# Guida all'acquisto della casa in 11 punti

Martedì, 01 Dicembre 2009 00:00
Di Emanuela Beacco

***Comprare un appartamento è una faccenda molto delicata. Non è facile districarsi tra agenzie, regolamenti condominiali e contratti preliminari. Proviamo a darvi una mano.***

**1. Fidarsi è bene, non fidarsi è meglio** La regola è d'oro, soprattutto se stiamo parlando di immobili. Non dimenticate mai che a pagare il conto della vostra eventuale leggerezza, buona fede e faciloneria sarà per lo più il portafoglio.


Phoca PDF

**2. Chi ben comincia è a metà dell'opera.** La scelta accurata dell'agenzia immobiliare alla quale rivolgersi è il primo passo per uscire indenni dalla giungla delle compravendite. Verificate che, almeno il titolare, sia in regola con l'iscrizione al relativo Ruolo e, soprattutto, diffidate dei ragazzotti in doppio petto, non sempre preparati e diligenti - pronti a vendervi come open space un gabbiotto - di cui pullulano le agenzie di mediazione.

Se invece, avete deciso di acquistare "sulla carta", rivolgendovi direttamente al costruttore/venditore, si tratti di società o cooperativa edile, tutelatevi assumendo le dovute informazioni sulla serietà professionale della ditta e sulla sua affidabilità (una visura camerale potrebbe darvi qualche indicazione preziosa circa la sua solidità economica).

Ricordatevi, poi, che un decreto legislativo piuttosto recente (il n. 122 del 20.6.2005) obbliga l'impresa edificatrice a garantire, con una fideiussione bancaria o assicurativa, gli acconti, le caparre e tutte le somme che, a qualsiasi titolo andrete a corrispondere, fino al trasferimento della proprietà.

**3. Il mutuo è come un diamante: è per sempre.** Se per vostra iattura, non avete genitori facoltosi, fidanzati o fidanzate abbienti, pronti a pagare in contanti l'anelato nido d'amore e dovete, necessariamente, accendere un finanziamento, vagliate con molta attenzione il futuro piano di ammortamento.

Chiedete più preventivi. Consultate più istituti di credito.

Nel risolvere l'amletico dubbio tra *"tasso fisso*" o *"variabile",* non lasciatevi, come si dice, prendere dalla gola, ma ponderate bene tutti "i pro" ed "i contro" della vostra opzione. (*Historia* ***est*** *Magistra* ***Vitae***: a tal riguardo può essere utile ricordare quanto successo


Phoca PDF

qualche anno fa, quando il rialzo del costo del denaro ha costretto molti mutuatari “a tasso variabile”, strozzati dal lievitare dell’importo della rata mensile, a rinegoziare le condizioni del proprio finanziamento).

**4**. **Il condominio non è bello se non è litigarello.** Se la casa dei vostri sogni si trova in un condominio, prima di dire il fatidico *“si”,* procuratevi una copia del relativo regolamento condominiale. Non dimenticate, poi, per  evitare spiacevoli sorprese, di lavori di straordinaria manutenzione, le cui cifre non hanno mai meno di cinque numeri prima della virgola.

Fatevi anche rilasciare dal padrone di casa copia dei bilanci annuali, per appurare l’ammontare delle spese condominiali (manutenzione del giardino e delle parti comuni, eventuali costi legati al riscaldamento, se centralizzato).

Da ultimo assicuratevi che le spese in corso siano già state tutte saldate. Sarebbe traumatico scoprire – ad acquisto deciso -  che per pagare le rate condominiali dovete accendere un secondo mutuo!

dal film "Il Mostro" di Roberto Benigni

**5. Pacta sunt servanda,** dicevano i latini. Fatte le preventive accurate



Phoca PDF

verifiche, potete finalmente firmare la proposta di acquisto. Con la sua sottoscrizione e la dazione della caparra, la compravendita si è, di fatto, **conclusa.**

Nessuna delle due parti potrà, quindi, in futuro sottrarsi all'**"obbligo giuridico"** di sottoscrivere il contratto definitivo, rifiutandosi, ad esempio, di presentarsi dal notaio per stipulare il c.d. "rogito", l'atto pubblico con il quale avviene il trasferimento della proprietà.

E' bene, quindi, prestare attenzione anche alle clausole riportate dalla proposta di acquisto che vengono normalmente predisposte, su rigidi moduli prestampati, dalle agenzie immobiliari (Può essere utile integrarle, subordinandone, ad esempio, la validità all'avvenuta erogazione del finanziamento da parte dell'istituto bancario; prevedendo una caparra che sia la più contenuta possibile; fissando, per la conclusione del definitivo davanti al notaio, un termine non troppo lontano).

**6. Ti amo, ma parliamone.** Per prassi, accade spesso che dopo la firma della proposta di acquisto, promissario acquirente e promittente venditore sottoscrivano anche un **preliminare** di vendita – più comunemente detto "compromesso" – con il quale assumono il reciproco obbligo di concludere il contratto e ne dettagliano in modo più puntale il contenuto, individuando gli immobili mediante le planimetrie catastali, fissando la data per addivenire al rogito …

Normalmente la bozza dell'atto è predisposta, sulla base di fac-simili, dall'agenzia immobiliare: potrebbe comunque essere  più sicuro sottoporlo all'esame un vostro legale di fiducia.

**7. La fortuna è cieca, ma la "sfiga" ci vede benissimo.** Solitamente,


Phoca PDF

tra la stipula del preliminare e la stesura del definitivo passa un “certo” arco di tempo, che può essere, in base a circostanze contingenti, più o meno lungo (Sarà più ampio se la casa è in costruzione o se l’attuale inquilino deve cercare una nuova sistemazione. Meno prolungato se, al contrario, l’unità immobiliare è “*già libera”).*

Nelle more, potrebbe accadere che il promittente venditore, un po’ furbetto, decida di alienare a qualcun altro la vostra bella casetta. Oppure i creditori, se l’attuale proprietario è soffocato dai debiti, potrebbero decidere di “aggredire”  l’alloggio dei vostri sogni, sottoponendolo a pignoramento, per poi metterlo all’asta. O ancora, più semplicemente, potrebbe intervenire un ripensamento o il fallimento dell’impresa.

Per evitare tutte queste pericolose e spiacevoli sorprese, è, allora, meglio attrezzarsi, **trascrivendo** il preliminare nei **Registri Immobiliari.**

In questo modo, con un piccolo costo aggiuntivo, vi garantire “una sorta di prenotazione anticipata del vostro acquisto”: nel braccio di ferro con eventuali terzi (creditori o altri acquirenti), l’effetto del vostro contratto definitivo, anche se stipulato successivamente, verrà fatto “retroagire” alla data di sottoscrizione del preliminare.

**8.  Niente scambi nella culla.**

Prima di comperare definitivamente un immobile controllate accuratamente l’atto di provenienza (l’antecedente contratto di acquisto), in modo da appurare che chi vi vende il bene ne sia effettivamente il proprietario.

Accertatevi, inoltre, che l’edificio sia conforme agli strumenti urbanistici, controllando, cioè,  che tutte le opere e gli interventi effettuati dal precedente proprietario siano stati preceduti dai necessari titoli abilitativi.

La prova del nove? La potrete, ad esempio, ottenere verificando che lo “stato di fatto” in cui si trova il manufatto sia conforme alle schede catastali.

Se, dal raffronto dovesse emergere qualche anomala discrepanza, perché ad esempio la villetta oggetto di compravendita risulta avere un portico che non compare nelle schede catastali, alzate le antenne e sottoponete immediatamente la questione ad un tecnico di fiducia.


Phoca PDF

Tale difformità potrebbe, infatti, essere indice dell’esistenza di un’opera abusiva.

Ed ancora.

Se l’edificio che vi state accingendo ad acquistare ricade nei c.d. interventi di*“edilizia residenziale pubblica”* concessi in diritto di superficie novantanovennale, ex legge 167/1962, non scordate che la vendita dovrà tenere conto di alcuni vincoli nonché della necessità, in futuro, di provvedere al riscatto del terreno presso l’Amministrazione comunale.

**9. No Alpitur? haihaihai!**

La scelta del Notaio – che compete al promissario acquirente - è fondamentale. Rivolgetevi ad un professionista serio, scrupoloso e preciso, che non abbia la fama di azzeccagarbugli di manzoniana memoria. Assicuratevi, in particolare, che al momento del rogito il pubblico ufficiale effettui tutte le verifiche del caso. Che richieda le visure ipocatastali per scongiurare il pericolo che l’immobile sia gravato da pignoramenti o ipoteche. E che, in attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, si curi di allegare al vostro rogito l’ attestato di certificazione energetica.

**10. Due mesi sono troppi, perché il tempo è tiranno.** Se avete acquistato la vostra unità immobiliare direttamente dal costruttore, e riscontate l’esistenza di eventuali “vizi o difetti”, cioè la presenza di difformità che ne diminuiscano il valore o la rendano inadeguata alla sua funzione, non dovete perdere tempo. Occorre farne subito (il codice civile concede 60 giorni) denuncia al costruttore ed intraprendere la relativa azione


Phoca PDF

legale.

**11. E la storia continua.** Bene. Se siete sopravvissuti a tutto questo. Se le chiavi del vostro bell'appartamento sono ormai in vostro possesso. Se non avete perso, cammin facendo, fidanzato o fidanzata, esasperati dalle estenuanti trattative, potete concedervi (ammesso che dopo la parcella del notaio e le competenze dell'agenzia immobiliare vi sia rimasto ancora qualche spicciolo) una bella cena con gli amici per festeggiare il lieto evento e, soprattutto, … per allontanare, in modo scaramantico …. lo spauracchio di vicini seccanti, cani ululanti, amministratori poco zelanti, riunioni condominiali esasperanti e rumori irritanti!


Phoca PDF