

Immobiliare. Il Notariato sulla disciplina dell'acquisto della proprietà dopo un periodo di almeno sette anni di locazione

Alloggio sociale riscattabile entro 10 anni

In conto prezzo deve essere imputato almeno il 20% dei canoni versati

La disciplina dell'acquisizione della proprietà (il cosiddetto "riscatto") dei cosiddetti "alloggi sociali" da parte dei rispettivi assegnatari, dopo un periodo durante il quale costoro ne abbiano beneficiato a titolo di locazione - decreto 21 giugno 2017 del ministero delle Infrastrutture di concerto con lo Sviluppo economico - è oggetto di illustrazione e di commento in uno studio del Consiglio nazionale del notariato.

Il decreto ha definito i contratti in questione come «contratti di locazione e futuro riscatto»: si tratta, in sostanza, di una sorta di rent to buy ipotizzata per permettere l'acquisizione della proprietà immobiliare alle persone svantaggiate che, trovandosi in situazioni di disagio abitativo e non essendo in grado di stipulare contratti di locazione a condizioni di mercato, abbiano ottenuto l'assegnazione in locazione di un alloggio costruito o ristrutturato per queste finalità e che, dopo un periodo di permanenza nell'alloggio a titolo di locazione a canone calmierato, intendano appunto acquisire la proprietà dell'alloggio stesso imputando "in conto prezzo" una quota parte dei canoni versati.

L'alloggio che serve a soddisfare queste esigenze è stato definito come "alloggio sociale" già nel decreto del ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 e, identicamente, nell'articolo 10, comma 3, del decreto legge 47/2014. L'articolo 8 del medesimo DL 47/2014 reca la previsione secondo cui le convenzioni (stipulate tra i Comuni e i soggetti pubblici e privati che si rendono attuatori di interventi di edilizia sociale e che forniscono l'occorrente approvvigionamento di alloggi sociali) possono appunto contenere una clausola di riscatto delle unità immobiliari in questione da parte del conduttore e le relative condizioni economiche (vale a dire l'ammontare dei canoni periodici e del prezzo del riscatto, determinati in dipendenza dei criteri guida dettati dalle Regioni). In tal caso: la clausola che prevede la riscattabilità dell'alloggio non può comunque consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione;

il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori nel cui nucleo familiare non vi sia (con riguardo al territorio regionale) la proprietà di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare stesso; il riscattante non può rivendere l'immobile prima di cinque anni dalla data del riscatto.

Il decreto del 21 giugno 2017 contiene dunque la normativa di dettaglio di questa materia. Viene anzitutto previsto che il diritto di riscatto si esercita (entro dieci anni dalla data di inizio della locazione) mediante trasmissione al locatore di una dichiarazione, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata; e che il relativo atto di trasferimento deve essere stipulato entro 120 giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto. In correlazione con il periodo decennale entro il quale il riscatto deve essere esercitato, decorre un identico periodo decennale di efficacia della trascrizione nei registri immobiliari che il decreto del ministero delle Infrastrutture dispone sia da effettuare in dipendenza della stipula di questo contratto di "locazione e futuro riscatto", a evidente cautela dei conduttori che periodicamente sborsano, sotto forma di canone, una parte di prezzo per l'acquisizione in proprietà dell'alloggio nel frattempo condotto in locazione.

Con riguardo del corrispettivo dovuto per il riscatto, il decreto stabilisce che, nel contratto di locazione, occorre prevedere quanta parte del canone di locazione debba essere imputata a prezzo per il riscatto nel caso di esercizio di questo diritto, con il limite che "in conto prezzo" deve essere destinata una quota non inferiore al 20% del canone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani