alla fine i nodi sono venuti al pettine e l'altro giorno - a mezzogiorno - le possibilità erano solo due: acquistare l'immobile oppure lasciarlo, perdendo quanto già versato (in base in realtà alle condizioni previste dal contratto). Per Gabriele Sorrentino - che non aveva più risorse per far fronte ai propri impegni - è stato come trovarsi in un vicolo cieco.

Del "Rent to buy" si è parlato anche ieri pomeriggio a Rovere-

to in occasione di un incontro organizzato da **Confedilizia**, nella sala della Filarmonica, con il notaio Eliana Morandi che ha fatto il punto su questa nuova tipologia di contratto: «Si tratta di una novità introdotta per venire incontro ai costruttori in un mercato sostanzialmente bloccato dalla crisi» ha spiegato. «In realtà non ha avuto la diffusione che avrebbe meritato in seguito a una tassazione penalizzante per il venditore, ma ci sono anche una serie di vantaggi tra cui - ad esempio - la possibilità di entrare nella disponibilità dell'immobile prima di averne le risorse necessarie, ad esempio prima dell'arrivo di una liquidazione o di un'altra entrata. Per l'acquirente si tratta anche di un modo per provare se un immo-

bile risponde effettivamente alle proprie esigenze e - in caso contrario - rinunciare all'acquisto». E il rischio che si tratti di uno strumento che può portare le persone ad assumere impegni superiori alle proprie possibilità? «Nelle situazioni concrete che mi è capitato di incontrare professionalmente devo dire che entrambe le parti erano pienamente consapevoli delle opportunità e dei vincoli di questo tipo di contratto. Si tratta infine di uno strumento utile per tutti quelli che non hanno accesso a un mutuo e che - con il "Rent to buy" - possono superare la prima soglia di capitale richiesta dalle banche. Un caso tipico è quello di chi parte con il "Rent to buy" e in un secondo momento effettua l'acquisto grazie a un normale mutuo».



L'ingresso dell'attico della famiglia

