DAL MEETING IMMOBILIARE / 1

Affitto a riscatto Prima capire poi «sfruttare»

Un dibattito e l'esperienza di un agente immobiliare
Una formula (poco utilizzata) adatta a chi è giovane
E c'è anche l'immissione anticipata del possesso

Al Meeting Immobiliare che abbiamo tenuto alla fiera di Brescia il 16 e 17 marzo, si è tenuto un dibattito (affollatissimo di ascoltatori) sul tema dell'affitto a riscatto. Sul palco, con il notaio Enrico Lera e il direttore generale della Bcc Pompiano-Franciacorta, c'era Laura Cavalli (agente immobiliare a Castelcovati con Obbiettivo Casa) che ha portato la propria esperienza in questo ambito particolare. Quel che segue è una corposa sintesi del suo intervento.

«Da qualche anno ho modo di sperimentare la possibilità di sopperire alle crescenti difficoltà che gli acquirenti, soprattutto se giovani, riscontrano nell'accedere al credito, attraverso la formula del cosiddetto affitto a riscatto o rent to buy. Attraverso questa formula, che nel tempo si è perfezionata sono riuscita a collocare numerosi immobili, tutti prima casa. È una formula che va incontro alle esigenze degli acquirenti (che altrimenti si sarebbero trovati nell'impossibilità di acquistare casa), ma ha riscontrato anche il favore delle imprese costruttrici che hanno visto in questo meccanismo una soluzione migliorativa rispetto agli appartamenti invenduti».

«Le prevalenti tipologie di potenziali acquirenti che abbiamo incontrato in questi anni sono: i giovani con contratto di lavoro a tempo determinato e che quindi non riescono ad avere un mutuo, chi dispone di un reddito adeguato a sostenere le rate del mutuo ma non è in grado di sostenere l'acconto necessario per l'acquisto, chi pur avendo disponibilità e finanziabilità, deve prima procedere alla vendita di un'abitazione già prima casa.

Nel tempo la formula si è perfezionata, ed è sfociata in due tipologie prevalenti: il rent to buy o affitto a riscatto e il preliminare con immissione anticipata nel possesso. Le due formule pur perseguendo lo stesso obiettivo presentano aspetti diversi sia sul versante dell'acquirente che sul versante del venditore».

«Il rent to buy/affitto a riscatto consente al soggetto oggi non finanziabile di poter usufruire da subito di un alloggio grazie alla sottoscrizione di un contratto di locazione tradizionale, e di fissare e fermare oggi il prezzo di questo immobile e di stabilire una data entro la quale si dovrà andare al rogito definitivo, sottoscrivendo un preliminare di compravendita all'interno del quale vengono stabiliti il prezzo, che resterà tale fino alla compravendita, la caparra confirmatoria, che verrà versata al momento della sottoscrizione e la % del canone di locazione, che verrà riconosciuto come acconto prezzo sulla futura compravendita.

Grazie alla sottoscrizione del contratto di locazione l'acquirente entra subito nell'uso del bene in quanto conduttore. Qui accanto vedete un esempio tratto dalla mia esperienza concreta.

Se alla scadenza non si addiviene alla compravendita, il preliminare decade, di conseguenza la caparra confirmatoria è persa e il recupero sul canone di locazione viene meno. Comunque resta in vita il contratto di locazione, e l'acquirente diventa un semplice affittuario. Va ricordato che l'importo della caparra confirmatoria è indicativo (accordo tra le parti), la % di recupero è variabile (dal 40 al 70%), la durata fa parte della trattativa anche se normalmente non supera i 48 mesi.

L'altra formula è quella del preliminare con immissione anticipata nel possesso. Ha la stessa finalità del rent to buy (una casa subito per chi non è finanziabile) ma è caratterizzato dalla sola sottoscrizione di un contratto preliminare, all'interno del quale vengono stabiliti il prezzo (fisso fino alla compravendita), la caparra confirmatoria, che verrà versata al momento della sottoscrizione, e l'importo degli acconti con cadenza da concordare tra le parti, acconti che verranno scalati interamente dal saldo della compravendita definitiva. Se alla scadenza non si arriva alla compravendita, il preliminare decade, la caparra è persa e gli acconti versati vengono considerati dalla proprietà come un indennizzo per l'utilizzo dell'immobile, da parte dell'acquirente, fino a quel momento. In questo caso l'acquirente è obbligato a lasciare libero l'alloggio».

LA SCHEDA

Pro e contro, due formule a confronto Un impegno per banche ed imprese

Rent to buy o immissione anticipata nel possesso? Non esiste una formula in assoluto migliore dell'altra; dipende dal tipo di cliente e dalla scelta del venditore. Per l'acquirente nel secondo caso, il preliminare con immissione anticipata nel possesso, che appare più conveniente sul versante del recupero, vi è però la controindicazione che alla scadenza dovrà essere ragionevolmente certo di poter concretizzare l'acquisto ottenendo il finanziamento, perché altrimenti corre il rischio di perdere tutto e restare senza casa. Nel primo caso, rent to buy/affitto a riscatto, si ha lo svantaggio di recuperare meno, ma però la tranquillità di mantenere l'uso della casa come inquilino, avendo solo l'accortezza di definire un canone di locazione iniziale che non sia fuori mercato, la perdita inoltre è anche limitata, poiché si perde solo la caparra.

Per quanto riguarda i venditori, non tutti si prestano a entrambe le formule, soprattutto per il rent to buy/affitto a riscatto, perché presuppone la possibilità per il venditore di dover (o poter) mettere a reddito l'immobile.

Si tenga infine presente che la tendenza dei costruttori nel rent to buy è di prestarsi ad un minimo di trattativa; mentre nella formula del preliminare con immissione anticipata nel possesso, equivalente a una vendita con pagamento rateale, tale margine è sostanzialmente inesistente.

Per garantire la finanziabilità di chi sottoscrive una delle due formule sarebbe auspicabile che l'istituto di credito intervenisse nell'operazione in via preliminare, valutando quindi il bene e il relativo valore, l'acquirente e la possibilità di finanziare a scadenza, stabilendo anche l'importo massimo finanziabile. Con questo sistema si darebbero maggiori garanzie a tutte le parti.