

ESEMPIO DI RENT TO BUY per "Cambio Casa"

- Tizio vuole acquistare da Sempronio una casa da 400.000,00 euro
- Vendendo una casa sua da 250.000,00 euro

CONTRATTO DI DURATA DI 4 ANNI

CANONE MENSILE € 1.000,00 (500,00 + 500,00)

Prezzo pattuito (bloccato per 6 anni)	<u>400000</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita	30000
Canone mensile in conto di godimento; il concedente intende però consentire che il conduttore possa detrarlo interamente dal prezzo se acquista nei 4 anni	500,00 Pari a € 6.000/anno ed a 24.000 in 4 anni
Canone mensile in conto prezzo	500,00 Pari a € 6.000/anno ed a 24.000 in 4 anni
Somme versate al concedente in 4 anni	30.000 + 24.000 + 24.000 = 78.000
Somma da versare al rogito	400.000 - 78.000 = 322.000
Se nei 4 anni sono riuscito a vendere la mia casa (senza dover svendere, avendo un congruo lasso di tempo) ricavando 250.000 euro (in unica soluzione), mi rimarrà da fare un saldo di 72.000	322.000 - 250.000 (incassate dalla vendita a Caio) = 72.000,00 che potrò pagare anche ricorrendo ad un mutuo bancario decennale e che sicuramente mi verrà erogato potendo dare in garanzia un immobile da 400.000 euro di valore

Per vendere la mia casa da 250.000 euro potrei ricorrere, a mia volta, ad un Rent to Buy come da prospetto sotto:

ESEMPIO DI RENT TO BUY per Acquisto casa

- Tizio riesce a vendere a Caio la sua casa del valore di 250.000 euro
- come prima casa

CONTRATTO DI DURATA DI 4 ANNI

CANONE MENSILE € 1.000,00 (500,00 + 500,00)

Prezzo pattuito (bloccato per 6 anni)	<u>250000</u>
Acconto iniziale sul prezzo di vendita	30000
Canone mensile in conto di godimento; il concedente intende però consentire che il conduttore possa detrarlo interamente dal prezzo se acquista nei 4 anni	500,00 Pari a € 6.000/anno ed a 24.000 in 4 anni
Canone mensile in conto prezzo	500,00 Pari a € 6.000/anno ed a 24.000 in 4 anni
Somme versate al concedente in 4 anni	30.000 + 24.000 + 24.000 = 78.000
Somma da versare al rogito	250.000 - 78.000 = 172.000

	che potrò pagare ricorrendo ad un mutuo bancario decennale e che sicuramente mi verrà erogato potendo dare in garanzia un immobile da 250.000 euro di valore

RISULTATO:

1. Caio riesce ad acquistare (grazie alla formula RtB) una casa da 250.000 euro che, diversamente, non avrebbe potuto comprare non trovando una banca che gli finanziava 250.000 euro per l'acquisto. Ne troverà sicuramente una che gli finanzia 172.000 dopo che lui ha maturato il merito creditizio (versando 78.000 euro a Tizio) e considerando che la banca avrà in garanzia un immobile da 250.000 euro erogandone 172.000. Ma ciò che più conta è che la banca sa che Caio farà di tutto per portare a termine l'operazione di acquisto perché altrimenti perderà le ingenti somme sue già versate a Tizio.

2. Tizio riesce a fare il sospirato "cambio casa" acquistando da Sempronio un alloggio più grande reso necessario dalla nascita di un figlio (o più figli..), cosa che non sarebbe riuscito a fare se avesse dovuto contemporaneamente vendere casa sua e acquistare la nuova. Avrebbe dovuto inevitabilmente svendere in fretta casa sua per procurarsi la provvista necessaria a comprare la nuova. E avrebbe avuto le preoccupazioni di non rimanere senza più la casa vecchia senza avere ancora la nuova.

Invece in questo modo ha potuto entrare subito nella nuova casa, con un piccolo anticipo a Sempronio e poi ha cercato un acquirente (Caio) a cui vendere al meglio la vecchia casa.

3. Se Tizio non riesce a trovare un acquirente che gli versi i 250.000 in unica soluzione e ricorre ad un Rent to Buy per vendere casa sua e riesce, come nell'esempio, ad incassare (da Caio) un anticipo (30.000) uguale a quello che lui versa (a Sempronio) per comprare la nuova casa ed una rata mensile (1.000) uguale a quella che paga, ebbene, per 4 anni la nuova casa sarà per lui a costo zero in quanto dovrà semplicemente girare al suo venditore (Sempronio) quanto lui percepisce da Caio (i 30.000 iniziali ed i 1.000 a mese).

Poi riuscirà ad ottenere un mutuo decennale o ventennale di 150.000 per fare il saldo dei 322.000 a Sempronio (in quanto 172.000 li incasserà da Caio che dovrà versargli a sua volta il saldo del suo acquisto).

L'accortezza che dovrebbe usare Tizio è di prevedere un termine entro cui Caio deve fargli il saldo prezzo che sia anteriore a quello in cui lui dovrà farlo a Sempronio in modo da avere la tranquillità di incassare prima di dover pagare il suo saldo, avendo il tempo di procurarsi un mutuo di 150.000 euro (facile da ottenersi dando in garanzia un immobile che ne vale 400.00).

4. E' evidente che se i termini dell'operazione vengono allungati (ad esempio 6 anni anziché 4) le somme iniziali e mensili da versare diventano ancora più abordabili in quanto vengono "spalmate" su un periodo maggiore ed un numero maggiore di rate mensili di canone.

Se poi l'operazione venisse impostata su 10 anni (come consente l'art. 23 della nuova normativa dello "Sblocca Italia") gli importi mensili diventerebbero veramente bassi.

5. Ulteriore consiglio è quello di mantenere sempre una consistente somma iniziale di acconto prezzo (i 30.000 dell'esempio) per "vincolare" in conduttore ad un forte interesse a portare a termine l'acquisto.

6. Ulteriore consiglio è la possibilità di riconoscere (nel caso di operazione impostata su molti anni) uno sconto sul prezzo se si acquista uno, due, tre anni prima della scadenza del termine finale. Prima acquisti e meno paghi come saldo prezzo, così ti incentivo a farmi il saldo prima.

7. E' poi importante prevedere nel contratto di RtB che le spese condominiali vengano pagate da

Caio, al limite anche quelle straordinarie in quanto il prezzo dell'alloggio è stato fatto nello stato in cui si trovava inizialmente.

Egualemente potrà essere previsto un rimborso da Caio a Tizio del peso fiscale (gravante sulla proprietà) in quanto fino a che non passa la proprietà ne risponderà Tizio.

8. E' importante stipulare il contratto in forma di atto pubblico per avere un titolo esecutivo (ai sensi dell'art. 474 c.p.c.) che consenta di ottenere il rilascio dei locali in caso di inadempimenti da parte del conduttore; sul punto è già stata emanato un primo provvedimento positivo del Tribunale di Verona che allego (TRIBUNALE DI VERONA, Sez. Fallimentare – Ordinanza 12 dicembre 2014, n. 95 - Est. Platania).