



## IL CONTRATTO DI RENT TO BUY, OGGI

E' un periodo difficile per il mercato immobiliare: per i costruttori, per chi vuole vendere, per chi vuole acquistare, per gli agenti ed intermediari immobiliari, per le banche che devono erogare i mutui. Le vendite sono in calo e, salvo, rare eccezioni, anche i prezzi.

La crisi dell'immobiliare ha favorito e stimolato però gli operatori a ricercare e proporre nuove soluzioni e formule contrattuali: si è parlato di "RENT TO BUY" per indicare varie soluzioni sempre più idonee ed aggiornate. Operazioni nate sul mercato e poi evolute come multiforme prassi contrattuale grazie agli operatori: professionisti legali, notai, tecnici, costruttori, agenti immobiliari.

LA NOVITA': il legislatore ha dovuto prendere atto dell'istituto e delle sue enormi potenzialità per favorire la ripresa del settore immobiliare e:

- lo ha disciplinato come specifico **contratto** per i privati (art. 23, D.L. 12.9.2014, n. 133, decreto "Sblocca Italia") con successiva fase di conversione in legge, disciplinando contenuto, tutele per le parti, anche per il caso di inadempimento, etc..
- ancor prima, con il D.L. 28-3-2014 n. 47, art. 8 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015) ha introdotto il "*Riscatto a termine dell'alloggio sociale*" (Social Housing) introducendo concetti quali: *imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio; le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.*

Occorre ora chiarire la differenza fra affitto con patto di riscatto, vendita con riserva di proprietà, locazione con patto di futura vendita, preliminare di compravendita con anticipata immissione nel possesso, ecc.

**Un contratto-tipo di rent to buy è stato elaborato dall'Ufficio legale della Confedilizia e disponibile ai soci presso la sede della nostra Associazione dove si potranno valutare assieme le varie opportunità e criticità di questa nuova forma contrattuale.**