

# Una nuova compravendita

«Cos'è il Rent to Buy?».

E.M. – Avellino

Il Rent to Buy, introdotto nel Decreto Legge “Sblocca Italia”, è un “programma preparatorio all’acquisto” che consente di entrare subito nell’immobile che si è scelto di acquistare, senza però rogitare e senza quindi accendere il mutuo; si blocca il prezzo per tre anni versando un acconto, volutamente non troppo elevato, perché la formula è finalizzata proprio ad abbassare la soglia di liquidità necessaria per acquistare casa. Questo acconto s’incrementa per i successivi versamenti mensili, il cui importo è simile alla rata del mutuo che potrà essere acceso in un momento più favorevole o dopo aver venduto un altro immobile usato. Queste somme sono per metà in conto affitto e l’altra metà come acconto vendita, che sommato all’aconto versato inizialmente, porterà un accantonamento. Unitamente a ciò l’acquirente sarà un domani in grado di documentare al mondo bancario uno “storico creditizio”, cioè che, durante il programma Rent to Buy, ha già puntualmente sostenuto un canone mensile leggermente superiore alla rata del mutuo che va a richiedere: egli è quindi un “cliente verificato”.

Il Rent to Buy è la soluzione ideale per chi, prima di acquistare un nuovo immobile, deve vendere un usato; il nuovo si può abitare da subito, liberando così l’usato per ristrutturarlo e venderlo senza fretta al miglior prezzo. Una volta rogitato l’usato, si potrà intestare il nuovo immobile come prima casa.

A differenza del vecchio affitto con riscatto, il Rent to Buy garantisce l’acquirente anche nel caso estremo del fallimento dell’impresa venditrice o, se a vendere è un privato, nel caso in cui il bene venga aggredito da ipoteca giudiziale o pignoramento. Nel caso in cui l’acquirente non sia più in grado di completare l’acquisto, il Rent to Buy prevede una contrattualistica aperta e facilmente cedibile a terzi.

**p.demaina@libero.it**

