

LECCO (oe) Non è un momento facile per coloro che vogliono mettere in vendita la loro casa. Al di là dei prezzi in calo, si è dilatato molto il tempo necessario per "chiudere" la trattativa. Non mancherebbero i potenziali acquirenti. Mancano i soldi: da un lato i redditi ed i risparmi disponibili si sono assottigliati, dall'altro il sistema bancario non è più disponibile a finanziare acquisti immobiliari come qualche anno fa.

Se a questo si aggiunge un quadro di potenziale incertezza sul proprio futuro lavorativo, si comprende agevolmente il perché dell'attuale difficile congiuntura di questo mercato.

Si sa però che è proprio nei momenti di difficoltà che si aguzza l'ingegno. Sono così fiorite soluzioni che, tenuto conto dei problemi di cui si è fatto cenno, cercano di offrirvi rimedio. Questo a patto che il venditore si armi di pazienza e non abbia l'assoluta esigenza di disporre immediatamente di tutto il capitale corrispondente al prezzo della casa che vuole vendere. L'idea di base è quella di dare del tempo a chi vuole comprare per poter perfezionare l'acquisto. Spesso il compratore ha un reddito di buon livello, ma la banca alla quale si è rivolto non è disposta ad erogare il mutuo nella proporzione richiesta. È ormai passato il tempo in cui gli istituti bancari finanziavano pressoché l'intera somma necessaria a provvedere all'acquisto e non tutti dispongono della liquidità pronta per pagare la differenza tra il prezzo e il massimo importo finanziabile.

Perché allora non dare la possibilità a chi comunque vorrebbe comprare casa di iniziare a pagare una cifra che grossomodo corrisponde ad un canone di locazione e poi, trascorso un certo

Filo diretto con il notaio Daniele Minussi

«Non riesco a vendere la casa? Allora la affitto...»

La formula del «Compraffitto» permette di assegnare l'immobile in locazione al compratore, prima di cederlo definitivamente



DANIELE MINUSSI
NOTAIO
www.arsnotaria.it

Via Balicco, 61 - 23900 - LECCO
Tel. 0341/353777 - Fax 0341/286455
dminussi@notariato.it



WikiJus
Il Wiki di Diritto Civile
www.e-glossa.it



tenzione ordinaria e per le spese condominiali correnti, che altrimenti incomberebbero su di lui. Ma non basta: il decorso del tempo aiuta chi vuole comprare ad eventualmente crearsi una "storia" creditizia oggi più che mai utile per accedere al credito. Infatti si sa che per fare credito le banche pretendono che colui che vuole prendere a prestito una somma abbia un passato di buona gestione dei propri impegni. V'è di più: i canoni di locazione (in tutto o in parte) sono imputati al prezzo complessivo, in

modo tale che la somma necessaria per provvedere all'acquisto, dopo il triennio, risulta diminuita rispetto a quella originariamente prevista. Insomma: è come se, per effetto del pagamento (quantomeno di una parte) dei canoni costituisse quell'acconto sul prezzo di cui l'aspirante compratore non disponeva. Nel frattempo costui potrebbe anche avere la possibilità di accantonare ulteriori importi che potrebbero abbassare ulteriormente il prezzo residuo da corrispondere al venditore. È

chiaro che, in questo modo, giovani coppie che hanno appena iniziato ad affacciarsi nel mondo del lavoro oppure chi, dopo una separazione personale, ha l'esigenza di acquisire un'altra abitazione essendo tuttavia privo di liquidità (solitamente prosciugate in questi casi) ha la possibilità di affrontare la situazione.

Varie sono le formule contrattuali: si va dalla locazione con patto di futura vendita (sommariamente come sopra descritto) alla semplice locazione con opzione per un futuro acquisto, dal contratto preliminare con effetti anticipati, la cui durata non ecceda il triennio per procedere alla stipula dell'atto definitivo, al contratto preliminare che prevede la facoltà per il promissario acquirente di recedere entro un certo periodo di tempo. Ancora si può pensare ad una vendita definitiva con pagamento rateale del prezzo e patto di riservato dominio, in virtù del quale il venditore rimane proprietario fino al pagamento dell'ultima rata del prezzo convenuto.

Come appare evidente gli strumenti giuridici sono molteplici, ma anche assai complessi da "maneggiare" e la messa a punto del contratto deve rigorosamente essere effettuata da chi sia in grado professionalmente di distreggiarsi tra istituti giuridici con precisione ed accuratezza, bilanciando gli interessi delle parti.

tempo, di "chiudere" il contratto arrivando alla formale compravendita con la quale viene trasferita la proprietà? Gli strumenti giuridici che possono essere utilizzati sono vari e molteplici. La prassi degli operatori del settore ha messo a punto **una formula contrattuale che è stata appellata "compraffitto" o anche "rent to buy"**. In forza del contratto l'aspirante compratore prende subito in consegna l'immobile che viene attribuito in locazione per un periodo massimo di tre anni. Il

prezzo viene fin da subito pattuito e concordato tra le parti, che si accordano per concludere il procedimento che condurrà al passaggio di proprietà una volta trascorso il tempo previsto. Come appare evidente i vantaggi sono molteplici. Al di là del prezzo fissato una volta per tutte, l'aspirante compratore può da subito prendere in consegna l'appartamento. Questo risultato non avvantaggia soltanto lui, ma anche l'aspirante venditore, il quale si libera dai pensieri e dalle spese per la manu-