



CASA, CULTURA, PERSONA: UN CAPOLAVORO ITALIANO

COMUNICATO STAMPA

56° CONGRESSO NAZIONALE IL NOTARIATO

COHOUSING, RENT TO BUY E DIRITTO DI PROPRIETA' A TEMPO, ANCHE LA CASA SI ADEGUA ALLA SHARING ECONOMY

Dal Notariato le proposte per ripensare il diritto di proprietà dell'abitazione secondo le esigenze dei più giovani

Roma, 4 novembre 2022 – Cohousing, rent to buy e diritto di proprietà temporaneo. La flessibilità è diventata un modello di vita con un ricorso sempre più massiccio alla sharing economy che dalla mobilità si è estesa anche alla casa, soprattutto per i più giovani. Un nuovo punto di vista che conferma la necessità di iniziare a “ripensare” il tradizionale concetto di proprietà dell'immobile. Se ne è discusso oggi a Roma, in occasione del 56° Congresso Nazionale del Notariato, nella tavola rotonda: **“La generazione “z” e la casa: connessione, condivisione e diritto”** alla quale hanno preso parte *William Maggio*, Presidente Dove Vivo; *Maria Cristina Pisani*, Presidente del Consiglio Nazionale Giovani; *Angelo Peppetti*, Responsabile dell'Ufficio Credito e Sviluppo di ABI; *Giorgio Spaziani Testa*, Presidente Confedilizia; *Filippo Catena*, Responsabile Fondi Abitare Sostenibile CDP Immobiliare Sgr; *Alessandra Mascellaro*, Consigliere Nazionale del Notariato.

Secondo una ricerca realizzata da Ipsos per la società di co-living Dove Vivo su un campione rappresentativo di tremila giovani tra i 18 e i 34 anni equamente distribuiti tra Italia, Francia e Spagna per indagare le loro intenzioni “abitative” nell'immediato futuro, gli italiani sono risultati i più desiderosi di conquistare la libertà e fare esperienze di studio e lavoro lontano da casa. Sette su dieci immaginano nel loro futuro professionale uno spostamento. Sei intervistati su dieci hanno voglia di libertà: il 43% dichiara di voler viaggiare per studio o lavoro, il 16% non sente la necessità di una base a cui tornare e vuole essere libero di muoversi. Il posto fisso, sia sul piano lavorativo che abitativo, resta un obiettivo da perseguire, ma sette su dieci sono attratti dalle esperienze di vita legate al cambiamento e pensano di trasferirsi, cambiando città o paese.

Sulla base di queste nuove esigenze espresse dalla componente più giovane della società, il Consiglio Nazionale del Notariato pone l'accento **su vecchi e nuovi modelli dell'abitare, oltre alla messa a regime delle agevolazioni fiscali under 36 per l'acquisto dell'abitazione**, in particolare per dare una migliore disciplina al **rent to buy e una nuova regolamentazione al cohousing e alla proprietà temporanea**.

L'istituto del **rent to buy**, introdotto in Italia nel 2014, ha avuto ben poco successo. Nato con l'idea di fondo di contribuire a sbloccare il mercato immobiliare che era caratterizzato da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una domanda che spesso si scontrava con la carenza di liquidità e gli effetti della stretta creditizia, l'istituto non è mai decollato a causa di una tassazione eccessivamente gravosa e di una previsione normativa che pone a favore del conduttore il diritto di acquistare l'immobile, escludendo che lo stesso (conduttore) possa anche obbligarsi all'acquisto. Sarebbe invece opportuno rilanciare questa figura contrattuale, considerando il rent to buy come un **contratto a sé, con peculiarità specifiche** senza considerarlo come una semplice sommatoria di due diversi contratti, la locazione e la compravendita.

Il tema della “Rigenerazione urbana e housing sociale”, rappresenta un capitolo importante del PNRR, così come le *“nuove forme della domiciliarità solidale e della residenzialità”* di cui si è parlato recentemente nel disegno di legge delega *“Norme per la promozione della dignità delle persone anziane e per la presa in carico delle persone non autosufficienti”*, presentato dalla Commissione Interventi Sociali e politiche per la non autosufficienza istituita presso il ministero del Lavoro e Politiche sociali. **Il co-housing** è un moderno stile abitativo in coabitazione, un insediamento abitativo formato da alloggi privati con grandi spazi comuni da usare e condividere tra *cohousers* (cucina, lavanderia, spazio gioco, spazio per ospiti, ecc.). Nella maggior parte dei

casi si tratta di un gruppo di persone che investono su un immobile, da costruire o ristrutturare, costituito da una proprietà privata divisa.

In Italia l'aspetto giuridico è normalmente regolato dall'atto di compravendita (rogito) e gli spazi in condivisione regolamentati, sono assimilati agli spazi condominiali e quindi assoggettati a norme e modelli urbanistici esistenti. Un primo tentativo di istituzionalizzare il co-housing risale alla legge n. 112/2016 cd. "Dopo di noi", dove espressamente si parlava di favorire il co-housing così come ogni altro progetto innovativo che favorisca l'autonomia dei disabili privi di assistenza.

Nella **proprietà temporanea** il diritto di proprietà viene trasferito solo per un periodo di tempo predeterminato convenuto d'accordo tra le parti. Chi ammette la proprietà temporanea, ritiene che non sussista una questione di temporaneità del diritto di proprietà, bensì solo del godimento, vale a dire dell'esercizio dei poteri connessi alla titolarità del diritto in questione. Esistono peraltro già nel nostro ordinamento alcune figure giuridiche legate al concetto di proprietà temporanea: pensiamo per esempio, al legato di proprietà a termine finale, alla vendita con patto di riscatto, alla donazione con patto di reversibilità, all'acquisto della nuda proprietà con usufrutto a termine. Il riconoscimento dell'istituto della proprietà temporanea potrebbe essere una risposta concreta per chi deve necessariamente spostarsi in un'altra parte del Paese (per motivi di studio o di lavoro) ben sapendo che resterà lì solo per un tempo definito, per le giovani coppie che decidono di convivere sapendo che nel giro di qualche anno si sposteranno. Può essere inoltre un vantaggio anche per il proprietario di casa che non ha interesse a disporre di un determinato immobile per un periodo prestabilito capitalizzandone sin da subito il valore. Naturalmente il riconoscimento dell'istituto non può essere slegato da eventuali agevolazioni fiscali (imposte di trasferimento ridotte) vincolate al periodo di durata del trasferimento della proprietà.

Ufficio Relazioni con i Media- Consiglio Nazionale del Notariato:

Chiara Cinti 346/3808202 - ccinti@notariato.it