



Estero



VADEMECUM VENDITA ACQUISTO IN ITALIA



COMPRARE o VENDERE

Come ricercare o vendere un immobile

L'acquisto, o la vendita, della casa costituisce una tappa difficile ed onerosa ma importante e il consumatore che si impegni in tale attività deve essere consapevole delle molteplici problematiche connesse.

Innanzitutto deve definire se affidare l'incarico ad un professionista del settore, l'agente immobiliare, o se provvedervi personalmente: agire personalmente ovviamente consente di risparmiare le spese di intermediazione immobiliare, d'altro canto rende talora difficoltoso il reperimento di un acquirente o dell'immobile da acquistare.

Gli strumenti oggi disponibili, oltre all'annuncio su giornali anche specifici ed al passaparola, sono costituiti dalla rete, dove si possono trovare siti Internet gratuiti e/o a pagamento, le aste giudiziarie e gli annunci via sms.

In secondo luogo, ed in ogni caso, deve procedere mantenendo sempre alta la soglia di attenzione al fine di evitare che ansie e stress da ricerca della casa e dalla paura di "perdere un affare" possano portarlo a concludere impegni e contratti con leggerezza. Infine deve porre attenzione alle regole ed alle norme necessarie ai fini della stipula di una scrittura privata tra venditore ed acquirente per una compravendita al riparo da possibili rischi. Infatti è pur vero che la compravendita diviene definitiva solo col rogito notarile, ma le obbligazioni tra le parti scaturiscono inizialmente dal contratto preliminare, che avrà valore legale sino alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.

Come comprare e vendere tramite un intermediario professionale

Agente immobiliare

È mediatore "colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o di rappresentanza" (art. 1754 cod. civ.).

Ciò significa che la figura del mediatore, le cui radici risalgono agli antichi sensali romani, ha il compito di far incontrare le esigenze del venditore e dell'acquirente, portando a convergere gli interessi opposti delle due parti per arrivare alla conclusione della trattativa.

La professione dell'Agente di Affari in mediazione è disciplinata da norme che impongono, tra l'altro, a coloro che esercitano a qualsiasi titolo l'attività di mediazione l'iscrizione, abilitante e valida su tutto il territorio nazionale, al Ruolo degli Agenti di Affari in mediazione tenuto dalle Camere di Commercio. Tale obbligo riguarda anche coloro che svolgono tale attività in maniera solo occasionale o saltuaria e/o per conto di imprese organizzate.

L'agente immobiliare generalmente fornisce un servizio di valutazione dell'immobile orientando il venditore verso le reali condizioni del mercato, propone l'immobile attraverso i canali pubblicitari con la finalità di raggiungere il potenziale acquirente che potrà valutare le possibilità offerte dal mercato, e compararne le caratteristiche e i costi.

Egli inoltre deve saper dare indicazioni sugli aspetti legali, tecnici e fiscali prima della stipula di un contratto preliminare, momento in cui le parti si impegnano reciprocamente alla compravendita, al fine di evitare che possano dover affrontare ostacoli a volte insormontabili.

Invitiamo pertanto il lettore a seguire con attenzione i punti riguardanti la figura del mediatore o agente immobiliare, per comprendere quali siano i diritti ed i doveri che dalla Legge scaturiscono.

L'agente immobiliare dovrà provare la sua iscrizione esibendo il tesserino di riconoscimento rilasciato da una Camera di Commercio, alla quale, peraltro, il consumatore si potrà riferire anche al fine di ricevere informazioni sull'attività e sulle norme che regolano la materia, o presentare esposti e note di contestazione qualora ritenesse di voler evidenziare comportamenti ritenuti non corretti o ove sorgessero dubbi o problemi.

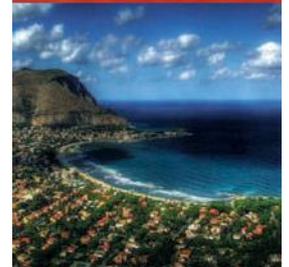
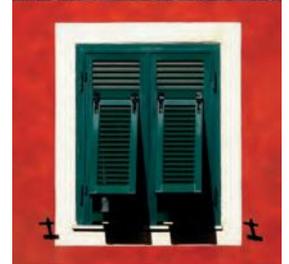
A garanzia della clientela, la legge prescrive che i mediatori immobiliari debbano sottoscrivere una polizza assicurativa di responsabilità civile contro i rischi professionali e per la tutela dei clienti.

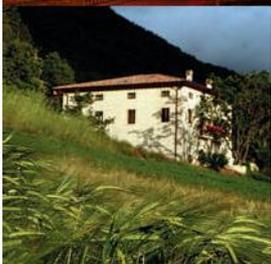
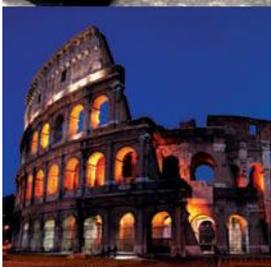
Chi non è iscritto al ruolo tenuto dalle Camere di Commercio, esercita abusivamente l'attività ed è soggetto ad una sanzione amministrativa fino a 15.000,00 euro.

E', inoltre, tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite.

In taluni casi, è prevista altresì la denuncia all'Autorità Giudiziaria in sede penale.

Chiunque, invece, iscritto a ruolo, eserciti l'attività di mediazione in modo irregolare, violando i suoi doveri e/o non rispettando gli obblighi previsti dalla legge, è soggetto





alle sanzioni disciplinari della sospensione, cancellazione e radiazione dal ruolo. La competenza per le sanzioni disciplinari è riservata alla Giunta camerale. Il mediatore immobiliare deve agire nell'interesse delle due parti contemporaneamente e, pertanto, ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (art. 1755 Codice Civile).

Sempre il Codice Civile ci ricorda che per "affare concluso" deve intendersi il momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 Codice Civile). Pertanto, il diritto alla provvigione dell'agente immobiliare sorge alla conclusione del contratto preliminare o compromesso.

Generalmente, e conformemente agli usi vigenti in provincia, gli agenti immobiliari seguono le trattative fino alla firma dell'atto notarile.

Relativamente alle provvigioni, si ricorda che dal 2006 è divenuto un obbligo, in tutte le compravendite, inserire nell'atto notarile una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà", che indichi l'importo della provvigione versata all'agente immobiliare e le modalità di pagamento. In tale dichiarazione devono essere riportate le generalità ed il numero di iscrizione nel ruolo degli Agenti Immobiliari del professionista, oltre alla partita Iva o al codice fiscale.

Chi, acquistando o vendendo un immobile, non rispetta quest'obbligo rischia una serie di sanzioni, tra le quali il pagamento di una cifra da 500 a 10mila euro, oltre ad eventuali risvolti penali in caso di dichiarazione mendace.

Peraltro la legge 4 agosto 2006, n. 248 ha introdotto la possibilità di detrarre il 19% sulle provvigioni dichiarate fino ad un tetto massimo attualmente di 1.000 euro.

E' quindi necessario che il mediatore consegni al suo cliente la copia dei mezzi di pagamento e della relativa documentazione fiscale affinché il cittadino possa compilare la dichiarazione dei redditi ed usufruire delle detrazioni.

Mandatario

Talvolta l'agente immobiliare agisce come mandatario, cioè riceve il mandato di rappresentare una parte ed agisce quindi nel suo esclusivo interesse: in tal caso ha diritto alla provvigione solo dalla parte che gli ha conferito tale mandato ma sarà comunque tenuto al rispetto del proprio dovere professionale.

Consigli utili

E' importante ricordare che l'agente immobiliare non si deve limitare a mettere in relazione la domanda con l'offerta, ma ha l'obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende l'obbligo di informare le parti di tutti gli elementi conosciuti o conoscibili con la normale diligenza professionale e che possono influire sulla conclusione dell'affare, oltre che di fare le indagini necessarie ad una buona conclusione della compravendita.

Occorre però precisare che particolari indagini tecnico-giuridiche (visure ipotecarie e catastali, provvedimenti autorizzativi comunali) vanno preliminarmente definite anche ai fini di un eventuale, specifico, rimborso.

Ove si verificassero incomprensioni o lagnanze nei confronti dell'operato di un agente di mediazione immobiliare, è importante sapere che la Camera di Commercio esercita una azione di vigilanza sull'attività di mediazione.

Infatti la legge attribuisce alla Commissione Provinciale per il ruolo mediatori della Camera di Commercio il compito di esaminare, a seguito di segnalazioni da parte di cittadini, eventuali irregolarità nell'operato degli iscritti al Ruolo nell'attività di mediazione. Ove determini che l'operato del mediatore abbia creato turbativa, può proporre alla Giunta della Camera di Commercio di sospendere il mediatore dall'attività (fino a 6 mesi) od anche radiarlo dal Ruolo.

Anche le associazioni degli agenti immobiliari vigilano sui loro iscritti, a tutela del buon nome della categoria, attraverso la realizzazione di codici deontologici di comportamento ai quali gli iscritti si devono conformare, attraverso la valutazione di eventuali lagnanze presentate dal cittadino, o da altri agenti immobiliari, e prevedendo forme di richiamo in caso ritengano fondata la lamentela.

Il mediatore ed il consumatore dovranno quindi operare di comune accordo affinché:

- i moduli (incarico, proposta d'acquisto, ecc.) siano compilati in tutte le loro parti sbarrando le voci che appositamente non si vogliono compilare;
- i suddetti moduli riportino i riferimenti dell'iscrizione nel Ruolo degli Agenti Immobiliari dell'agente e, nel caso si tratti di società, della società stessa oltre che del responsabile legale e/o del preposto. Tali moduli devono essere stati in copia preventivamente depositati presso la locale Camera di Commercio, alla quale potrà



essere chiesta la verifica del rispetto di tale disposizione.

- La provvigione spettante all'agenzia, determinata liberamente dall'accordo tra le parti, sia indicata con chiarezza. Senon viene riportata, potrà essere determinata anche dalla Giunta della Camera di Commercio, sulla base degli usi locali.
- Sia sempre definito il prezzo di vendita dell'immobile che deve essere riportato esattamente. E' necessario respingere fermamente ogni eventuale proposta di "supero", cioè quella somma che l'agente possa eventualmente ottenere dall'acquirente in più rispetto al prezzo pattuito con il proprietario e che non gli viene riconosciuta.
- L'agente immobiliare consegni copia di qualsiasi modulo che si è sottoscritto, che deve essere controfirmato contestualmente anche dall'agente immobiliare sia nel caso di accettazione dell'incarico di vendita o di acquisto, sia per ricevuta delle somme a lui consegnate a titolo di deposito fiduciario/caparra.

Sia sempre precisata :

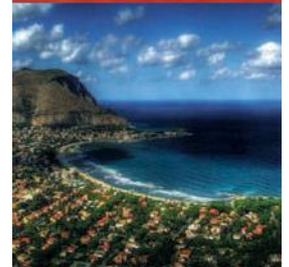
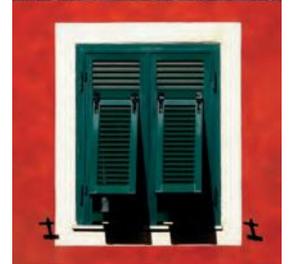
- la durata dell'incarico (generalmente tre/sei mesi),
- il periodo di validità della proposta (termine entro cui deve pervenire l'accettazione del venditore) che non dovrebbe superare i quindici giorni, ad eccezione di casi particolari che devono essere specificati in proposta;
- l'esistenza della clausola dell'esclusiva, se concessa;
- la possibilità o meno di tacito rinnovo: questa opzione deve essere prevista per una sola volta con possibilità di disdetta tramite lettera raccomandata;
- l'esistenza di eventuali clausole sospensive quali richiesta di mutuo, verifiche particolari, condoni, licenze da ottenere. E' necessario che, in caso di acquisto mediante richiesta di mutuo, vi sia indicato chiaramente che l'efficacia della proposta è subordinata alla erogazione del finanziamento e che non avrà nessun effetto in caso il cliente non riesca ad ottenerlo. Tutte le eventuali clausole sospensive devono sempre essere specificate poiché, in tal caso, la proposta non produce alcun effetto fino al verificarsi della condizione sospensiva.
- vengano analizzati in modo puntuale eventuali costi quali quelli extra capitolato, opere di finitura dell'immobile e delle aree esterne, opere di urbanizzazione,

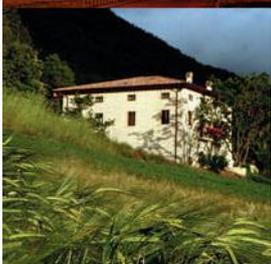
regolamento di condominio, ICI, tassa rifiuti ecc

Se il cliente che formula una proposta di acquisto consegna al mediatore un assegno, a titolo di deposito fiduciario/acconto prezzo/caparra confirmatoria, questo sia intestato al proprietario dell'immobile, e non all'agente immobiliare, e che rechi la clausola di non trasferibilità. In ogni caso, le somme consegnate a tale titolo non dovranno mai essere incassate dall'agente immobiliare, né a titolo di risarcimento danni, né in conto provvigione.

Ovviamente il cliente deve comportarsi correttamente e:

- Corrispondere la provvigione all'agente immobiliare anche se :
 - l'affare è concluso direttamente dal cliente ma con persona contattata per il tramite dell'agente immobiliare;
 - l'affare è concluso direttamente dal cliente o tramite altro agente immobiliare nel caso in cui l'incarico contenga la clausola di esclusiva.
- Definire sempre tutti i dettagli degli accordi, sia quelli che riguardano l'affidamento dell'incarico al mediatore, sia quelli che riguardano la proposta di acquisto dell'immobile. In particolare, nel caso di accettazione di proposte, deve sempre chiederne all'agente immobiliare una conferma scritta. E' opportuno concordare per iscritto l'entità della provvigione e le relative modalità di pagamento, i servizi compresi nella provvigione e quelli esclusi.
- Fornire tutte le informazioni utili e la documentazione necessaria perché il mediatore possa operare con trasparenza e sicurezza nei confronti dei futuri acquirenti;
- In caso di conferimento di incarico ad un agente immobiliare, in esclusiva o non in esclusiva, deve :
 - Scegliere e rispettare le modalità con cui assegna l'incarico all'agente:
- la scelta dell'incarico in esclusiva pone restrizioni alla sua libertà contrattuale, in quanto gli vieta di concludere la vendita in proprio o incaricare della vendita un altro agente immobiliare, salvo pagare le penali previste, ma gli consente di ottenere una serie di servizi supplementari che il cliente deve far indicare per iscritto sul modulario. L'alternativa è l'incarico non in esclusiva che prevede l'obbligo del cliente di avvisare tempestivamente il mediatore dell'avvenuta vendita dell'immobile. In tale caso l'agente non





sarà tenuto a fornire tutti i servizi propri di un incarico in esclusiva, quali le forme di pubblicità, ma sarà comunque chiamato al rispetto dei servizi indicati nel contratto, oltre a quelli propri del dovere professionale.

LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

L'acquisto di una casa rappresenta un investimento importante ed è pertanto necessario che l'acquirente riceva tutta la documentazione che possa comprovare che l'immobile sia effettivamente cedibile. Vediamo in sintesi quali sono i principali documenti che devono essere sempre correlati ad una vendita immobiliare:

Titolo di proprietà o provenienza

Un immobile può pervenire per successione a causa di morte, per provvedimento giudiziale, per atto notarile (vendita, donazione, divisione...). Il venditore deve produrre il titolo che attesta la sua proprietà. I dati riportati nel titolo di provenienza potrebbero nel frattempo essere cambiati: il notaio incaricato della stipula dell'atto di vendita controllerà l'effettiva proprietà del venditore e l'assenza di formalità pregiudizievoli.

Aspetti urbanistici

E' assolutamente necessario fare molta attenzione anche alla documentazione urbanistica. E' un aspetto molto importante che può pregiudicare la libera commercializzazione del bene. Se la costruzione risulta iniziata successivamente al 1° settembre 1967, nell'atto di vendita si dovranno menzionare gli estremi di tutti i provvedimenti autorizzativi comunali (licenze edilizie, concessioni ad edificare, varianti, permessi di costruire, DIA), nonché gli estremi di eventuali domande di condono e di concessioni edilizie in sanatoria. Rimane comunque in capo al venditore l'onere di dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile a detti provvedimenti. Non bisogna dimenticare infine di farsi esibire il conseguente "Certificato di Agibilità" (ex "Certificato di Abitabilità") o il documento di autocertificazione del termine per la formazione del silenzio assenso protocollato dal Comune. Se l'immobile in oggetto ha

come pertinenza uno o più terreni la cui superficie sia superiore a 5.000 metri quadrati, all'atto di vendita va allegato il relativo certificato di destinazione urbanistica da richiedersi al competente ufficio comunale.

Aspetti catastali

Altra documentazione altrettanto necessaria è quella catastale. Ogni unità immobiliare deve essere denunciata al Catasto (oggi Agenzia del Territorio). E' un enorme archivio cartaceo e informatico dove sono catalogati ai fini fiscali e conservati tutti gli immobili costruiti sul territorio nazionale. Ogni capoluogo di provincia ha il suo Ufficio Distrettuale. Il documento principale che necessita è la cosiddetta scheda catastale, che altro non è che una riproduzione della planimetria dell'immobile in scala ridotta redatta da un tecnico abilitato e presentata agli uffici catastali, verificabile tramite una "visura" nella quale vengono riportati i dati (categoria, classe, consistenza, rendita) relativi all'unità immobiliare. Qualora si riscontrassero delle difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, occorrerà provvedere alla sua regolarizzazione mediante la presentazione di una denuncia di variazione.

Aspetti condominiali

Prima di acquistare un appartamento in un contesto condominiale bisogna accertarsi presso l'amministratore:

- se ci sono spese condominiali arretrate (l'acquirente è solidamente obbligato col venditore ai pagamenti dell'anno in corso e dell'anno precedente);
- a quanto ammontano le spese annue di ordinaria amministrazione;
- se e quali lavori di manutenzione sono previsti o deliberati dall'assemblea condominiale (esempio: rifacimento tetto, facciate, androni e scale o altro) e rientranti nelle spese di straordinaria amministrazione; se ci fossero, è opportuno stabilire in capo a chi gravino tali spese;
- se ci sono limiti per il regolamento di condominio, ad esempio per il mutamento di destinazione d'uso di una unità immobiliare (da abitazione ad ufficio).

Certificazioni di impianti

La dichiarazione di conformità è un documento o meglio un insieme di documenti con cui l'installatore di un impianto (elettrico, idro-termo-sanitario, radio-televisivo, ecc.) dichiara e certifica che questo è stato realizzato a regola d'arte. La dichiarazione di conformità



contiene i dati dell'impianto e dei seguenti soggetti: responsabile tecnico, proprietario, committente. Fornisce inoltre informazioni sulla procedura di installazione, sulla tipologia di materiali impiegati, sulle norme seguite, sull'ubicazione dell'impianto. La dichiarazione di conformità, secondo la normativa attuale, si redige su un modello approvato dal Ministero del Lavoro ed è completata da una serie di allegati, alcuni dei quali obbligatori (pena la nullità della dichiarazione):

- il progetto (se l'immobile supera certi limiti dimensionali);
- lo schema di impianto (dove non c'è il progetto);
- la relazione tipologica (o elenco dei materiali);
- il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

A seguito dell'abrogazione dell'art. 13 del D.M. n. 37/2008, dal 25 giugno 2008 non esiste più un obbligo di allegazione della documentazione di conformità e neppure più un obbligo di regolamentazione contrattuale della garanzia dell'alienante riguardo alle conformità degli impianti; detta regolamentazione però rimane sicuramente opportuna.

Qualora gli impianti di un vecchio immobile non fossero a norma, o non esistessero, chi vende e chi compra, di comune accordo, possono comunque procedere alla compravendita dell'immobile nello stato di fatto.

Per evitare controversie successive, è opportuno in sede di contrattazione, disciplinare in capo a chi spetti la messa a norma degli impianti stessi.

Certificazione Energetica

La certificazione energetica non è altro che un certificato dal quale si può capire come è stato realizzato l'edificio dal punto di vista dell'isolamento della coibentazione e quindi in che modo il fabbricato possa contribuire ad un risparmio energetico. In sostanza consiste in una valutazione dei requisiti energetici integrati di un immobile con conseguente certificazione e attribuzione di una certa classe energetica.

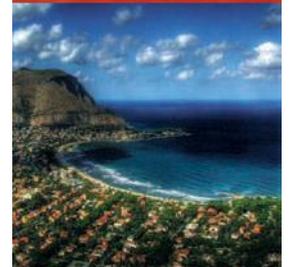
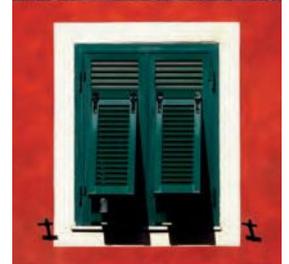
Oggi gli elettrodomestici in base al consumo energetico rientrano in una determinata classe: A, B ecc.. Sarà così anche per tutti gli edifici, i quali, in base al consumo energetico rientreranno in una determinata classe di consumo.

E' interesse dell'acquirente di un immobile sapere quanto un determinato immobile consumi energia. Un fabbricato realizzato

senza nessun accorgimento dal punto di vista energetico, oltre a causare un maggiore inquinamento, produce anche un aggravio di spese per la persona che lo abita. L'art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come aggiunto dalla legge di conversione, 6 agosto 2008, n. 133, invigore dal 22 agosto 2008, ha modificato la normativa nazionale precedente; in generale non è più necessario allegare la certificazione energetica agli atti di trasferimento immobiliare; rimane salvo l'obbligo di dotazione e consegna all'acquirente dell'attestato di qualificazione energetica per i seguenti edifici:

- 1) gli edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire o la cui denuncia di inizio attività sono stati presentati successivamente al giorno 8 ottobre 2005;
- 2) gli edifici riguardo ai quali sia avvenuta la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro o l'intera demolizione e ricostruzione, con richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o demoliti e ricostruiti, presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005;
- 3) gli edifici che siano stati "di fatto" dotati dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica per usufruire di benefici fiscali;
- 4) gli edifici pubblici o ad uso pubblico;
- 5) gli edifici di superficie utile (netta calpestabile) superiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (anche quando si tratti del trasferimento di singole unità immobiliari, ove siano, da sole, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri);
- 6) gli edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, anche inferiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

A decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di qualificazione energetica riguarderanno tutte le unità immobiliari (anche quindi gli appartamenti in condominio), di vecchia o nuova costruzione. Per la Lombardia, nel momento in cui andiamo in stampa, sembra valere un discorso a parte, non avendo la legge nazionale abrogato le norme regionali: salva la normativa nazionale per ciò che concerne gli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato all'acquirente, rimane l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica all'atto di trasferimento immobiliare





a titolo oneroso nei casi previsti dalla normativa regionale. Detti casi sono:

- a) nell'ipotesi di titolo per la costruzione richiesto a decorrere dal 1.09.07;
- b) per gli interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio; ampliamenti volumetrici, se il volume a temperatura controllata della nuova porzione risulti superiore al 20% di quello esistente; il tutto se il titolo edilizio è stato richiesto a partire dal 1.09.07;
- c) per accedere ad incentivi ed agevolazioni fiscali;
- d) in presenza di edifici di proprietà pubblica o adibita ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1.000 mq;
- e) qualora si verifichi il trasferimento dell'intero edificio, anche costruito anteriormente;
- f) in presenza di contratto servizio-energia stipulato o rinnovato dopo il 1 gennaio 2008.

LE FASI DELL'ACQUISTO E/O DELLA VENDITA

La trattativa

La trattativa è necessaria per definire i particolari di un trasferimento, al fine di soddisfare sia gli interessi del venditore che dell'acquirente. Tra gli elementi importanti ricordiamo: il prezzo e le modalità dei pagamenti, i termini della consegna dell'immobile e della stipula dell'atto di vendita, la ripartizione delle spese condominiali nel tempo che trascorrerà tra il preliminare ed il rogito, delle spese straordinarie già deliberate, la comunicazione dell'acquirente della eventuale necessità di accedere ad un mutuo e la comunicazione del venditore di eventuali vincoli esistenti sull'immobile.

La proposta d'acquisto

La formulazione della proposta d'acquisto è la fase più delicata della trattativa in quanto, dal momento della sottoscrizione, vincola la parte proponente all'acquisto per il periodo stabilito: la proposta d'acquisto sottoscritta, generalmente formulata come proposta irrevocabile, è vincolante per il proponente ma non lo è ancora per il venditore, il quale,

finché non la sottoscrive, è libero da qualsiasi impegno.

Allo scadere del termine di validità, se il venditore non ha accettato, la proposta diviene inefficace.

Per la completa tutela delle parti, è opportuno che nella proposta vengano indicati iscrizioni ipotecarie o gravami di qualsiasi natura, nonché la conformità urbanistica dell'immobile.

L'acquirente deve analizzare con attenzione tutte le clausole della proposta di acquisto, prima di sottoscriverla.

Nella fase della stesura della proposta, è buona norma farsi rilasciare o prendere visione della documentazione principale relativa all'immobile, in particolare l'atto di provenienza e le schede catastali; qualora la documentazione non fosse disponibile, è opportuno indicare nella proposta stessa le modalità con le quali i documenti verranno messi a disposizione.

È inoltre importante indicare nella proposta se si intende avvalersi di un mutuo per l'acquisto, e soprattutto i termini con cui si pensa di accedervi.

L'accettazione della proposta ed i pagamenti

La proposta è solitamente accompagnata da un deposito infruttifero sotto forma di assegno intestato al venditore e non trasferibile: assegno che verrà restituito in caso di non accettazione del venditore; al contrario, in caso di conclusione del contratto, cioè nel momento in cui l'acquirente ha conoscenza dell'accettazione del venditore, detta somma diverrà caparra confirmatoria.

La definizione e la portata della caparra confirmatoria sono indicate nell'articolo 1385 del Codice Civile: "Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di denaro, o una quantità di altre cose fungibili, la caparra in caso di adempimento deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali."

È importante sapere che con le nuove disposizioni tutti i pagamenti relativi all'acquisto di un immobile dovranno essere obbligatoriamente effettuati attraverso assegni



o bonifici, fatto salvo per transazioni per un valore complessivo non superiore a euro 12.500,00. Gli estremi di questi pagamenti dovranno essere conservati poiché il notaio che stipulerà l'atto dovrà citarli nello stesso. Con il contratto concluso le parti sono vincolate reciprocamente alla sua esecuzione, quindi alla successiva stipula di un atto notarile con conseguente trasferimento della proprietà dell'immobile da parte del venditore e pagamento del prezzo da parte dell'acquirente.

Con l'accettazione del venditore e la conclusione del contratto, l'Agente Immobiliare, regolarmente abilitato ed iscritto al Ruolo tenuto presso la Camera di Commercio, ha diritto a percepire la provvigione.

Il contratto preliminare

Il preliminare di compravendita, che contiene l'impegno a vendere e ad acquistare, è un documento articolato creato congiuntamente tra le parti, nel quale vi è l'accurata identificazione delle parti stesse, oltre ad una precisa individuazione del bene oggetto della vendita; è sottoscritto da tutte le parti in causa (elemento particolarmente importante nel caso che i venditori siano più d'uno, come da non sottovalutare è la firma di entrambi i coniugi, nel caso che a vendere siano marito e moglie in regime di comunione legale dei beni, nonché in caso di società, la firma di chi è legittimato).

Per essere sicuri che il contratto preliminare sia formalmente completo e corretto, può essere redatto con l'assistenza di un professionista di fiducia, magari dallo stesso Notaio che curerà la redazione dell'atto definitivo che, in tal caso, provvederà a:

- fornire consulenza sotto ogni aspetto (anche fiscale) ad evitare controversie giudiziali;
- effettuare accertamenti preliminari (visure ipotecarie, visure catastali), in particolare se sono state corrisposte consistenti somme di denaro come caparra o acconto;
- verificare validità e portata delle clausole.

I punti salienti che deve contenere un preliminare sono:

- i dati anagrafici delle parti;
- l'esatta individuazione del bene;
- il prezzo concordato;
- le modalità di pagamento, indicando in modo chiaro l'eventuale parte imputata a caparra confirmatoria, gli acconti prezzo e, se presente, la caparra penitenziale. Gli acconti versati con la sottoscrizione della proposta d'acquisto, che possono

essere ulteriormente integrati con la stipula del preliminare, potranno andare ad integrare la caparra confirmatoria o semplicemente essere imputati ad acconti prezzo. L'acconto è un'anticipazione del prezzo che l'acquirente versa prima della vendita: se la vendita non fosse stipulata, deve essere restituito all'acquirente;

- la data nella quale le parti intendono stipulare l'atto notarile, indicando possibilmente già chi sarà il Notaio incaricato ed i termini per la consegna dell'immobile;
- l'esistenza o meno di vincoli ipotecari o di altra natura;
- l'accollo dell'eventuale mutuo residuo al compratore o la sua estinzione a cura del venditore con conseguente impegno a far cancellare l'ipoteca;
- la provenienza dell'immobile e dei suoi accessori, e altri dati che gli afferiscono, come proprietà comuni, pertinenze, servitù ecc.;
- lo stato degli impianti, certificazioni, rispondenze, conformità urbanistica, eventuale scarico di responsabilità del venditore;
- gli estremi degli eventuali agenti immobiliari o società che abbiano seguito la vendita e delle spese di mediazione pagate.

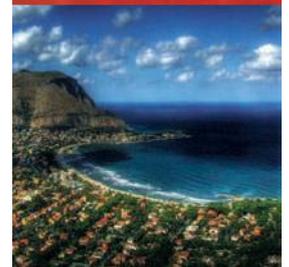
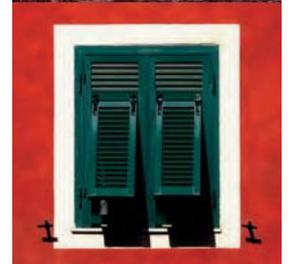
Una proposta di acquisto contenente le caratteristiche sopra citate è un contratto preliminare a condizione che sia accettata con dichiarazione scritta del venditore e l'acquirente ne sia a conoscenza.

La registrazione della proposta d'acquisto e del preliminare

Un contratto preliminare di vendita, sia esso fatto per atto notarile o per scrittura privata, è soggetto a registrazione in termine fisso presso l'Ufficio delle Entrate (solo il contratto preliminare di vendita da parte di imprenditore proprietario di terreno edificabile senza caparra non è soggetto a registrazione in termine fisso).

Inoltre l'art. 1, comma 46, della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 estende anche all'agente immobiliare l'obbligo di richiedere la registrazione e pone a carico dello stesso la responsabilità solidale per il pagamento dell'imposta di registro.

La registrazione del preliminare e della proposta d'acquisto avviene presso l'Ufficio delle Entrate e può essere fatta da chiunque, per la proposta, entro 20 giorni dalla avvenuta comunicazione al proponente della accettazione del venditore, per il preliminare





entro 20 giorni dalla stipula dello stesso. L'imposta da pagarsi in sede di registrazione è di 168,00 euro. In presenza di caparra si paga altresì l'imposta con l'aliquota di 0,50% sulla caparra stessa.

In presenza di acconto bisogna distinguere:

- se il contratto definitivo è soggetto al pagamento dell'IVA, gli acconti devono essere fatturati dal promittente venditore con l'aliquota corrispondente a quella della cessione (es. 4% per prima casa);
- se il contratto definitivo è soggetto al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, si paga il 3% sull'importo dell'acconto.

Sia per la caparra che per gli acconti, le imposte pagate in sede di contratto preliminare saranno detratte dalle imposte che si pagheranno alla registrazione del contratto definitivo di vendita, fatta eccezione per il caso di vendita soggetta ad IVA.

La trascrizione del preliminare

Bisogna sempre valutare la grande opportunità di trascrivere il contratto preliminare presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, stipulando detto contratto con atto notarile, in particolare se il venditore è un imprenditore, una società che potrebbe fallire, se intercorre un lasso di tempo piuttosto lungo tra contratto preliminare e atto di vendita o se la caparra è molto cospicua.

La trascrizione, a differenza della registrazione che ha valenza essenzialmente fiscale, è finalizzata a tutelare il futuro acquirente:

- evita il pericolo di formalità pregiudizievoli (vendite ad altri, ipoteche, pignoramenti...) che potrebbero essere trascritte o iscritte prima del contratto definitivo;
- attribuisce al futuro acquirente un privilegio in caso di fallimento del venditore: a seguito della vendita forzata dei beni del fallito e della distribuzione del ricavato ai creditori il futuro acquirente è preferito rispetto agli altri creditori, anche ipotecari, del fallito;
- blocca la revocatoria fallimentare ed il potere del curatore di optare per il relativo scioglimento, quando il contratto preliminare sia stato concluso "a giusto prezzo" ed abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo, destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il 3° grado.

Il notaio

La scelta del notaio spetta normalmente all'acquirente, sul quale gravano le spese

dell'acquisto.

Il notaio ha il compito di verificare che la proprietà sia piena, non sia gravata da formalità pregiudizievoli e di controllare l'identità dei proprietari e l'individuazione del bene da acquistare.

Il controllo dell'assenza o meno di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, citazioni, contratti preliminari, privilegi, diritti di terzi in genere) avviene presso l'Agenzia del Territorio competente, attraverso lo studio degli atti inerenti la proprietà per un periodo di oltre 20 anni: si tratta in estrema sintesi di ricostruire i passaggi di proprietà per almeno gli ultimi venti anni allo scopo di riscontrare la continuità delle trascrizioni e l'inesistenza di gravami.

Il notaio verifica altresì la corretta individuazione planimetrica ed il corretto classamento del bene presso l'Ufficio del Catasto.

Svolta questa attività, il notaio incomincia a predisporre l'atto di vendita che deve prevedere anche:

- l'indicazione di tutti i provvedimenti urbanistici che hanno concorso alla costruzione del fabbricato e la conformità delle opere a detti provvedimenti;
- la legittimazione del venditore a cedere (in rapporto al regime con il proprio coniuge, con eventuali altri contitolari, a procedure fallimentari o a delibere autorizzative di enti);
- la legittimazione dell'acquirente ad acquistare (in rapporto al regime col proprio coniuge, a procedure fallimentari a delibere autorizzative di enti, alla propria cittadinanza se straniero non residente in Italia);
- le modalità di pagamento al venditore e al mediatore;
- l'eventuale allegazione dei documenti relativi al rendimento energetico dell'immobile, nei casi previsti dalla normativa in materia;
- le previsioni fiscali (atto IVA o registro, eventuali agevolazioni, problematiche legate a scadenze fiscali).

Il notaio dà inoltre la propria consulenza al fine di risolvere le problematiche giuridiche e fiscali riscontrate, come ad esempio: rischi di perdita della proprietà, dovuti a donazioni precedenti oppure nei confronti di eredi sconosciuti o di privilegi fiscali sull'immobile (come nel caso di rivendita della prima casa nei cinque anni), di revocatorie, di fallimenti, di diritti di prelazione a favore dello Stato per beni di interesse culturale o per beni affittati, di vincoli legati alle autorimesse.



Il notaio infine provvede alle formalità successive all'atto, quali la registrazione (per il pagamento delle imposte) e la trascrizione (per rendere l'atto opponibile ai terzi).

Responsabilità del notaio in caso di errori

In caso di omessa verifica da parte del notaio rogante una vendita circa l'eventuale sussistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e di conseguente dimostrata esistenza di danno per la parte acquirente, al notaio può essere richiesto un risarcimento. Qualora invece ci sia stato nella redazione dell'atto un mero errore materiale (es. nell'indicazione dei dati identificativi delle parti o dell'oggetto) può essere opportuno fare richiesta allo stesso notaio rogante di procedere alla rettifica del dato errato.

La cancellazione dell'ipoteca

Se sulla casa che si vuole vendere/acquistare c'è un'ipoteca e l'acquirente non intende accollarsi il mutuo a fronte del quale è stata iscritta l'ipoteca, quest'ultima può essere cancellata prima della vendita con il "metodo Bersani", ossia con l'estinzione del mutuo e l'"incarico" alla Banca affinché la stessa trasmetta all'Agenzia del Territorio (servizio di pubblicità immobiliare) la comunicazione attestante l'estinzione dell'obbligazione.

Il giorno della vendita bisogna però controllare che l'ipoteca risulti "annotata di cancellazione" presso l'Agenzia del Territorio (servizio di pubblicità immobiliare) perché la Banca ha trenta giorni di tempo successivi all'estinzione del mutuo per chiedere che l'ipoteca permanga.

E' comunque sempre possibile cancellare l'ipoteca con atto notarile (le cui spese sono assai ridotte), atto che garantisce l'efficacia immediata della cancellazione.

Acquisto da "costruttore"

È opportuno fare alcune precisazioni sulla vendita di immobili da costruire da chi è per definizione costruttore. Con il D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122, recante "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210" ed entrato in vigore il 21 luglio 2005 sono state introdotte importanti novità per questo tipo di acquisti: sono presenti ben precise garanzie a tutela dell'acquirente e a carico di chi vende detti immobili, quale la "fideiussione" che in sede di contratto preliminarmente il costruttore è obbligato a procurare all'acquirente per un importo corrispondente alle somme che il

costruttore ha riscosso. Il suo mancato rilascio legittima l'acquirente a far dichiarare "nullo" il contratto, con conseguente richiesta di restituzione dei soldi già pagati, oltre che degli eventuali danni.

Altra importante novità è costituita dall'obbligo gravante sul costruttore di rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che, per almeno dieci anni, lo tenga indenne dai danni derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere.

Assegnazione di immobile da cooperative

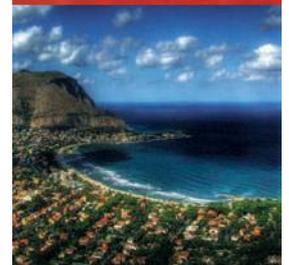
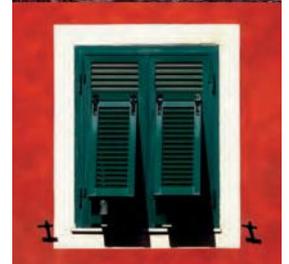
Una ulteriore modalità di acquisto immobiliare è l'assegnazione da cooperativa attraverso la domanda di ammissione a socio, oppure acquistando la quota di un socio uscente.

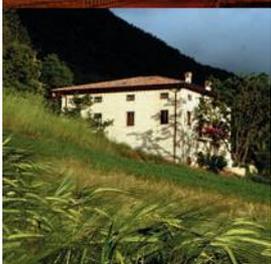
E' indispensabile che il cliente che si rivolge ad una cooperativa valuti l'affidabilità della stessa mediante alcune indagini quali l'iscrizione ad una associazione di cooperative, all'Albo nazionale delle cooperative, i verbali di revisione del bilancio dell'attività annuale o biennale, lo statuto, l'atto costitutivo, il regolamento condominiale, la convenzione con il comune, la concessione edilizia.

È necessario chiarire preliminarmente quali siano i costi di progettazione, di costruzione e di accatastamento, gli oneri di concessione, di allacciamento ai servizi, quali ancora i costi per revisione dei prezzi, l'importo del mutuo originariamente contratto e i rischi derivanti da eventuali ritardi nelle procedure di costruzione od assegnazione della quota di mutuo frazionato poiché la responsabilità per un mancato pagamento grava su tutti i soci della cooperativa fino all'assegnazione definitiva dell'alloggio e della sua corrispondente quota di mutuo frazionato.

Edilizia convenzionata

Una tipologia di immobili riguarda poi quelli realizzati in edilizia convenzionata da imprese che, a seguito di apposita convenzione stipulata con gli Enti locali, vendono a soggetti con requisiti specificati in convenzione immobili in diritto di proprietà, od anche in diritto di superficie con concessioni in genere di 99 anni rinnovabili. Per tali immobili esiste una disciplina specifica che prevede la possibilità di successiva vendita a potenziali acquirenti, che devono possedere le medesime caratteristiche stabilite nelle specifiche Convenzioni, a prezzi fissati dagli Uffici Comunali.





IMPOSTE SULL'ACQUISTO DELLA CASA

Le imposte sulla casa

Chi acquista una casa è tenuto al pagamento dell'imposta di registro, o alternativamente dell'IVA, nonché delle imposte ipotecarie e catastali.

Più precisamente

- Se il venditore è:
 - un privato;
 - un'impresa "non costruttrice";
 - un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) ed ha finito i lavori da più di 5 anni; in tale ultimo caso laddove l'impresa non eserciti l'opzione per l'assoggettamento ad Iva dell'operazione;

le imposte da pagare sono:
l'imposta di registro con l'aliquota al 2% o al 9% a seconda si tratti di prima o seconda casa* (vedi sotto per i requisiti prima casa) in questo caso si utilizza un criterio di determinazione della base imponibile cosiddetto "prezzo-valore". La base imponibile dell'imposta di registro non è costituita dal prezzo ma dal valore catastale che si calcola moltiplicando la rendita catastale per il moltiplicatore che è di 115,50 in caso di prima casa e 126 in caso di seconda casa.

- imposta di registro 9% (con un minimo di 1.000€)
- imposta ipotecaria 50,00€
- imposta catastale 50,00
- gli atti di trasferimento saranno inoltre esenti da bollo (230 euro) ed esenti dal pagamento di diritti per catasto e conservatoria (90 euro)

- Se il venditore è:
 - un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita è fatta nei 5 anni dalla fine dei lavori o nel caso in cui i lavori siano terminati da più di cinque anni e la società eserciti l'opzione per l'assoggettamento ad Iva dell'operazione ;

le imposte da pagare sono:
IVA al 4% (prima casa) 10% (seconda casa)

- imposta di registro euro 200,00 =fissa
- imposta ipotecaria euro 200,00 =fissa
- imposta catastale euro 200,00 =fissa.

- Tassa ipotecaria 90
- Imposte di bollo 230 Le imposte sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Le imposte proporzionali si pagano sul prezzo,

salvo che ricorrano le condizioni per richiedere nell'atto notarile di acquisto l'applicazione della clausola "prezzo-valore": si dichiara il prezzo pagato, ma si pagano

le imposte proporzionali sul valore catastale dell'immobile se:

- la vendita ha per oggetto immobili ad uso abitativo e/o relative pertinenze;
- l'acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- l'atto è soggetto ad imposta di registro (sono escluse quindi le cessioni soggette ad IVA). Viene così meno ogni **vceonnienza** di dichiarazione diretta all'evasione fiscale. Gli onorari notarili sono inoltre ridotti del 30 per cento. Il meccanismo del prezzo-valore

si applica a condizione che nell'atto sia indicato l'intero prezzo pattuito: se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito le conseguenze e le sanzioni sono molto salate. Agevolazioni prima casa Quando si acquista la "prima casa" le imposte sono ridotte:

- Se il venditore è:
 - un privato;
 - un'impresa "non costruttrice";
 - un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) ed ha finito i lavori da più di 5 anni e non ha effettuato l'opzione per l'assoggettamento ad Iva;

Le imposte da pagare sono:

- imposta di registro 2% (con un minimo di €1.000,00)
- imposta ipotecaria euro 50,00 =fissa;
- imposta catastale euro 50,00 =fissa.
- gli atti di trasferimento saranno inoltre esenti da bollo (230 euro) ed esenti dal pagamento di diritti per catasto e conservatoria (90 euro)

- Se il venditore è :
 - un'impresa costruttrice (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita è fatta nei 4 anni dalla fine dei lavori

le imposte da pagare sono:

- IVA al 4%;
- imposta di registro euro 200,00 =fissa;
- imposta ipotecaria euro 200,00 =fissa;
- imposta catastale euro 200,00 =fissa.



REQUISITI PRIMA CASA

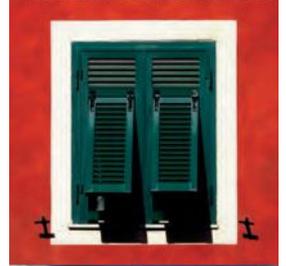
OGGETTO: deve trattarsi di casa d'abitazione
Che non rientra nelle categorie catastali A/1,
A/8 A/9;

SOGGETTO: l' acquirente deve risiedere nel
Comune in cui si trova l'immobile o deve
trasferirsi entro 18 mesi dalla stipula dell'atto
o dimostrare di prestare la propria attività
lavorativa prevalente nel Comune dove si
trova l'immobile;

- l'acquirente non deve avere, da solo o in comunione con il coniuge, alcun diritto (proprietà, uso, usufrutto o abitazione) su altra casa di abitazione in quel Comune;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale, di diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, ovvero deve obbligarsi ad alienare a titolo oneroso e/o gratuito la casa preposseduta che sia stata acquistata usufruendo dei benefici prima casa entro un anno dal secondo acquisto beneficiato.

Per evitare speculazioni, l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" non può essere venduto prima di 5 anni dalla data dell'acquisto, pena la perdita dalle agevolazioni, ed il pagamento di soprattasse ed interessi.

Si può evitare questa decadenza dalle agevolazioni, acquistando nuovamente casa entro un anno dalla data della vendita. In tale caso si potrà anche godere del "credito d'imposta", come sorta di sconto sul nuovo acquisto, pari all'imposta pagata per primo.





GLOSSARIO

Abitazione

Unità immobiliare urbana costituita da uno o più locali e vani accessori:

- costruita con quei requisiti che la rendono adatta ad essere dimora stabile di una o più persone;
- dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.);
- separata da altre unità abitative.

Agente immobiliare

Operatore persona fisica iscritto ai sensi della legge 39/1989, abilitato a fornire servizi immobiliari comprendenti l'intermediazione, la consulenza e la valutazione.

Agenzia immobiliare

Organizzazione che offre il servizio di mediazione e consulenza tecnica in immobili ed aziende abilitata ad operare come persona fisica o giuridica, iscritta ai sensi della legge n. 39/1989 e successive modifiche ed integrazioni nel relativo ruolo.

Arredato/Ammobiliato*

Unità immobiliare corredata di arredi mobili e suppellettili al fine di renderla fruibile ed idonea all'uso cui è destinata.

Attività di mediazione

Attività intrapresa al fine di far incontrare le volontà di due o più parti per la conclusione di un affare e di ogni altra attività complementare.

Autorizzazione edilizia

Permesso rilasciato dal Sindaco a titolo gratuito per l'esecuzione di determinati lavori di recupero edilizio (in genere manutenzione straordinaria etc.)

Canone di locazione

Corrispettivo in denaro, in genere periodico, per la locazione di un bene immobile, in condizione di libera contrattazione, escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.).

Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria consiste in una somma di denaro o in quantità di altri beni, che una parte abbia dato all'altra al momento della stipulazione del contratto.

Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ritenendo la caparra a titolo di risarcimento del danno; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Si badi, però, che questa è solo una facoltà

attribuita al creditore insoddisfatto, il quale può anche, se lo preferisce, insistere per l'esecuzione del contratto o domandarne la risoluzione, secondo le norme generali. In questo caso la caparra costituirà, nelle mani di chi l'ha ricevuta, una garanzia per il pagamento dei danni che saranno liquidati dal giudice.

Se il controllo viene adempiuto, la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta.

Si noti che la somma versata a titolo di acconto sul prezzo non può considerarsi come caparra, se non quando risulti che le parti hanno inteso attribuirle tale funzione.

Caparra penitenziale

Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

Catasto

Ufficio che gestisce l'inventario generale, a fini fiscali, delle proprietà immobiliari presenti in un Comune o in una Provincia. Il Catasto si divide in Catasto dei Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

Categoria Catastale

Suddivisione tipologica ai fini catastali delle unità immobiliari secondo l'utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche possedute da ciascuna unità immobiliare dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari.

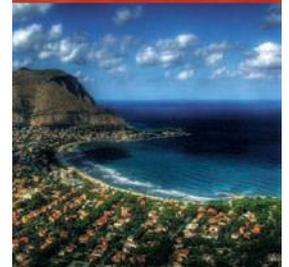
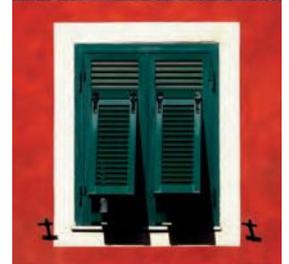
Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazione di valori.

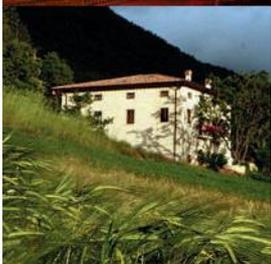
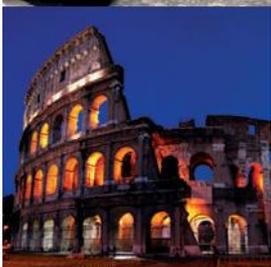
Certificato di abitabilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso abitativo.

Certificato di agibilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per





l'uso diverso dalla destinazione residenziale.

Certificazioni ipotecarie*

Attestazione rilasciata dal Conservatore dei registri immobiliari presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio avente ad oggetto le formalità ipotecarie che sono state eseguite su uno o più immobili appartenenti ad una o più ditte (persone fisiche o soggetti diversi dalle persone fisiche).

* valido solo per le vecchie province in Trentino Alto Adige e Trieste esiste l'estratto tavolare.

Cessione del contratto

Cessione del contratto vuol dire sostituzione di uno dei contraenti (CEDENTE) con un terzo (CESSIONARIO) in tutta la situazione giuridica derivante dal contratto stesso.

Si tratta di una successione non solo nel credito o nel debito, ma in tutte le posizioni attive e passive, principali ed accessorie, appartenenti al complesso giuridico contrattuale.

A differenza della cessione del credito, che si perfeziona semplicemente con l'accordo del cedente e del terzo cessionario, la cessione del contratto richiede anche il CONSENSO del CONTRAENTE CEDUTO.

Il cedente è liberato dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto, salvo che questi abbia dichiarato di non liberarlo.

Classamento catastale

Operazione consistente nell'assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana o porzione di terreno costituita da una particella catastale, la categoria e la classe di competenza a cui essa appartiene.

Classe catastale

Suddivisione interna della categoria catastale sulla base di un differente livello qualitativo e reddituale ritraibile ordinariamente dall'unità immobiliare urbana.

Clausola penale

La valutazione del danno derivante dall'inadempimento di un contratto può presentare difficoltà ed incertezze. Al fine di evitarle, le parti possono inserire già nel contratto una clausola penale con cui stabiliscono PREVENTIVAMENTE la somma che sarà dovuta a titolo di risarcimento del danno in caso di inadempimento. La parte inadempiente sarà allora tenuta a pagare la penale pattuita, senza che il creditore debba dare la prova di aver subito effettivamente un danno.

Le parti possono concordare che la penale costituisca la somma minima dovuta in ogni caso dall'inadempiente, salvo il diritto del creditore di pretendere un maggiore

risarcimento quando dia la prova che il danno effettivamente subito SUPERI la misura della penale. In mancanza di questa pattuizione, il creditore non può pretendere più di quanto stabilito nella clausola penale.

Clausola risolutiva

Non ogni inadempimento giustifica la risoluzione di un contratto.

Se si tratta semplicemente di una piccola inesattezza della prestazione o di un ritardo non grave o dell'inadempimento di una prestazione accessoria di scarsa importanza, la risoluzione è esclusa.

Il creditore, in questi casi, potrà agire in giudizio solo per ottenere la condanna del debitore a completare l'adempimento e a risarcire il danno.

Il giudice, dunque, dispone di un certo potere di valutazione per quanto riguarda l'importanza dell'inadempimento. Se le parti vogliono limitare l'ambito di questa valutazione giudiziale, possono inserire nel contratto una clausola che ne disponga la risoluzione nel caso che una determinata obbligazione - o talune obbligazioni, purchè specificamente indicate - non venga adempiuta affatto o comunque non venga eseguita rispettando le modalità stabilite.

Con riferimento a questi specifici inadempimenti, la clausola sottrae al giudice il potere di negare la risoluzione ove non li ritenga sufficientemente gravi. Può accadere, tuttavia, che il creditore della prestazione non adempiuta preferisca ugualmente tenere fermo il contratto: la legge gli offre questa possibilità, stabilendo che la risoluzione si verifica solo se, in seguito all'inadempimento, egli dichiara all'altra parte che intende valersi della clausola risolutiva espressa.

Cliente (dell'agenzia immobiliare)

Chiunque (persona fisica o giuridica, Ente pubblico o privato) richieda attività di mediazione e di consulenza tecnica in immobili ed aziende.

Composizione dell'unità immobiliare

Articolazione di un'unità immobiliare urbana costituita da "vani principali" (camere e cucina con illuminazione naturale diretta) e da "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali ed indispensabili (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili).

Comproprietà (di un immobile)

Proprietà comune a più persone.

Condizione sospensiva

Il contratto può disporre che i suoi effetti (o alcuni fra essi) si producano o vengano meno al verificarsi di un avvenimento futuro ed incerto. Questo costituisce una condizione.



La condizione si dice sospensiva se l'effetto negoziale ad essa subordinato manca in un primo tempo ed è destinato a prodursi nel caso in cui la condizione si avveri. Se invece l'effetto negoziale si produce immediatamente, ma è destinato a venir meno nel caso in cui la condizione si avveri, questa si dice risolutiva.

Condominio

Coesistenza di parti comuni di un edificio, delle quali il singolo condomino è comproprietario di una quota indivisa.

Condono edilizio

Sanatoria degli illeciti edilizi effettuata mediante il pagamento, da parte di chi ha realizzato l'illecito, di una somma in denaro a titolo di oblazione.

Conservatoria dei registri immobiliari - Ufficio tavolare

Ufficio presso il quale si registrano le trascrizioni e le accensioni di ipoteche su beni immobili.

Dia

Denuncia d'Inizio Attività che riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti; è prevista l'autorizzazione con il meccanismo del silenzio assenso.

Diritto di abitazione

Diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. L'abitazione è un tipo limitato di usufrutto.

Diritto di recesso

E' il diritto di sciogliersi da un vincolo contrattuale.

Di regola, dopo la conclusione di un contratto, non è consentito il recesso unilaterale, cioè il diritto di sciogliersi dal vincolo contrattuale mediante una dichiarazione comunicata all'altra parte. Tuttavia, in determinati rapporti contrattuali, la legge attribuisce ad una delle parti il diritto di recedere in qualsiasi momento o al verificarsi di determinati presupposti. E' soprattutto importante rilevare che la facoltà di recedere liberamente dal contratto è concessa dalla legge, di regola nei contratti ad esecuzione continuata o periodica conclusi per un tempo indeterminato. In questi casi, ciascuna delle parti può porre fine al rapporto mediante una semplice dichiarazione in tal senso, salvo l'onere di dare all'altra parte un congruo preavviso. In tutti i contratti ad esecuzione continuata o periodica il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione. La facoltà di recesso può anche essere stabilita da un accordo fra le parti (recesso convenzionale).

Se non si tratta di un contratto ad esecuzione

continuata o periodica, tale facoltà può venire esercitata solo prima che si inizi l'esecuzione del contratto, salvo patto diverso.

Diritto di superficie

Diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo altrui una costruzione di cui si acquisisce la proprietà.

Diritto di uso

Diritto di servirsi di un bene e, se fruttifero, di raccogliere i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. L'uso è un tipo limitato di usufrutto.

Donazione

Contratto con il quale per spirito di liberalità una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione.

Eredità

Complesso di rapporti giuridici, attivi e passivi, di tipo patrimoniale, che alla morte di una persona si trasmettono ai successori di questa.

Espropriazione

Procedimento di acquisizione di aree o immobili di proprietà privata da parte di un ente pubblico, di utilità pubblica per fini collettivi.

E' uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche, alloggi di edilizia economica e popolare, zone industriali o comunque produttive.

Fabbricato nuovo

Costruzione edificata ex novo dalle fondamenta al tetto nel rispetto delle norme urbanistiche con vetustà non superiore a 5 anni.

Fabbricato recente

Costruzione con vetustà di edificazione dai 5 ai 30 anni..

Fabbricato ristrutturato

Costruzione che ha subito notevoli interventi di manutenzione straordinaria.

Fabbricato vecchio

Costruzione con vetustà di edificazione oltre ai 30 anni.

Foglio di mappa

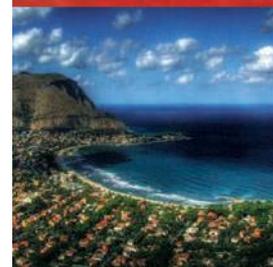
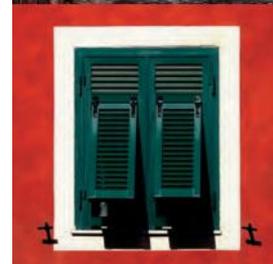
Porzione di territorio utilizzata nelle mappe catastali. I fogli sono numerati progressivamente e separatamente per ogni comune e si compongono di particelle.

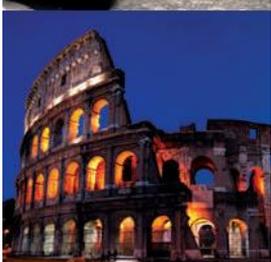
Ipoteca (di istituto di credito)

Diritto reale (garanzia) a favore di un istituto che eroga il mutuo, garantendolo dal rischio di insolvenza da parte del mutuatario.

Ipoteca di primo grado (di istituto di credito)

Iscrizione che consente di essere i primi creditori ad incassare il ricavato di un'eventuale vendita giudiziaria per insolvenza del





mutuario. Rappresenta la prima ipoteca iscritta su un bene immobile.

Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito)

Ipoteca iscritta su un immobile già gravato da un'ipoteca di primo grado.

Ispezioni ipotecarie

Consultazione dei registri, delle formalità e dei titoli depositati presso le Conservatorie dei registri immobiliari degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Microzona catastale

Porzione del territorio comunale ovvero di zona censuaria che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione di servizi e infrastrutture urbane. E' individuata da uno o più fogli contigui, o parte di essi, facenti parte della mappa catastale ed appartenenti allo stesso comune.

Mutuo

Contratto con il quale un soggetto (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro che quest'ultimo si impegna a restituire maggiorata degli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo, ovvero prestito a scadenza differita che prevede la restituzione a cadenza periodica di aliquote di capitale ed il pagamento di interessi a scalare. I mutui possono essere a tasso fisso, variabile o misto a seconda che gli interessi da pagare siano sempre gli stessi o cambino nel tempo.

Mutuo ipotecario

Particolare tipo di mutuo a media e lunga durata garantito da ipoteca su immobili a favore della banca che lo concede.

Nuda proprietà

Diritto reale residuo alla costituzione di usufrutto su un immobile.

Particella catastale

La particella catastale è costituita da una porzione continua di terreno o fabbricato appartenente allo stesso possessore, purché sia della medesima qualità o classe, e possieda la stessa destinazione d'uso. Le particelle catastali sono individuate dal numero di foglio di mappa catastale e dal numero (o lettera) di particella.

Permesso di costruire

Permesso a titolo oneroso, rilasciato dal Sindaco, previa presentazione di progetto, del diritto di operare tutte quelle attività che comportano la realizzazione o trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale.

Preliminare di compravendita/compromesso/promessa di vendita

Atto con il quale le parti si impegnano a concludere la compravendita.

Nell'atto devono essere indicati: generalità di chi vende, costo e caratteristiche dell'immobile, modalità di pagamento e data di stipula del rogito. Le generalità dell'acquirente possono non essere indicate nell'atto e rese note davanti al notaio.

Prima casa

Primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni sui tributi per i trasferimenti.

Proposta irrevocabile

Una proposta contrattuale è irrevocabile, oltre che nei casi previsti dalla legge (per es. nel contratto con obbligazioni del solo proponente), ogni volta che il proponente si sia obbligato a mantenerla ferma per un certo tempo. In tal caso essa non perde efficacia in seguito alla morte o alla sopravvenuta incapacità del proponente, salvo che diversamente risulti dalla natura dell'affare o da altre circostanze.

Proprietà

Diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Reddito Agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

Reddito Dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

Regolamento condominiale

Complesso di regole interne al condominio, che norma gli aspetti d'uso dei beni comuni.

Rendita catastale

Rendita lorda media ordinaria ritraibile da un'unità immobiliare urbana, previa detrazione delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte.

Residenza

Luogo in cui una persona ha la dimora abituale.

Responsabile di agenzia (immobiliare)

Agente immobiliare, legale rappresentante o direttore con procura institoria, responsabile dei servizi erogati dall'agenzia immobiliare.

Rinnovo tacito

Se è previsto il rinnovo tacito del contratto,



esso, in assenza di disdetta da parte dell'assicurato all'assicurazione secondo il termine previsto nel contratto stesso, si rinnova automaticamente per una durata pari ad un anno.

In caso di disdetta regolarmente comunicata, secondo quanto previsto nel contratto, la garanzia assicurativa cesserà alla scadenza del contratto e non troverà applicazione il periodo di tolleranza di 15 giorni previsto dall'art.1901 2° comma c.c.

Ristrutturato (immobile)

Immobile nel quale sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione edilizia.

Ristrutturazione edilizia

Intervento volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- il mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche degli elementi strutturali;
- gli interventi di ampliamento delle superfici.

Rogito notarile

Contratto effettuato per atto pubblico o mediante atto tra privati sempre redatto da un notaio.

Subalterno

Individua l'unità immobiliare specifica, ovvero il numero di u.i. (unità immobiliare) presenti in un edificio.

Successione

Subentro nella totalità o in una parte dei rapporti giuridici appartenenti ad un soggetto, in occasione e causa della sua morte. **Tasso a regime**

Tasso d'interesse applicato ai mutui nel periodo di ammortamento del mutuo, la cui misura è determinata secondo modalità e parametri di indicizzazione concordati contrattualmente.

Terreno agricolo

Apprezzamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione

di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Terreno edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Usucapione

Acquisto della proprietà dei beni immobili e di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi in virtù del possesso continuativo per un numero di anni definito per legge.

Usufrutto

Diritto reale di godere di un bene altrui e dei suoi frutti avendone il possesso ma non la proprietà. Ha durata temporanea e s'intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario e in ogni caso si estingue con la morte di questi. Non può essere superiore a trenta anni se costituito a favore di una persona giuridica.

Vendita

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o di un altro diritto avverso il corrispettivo di un prezzo.

Vendita a corpo

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, prescindendo dalle effettive misurazione dello stesso.

Vendita a misura

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, effettuata sulla base delle effettive misure dello stesso.

Vessatoria

Una clausola è vessatoria quando il suo contenuto è in contrasto o viola le norme predisposte a tutela del consumatore nei contratti stipulati fra questi ed i professionisti (art. 1469 bis del c.c. e seg.).

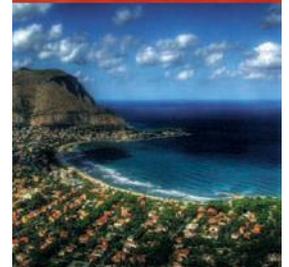
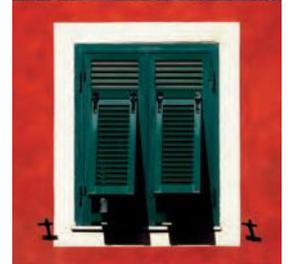
Visura catastale

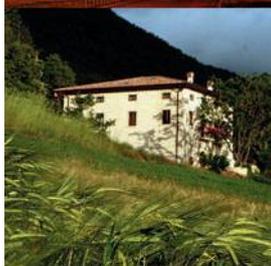
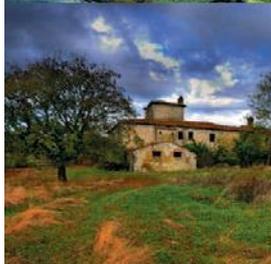
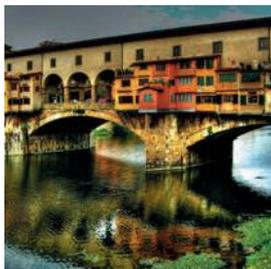
Consultazione degli atti e dei documenti catastali. La visura consente di acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati), è anche possibile consultare la mappa e gli atti di aggiornamento catastale e le planimetrie delle unità immobiliari urbane.

Copie delle risultanze della banca dati possono essere rilasciate presso gli sportelli catastali degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, dietro versamento dei relativi diritti e tributi.

Zona censuaria (catastale)

Porzione continua del territorio comunale, uniforme per caratteristiche ambientali, socioeconomiche e nella quale sono comprese unità immobiliari omogenee per tipologia ed epoca di costruzione.





Disclaimer

Il contenuto della presente documentazione ha carattere esclusivamente informativo. Si declina ogni responsabilità per eventuali omissioni.

I documenti pubblicati non hanno carattere di ufficialità né si garantisce il loro aggiornamento, per il quale si rimanda alle Disposizioni di Legge in materia.

DISCLAIMER

Il contenuto della presente documentazione ha carattere esclusivamente informativo. Si declina da ogni responsabilità per eventuali omissioni. I documenti pubblicati non hanno carattere di ufficialità né si garantisce il loro aggiornamento, per il quale si rimanda alle Disposizioni di Legge in materia.