

NUOVE FORME DI ACQUISTO CASA

Nell'attuale fase di crisi del mercato immobiliare, considerata anche la difficoltà di ottenere prestiti bancari, la prassi contrattuale si sta orientando verso la ricerca di strumenti idonei a consentire di rimandare ad un momento futuro gli effetti finali di un'operazione di compravendita permettendo, però, da un lato, ai potenziali acquirenti di ottenere immediatamente la disponibilità dell'alloggio desiderato e di imputare (in tutto o in parte) al pagamento del prezzo in caso di successivo acquisto le somme versate per il godimento dell'immobile, e dall'altro lato, ai potenziali venditori di riuscire ad individuare degli acquirenti iniziando a mettere a reddito il bene e di ammortizzare così i relativi costi, anche in termini di carico fiscale.

Ci si riferisce spesso a tali operazioni definendole come:

“rent to buy” caratterizzata da una prima fase nel corso della quale il potenziale acquirente acquisisce il godimento dell'immobile corrispondendo un canone periodico e da una seconda fase nel corso della quale il medesimo soggetto acquista (sulla base di un obbligo oppure anche solo di una facoltà, previsti fin dall'inizio) la proprietà del bene pagando una somma a saldo del prezzo, che tiene conto (almeno in parte) di quanto già anticipato nel corso della prima fase. Tempi, modalità ed importi dei pagamenti nelle due fasi possono essere variamente definiti dalle parti in base ai concreti interessi;

“buy to rent” caratterizzata dall'immediata conclusione di un contratto di vendita a prezzo differito da pagarsi a rate, che si scioglierà al momento del mancato pagamento di rate pari all'ottava parte del prezzo: l'acquirente dovrà in tale caso restituire il possesso dell'immobile al venditore ed il venditore dovrà restituire all'acquirente le somme sino ad allora ricevute, salvo trattenersi una parte a titolo di indennizzo per il godimento del bene in capo all'acquirente stesso;

“help to buy” che consiste in un contratto preliminare trascritto avente effetti parzialmente anticipati, con pagamenti periodici a titolo di acconto prezzo, i quali tengono conto anche dell'immediato godimento del bene e di eventuali spese ed oneri fiscali, con durata del contratto variabile in funzione della quale varia anche la determinazione del prezzo di vendita, ed operazioni definite.