



## Vademecum per l'acquisto della tua casa

### Premessa

Questa guida vuole essere una sintesi, pratica e concreta, dei consigli utili sulle regole e sugli accorgimenti da seguire quando si compra o si ristruttura casa.

La propria abitazione ha un valore importante, che va ben al di là di quello economico: è il risultato di impegni e di scelte che non si fanno spesso nella vita.

Non è il solito manuale da sfogliare distrattamente e mettere via. Qui troverete le risposte ai mille dubbi che assillano chi si avvia all'acquisto: quante sono le tasse da pagare, qual è il prezzo giusto, come si fa il compromesso e come si fa un prestito con la banca.

Così la Metro Quadro Immobiliare dà concretamente, una mano a tutti coloro che desiderano una casa. Andando dritti al problema senza fare troppa filosofia.

Buona lettura.

### La Casa, come si cerca e come si trova

#### Comprare casa

La casa resta in cima ai desideri degli italiani. Chi non ce l'ha, la desidera. E chi già la possiede, la vuole più bella. E vero che non si tratta più di un investimento con sicura rivalutazione, ma è altrettanto certo che questo è l'unico modo di essere sicuri e tranquilli che lì, nella casa di proprietà, non ci saranno sfratti, aumenti dell'affitto o liti sulle spese.

Così sono in tanti a sognare: almeno una persona su cinque vive ancora in affitto, e nella maggioranza dei casi vorrebbe passare nella categoria dei proprietari. Negli ultimi anni i prezzi delle abitazioni si sono abbassati di molto, anche le banche hanno cominciato ad erogare mutui con tassi d'interesse più bassi.

E per chi ristruttura? La legge 488/1999 e successive proroghe ha confermato sostanziosi sconti fiscali, pari al 36% della spesa sostenuta, fino al 30 Settembre 2003

La casa va comprata per abitarci o per investire?

Da parte di chi crede che il mattone sia in se e per se un buon investimento, va osservata una certa cautela, e tenere presente un principio che trae la sua validità proprio dall'esperienza degli anni passati: la casa va comprata da chi intende abitarla o utilizzarla per i figli o le vacanze, mentre l'acquisto a scopo di investimento va meditato bene e concluso solo in determinati casi. Alcune considerazioni, però, sono sempre valide:

- Un quartiere poco appetibile, ma per il quale siano previsti lavori di riqualificazione urbana (parchi, nuove strade) o linee di trasporto pubblico metropolitane, e un luogo dove di solito i valori sono destinati ad aumentare (anche del 10%-20 %) dopo l'ultimazione delle opere.

- Una casa in pessime condizioni, ma in zone "appetibili", sapientemente ristrutturata, può far salire il suo valore ben oltre la spesa sostenuta.

Purchè si eviti di personalizzare troppo i lavori, e si cerchi di scegliere materiali robusti, ma non eccessivamente di pregio.

- Chi vuole mettere a reddito una casa affittandola, deve pensare che in questo caso un'abitazione piccola rende, in proporzione, assai più di una grande: un bilocale di 60 metri quadrati ha un affitto di 500 €, ma per un trilocale di 100 metri, normalmente, non si può chiedere più di 700 €, cioè il 30% in più.

Nell'acquisto, però, il trilocale costa circa il 60% in più. E la convenienza nell'affittarlo è quindi minore.

**COMPILATE QUESTO SCHEMA,  
PER AVERE LE IDEE PIÙ CHIARE**

**A) Quartiere o zone richieste**

\_\_\_\_\_

**B) Lo stabile deve essere:**  
 nuovo     d'epoca     non ha importanza

**C) Numero di stanze occorrenti**

**D) Suddivisione ideale dello spazio interno (esempio: 1-  
cucina, 2- bagno, eccetera):**

\_\_\_\_\_

**E) Accessori e pertinenze richiesti:**

**1) Ripostiglio**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**2) Cabina-armadio**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**3) Box**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**4) Posto auto**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**5) Cantina**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**6) Solai**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**7) Terrazze/balconi**     sì (ampiezza min. mq \_\_\_\_)  
 no

**F) Riscaldamento**    autonomo     centralizzato   

**G) Esclusione di:**    piano terreno     ultimo piano   

### Come e dove cercar casa

Prima di tutto bisogna avere le idee chiare. Quindi, quando si è deciso d'intraprendere l'avventura dell'acquisto di una nuova casa e importante trovare un accordo in famiglia sulle caratteristiche fondamentali della casa. Consigliamo di utilizzare il promemoria Prima illustrato come valido strumento di riferimento da portare con se o da presentare all'agente immobiliare qualora ci si rivolga a un'agenzia.

### Passeggiate, giornali ed agenzie

Una volta completata questa scheda, che vi sarà molto utile, si può cominciare la ricerca vera e propria.

Le strade da percorrere sono tre:

1) Leggersi pazientemente i giornali specializzati in offerte immobiliari (ne esistono, a livello locale, praticamente dappertutto), al mattino presto, il giorno stesso della loro uscita in edicola. Le buone occasioni, si sa, vanno via molto in fretta.

2) Fare una visita alle agenzie immobiliari del quartiere prescelto, e farsi mostrare le loro offerte. L'agente può anche essere incaricato di cercare una casa adatta alle esigenze dell'acquirente. Al riguardo, va detto che tutti gli agenti devono essere iscritti all'albo presso la Camera di Commercio, e chi non lo è non ha diritto a essere pagato. La percentuale a carico del cliente, la cosiddetta "provvigione", va stabilita prima di concludere l'affare. Questa percentuale è assolutamente libera (oscilla indicativamente fra il 2 e il 5 per cento del valore dell'immobile) e può quindi essere altrettanto liberamente discussa e modificata. Specialmente quando lo stesso agente si occupa di vendere la casa vecchia e di trovare la casa nuova: in questo caso, data che i due affari sono strettamente connessi, lo sconto sulle provvigioni va sempre richiesto.

3) Cominciare a dedicare del tempo ogni giorno a battere sistematicamente il quartiere prescelto, muniti di carta, penna.

Certo, il fai da te, per l'aspirante acquirente, è sempre possibile e sicuramente comporta un risparmio.

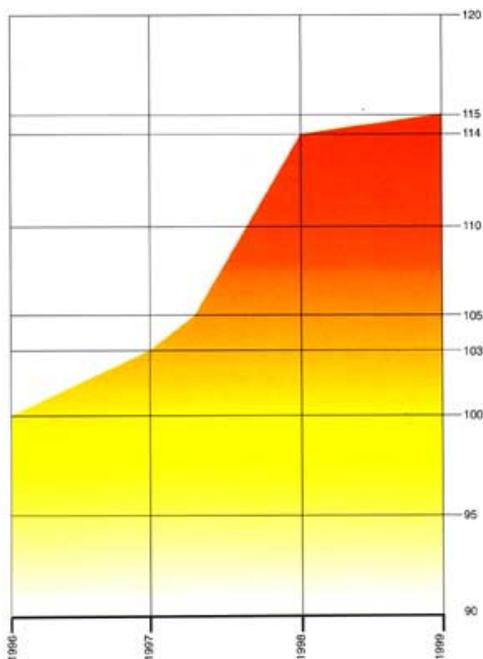
Ma bisogna considerare molto attentamente questa scelta, perché così facendo si rinuncia ai servizi che un'agenzia seria può offrire.

Per un agente professionale, vendere significa far incontrare gli interessi del venditore con quelli dell'acquirente, aiutando quest'ultimo a superare le perplessità, fornendo la documentazione utile e trattando con il venditore riduzioni del prezzo o altri aspetti della compravendita.

Sempre tenendo presenti i numerosi vincoli e obblighi disposti da una legislazione decisamente ferragginosa. Insomma, un lavoro tutt'altro che semplice, e che far svolgere da un professionista è più sicuro. Senza contare che una trattativa condotta per interposta persona può portare a risultati più soddisfacenti.

In linea di massima, però, bisogna sempre leggere attentamente il mandato conferito all'agente prima di firmarlo, e verificare che

non vi siano contenute clausole troppo onerose per chi lo conferisce.



Incremento percentuale dei rendimenti degli immobili residenziali in alcune grandi città dal '96 al '99 - (Fonte FIMAA)

#### F.I.M.A.A. INCARICO DI MEDIAZIONE PER VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto.....nato a.....il.....residente a.....via..... n.....

tel. ...cod. fisc. ...in qualità di...in seguito denominato "VENDITORE", dichiarando di avere e/o rappresentare la piena proprietà dell'immobile,

CONFERISCE

a...con sede in...via...n in seguito denominato "AGENTE IMMOBILIARE"

#### INCARICO DI MEDIAZIONE

affinche procuri un acquirente per l'immobile sottodescritto, alle condizioni di seguito indicate:

##### 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune...Via...n...Proprietà intestata a...Destinazione d'uso...Composizione... Attualmente locato ad uso...al Sig... al canone annuo attuale di lire...con contratto scadente il...Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli...

##### 2) PREZZO 01 VENDITA RICHIESTO

Lire... ( ) comprendente il residuo capitale mutuo attuale di lire...circa.

##### 3) COMPENSO DI MEDIAZIONE

PROVIGIONE del... % (...per cento) + IVA sui prezzo di vendita. Il compenso maturerà alla awenuta conoscenza da parte dell'acquirente dell'accettazione della proposta di acquisto e verrà corrisposto dal VENDITORE all'AGENTE IMMOBILIARE alla data convenuta per il pagamento previsto al successivo punto 6a) o, in mancanza di questa, entro 30 giorni dalla data di conoscenza dell'accettazione della proposta di acquisto.

##### 4) DURATA DELL' INCARICO

La durata dell'incarico è da oggi fino al giorno ...dopodiche:

si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo e per una sola volta, salvo disdetta pervenuta all'AGENTE IMMOBILIARE a mezzo lettera raccomandata r.r., telefax o telegramma, almeno...giorni prima della scadenza.

si intenderà risolto a tutti gli effetti.

##### 5) PRO POSTA DI ACQUISTO

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato a far sottoscrivere agli aspiranti acquirenti una proposta di acquisto e a comunicare agli stessi l'avvenuta accettazione; a ricevere e trattenere fiduciarmente le eventuali somme e/o titoli di credito non trasferibili intestati al VENDITORE, al quale dovranno essere consegnati dopo che l'aspirante acquirente avrà avuto conoscenza dell'accettazione del VENDITORE, ovvero dovranno essere restituiti agli aspiranti acquirenti in caso di mancata accettazione.

##### 6) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

a) La proposta di acquisto dovrà contenere l'impegno del proponente di versare, entro 30 giorni dalla conoscenza dell'accettazione della proposta stessa, una somma non inferiore al... % (...per cento) del prezzo di vendita, comprensiva di quanto versato alla proposta di acquisto. In tale occasione, sarà in facoltà delle parti riprodurre il contenuto della proposta di acquisto, al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nella stessa.

b) Il saldo del prezzo dovrà essere liquidato per contanti entro l'atto notarile. Nel caso l'acquirente non intendesse accollarsi l'eventuale mutuo, il VENDITORE si obbliga, entro l'atto notarile, ad estinguere il debito e ad espletare ogni formalità necessaria

alla cancellazione della relativa ipoteca. L'acquirente potrà avvalersi, a propria cura e spese, di mutui o finanziamenti, il cui importo verrà messo a disposizione del VENDITORE dal notaio rogante, esperite le formalità necessarie.

#### 7) ATTO NOTARILE

L'atto notarile dovrà essere stipulato entro...giorni dalla conoscenza da parte dell'aspirante acquirente dell'accettazione della proposta di acquisto. Ogni spesa, imposta o tassa inerente la vendita, sarà a carico dell'acquirente, escluse solamente quelle per legge a carico del venditore. L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, salvo se espressamente indicate e accettate dall'acquirente, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, e liberamente compravendibile. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni.

#### 8) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile verrà consegnato alla data del... libero da case e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino).

#### 9) ESCLUSIVA

Il presente incarico viene conferito:

##### A) non in esclusiva

In tal caso il VENDITORE potrà vendere l'immobile direttamente o tramite altre agenzie immobiliari senza nulla dovere all'AGENTE IMMOBILIARE a titolo di provvigione o penale, impegnandosi però a rimborsare alla stessa le spese documentate sostenute nell'esecuzione del presente incarico, anche in caso di mancata vendita. Il VENDITORE autorizza fin d'ora l'AGENTE IMMOBILIARE ad effettuare tali spese fino all'ammontare massimo di lire...()

##### B) In esclusiva

In tal caso il VENDITORE si impegna a non conferire incarico ad altre agenzie immobiliari. La violazione dell'obbligo di esclusiva, sia nel caso di conferimento di incarico ad altre agenzie che per il caso di vendita direttamente effettuata dal VENDITORE, comporterà il pagamento da parte di quest'ultimo della penale prevista al successivo punto 10a). Conseguentemente l'AGENTE IMMOBILIARE si impegna a rinunciare al rimborso delle spese che sosterrà per l'esecuzione dell'incarico, anche in caso di mancata conclusione dell'affare. In relazione a quanto sopra il VENDITORE dichiara di optare per l'alternativa:

non in esclusiva

#### 10) CLAUSOLA PENALE

Una penale sarà dovuta dal VENDITORE all'AGENTE IMMOBILIARE nella misura e per i casi di seguito indicati:

a) penale pari al ... % (...per cento) della provvigione pattuita nei seguenti casi: recesso dall'incarico prima della sua naturale scadenza; rifiuto del VENDITORE di consentire l'esecuzione del presente incarico; violazione dell'eventuale obbligo di esclusiva sia per il caso di vendita effettuata direttamente dal VENDITORE che per il caso di incarico conferito ad altra agenzia;

b) penale pari alla provvigione pattuita nei seguenti casi: vendita effettuata, anche dopo la scadenza dell'incarico, a persone segnalate dall'AGENTE IMMOBILIARE; mancata conclusione del contratto a causa di inesatte indicazioni fornite dal VENDITORE; rifiuto del VENDITORE di accettare una proposta di acquisto conforme al presente incarico. Sarà invece dovuta dall'AGENTE IMMOBILIARE al VENDITORE una penale pari alla somma pattuita a titolo di provvigione, fatto salvo il maggior danno, nei casi di: recesso dall'incarico prima della scadenza prevista; mancata comunicazione di proposte di acquisto conformi al presente incarico raccolte dall'AGENTE IMMOBILIARE.

#### 11) CORRISPONDENTI

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato ad avvalersi a proprie spese di banche dati e di agenti esterni alla propria organizzazione, purché iscritti nel ruolo Agenti d'Affari in Mediazione di cui alla legge 39/89.

#### 12) OBBLIGHI DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Con l'accettazione del presente incarico l'AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a:

a) visionare e valutare l'immobile;

b) impegnare la propria organizzazione per promuovere la vendita, utilizzando gli strumenti ritenuti adeguati dallo stesso; c) accompagnare i potenziali acquirenti a visitare l'immobile; d) fornire su semplice richiesta del VENDITORE informazioni sull'attività mediatoria effettuata;

e) fornire ad entrambe le parti la propria assistenza fino all'atto notarile;

f) non richiedere un prezzo di vendita diverso da quello stabilito al punto 2).

luogo e data.....

firma agente immobiliare per accettazione dell'incarico..... firma del venditore..... Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il VENDITORE dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole:

4) durata e proroga dell'incarico; 9) esclusiva, se concessa; 10) clausola penale: recesso dall'incarico; rifiuto di consentire l'esecuzione dell'incarico; violazione dell'obbligo di esclusiva; vendita effettuata, anche dopo scadenza incarico a persone segnalate dall'agente immobiliare; mancata conclusione contratto per errate indicazioni fornite; rifiuto ad accettare proposta d'acquisto conforme all'incarico.

Firma venditore.....

L'acquirente di un immobile troverà, contattando un agente immobiliare Fimaa - Federazione Italiani Mediatori Agenti d'Affari - la più grande ed antica associazione degli agenti immobiliari (presente su tutto il territorio nazionale attraverso le proprie associazioni provinciali quali Fimaa Milano, Fimaa Pavia, Fimaa Torino, Fimaa Roma ecc. ), un professionista capace di offrire una qualificata consulenza estimativa, fiscale e giuridica. Inoltre, affidare un incarico ad un agente immobiliare solitamente non comporta alcun esborso economico se non si giunge alla conclusione dell'affare. Infatti, tutti i costi promozionali ed organizzativi rimangono a totale carico del mediatore immobiliare (quando l'incarico viene conferito in esclusiva) e la provvigione sarà dovuta unicamente nel caso in cui si concluda l'affare. Quindi, affidando la compravendita di un immobile ad un agente immobiliare, si beneficia sia della specifica preparazione e competenza su tutte le problematiche tecnico normative sottese all'affare, sia della capacità di indicare il reale valore del bene compravenduto. Infatti, la Fimaa offre ai suoi associati continui aggiornamenti tecnico - professionali e

soprattutto una modulistica attentamente redatta e recentemente revisionata, che tiene in massima considerazione non solo le recenti normative a tutela dei consumatori, ma anche e primariamente i principi di chiarezza e correttezza contrattuale. Riproduciamo qui a fianco, un facsimile, i modelli contrattuali consigliati dalla Fimaa ai propri associati, incarico di mediazione e proposta d'acquisto.

sito internet FIMAA: [HTTP://WWW.FIMAA.IT](http://www.fimaa.it)

La casa ideale: caratteristiche positive e problemi da evitare

Ma esiste la casa ideale? Eccome se esiste. Ma l'importante è capire quale sia quella più adatta alle proprie esigenze reali: vediamo insieme le tipologie principali, con vantaggi e svantaggi. Una villetta isolata, lontana dalla confusione cittadina, ma magari anche dai mezzi pubblici, può essere bellissima, ma è un problema per chi ha figli che vanno o andranno a scuola. Ha inoltre problemi di manutenzione che la rendono, in proporzione, più costosa di un appartamento in condominio.

Offre però quiete, spesso un bel giardinetto, e l'impagabile sensazione di essere davvero padrone di una casa, senza nessuno cui rendere conto. La scelta fra campagna e città è, in genere, legata anche alla scelta fra villetta e condominio. La prima soluzione può facilmente coincidere con luoghi decisamente lontani dalla città, con tutti i vantaggi e gli svantaggi del caso: verde, poco stress, niente traffico, silenzio, niente pericoli per i figli piccoli, amicizie facili e piacevoli con il vicinato da una parte. Dall'altra, isolamento dalla vitalità della città, impigrimento, tempi lunghi per recarsi al lavoro, spese elevate per mantenere in buono stato la villetta. Insomma, si dovrebbe fare un'analisi disincantata della propria indole (e magari degli eventuali membri della famiglia), prima ancora di farsi sedurre dagli aspetti materiali delle due prospettive.

L'appartamento in condominio assoggetta chi lo compra a una serie di obblighi di convivenza a volte non semplici, anche perchè non può scegliere i propri vicini. In genere, se ben

posizionato, permette di risparmiare sul combustibile sfruttando la protezione degli appartamenti vicini (ma questa considerazione vale solo per chi è dotato di riscaldamento autonomo). Inoltre, ogni problema di manutenzione dello stabile deve essere risolto dall'amministratore, e il condomino non dovrebbe avere alcuna preoccupazione (almeno in teoria). Certo, anche a seconda del condominio le spese, con appartamenti di metratura simile, possono variare di molto: a far lievitare gli importi è soprattutto la presenza di un portinaio (non costa mai meno di 15000 - 17500 euro l'anno), quindi meno sono i condomini maggiore è la spesa procapite. Lo stesso discorso vale per la manutenzione, dato che le aree e gli impianti comuni non sempre sono direttamente proporzionali alla grandezza dell'edificio.

Lo stabile d'epoca, che in genere è collocato in centro o nelle immediate prossimità, è molto amato per la sua aria già vissuta, che lo rende istintivamente più accogliente. Inoltre gli spazi interni, concepiti con criteri diversi dagli attuali, sono normalmente più ampi e godibili. Non mancano poi alcuni dettagli, dagli stucchi alle rifiniture degli infissi, all'architettura dell'androne, e soprattutto all'aspetto esterno, che lo rendono sicuramente più "bello" di uno stabile nuovo, almeno agli occhi di molti acquirenti. Va però ricordato che, proprio per la sua assai minore linearità nelle facciate, e per il diverso tipo di materiali, il condominio ha costi di manutenzione più elevati. Gli impianti, anche se ben tenuti, danno sempre molti problemi. Se poi si tratta di un immobile soggetto a vincoli storicoarchitettonici, ogni intervento di manutenzione o ristrutturazione anche interna agli appartamenti è soggetto a pratiche burocratiche incredibilmente lunghe e costose.

Una scelta importante è quella di una casa vicina al luogo di lavoro. Una prospettiva decisamente comoda e vantaggiosa in termini di qualità della vita, perchè fa risparmiare quotidianamente parecchio del tempo necessario al tragitto casa-lavoro-casa. Se la soluzione è a portata di portafoglio e non implica il trasferimento proprio o della famiglia in quartieri troppo periferici, allora va ovviamente preferita. Ma c'è un'altra considerazione da fare: di questi tempi ben pochi lavori sono eterni, e sono sempre più rare le persone che lavorano vent'anni di fila nella stessa azienda. Bisognerebbe insomma, nei limiti del possibile, chiedersi se il proprio lavoro si presenta con garanzie di durata nella stesso luogo almeno per una decina d'anni. Altrimenti la convenienza della vicinanza è un po' limitata.

Comunque, una volta chiaritesi queste linee di scelta, la casa si trova. Basta cercarla con pazienza. Per questo la fretta è sempre un problema, ma è un problema che si presenta molto di frequente, dato che la maggioranza degli acquirenti sono anche venditori della loro stessa abitazione, che viene ceduta per poterne comprare una migliore. Così questa catena di vendite e acquisti non sempre permette la perfetta coordinazione dei tempi. Ecco quindi un decalogo da osservare con attenzione, perchè vi aiuterà a prendere decisioni rapide, individuando le caratteristiche fondamentali, positive e negative, che se non proprio la casa dei vostri sogni permetterà almeno di comprare un'abitazione comoda, sicura e senza problemi.



#### Le 10 regole d'oro dell'acquirente

1 - La casa va visitata più di una volta, a ore diverse, per rendersi conto della luminosità dei locali e del rumore proveniente dall'esterno, specialmente nelle ore di punta per valutare quello causato dal traffico. In queste occasioni, portate con voi un metro e misurate l'appartamento internamente: avrete così le misure reali per la sistemazione dei mobili.

2 - Occorre fare una passeggiatina nei dintorni per individuare i servizi essenziali (trasporti pubblici, presenza del mercato rionale, supermarket o negozi) e la loro distanza dallo stabile, la facilità di parcheggiare per strada, la presenza di attività rumorose diurne (fabbriche) o notturne (discoteche e ritrovi che chiudono a tarda notte).

3 - Porre attenzione alle case all'ultimo piano: quasi sempre i soffitti hanno problemi di infiltrazioni d'acqua dal tetto. Anche nei piani intermedi, comunque, va controllata l'esistenza di macchie: se la macchia è davvero asciutta, nessun problema. In caso contrario, il rischio è quello di un tubo rotto (privato o condominiale) che potrebbe essere fonte di infiniti problemi.

4 - Nell'appartamento bisogna studiare bene quale sia lo stato degli impianti idraulici ed elettrici: in genere lo si capisce subito, a occhio nudo, ma ci si può far accompagnare da un tecnico di fiducia. Entro il 31 dicembre 1998 tutti gli impianti elettrici, idraulici e del gas avrebbero dovuto essere adeguati alle prescrizioni della legge 46/1990 (la cosiddetta "messa a terra").

5 - La disposizione delle stanze deve più o meno corrispondere all'uso che si intende farne: gli spostamenti di pareti e impianti sono un costo in più che va messo in conto.

6 - Altri elementi da considerare sono i pavimenti e gli infissi (porte e finestre).

7 - Tutte le rate di spese condominiali devono essere state pagate dal venditore, e bisogna assolutamente che l'amministratore rilasci una dichiarazione in questo senso. Oppure, se ci sono dei debiti, li si scala dal prezzo. Il nuovo proprietario è infatti tenuto a pagare, per legge, le spese arretrate se l'amministratore glielo richiede. Rimane il diritto di rivalersi sul venditore, ma è meglio non trovarsi in questa situazione. Una cautela in più può essere quella di regolare la questione già nel rogito: appurato l'ammontare delle spese arretrate, l'acquirente si impegna a pagarle ottenendo uno sconto di pari importo sul prezzo della casa. Una copia del regolamento condominiale con tutte le tabelle millesimali ci permette di verificare la superficie commerciale e le spese condominiali che ci troveremo ad affrontare.

8 - Bisogna avere un quadro completo delle spese condominiali attuali (basta l'ultimo bilancio consuntivo) e di quelle future: se è stato previsto il rifacimento della facciata, bisogna essere preparati a una forte spesa nell'anno in cui verranno fatti i lavori. Perciò bisogna chiedere notizie all'amministratore, o la copia dei verbali dell'assemblea dell'ultimo anno. In ogni caso, si consideri che queste spese vanno ad aggiungersi alle rate del mutuo.

9 - La planimetria dell'appartamento depositata in Catasto deve corrispondere a quella reale. In caso contrario, il venditore, carte alla mano, deve dimostrare che è stato richiesto il condono edilizio per le modifiche, oppure che per i lavori eseguiti non occorre il condono ma che le variazioni sono state regolarmente denunciate al Catasto e che non sono ancora state registrate.

10 - Non ci devono essere ipoteche che gravano su quell'immobile. Chi non si fida delle dichiarazioni del venditore può verificare personalmente all'Ufficio del registro ipoteche della città: basta avere nome, cognome e data di nascita del venditore e verificare se sono state registrate ipoteche a suo nome.

Prezzi e mercato immobiliare

Il prezzo è giusto? Difficile, veramente difficile rispondere a questa domanda. Ma qualcosa può venire in aiuto a chi compra casa: i cosiddetti "borsini immobiliari", pubblicati sui giornali specializzati e sugli inserti economici dei grandi quotidiani. Su cosa si basa la loro maggiore attendibilità rispetto ai prezzi indicati sugli annunci? Semplice: i borsini sono il risultato di una media operata sui prezzi a cui è stata effettivamente venduta la casa, cioè dopo la conclusione delle trattative che hanno portato a un sostanziale abbassamento del prezzo inizialmente proposto dal venditore. Per l'aspirante proprietario si tratta, insomma, di medie che vanno considerate anche per capire, a grandi linee, i margini di trattativa con il venditore. Sono in genere forniti da centri studi e da associazioni di categoria degli agenti immobiliari. Naturalmente si tratta di prezzi medi: il che vuol dire, in concreto, che la valutazione è applicabile a stabili non troppo nuovi, ma senza bisogno di lavori di manutenzione straordinaria nei prossimi anni, e che l'appartamento è in buone condizioni. Può cioè essere abitato da subito, senza bisogno di interventi di ristrutturazione, e tutti gli impianti sono in ordine. Quando invece non sono presenti tutte queste caratteristiche, il prezzo va ovviamente diminuito. Come va aumentato se gli impianti sono stati rifatti da poco, o quando sono stati appena eseguiti importanti lavori condominiali (come una facciata completamente rinnovata) o la casa si trova in una zona di particolare pregio, o ancora si tratta di uno stabile con rifiniture di lusso. Due elementi di svalutazione del prezzo, sono comunemente considerati: l'appartamento occupato da un inquilino vale il 30% in meno, anche se lo sfratto è già in corso. Al riguardo, è indispensabile comunque avere una copia del contratto di locazione da studiare prima di concludere l'affare, e anche della pratica di sfratto se è già in corso. In una grande città lo sfratto dopo la fine del contratto impiega almeno due o tre anni per essere eseguito. Altro elemento importante è la presenza dell'ascensore: se non c'è, il prezzo si abbassa in proporzione, del 5%-10% per ogni piano. Il che vuol dire che un appartamento al primo piano può valere il 10% in meno, ma al quinto il calo è valutabile intorno al 35%. I primi piani e i piani terra valgono comunque meno, in generale, a causa soprattutto della minore luminosità.

**Vendere la casa**

Qualche consiglio, infine, a chi deve invece vendere la propria casa: il fatto di aver dato una mano di bianco, sostituito i rubinetti che perdono e i fili elettrici scoperti non influisce certo sul prezzo. Ma i piccoli ritocchi possono però dire molto quando l'acquirente ha già visitato altre case analoghe, quindi allo stesso prezzo, ma che si presentano peggio. Qualche piccolo intervento può quindi essere determinante nel far scegliere quell'abitazione al posto di un'altra. E la "buona impressione" può contribuire a rendere meno serrata la contrattazione sul prezzo con l'acquirente.

L'agenzia immobiliare è una scelta importante: ci si risparmia le innumerevoli seccature dei contatti diretti con gli aspiranti acquirenti, ma bisogna pagare una percentuale chiamata provvigione.

Valgono qui le stesse raccomandazioni già elencate per l'acquirente. Ce n'è però una in più: la richiesta dell'esclusiva (cioè di non affidare contemporaneamente ad altri la vendita) e in genere un segno di serietà da parte dell'agente. così come bisogna fare attenzione che nell'incarico di vendita (si tratta di un documento scritto e firmato dal venditore, in genere un modulo prestampato), sia chiaramente esclusa la possibilità di praticare il "supero". Si tratta di una clausola, peraltro non vietata dalla legge, con la quale il venditore si impegna a lasciare all'agente tutti i soldi che questi riesce a spuntare in più sul

**SCHEDA:  
LE DOMANDE  
DA FARSI**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P
<b>A</b> Superficie minima decisa	■													
<b>B</b> Terrazzo		■												
<b>C</b> Doppi servizi			■											
<b>D</b> Luminosità				■										
<b>E</b> Box-Posti auto					■									
<b>F</b> Vicinanza supermercato						■								
<b>G</b> Tranquillità							■							
<b>H</b> Da ristrutturare								■						
<b>I</b> Nuova									■					
<b>L</b> In buono stato										■				
<b>M</b> Vicinanza trasporti pubblici											■			
<b>N</b> .....												■		
<b>O</b> .....													■	
<b>P</b> .....														■

prezzo stabilito. Il danno è evidente: l'agente ritarderà la vendita pur di trovare qualcuno disposto a pagare di più, ma il venditore non trarrà alcun vantaggio economico da questo ritardo.

**Alcune domande da farsi**

Finora ci siamo limitati a enunciare i criteri che oggettivamente andrebbero seguiti quando si sceglie la casa da comprare. Ma queste considerazioni vanno naturalmente accompagnate dai criteri soggettivi del singolo acquirente. Con la scheda pubblicata nella pagina precedente suggeriamo un metodo pratico per capire quali sono le caratteristiche della casa da scegliere considerate personalmente più importanti. Ovviamente nella scheda si possono togliere, sostituire o aggiungere alcune voci a seconda delle

proprie esigenze, e a questo scopo sono stati lasciati alcuni spazi vuoti. Un confronto successivo con tutti gli elementi qualificanti della scelta farà emergere una graduatoria, che funzionerà come promemoria quando si tratterà di valutare nel concreto le varie case.

Ecco come funziona la scheda. Per ogni voce (dall'A alla P) in orizzontale ci si trova davanti ad altrettante voci in verticale. Quindi, per ogni voce, bisogna fare una scelta d'impulso fra quella della riga orizzontale e quelle in verticale. Ad esempio, la prima voce in orizzontale "superficie minima decisa" verrà confrontata con la voce in verticale "terrazzo". Chi desidera molto un terrazzo scriverà B essendo disposto a sacrificare qualche metro quadro all'interno. Poi la "superficie minima decisa" verrà confrontata con la voce C "doppi servizi"; in questo caso chi non ritiene essenziale avere i doppi servizi scriverà A. E così via. Alla fine, completate tutte le caselle (come le prime due dell'esempio) si sommano le volte in cui sono state riportate le lettere che indicano la preferenza fatta. Per esempio, potrebbe risultare che A compare 10 volte, B 15 volte, C 20 volte, D 4 volte, ecc. In questo modo si può fare una graduatoria precisa di quelli che sono i propri desideri, visti nel loro insieme. E scegliere meglio.

## I SOLDI CHE SERVONO: QUANTI E COME OTTENERLI

Facciamo due conti

Per molti è l'affare più importante che si troveranno a trattare. Avere le idee chiare, quindi, è indispensabile. Ma quanto costa, in concreto, un'abitazione? La domanda non è inutile, perché non si tratta di considerare solo il prezzo. Ecco gli elementi che compongono concretamente l'intero investimento:

- Prezzo dell'immobile;
- Provvigioni all'agenzia immobiliare (quando coinvolta): tra il 2% e il 5% del valore dell'immobile, ma possono variare nella singola trattativa secondo la regione di appartenenza
- Tasse: fra il 3% e il 4% del valore catastale più 500 mila lire se si tratta dell'abitazione principale, il 10% più 750 mila lire negli altri casi;
- Parcella del notaio: sui due-tre milioni, cui si aggiunge un altro importo quando viene stipulato un mutuo fondiario ipotecario con la banca (l'onorario del notaio e però ridotto del 50% in quest'ultimo caso);
- Spese bancarie per l'istruttoria necessaria all'erogazione del mutuo bancario;
- Spese di perizia per valutare la casa quando viene richiesto il mutuo;
- Spese di trasloco;
- Spese per eventuali interventi interni alla casa per adattarla alle proprie esigenze;
- Spese per i nuovi contratti di fornitura di gas, telefono ed energia elettrica.

A questo punto si può passare all'altra domanda: quale somma concretamente può essere messa a disposizione? Non è possibile pensare astrattamente a una casa senza sapere esattamente se ce la si può permettere. Può sembrare un discorso improntato a un eccessivo realismo, ma l'aspetto poetico della.. casa come rifugio, nido accogliente degli affetti della famiglia, è meglio lasciarlo un momento da parte per fare quei famosi due conti, prima di entrare in banca e chiedere il prestito che serve a completare la somma occorrente.

Prima di tutto, una base.....

Diciamo che va considerato il capitale di base, cioè quello di cui già si dispone, che spesso è rappresentato da una casa di proprietà che viene venduta a sua volta. Ma chi non lo possiede ancora?

Proviamo a fare un esempio concreto dei costi complessivi reali di un appartamento di 60/70 metri quadrati (circa due locali con bagno e cucina abitabile) del costo di 200 milioni, in una zona fra centro e periferia, da destinare ad abitazione principale dell'acquirente: Il valore catastale (sul quale si pagano le imposte) è di 150 milioni.

La banca non può finanziare tutto l'acquisto, quindi occorre almeno aver risparmiato un po'.

Provvigioni agenzia:	6.000.000
Costo dell'immobile:	200.000.000
Tasse (imposte di registro, ipotecarie e catastali):	5.000.000
Parcella del notaio (mutuo compreso):	3.000.000
Spese bancarie di istruttoria:	250.000
Tasse su mutuo di 100 milioni:	250.000
Spese di perizia:	300.000
Spese di trasloco:	4.000.000
Spese per interventi interni:	10.000.000
Spese per nuovi contratti gas, luce, telefono:	500.000
<b>Totale:</b>	<b>229.300.000</b>

Il mutuo: cos'è

La situazione ottimale, quando si decide di acquistare una casa, è disporre di una somma di denaro che rappresenti almeno la metà della somma necessaria per l'acquisto della casa il prestito può comunque arrivare a coprire anche l'80% del prezzo

dell'immobile, escluse però le tasse e le altre spese. Si deve quindi fare i conti con le proprie disponibilità, con quanto abbiamo bisogno per procedere all'acquisto e a tutto ciò che ne consegue. Inoltre, dobbiamo valutare quale rata di mutuo è per noi economicamente sostenibile. Attenzione: andare in banca per ottenere un finanziamento non è una cosa umiliante: chi lo pensa così è vittima di un malinteso o forse pensa che sia ancora come un tempo, quando la banca sottoponeva il cliente, talvolta in modo un po' arcigno, a un interrogatorio personale, durante il quale si poteva avere l'impressione di dover dimostrare la propria rispettabilità. Insomma, un vero stress dal quale poteva nascere un rapporto non facile.

Per la banca invece, chi chiede un mutuo è un cliente al quale deve essere riservata una consulenza personalizzata in base alle sue esigenze. A questo punto è meglio familiarizzare con tutti quei termini che si usano in banca e che incontriamo quando chiediamo un mutuo.

**Mutuo:** significa semplicemente prestito. Un contratto che la banca con il suo cliente, consegnandogli una somma (detta capitale) che verrà restituita a rate, maggiorata degli interessi che vengono concordati.

**Tasso:** la percentuale degli interessi sulla somma prestata e comunemente chiamata tasso. Che può essere fisso o variabile. Vediamo a grandi linee come funzionano.

**Tasso Variabile:** questo tasso cambia in base all'andamento di una molteplicità di fattori, o meglio di indici ad esclusione di un primo periodo. I più diffusi, identificabili attraverso sigle un po' strane, che riportiamo qui a fianco, vengono elaborati in base all'andamento di vari fattori dell'economia. Alcune banche ne usano più d'uno contemporaneamente, attribuendo a ciascuno una diversa incidenza sul tasso effettivo.

All'indice adottato viene aggiunta, di solito, un'altra percentuale chiamata spread, che invece resta fissata per tutta la durata del mutuo. Se quindi il tasso variabile proposto da una banca consiste nell'Euribor più uno spread del 2%, e l'Euribor in quel momento è pari al 4%, questo vuol dire che il tasso inizialmente sarà del 6%, ma quando l'Euribor, per ragioni di mercato, calerà al 3%, il tasso scenderà automaticamente al 5%, e così via. Fra l'altro, è facile seguire i mutamenti dell'Euribor cui è agganciato il proprio mutuo, perchè alcuni quotidiani lo riportano nelle pagine economiche.

**Tasso Fisso:** è semplicemente una percentuale già prestabilita e che non cambierà con il passare del tempo. La rata rimane quindi sempre uguale.

**Tasso Misto:** significa che il tasso iniziale non cambia per un determinato periodo di tempo. Successivamente il mutuo potrà proseguire a scelta del cliente a tasso fisso o a tasso variabile.

**EURIBOR** significa Euro InterBank Offered Rate, è un indice di riferimento del denaro sul mercato interbancario dei Paesi dell'Unione Europea. L'andamento di questo indice, derivando da rilevazioni di mercato, recepisce in modo preciso l'andamento reale del tasso.

**TUR (Tasso Ufficiale di Riferimento)** è il costo del denaro stabilito dalla Banca Centrale Europea.

**PRIME RATE ABI** è il costo del denaro per i migliori clienti rilevato dall'Abi (Associazione Bancarla Italiana).

**LIBOR (London InterBank Offered Rate)** è il costo del denaro a breve termine rilevato sulla piazza di Londra.

**RENDISTATO** Indica il rendimento medio dei titoli di Stato italiani.

**IRS (Interest Rate Swap)** è la media dei prezzi relativa a scambi con operatori istituzionali

**EURIBOR** significa Euro InterBank Offered Rate, è un indice di riferimento del denaro sul mercato interbancario dei Paesi dell'Unione Europea. L'andamento di questo indice, derivando da rilevazioni di mercato, recepisce in modo preciso l'andamento reale del tasso.

**TUR (Tasso Ufficiale di Riferimento)** è il costo del denaro stabilito dalla Banca Centrale Europea.

**PRIME RATE ABI** è il costo del denaro per i migliori clienti rilevato dall'Abi (Associazione Bancarla Italiana).

**LIBOR (London InterBank Offered Rate)** è il costo del denaro a breve termine rilevato sulla piazza di Londra.

**RENDISTATO** Indica il rendimento medio dei titoli di Stato italiani.

**IRS (Interest Rate Swap)** è la media dei prezzi relativa a scambi con operatori istituzionali

Ma quanto si può ottenere dalla banca?

L'importo massimo erogabile è attualmente l'80% del valore che è stato stabilito con la perizia (e che può anche non corrispondere al prezzo effettivo di vendita).

Spese e tasse

Sono molto contenute: c'è solo un'imposta (detta "sostitutiva" perchè comprende tutte le tasse che normalmente si pagherebbero su un importo prestato) dello 0,25% sull'importo concesso in mutuo, e una percentuale dello 0,25% per le spese di istruttoria sostenute dalla banca. In totale, lo 0,5% sul mutuo (praticamente 5 mila lire per ogni milione prestato), che viene addebitato il giorno stesso del mutuo. Questo vuol dire che, per un mutuo di 100 milioni, se ne ricevono 99,5 con spese bancarie e tasse già pagate. Quanto al notaio, non va dimenticato che in caso di mutuo fondiario la sua parcella è ridotta della metà. Dal punto di vista fiscale, stipulare un mutuo fondiario con una finanziaria è molto meno conveniente che con una banca. Con la finanziaria le imposte ipotecarie e catastali consistono infatti nel 3% dell'importo erogato, più 250 mila lire come imposta fissa di registro. Infine per cancellare l'ipoteca si aggiunge un ulteriore 0,5% più altre 300 mila lire fra imposta fissa di registro, bolli e diritti vari. In conclusione, per un mutuo di 100 milioni, si pagano circa 250 mila lire di tasse se a erogarlo è una banca, oltre 4 milioni se è una finanziaria.

L'estinzione anticipata

È possibile solo dopo che siano trascorsi almeno 19 mesi, con la restituzione totale o parziale del capitale residua, ma pagando

una penale per far fronte ai costi di estinzione. Questa penale è pari all'1% del capitale anticipatamente restituito se il mutuo è a tasso variabile, al 2% se è a tasso fisso.

Con l'estinzione parziale non cala il numero delle rate, ma il loro importo. È anche possibile, d'intesa con la banca, la cancellazione, la restrizione o la riduzione dell'ipoteca, che comporta però spese notarili. Sono operazioni generalmente sconsigliabili tranne nel caso in cui nel rivendere l'immobile si abbia un ampio margine di guadagno.

#### L'accollo del mutuo

Chi vende la casa ma sta ancora pagando un mutuo stipulato con la banca, può chiedere l'accollo a carico del nuovo acquirente, che diventa così debitore della banca. Il venditore (che può essere anche l'impresa costruttrice dell'immobile) resta però debitore "solidale", quindi se il nuovo acquirente non paga la banca potrà rivalersi sull'antico proprietario. Il venditore può comunque chiedere alla banca di essere liberato completamente dal rapporto.

#### Gli sconti del fisco

Non va trascurato un vantaggio fiscale per chi stipula un mutuo fondiario ipotecario: se l'acquisto riguarda la propria abitazione principale (cioè quella in cui si risiede), si potrà scontare direttamente dall'IRPEF una somma pari al 19% degli interessi pagati nell'anno. Attenzione: esiste un tetto massimo agli interessi da considerare per fare questo calcolo: 7 milioni. Quindi, con un mutuo che costa, in interessi, 5 milioni all'anno, si possono scontare dall'IRPEF

950 mila lire. Il massimo risparmio possibile è il 19% di 7 milioni, cioè 1 milione 330 mila lire all'anno. È possibile beneficiare di questa agevolazione anche se il mutuo viene stipulato per finanziare la costruzione della casa direttamente da parte del proprietario, anziché l'acquisto di un'abitazione già edificata. In questo caso il limite degli interessi è di 5 milioni.

### L'acquisto: il percorso per tutti i casi particolari

#### La proposta irrevocabile d'acquisto

Quando finalmente, con l'aiuto dell'agenzia immobiliare, viene raggiunto un accordo sul prezzo, incomincia la trafila delle carte da firmare. Non si tratta, in realtà, di una procedura troppo lunga e complessa, ma deve essere seguita con precisione, per evitare scocciature e dispiaceri. Impegnarsi a fare il necessario, passo dopo passo, vuol dire gestire con serenità la delicata faccenda dell'acquisto della casa. Il primo passo è proprio la proposta irrevocabile d'acquisto, che il compratore invia al venditore (sotto forma di telegramma o di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno), impegnandosi ad acquistare la casa alle condizioni e al prezzo che è stato concordato verbalmente in precedenza. Questa proposta impegna solo l'acquirente. Il venditore è libero di rifiutarla, ma se l'accetta (sempre con telegramma o raccomandata) l'acquirente è obbligato a tenere fede alla sua offerta.

Se il venditore non risponde entro il termine fissato dall'acquirente, quest'ultimo non ha assolutamente alcun obbligo. In genere viene richiesto di accompagnare la proposta irrevocabile con un acconto sul prezzo di vendita: si tratta di una libera scelta, dato che l'impegno viene assunto con la proposta stessa e non con la consegna di una somma. Nella proposta irrevocabile d'acquisto devono essere presenti i seguenti elementi indispensabili:

- dati di venditore e acquirente;
- indirizzo, descrizione e prezzo della casa;
- termine entro il quale il venditore deve accettare la proposta;
- tempi dei pagamenti, data e luogo del futuro rogito.

#### PROPOSTA DI ACQUISTO D'IMMOBILE (Fonte: F.I.MAA.)

Spett.le/Egr. Sig.

Il sottoscritto ....nato a... il... residente a...via...n...tel cod. fisc...In qualità di...della..in seguito denominato \*PROPONENTE\* tramite l'agenzia di mediazione immobiliare ....con sede in.... a.... in seguito denominata "AGENTE IMMOBILIARE", con la presente proposta

#### PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE,

a corpo e non a misura, l'immobile sotto descritto, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate. 1) DESCRIZIONE IMMOBILE Comune...via...n...Proprietà intestata a ... Destinazione d'uso ...Composizione ...Attualmente locato ad uso ...al canone annuo attuale di lire...con contratto scadente

il... iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 2) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO Euro... (...). 3) CONDIZIONI DI PAGAMENTO a)

alla presente proposta Euro vengono versate alla firma della presente proposta. a mani dell'AGENTE IMMOBILIARE che rilascia ricevuta a titolo di deposito, in contanti e/o assegno non trasferibile, intestato al venditore, tratto sulla banca..., agenzia n...

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato fin d'ora del PROPONENTE a consegnare tale somma al venditore nel momento in cui il PROPONENTE avrà comunicazione dell'accettazione del venditore medesimo. In tale caso la somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA. b) pagamenti successivi Euro ...entra e non oltre il ...con assegno circolare non trasferibile. È facoltà delle parti riprodurre in tale occasione, il contenuto del presente contratto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nello stesso. Euro... entro e non oltre il...con assegno circolare non trasferibile. Euro entro e non oltre il ...con assegno circolare non trasferibile. Euro... entro e non oltre il... con assegno circolare non trasferibile. c) all'atto notarile Euro... con assegno circolare non trasferibile. Euro...salvo conguaglio. Quale rilievo le residuo mutuo alle condizioni stabilite dall'istituto mutuante. Euro...con intervento di un ente finanziatore scelto dal PROPONENTE. L'importo del finanziamento verrà messo a disposizione del venditore del notaio rogante, esperite le formalità necessarie. L'atto notarile verrà stipulato entro il... dal PROPONENTE o da persona fisica e/o giuridica da nominarsi almeno 10 giorni prima, presso lo studio notarile...con sede in via ... n....Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto sarà a carico del PROPONENTE escluse solamente quelle, per legge, a carico del venditore. L'immobile in

oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, ed essere in regola con la normativa giudiziaria ed urbanistica. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive. 4) CONSEGNA IMMOBILE L'immobile verrà consegnato alla data del...libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino come indicato al punto 1), con obbligo del VENDITORE di conservarlo fino ad allora con la diligenza del buon padre di famiglia. 5) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA La presente proposta è irrevocabile per 15 giorni da oggi, ovvero sia sino al giorno... compreso. 6) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA L'AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al venditore. 7) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE) La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) non appena il PROPONENTE avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del venditore; la relativa comunicazione potrà pervenire al PROPONENTE anche tramite L'AGENTE IMMOBILIARE. 8) COMPENSO DI MEDIAZIONE E RESTITUZIONE SOMME a) il PROPONENTE dichiara di riconoscere ad accettare la mediazione dell'AGENTE IMMOBILIARE, a favore del Quale si impegna a versare la provvigione del...% (...per cento) + IVA sul prezzo di acquisto alla data prevista per il versamento di cui al punto 3b) o, in mancanza di questo, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione della presente proposta. b) in caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del venditore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENTE IMMOBILIARE della somma e/o assegno consegnatogli a titolo di deposito. luogo e data.... firma agente Immobiliare per ricevuta deposito assegno firma proponente.....  
 Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole :  
 5) termine d'irrevocabilità della proposta.  
 luogo e data.... firma venditore per accettazione presente proposta firma proponente.....

### Il compromesso

È un atto che precede il rogito vero e proprio, e il suo nome ufficiale sarebbe "promessa di vendita". Si tratta di un documento di carattere privato (non deve, infatti, essere redatto da un notaio obbligatoriamente) fra le parti, nel quale però sono già individuati tutti gli aspetti che saranno inseriti nell'atto finale di compravendita vera e proprio, detto "rogito". Tutto, cioè, deve essere già deciso con il compromesso, per questo si consiglia di redigerlo nella forma più dettagliata possibile. Può essere redatto in carta semplice, ma si consiglia in bolla per poterlo eventualmente registrare con più facilità. Con questo contratto l'acquirente acquisisce il diritto che la vendita venga portata a termine alle condizioni stabilite. Normalmente al momento del compromesso viene pagato il 20% del prezzo pattuito, ma gli importi sono assolutamente liberi. È anche possibile trascriverlo nei registri immobiliari, pagando tasse ridotte anziché le imposte piene (3% più 500 mila lire o 11 % a seconda se si tratta di abitazione principale o altro fabbricato). All'ufficio del registro si versa l'imposta fissa di 250 mila lire più lo 0,5% della caparra confirmatoria, ovvero il 3% dell'acconto (le imposte proporzionali dello 0,5% e del 3% si scomputano al rogito); alla Conservatoria dei Registri Immobiliari si paga la sola imposta fissa di 250 mila lire. In questo caso va usata la carta da bolla e il notaio deve, se non redarre tutto l'atto, almeno autenticare le firme. Il vantaggio è quello di evitare che la casa venga venduta a qualcun altro contemporaneamente (succede anche questo) perché sono fatti comunque salvi i diritti di chi li ha registrati per primo. Lo svantaggio è il costo complessivo dell'operazione: bisogna aggiungere anche i costi del notaio e l'imposta di trascrizione, che non si recupera quando la casa è venduta dal costruttore.

ATTENZIONE: se il compromesso steso da un notaio o le firme vengono autenticate, la trascrizione diventa in ogni caso obbligatoria.

Gli elementi fondamentali da indicare nel compromesso sono i seguenti.

- 1) I dati completi dei contraenti.
  - 2) Prezzo dell'immobile. Dato che, come vedremo, nel rogito sarà sufficiente indicare un prezzo pari a 100 volte la rendita catastale per accontentare il fisco, chi sceglie di registrare il compromesso farà meglio a indicare lo stesso importo, per evitare polemiche con gli Uffici del Registro.
  - 3) I mezzi di pagamento (assegno, cambiale, eccetera) e le relative scadenze.
  - 4) La descrizione della casa (risultanze catastali, vani, pertinenze) e degli altri immobili confinanti.
  - 5) La data del rogito.
  - 6) Presenza di eventuali vincoli (come ipoteche servitù varie).
  - 7) Regolarità rispetto alle norme edilizie.
  - 8) Eventuali clausole penitenziali, o versamento di caparra confirmatoria o caparra penitenziale.
  - 9) Il titolo del possesso con la data di inizio ed eventuali limitazioni.
  - 10) La clausola dell'arbitrato (che eviterà o accorcerà i tempi giudiziari) da utilizzare in caso di rescissione.
- 1 1) Data e firma dei contraenti

Vediamo più nel dettaglio le tre formule della clausola penitenziale, una solo delle quali (a scelta) può essere presente nel compromesso. La clausola penitenziale permette ai due contraenti di recedere dal contratto (prima del rogito) pagando una penale. Se però ambedue sono d'accordo sul non andare avanti con la vendita, potranno risolvere la cosa firmando un accordo a parte evitando di far scattare la clausola.

La caparra confirmatoria consiste in una somma che l'acquirente dà al venditore, prima della conclusione dell'affare, a garanzia del suo buon esito. Se la compravendita va a monte per colpa dell'acquirente, il venditore ha diritto a tenersi la caparra come indennizzo.

Se invece la colpa è del venditore, questi restituirà la caparra, raddoppiata, all'acquirente. In ogni caso, il danneggiato può rinunciare alla caparra e ottenere invece in giudizio che il contratto venga comunque portato a termine.

La caparra penitenziale a differenza della confirmatoria, non permette di rivolgersi al giudice per ottenere l'esecuzione del contratto: il danneggiato se la intasca, e tutto finisce lì.

L'acconto invece non mette in atto nessuno dei meccanismi descritti prima: è semplicemente un anticipo sul prezzo, quindi lo stesso importo viene restituito se l'affare va a monte, non importa per colpa di chi, e senza altre conseguenze. Bisogna quindi fare

attenzione a quale di questi termini si usa nel compromesso (o anche, addirittura, nella proposta irrevocabile d'acquisto) per indicare l'eventuale passaggio di denaro dall'acquirente al venditore.

#### ATTO DI COMPROMESSO DI VENDITA IMMOBILIARE

(Fonte: F.I.M.A.A.)

1) Con la presente scrittura privata, il Sig. ... nato a..., il ..., residente in ..., via ..., n. ... codice fiscale n. ... tel. ..., parte venditrice, si obbliga a vendere al Sig. ..., nato a..., il ..., residente in ..., via ..., n. ..., tel. ..., codice fiscale n. ... parte acquirente, che si obbliga ad acquistare per sè o per persona od ente da nominarsi al momento del rogito notarile l'appartamento (oppure: il negozio/il box/il magazzino) ubicato in ..., via ..., n. ..., scala ..., int. ..., contraddistinto in catasto alla partita n. ..., foglio n. ..., sezione n. ..., composto da ...

2) Il prezzo convenuto per la suddetta vendita è di Euro ..... (...) che il compratore si obbliga a versare nei seguenti modi:

Euro ... (...) alla data della firma del seguente compromesso a titolo di caparra confirmatoria e principia di pagamento;

Euro ... (...) alla data del...;

Euro ... (...) alla data del...;

Euro ... (...) alla data del... .

3) Il venditore si obbliga, da parte sua, a versare al compratore la somma di Euro ... (...), pari al doppio della caparra ricevuta per il caso di suo recesso.

4) La somma di Euro ... (...) versata dal compratore in data odierna è intesa a titolo di caparra penitenziale da valere quale corrispettivo nel caso di suo recesso, ai sensi dell'art. 1386 c.c.

5) L'atto di vendita sarà effettuato entro il termine di giorni ... da oggi e cioè entro la data del..., avanti a notaio scelto dal compratore, che provvederà ad avvertire l'altra parte almeno quindici giorni prima della data fissata, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

6) La consegna dell'immobile avverrà entro il ... e da tale data il compratore sarà responsabile interamente della conduzione dell'immobile.

7) Le spese della presente scrittura privata, come le successive di trasferimento della proprietà e notarili, sono a carico della parte che si obbliga ad acquistare.

8) Eventuale clausola arbitrale

....., li .....

IL VENDITORE/IL COMPRATORE

.....

#### L'atto di compravendita

Resta, a questo punto, l'ultimo atto: il rogito, cioè l'atto di compravendita vera e propria. In genere è redatto da un notaio, ma si può anche farlo da soli limitandosi ad autenticare le firme da un notaio. Questa soluzione però è del tutto sconsigliabile a chi non abbia grande familiarità con le cose di legge, perchè fare errori nella formulazione dell'atto è facilissimo. Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi già trascritti nel compromesso, con qualche aggiunta che si sia resa necessaria nel frattempo. Al notaio spettano i controlli sull'esistenza di ipoteche, altri vincoli, o irregolarità edilizie a meno di non aver già provveduto di persona.

A partire dal 1° gennaio 1998 al rogito va allegata la "dichiarazione di conformità" dell'immobile alle norme sulla sicurezza (legge 46/1990), relativamente agli impianti elettrici, rilasciata da tecnici abilitati. Se la casa risulta già in regola, il venditore potrà inserire nel rogito una dichiarazione sulla regolarità dell'immobile, con valore di atto notorio. È compito del venditore fornire tutta la documentazione che il notaio richiede.

L'acquirente al momento del rogito dovrà presentarsi, di regola, con il denaro necessario al saldo. Quindi, le pratiche per il mutuo devono già essere state sbrigate. In generale, la banca dispone di notai di fiducia ai quali rivolgersi per la stesura sia del rogito che dell'atto di ipoteca.

Si ricorda che al momento del rogito di solito viene saldato anche il canto delle mediazioni, viene pagata l'IVA, l'imposta di registro e la parcella del notaio.

I mezzi di pagamento più comuni sono l'assegno circolare (preferito perchè il pagamento è garantito direttamente dalla banca che lo ha emesso), molto raramente i contanti e i semplici assegni bancari, oppure le cambiali (almeno per una parte del saldo).

#### La nuda proprietà

##### Lo sconto per chi non ha fretta

È così semplice che non sembra vero: comprare una casa a prezzi ridotti anche del quaranta per cento e con un sostanzioso risparmio fiscale.

Naturalmente non è tutto così facile: non si può abitarla subito, ma la casa, a certe condizioni, smette di essere un sogno irrealizzabile.

Qual'è la via? Il nostro codice civile (articoli da 978 a 1020) consente di "spezzare" in due la proprietà: da una parte l'usufrutto, cioè il diritto di utilizzare la casa vita natural durante, dall'altra la nuda proprietà, cioè la proprietà senza il diritto di utilizzo. Alla morte dell'usufruttuario la nuda proprietà e l'usufrutto si riuniscono, e si riforma la piena proprietà, della quale si può disporre liberamente.

La soluzione può lasciare interdetti, ma in effetti molti anziani desiderano vendere l'immobile in cui abitano, per assicurarsi una vecchiaia dignitosa. Come, però, risolvere il problema dell'alloggio? Restando usufruttuari possono rimanere nella loro casa e beneficiare di un capitale o di una rendita vitalizia. Sono anche possibili soluzioni miste, il codice civile lascia massima libertà di scelta.

ATTENZIONE in caso di decesso, è il coniuge (se in comunione dei beni) che resta vedovo a beneficiare dell'usufrutto. Quanto all'acquirente, che non deve essere pressato dall'urgenza di un'abitazione ma vuol fare un investimento a medio termine per se per

i figli, si trova a comprare una casa con uno sconto del venticinque - trenta per cento sul prezzo di mercato (a determinare il prezzo concorre naturalmente l'età del venditore), e di beneficiare di una notevole rivalutazione del capitale impiegato: oltre a quella legata all'inflazione, ad ogni anno che passa si avvicina la riunione della nuda proprietà all'usufrutto, e la prima quindi vale sempre di più. Inoltre molti immobili di pregio arrivano sul mercato ormai solo attraverso questa via.

#### Il Fisco

Veniamo ai vantaggi fiscali: il "nudo proprietario" non deve dichiarare la rendita dell'immobile nel modello 730 0 "Unico" in quanto chi usa il bene è l'usufruttuario.

Il vantaggio principale però è al momento della compravendita: cedendo la sola nuda proprietà, l'imposta di registro (a carico dell'acquirente) risultano sensibilmente ridotte; per fare un esempio, se il venditore usufruttuario ha settanta anni, la riduzione è di circa il sessanta per cento.

**ATTENZIONE:** al decesso dell'usufruttuario, la piena proprietà passa al nudo proprietario senza che siano dovute tasse. Il risparmio va valutato anche ai fini delle imposte di successione, qualora il valore dell'immobile superi il limite di franchigia concesso dalla legge e nessuno sia interessato a ereditarlo.

#### La permuta

La chiamano permuta, ma in realtà non si tratta di un vero scambio. Chi vuol cambiare casa, vendendo la sua e comprandone un'altra, non trova praticamente mai un altro nelle stesse identiche condizioni, con la casa dell'uno che piaccia all'altro e viceversa. Può capitare nelle località di vacanza, dove le esigenze di variare sono più frequenti, e chi sta al mare può desiderare uno chalet in montagna o, al contrario, che dopo anni di montagna sorga il desiderio di una spiaggia assolata. Ma in città le esigenze non si incontrano quasi mai. Certo, quando si riesce a realizzarla, la permuta "pura" ha un grosso vantaggio fiscale: le imposte vengono pagate solo sull'immobile dal valore più elevato, e divise a metà. Per fare un esempio, se una casa del valore di 100 milioni viene scambiata con una del valore di 120, le imposte sull'acquisto (senza riduzioni prima casa) sono di 13 milioni 200 mila lire, cioè 6 milioni 600 mila lire a testa in tutto, mentre se gli acquisti sono separati chi compra la prima spende 11 milioni e chi compra la seconda, come abbiamo visto, 13 milioni 200 mila lire. È invece più comune un'altra situazione, e cioè quella legata alla vendita della propria casa quando è subordinata all'acquisto di un altro immobile. Dato che vendita e acquisto sono strettamente correlati, in quanto il denaro della vendita viene investito tutto nel nuovo acquisto, se non si realizza una perfetta coincidenza di tempi il venditore-acquirente rischia di trovarsi finanziariamente scoperto.

#### La casa in costruzione

Comprare una casa "vista e piaciuta" e un conto, ma acquistarla quando ancora non esiste è tutto un altro discorso. Le imprese costruttrici (spesso in forma di cooperativa, dove gli acquirenti sono anche soci) offrono soluzioni interessanti, a prezzi competitivi, e soprattutto promettono case nuove, senza i tipici problemi degli immobili dai vent'anni in su di età. Il vantaggio non è solo quello del prezzo: durante la costruzione si possono apportare modifiche al progetto iniziale del proprio appartamento: la disposizione di alcune stanze, il tipo di pavimenti o di mattonelle in bagno e in cucina, l'installazione di impianti particolari. Inoltre, anche se non è prima casa, l'IVA che si paga è agevolata: l'aliquota è del 10%. Bisogna però fare attenzione a qualche aspetto, che può influire notevolmente sull'opportunità dell'acquisto.

- 1) Informarsi se il terreno appartiene al costruttore, in tal caso nessun problema. Se è stato ceduto solo il "diritto di superficie", questo vuol dire che alla fine della concessione (in genere non dura più di 99 anni) il terreno, compreso però la casa costruita sopra, ritorna in proprietà di chi lo aveva concesso (di solito il Comune). Questo capita spesso quando a costruire è una cooperativa.
- 2) I pagamenti vanno effettuati seguendo attentamente lo stato di avanzamento dei lavori, specialmente se l'acquirente ha accettato l'accollo del mutuo, cioè si è sostituito, per la quota che gli compete, al mutuo che il costruttore ha stipulato con una banca per ottenere il finanziamento della costruzione.
- 3) Quando si tratta di una cooperativa, i prezzi sono ancora migliori perché non possono, per legge, superare un tetto (che viene fissato da un organismo pubblico, il Comitato per l'Edilizia Residenziale). Con le cooperative a proprietà divisa, finita la costruzione, gli acquirenti-soci si trasformano in normali condomini. Nella cooperativa a proprietà indivisa, invece, ai soci è riconosciuto solo il diritto di godere della casa, che non potranno mai vendere. Oltretutto, questo diritto non dura per sempre, e dopo qualche decennio ritorna alla cooperativa.
- 4) L'impresa che costruisce deve essere solida: ci sono stati alcuni casi di costruttori indebitati che, fallendo, hanno fatto perdere ai loro acquirenti i soldi versati, anche a costruzione quasi ultimata. Meglio dare un'occhiata al Bollettino dei Protesti per vedere se l'impresa risulta con assegni o cambiali protestate. o, in casi estremi, rivolgersi a una società di informazioni commerciali (si trovano sotto questa voce nelle Pagine Gialle) per avere una nota informativa sull'impresa in questione. I costi non sono elevati (100-150 Euro), e a volte si possono evitare brutte sorprese.

#### Farsi la villetta

È un sogno di molti: la casetta delle fiabe con il suo bel giardinetto, a pochi passi da un paese o da una piccola cittadina. Si tratta di un sogno che si può realizzare concretamente. Basta mettere in conto una spesa un po' più sostenuta che per un appartamento medio in città, e seguire alcuni accorgimenti.

Se si tratta di una villetta progettata da un'impresa di costruzioni, valgono le regole già esposte qui sopra, nel paragrafo dedicato alle case in costruzione.

Quando invece si tratta di farsi una villa su misura bisogna scegliere tutto, dal terreno alle tegole, e quindi seguire personalmente progettazioni, permessi e scelta dei materiali. Le villette a schiera, proprio perché prodotte "in serie", costano mediamente il 30% in meno. Ma la villetta dove ogni particolare è stato scelto dal proprietario in base alle sue specifiche esigenze è tutto un'altra discorso. Lì sì che ci si sente a casa propria, una casa davvero costruita, almeno idealmente, da chi la abita. Ma quanto può costare? Non si tratta di quantificare solo i costi di costruzione, ma anche le pratiche per il rilascio della concessione edilizia, gli

oneri di urbanizzazione, la parcella dell'architetto. Una villetta a due piani, di circa ottanta metri quadrati per ciascun piano, viene a costare, tutto compreso, circa 450-600 milioni in Brianza (una delle zone più costose), ma nelle colline veronesi si scende a 350-500 milioni. I tempi di realizzazione, dal momento in cui il Comune dà la concessione, sono mediamente di 8/10 mesi. Ma la grande incognita è proprio sui tempi del Comune, da pochi mesi ad alcuni anni a seconda delle zone.

Vediamo comunque le precauzioni principali.

- Prima di comprare il terreno, è meglio far eseguire una perizia da un professionista su edificabilità, vincoli, servitù.
- L'area va valutata anche dal punto di vista geologico: il terreno può essere franoso e necessitare di costosi lavori di consolidamento delle fondamenta.
- L'eccessivo isolamento implica forti spese per gli allacciamenti alle reti elettrica, telefonica, idraulica e fognaria.
- Dato che il progetto va presentato da un professionista (architetto, ingegnere o geometra), è opportuno affidargli anche la direzione dei lavori pattuendo prima l'intera parcella.
- Esaminare almeno tre preventivi diversi, fatti su capitolati molto dettagliati preparati dal progettista.
- Trattandosi di un edificio isolato, è molto importante l'esposizione dell'edificio: l'ideale è che la maggior parte delle finestre diano a sud. Non si direbbe, ma, oltre che dal punto di vista della luminosità, anche sotto il profilo del risparmio energetico è una scelta importante: il sole scalda molto e, dato che la villetta ha un impianto autonomo, ciò consente di far scattare il termostato meno frequentemente.
- Evitate di costruire chalet al mare e azienda in montagna: bisogna armonizzare la costruzione con il paesaggio locale, e per questo è meglio anche scegliere materiali di costruzione prodotti da ditte del posto.
- Se si vuole risparmiare, bisogna seguire di persona tutte le fasi e le scelte, discutendo con calma con progettista e fornitori.

È quindi indispensabile avere tempo, e sacrificare anche qualche giorno di ferie.

Altrimenti ci si affida (ma senza recriminazioni a fine lavori) a chi sta eseguendo la costruzione.

Tutte le tasse

L'ultimo boccone dell'acquisto è sempre il più difficile da digerire: le tasse. Non moltissime, a dire il vero (il fisco è abbastanza generoso con la prima casa) ma sempre troppe per chi ha già impegnato tanti soldi per realizzare l'acquisto. Comunque, meglio rassegnarsi e accettare l'idea: l'erario vuole la sua parte e di lì non si scappa. Ecco una breve guida per conoscere, con precisione, quanto si paga.

Anzitutto una premessa. Il prelievo fiscale sull'acquisto della casa si basa su un principio abbastanza semplice: le tasse andrebbero pagate sul valore reale. Chi però dichiara nel rogito un valore che sia pari ad almeno 100 volte la rendita catastale, può contare sulla completa soddisfazione del fisco. E a questo punto possiamo entrare nel vivo della questione.

La base imponibile

Sull'importo dichiarato, che viene chiamato dai tecnici base imponibile, si calcolano tutte le tasse sulla compravendita. La rendita catastale è un importo, stabilito dal fisco, che di regola il venditore conosce, perché serve a calcolare anche imposte che si pagano tutti gli anni, come l'ICI e l'IRPEF. È comunque possibile andarla a chiedere all'Ufficio Tecnico Erariale, anche quando (come accade per le costruzioni nuove) non è stata ancora attribuita. Una volta ottenuto questo dato, bisogna aumentarlo del 5%: dal gennaio 1997, infatti, tutte le rendite catastali sono state elevate di questa percentuale. Fatta questa operazione, si moltiplica per 100, e il risultato è il valore catastale, cioè la base imponibile sulla quale calcolare le tasse. Attenzione: il moltiplicatore 100 si usa per le abitazioni, mentre per i negozi (categoria C1) si usa il moltiplicatore 34 e per gli uffici (categoria A10) il moltiplicatore 50. Un ultimo cenno per capire cosa siano categoria catastale e classe. La categoria catastale identifica il tipo di immobile. Ne diamo qui un elenco:

- A 1 = signorile A 8 = villa
- A 2 = civile A 9 = edificio storico
- A 3 = economica A 10 = ufficio
- A 4 = popolare C 1 = negozio
- A 5 = ultrapopolare C 2 = magazzino
- A 6 = abitazione rurale C 6 = garage
- A 7 = villetta

Le classi sono invece suddivisioni, all'interno di ciascuna categoria, basate sul minore o maggiore valore immobiliare. Mentre le categorie sono fisse, il numero di classi può variare anche di molto da Comune a Comune.

Quanto pesano le imposte

Chi compra deve pagare l'imposta di Registro (all'8% del valore catastale) e le imposte ipotecarie e catastali (al 3%). Se a vendere è un'impresa di un determinato tipo l'acquirente paga invece l'IVA del 10% (che sale al 20% se la casa è di lusso) più 750 mila lire fisse per imposte di registro, ipotecarie e catastali. Consideriamo però, fin da subito, gli sconti fiscali per l'abitazione principale.

Le agevolazioni "prima casa"

Non si tratta proprio di "prima casa", ma di "abitazione principale". Sulla compravendita si applica l'imposta di Registro del 3% (anziché 1'8%) quando si compra da un privato o da una società non immobiliare, oppure l'IVA del 4% (anziché del 10%) quando si compra da una società edilizia o immobiliare. Le imposte ipotecarie e catastali sono di 500 mila lire fisse anziché il 3%.

Inoltre non vanno dimenticate le agevolazioni IRPEF sui mutui ipotecari (vedi pag. 19 gli sconti del fisco).

Cosa si può comprare e chi può comprare

Le agevolazioni riguardano esclusivamente l'abitazione principale, cioè la casa in cui si abita abitualmente e le relative pertinenze (box auto, tettoie e magazzini, identificabili rispettivamente dalle categorie catastali C/6, C/7 e C/2). Sono riconosciute anche in caso di acquisto dei singoli diritti di nuda proprietà o di usufrutto.

Dai benefici fiscali per l'acquirente sono escluse, ovviamente, le società. Sono ammessi all'acquisto agevolato solo privati o soci di

cooperative costituite da persone fisiche per costruire o acquistare case di abitazione.

#### Le condizioni

Ecco le condizioni richieste, in base alle ultime modifiche decise con la legge 549/1995.

- L'acquirente non deve possedere altre case di proprietà o di cui è titolare di usufrutto, uso o abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile. Il limite vale anche per le case in comunione con il coniuge, o possedute solo in parte. Unico caso ammesso: il titolare del diritto di usufrutto che acquista la nuda proprietà dello stesso immobile. Quando si possiede un'altra abitazione, ma fuori dal Comune, il limite scatta solo se la proprietà o il diritto (in questo caso è "off limits" anche la nuda proprietà) sono stati acquisiti usufruendo di altre agevolazioni per la prima casa.

- Bisogna avere la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile. Se non si risiede ancora nel Comune in cui si vuole effettuare l'acquisto, bisogna ottenere la residenza entro un anno. La casa però può anche trovarsi nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività principale. Se si tratta di un emigrato residente all'estero, questi vincoli non esistono. Va bene anche il Comune in cui si trova la sede dell'azienda da cui dipende l'acquirente quando è inviato all'estero per motivi di lavoro.

- Altra condizione essenziale è che la casa non appartenga alla categoria considerata "di lusso", individuata dal decreto ministeriale del 2 agosto 1969.

- Per ottenere gli sconti fiscali non si devono compilare moduli richieste: basta far presente al notaio, al momento del rogito, di trovarsi nelle condizioni previste.

Le dichiarazioni mendaci sono punite con il pagamento di tutta l'imposta più il 30%.

- Quando il venditore è una società immobiliare o un'assicurazione, il prezzo e le altre condizioni di vendita vanno comunicati all'eventuale inquilino, che può esercitare la prelazione (cioè il diritto di acquistare per primo) entro sessanta giorni dalla comunicazione.

- Da ultimo, va ricordato che dell'agevolazione si può beneficiare più volte, senza limite, purché ci siano le altre condizioni, ma soprattutto purché non si possiedano altre abitazioni comprate usufruendo delle stesse agevolazioni per la prima casa. È quindi possibile vendere casa e comprarne un'altra, sempre con 1o sconto fiscale, purché la cosa avvenga in tempi successivi.

- Per cinque anni la casa non deve più essere messa in vendita né donata, altrimenti le agevolazioni decadono e bisogna pagare la differenza a suo tempo risparmiata, nonché una soprattassa del 30%. Se però, entro un anno dalla rivendita anticipata, si provvede ad acquistare un'altra abitazione principale, le sanzioni non scattano.

- A partire dal 10 gennaio 1999 (legge 448/1998) dall'Imposta di Registro dovuta è possibile detrarre quanto già pagato per l'acquisto precedente. Per esempio: nel 1991 è stata acquistata la prima casa e si sono spesi 2 milioni di Imposta di Registro. Nel 1999 viene venduta e, entro un anno, ne viene comprata un'altra, per la quale si dovrebbero spendere, sempre per Imposta di Registro, 3 milioni. Ebbene, scontando i 2 milioni del 1991, resterà da dare al Fisco solo 1 milione.

ATTENZIONE: per quanto riguarda l'IVA, dovuta quando si compra da un'impresa, va detto che anche agli acconti fatturati si applica l'imposta agevolata al 4%.

#### Gli altri sconti

Altre agevolazioni, che si comprendono meglio leggendo la tabella che segue, sono comunque previste. Vanno ricordate soprattutto quelle per chi compra casa da un'impresa che la ha ristrutturata l'IVA è al 10% anche se la casa è di lusso.

Per le case per le quali esiste un "vincolo" (storico, artistico e simili) se il venditore è un privato l'imposta di Registro scende al 4% anche se non si tratta di abitazione principale dell'acquirente. Chi compra dal costruttore una casa che non è abitazione principale beneficia dell'IVA al 10% solo se, nell'edificio, almeno il 50% dei piani fuori terra è destinato ad abitazione, e se del rimanente non più del 25% è destinato ad attività commerciali.

#### I casi dubbi

In qualche caso non c'è sicurezza sull'interpretazione delle norme. Vediamo i principali.

- Se i coniugi intendono comprare la prima casa e solo uno di essi possiede tutti i requisiti, l'agevolazione spetta a metà se sono in comunione legale dei beni o se comunque la comprano insieme, mentre spetta per intero se a comprare è solo il coniuge con tutti i requisiti e non c'è comunione legale.

- Si possono ottenere le agevolazioni comprando solo una parte di casa? Secondo alcune Commissioni Tributarie (gli organi della giustizia fiscale) le agevolazioni sarebbero applicabili a condizione che, in seguito all'acquisto, il proprietario parziale possa poi effettivamente andare ad abitare in tutto l'alloggio, in quanto già proprietario delle altre quote.

- Se si comprano appartamenti adiacenti per farne un'unica abitazione, l'agevolazione vale solo per uno di essi. Ma la restrizione può essere aggirata, se appartengono ad un unico venditore: quest'ultimo deve richiedere al Catasto l'accorpamento prima della vendita, in modo da arrivare al rogito con una sola unità immobiliare.

- Si può comprare una casa che risulta ancora affittata senza perdere le agevolazioni, perché la legge non impone di dichiarare che si intende utilizzare subito l'immobile acquistato.

- Le abitazioni rurali, cioè quelle censite al Catasto terreni e non ancora a quello urbano, non potrebbero beneficiare delle agevolazioni. Lo afferma (in contrasto con quanto affermato in precedenza dalle Commissioni Tributarie) la Cassazione, con sentenza 202 del 12 marzo 1996. Quando invece queste abitazioni risultano regolarmente accatastate, con l'attribuzione di categoria, classe e rendita catastale, possono beneficiare delle agevolazioni se ricorrono i requisiti di legge indicati prima.

- Le residenze turistiche alberghiere possono invece beneficiare delle agevolazioni: a chiarirlo è il Ministero delle Finanze, con la risoluzione 14 del 13 gennaio 1996. La situazione è quella di un complesso turistico provvisto però di appartamenti non di lusso, da destinare alla vendita: se sussistono tutti i requisiti di legge, la compravendita è agevolata.

	Le Imposte dell'acquirente		
	Registro	Imposte ipotecarie e catastali	Iva
Abitazione Principale (*)			

Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da privato		3%	500.000	-
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa che la ha costruita o assegnazione da cooperativa edilizia	250.000		500.000	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) dall'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o di restauro (lettere C-D-E dell'articolo 31, legge 457/1978)	250.000		500.000	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita di immobili	250.000		500.000	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa diversa dalle precedenti		3%	500.000	-
Seconde Case				
Acquisto di abitazione (non principale, ma non di lusso) dal costruttore o assegnazione di cooperativa edilizia	250.000		500.000	10%
Acquisto di abitazione (non principale, anche di lusso) dall'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o di restauro (lettere C-D-E dell'articolo 31, legge 457/1978)	250.000		500.000	10%
Acquisto di abitazione non principale (non di lusso) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita di immobili	250.000		500.000	10%
Acquisto di abitazione non principale (anche di lusso) da un'impresa diversa dalle precedenti		7%	3%	-
Acquisto di abitazione non principale (anche di lusso) da un privato		7%	3%	-

Case di lusso (**)				
Acquisto di abitazione di lusso (anche se abitazione principale) da un privato		7%	3%	-
Acquisto di abitazione di lusso (anche se abitazione principale) da un'impresa costruttrice	250.000		500.000	20%
Acquisto di abitazione di lusso dall'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o restauro (lettere C-D-E dell'articolo 31 legge 457/1978)	250.000		500.000	10%
Acquisto di abitazione di lusso (anche se abitazione principale) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita	250.000		500.000	20%
Acquisto di abitazione di lusso (anche se abitazione principale) da un'impresa diversa dalle precedenti		8%	3%	-
Case vincolate				
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/1939), non principale, anche di lusso da un privato		3%	3%	-
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/139), non principale anche di lusso, da un'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o di restauro (lettere C-D-E dell'articolo 31, Legge 457/1978)	250.000		500.000	10%
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/1939), di lusso (anche se abitazione principale) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita	250.000		500.000	20%
Acquisto di abitazione vincolata (legge 1089/1939), non principale, anche di lusso da un'impresa diversa dalle precedenti		3%	3%	-
Altre Case				
Acquisto di abitazione rurale da impresa costruttrice, purchè permanga la destinazione rurale originaria	250.000		500.000	4%

(\*) Si ricorda che con l'abitazione principale può essere acquistata (anche con atto separato) una pertinenza non abitativa (in genere il box), alle stesse condizioni agevolate

(\*\*) Le case considerate di lusso sono quelle che rispondono alle caratteristiche descritte dal decreto ministeriale del 2 agosto 1969

**MANUALE DEL NEOPROPRIETARIO**

## La lunga via della ristrutturazione

Comprata la casa, bisogna confrontarsi con una realtà assolutamente nuova, da adattare alle proprie esigenze. L'ingresso nella nuova abitazione, normalmente, è preceduto da qualche lavoretto di sistemazione, tutt'al più il rifacimento del bagno. Ma, come abbiamo spiegato nei capitoli precedenti, in molti fanno la scelta di rifare da cima a fondo la casa: impianti, pavimenti, infissi, pareti da spostare. Ecco una breve guida ai problemi della manutenzione e della ristrutturazione.

Anzitutto, chi ha comprato una casa non nuova dovrebbe farsi dare le date a cui risalgono i vari impianti e l'eventuale rifacimento di alcune parti. Potrà così rendersi conto delle spese di manutenzione futura e pianificarle più serenamente. Quando invece la casa viene comprata nuova, è più semplice ragionare sulla manutenzione che, oltretutto, per alcuni anni sarà quasi inesistente. Inoltre, va tenuto presente che un'attenta manutenzione valorizza la casa al momento della rivendita.

Qui di seguito è riportata una tabella dei tempi medi di durata di impianti e componenti, trascorsi i quali comincia a diventare indispensabile pensare a una sostituzione. Nella tabella sono anche indicati i costi medi di un rifacimento completo, proporzionati a un appartamento di circa 100 metri quadrati, con cinque stanze e due bagni, in una grande città. I costi, naturalmente, si abbassano nei centri minori.

Impianti e accessori	Durata media in buono stato	Costo medio del rifacimento
Impianto elettrico	30 - 40 anni	3000-4000 euro
Impianto idraulico	20 anni	1500-2000 euro
Servizi igienici	10 anni	2000-2500 euro
Impianto di riscaldamento autonomo	20 - 30 anni	4000 euro
Climatizzazione:		
- Tubature e impianto	20 anni	3000-3500 euro
- Generatore	10 anni	3000-3500 euro
Isolanti termico - acustici	eterni	1500-2000 euro
Porta blindata	eterna	1000-1500 euro
Tapparelle Elettriche	10 anni	2000 euro
Pavimento a parquet	eterni	2000-2500 euro (*)
Pavimento in moquette	10 anni	2000 euro (*)
Pavimenti in marmo	eterni	6000 euro (**)
Videocitofono	5-10 anni	250 euro (***)
Cancello automatico	20 anni	300 euro (***)

(\*) Calcolato per la zona notte di circa 50 metri quadrati. Ogni dieci anni è comunque necessaria lamatura e verniciatura, al costo di circa 500 euro.

(\*\*) È necessaria trattare con cura il pavimento in marmo. Altrimenti, ogni tredici-quindici anni, è necessaria una lucidatura del costo di circa 500 euro.

(\*\*\*) Calcolato per un appartamento in un condominio con 10 appartamenti. Per una villetta, il costo va moltiplicato almeno per 4.

Gli importi ipotizzati tengono conto degli adeguamenti alle nuove norme sulla sicurezza, di cui si parla nei paragrafi seguenti e presuppongono che per molti decenni non ci saranno più leggi del genere, che impongono il rifacimento degli impianti indipendentemente dalla loro vetustà. Un'indicazione generale: quando tutti questi lavori vengono svolti insieme si parla, anche se un po' impropriamente, di ristrutturazione, e il costo si valuta complessivamente a metro quadro, da un minimo di 300 € in su.

Gli importi ipotizzati tengono conto degli adeguamenti alle nuove norme sulla sicurezza, di cui si parla nei paragrafi seguenti e presuppongono che per molti decenni non ci saranno più leggi del genere, che impongono il rifacimento degli impianti indipendentemente dalla loro vetustà. Un'indicazione generale: quando tutti questi lavori vengono svolti insieme si parla, anche se un po' impropriamente, di ristrutturazione, e il costo si valuta complessivamente a metro quadro, da un minimo di 300 € in su.

#### Rischi di una casa "firmata"

Nel fare la ristrutturazione bisogna avere un occhio anche per l'aspetto commerciale. Chi personalizza troppo l'immobile, con sistemazioni che possono piacere solo a lui, rischia di trovarsi un bene difficilmente vendibile in caso decida di cambiare casa, oppure di venderlo ma recuperando solo una minima parte di quanto aveva speso per i miglioramenti. A meno che non ci sia la certezza quasi assoluta di non traslocare mai, bisognerebbe scegliere soluzioni non troppo "esotiche" quanto meno per le opere di maggior impegno come la disposizione delle stanze, la piastrellatura e gli infissi.

#### Come scegliere l'impresa

Fidarsi è bene, fare le case in regola è meglio. Questo è un breve pro-memoria per avere rapporti sereni con le imprese che vengono in casa a fare i lavori.

- Scegliere solo imprese regolarmente iscritte alla Camera di Commercio.
- Sincerarsi in anticipo che non ci siano problemi per il rilascio di regolare fattura al momento del pagamento. Diffidate di chi cerca di spiegare che lui non ha la partita IVA ma che la fattura la farà un suo amico, oppure che non la fa per farvi risparmiare: le situazioni irregolari dal punto di vista fiscale nascondono spesso una scarsa professionalità. Senza la fattura, diventa davvero difficile far valere i propri diritti se il lavoro è stato eseguito male.
- Il passaparola fra amici e parenti sulle imprese di cui fidarsi è un buon metodo, ma non sempre e completamente affidabile. A volte le imprese riservano un buon trattamento a un nuovo cliente sperando che questo faccia pubblicità, mentre nelle occasioni successive si rivelano di mediocre livello. L'importante, quindi, è cercare di non essere il secondo anello della catena, ma almeno il terzo o il quarto, e sincerarsi che tutti i clienti precedenti siano davvero soddisfatti.
- Il prezzo è assolutamente libero: non esiste alcun tariffario delle imprese, ma soltanto un punto di riferimento, che è il prezzo medio delle opere e dei servizi depositato presso la Camera di Commercio del luogo. Si può quindi contrattare (possibilmente fissando un importo prima dell'inizio dei lavori), e non accettare qualunque prezzo venga richiesto.
- I lavori vanno seguiti, direttamente o da una persona di fiducia, il più possibile. Purtroppo è obiettivamente difficile rimediare una volta che il lavoro è terminato e ci si accorge che le case non vanno bene.
- Per la ristrutturazione viene fatto un contratto d'appalto, con elenco dettagliato di tutte le opere da eseguire e dei materiali che saranno impiegati, specificando anche i tempi di pagamento: un anticipo (in genere il 10%-20% prima dell'inizio), acconti del 30%-40% a metà e a fine lavori, e il saldo (10%) dopo un certo periodo per verificare che tutto funzioni bene.

#### Come si litiga

Nonostante tutti questi accorgimenti, però, può darsi che si verifichi l'ipotesi peggiore: una lite con l'impresa. Sulla qualità del lavoro o sul prezzo richiesto, che è poi la stessa cosa. Proprio per prevenire la fatica e le lungaggini di una lite giudiziaria, è opportuno che nel contratto che viene fatto con l'impresa in caso di un rifacimento importante è bene che sia inserita una clausola arbitrale, che delega all'arbitrato la risoluzione delle controversie.

L'arbitrato è la scelta (che deve essere fatto di comune accordo) di affidare il giudizio a una persona, di fiducia di ambedue i litiganti. In questo modo si evita di fare una causa, costosa e molto lunga. l'arbitro può essere scelto con la massima libertà, ma il compenso è altrettanto libero, quindi bisogna procedere con cautela: la soluzione migliore è rivolgersi alle Camere di Commercio, che in molti casi hanno organizzato delle "camere arbitrali" a tariffa fissa e costi contenuti (intorno ai 2 milioni tutto compreso per una causa del valore di 30 milioni), e forniscono anche il testo della clausola arbitrale da inserire nel contratto d'appalto. Ci si può anche rivolgere all'Associazione per l'insegnamento e lo studio dell'arbitrato, a Bologna, allo 051/6390172.

L'arbitrato può essere di due tipi:

- rituale, con procedure un po' più lunghe (ma che in genere non superano i dieci mesi, e con la decisione (detta lodo arbitrale) che ha lo stesso valore di una sentenza della magistratura;
- irrituale, con procedure più semplici e costi minori, ma la cui decisione non impedisce a uno dei due litiganti di ricorrere poi alla magistratura per avviare una causa ordinaria.
- La conciliazione è invece una soluzione ancora più semplice: le parti cercano di mettere nero su bianco un accordo, e si impegnano a rispettarlo. Ma il contenuto di questo accordo ha il valore di un contratto, quindi se uno dei due si rifiuta, in un secondo tempo, di adempiere agli impegni, l'unica strada è quella di una causa. Va ricordato che presso alcune Camere di Commercio è stato attivato uno "sportello di conciliazione", dove un funzionario cerca di mettere d'accordo i contendenti che spontaneamente si rivolgono lì. I tempi medi sono di un paio di mesi e i costi di circa 50-100 Euro per ciascuna parte. In alcune città le associazioni di categoria dell'artigianato hanno istituito commissioni di conciliazione.

#### La burocrazia

In qualche caso bisogna presentare in Comune pratiche e richieste di permesso: le regole sono dettate dalla legge 135/1997. Dato che queste pratiche vanno sempre accompagnate da relazioni di professionisti (geometri, ingegneri e architetti), sono loro, di regola, a occuparsi di questi aspetti. Tranne qualche caso particolare, per i lavori in casa si tratta di manutenzione straordinaria con opere interne (quando ci sono almeno degli spostamenti di pareti), per la quale è necessaria una denuncia di inizio lavori presentata da un professionista. Anche in caso di restauro-risanamento conservativo occorre la denuncia d'inizio lavori mentre per la ristrutturazione vera e propria (che però vuol dire un intervento strutturale che mette a nudo la casa, dalla soletta al mattone vivo e che si effettua raramente in un appartamento) ci vuole sempre la concessione edilizia e alla fine, quasi sempre, un nuovo accatastamento.

#### Sconti sull'IVA e sull'Irpef

Nel 2003 chi fa lavori in casa è particolarmente avvantaggiato.

Può beneficiare dell'IVA al 10% (anziché al 20%) sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e restaurorisanamento conservativo.

L'impresa che effettua i lavori non ha bisogno di alcuna documentazione: il ministero (nota del 23 gennaio 1997 protocollo 6-066/97) ha chiarito che al committente basta esibire copia dell'avvenuta presentazione della denuncia di inizio lavori o di altra analoga pratica.

Per i lavori di manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione è prevista una detrazione dall'Irpef pari al 36% della spesa, che va sostenuta nel 2003

Per i lavori eseguiti in condominio l'agevolazione è estesa anche ai lavori di ordinaria manutenzione. Se per esempio vengono spesi 25000 euro, lo sconto complessivo è quindi di 9000 euro.

La detrazione andrà divisa su 10 anni

Questo vuol dire che a maggio dell'anno seguente, il proprietario potrà scontare dall'Irpef dovuta 900 euro, ottenendo il rimborso immediato se compila il 730, o portandole a credito se compila il modello "Unico".

**ATTENZIONE:** il tetto massimo di spesa è di 48000 euro nel corso del 2003.

Nelle spese saranno comprese anche quelle dell'eventuale progetto.

Tutte le "pratiche" per un nuovo indirizzo

Traslocare, cambiare quartiere, città, magari regione. Documenti da fare, date da ricordare, impegni che si accumulano e poco tempo a disposizione per fare tutto e bene. Difficile non dimenticarsi niente

Illustriamo, di seguito, tutte le faccende da sbrigare per traslocarsi ad un nuovo indirizzo.

**Anagrafe.**

Il certificato di residenza è la prima cosa da fare quando si cambia casa, è indispensabile per ottenere tutti gli altri documenti e gli allacciamenti alle utenze. Entro 20 giorni dal trasloco, rimanendo nello stesso Comune di residenza, è sufficiente recarsi all'Ufficio Anagrafe e comunicare il nuovo indirizzo. Se invece il nuovo domicilio è in un altro Comune, bisogna recarsi all'Ufficio Anagrafe, richiedere il modello Apr/4, compilarlo e consegnarlo all'addetto.

Sarà lui a mandarlo al vecchio Comune di residenza per verificare i dati personali. Quando il documento verrà reso al Comune della nuova residenza, si è automaticamente iscritti all'Ufficio Anagrafe.

Carta d'identità: non è più necessario aggiornare l'indirizzo

Passaporto: non riporta l'indirizzo ma solo il Comune di residenza, quindi deve essere aggiornato solamente quando si cambia Comune. Recatevi in Questura con un'autocertificazione in carta da bollo e il vecchio passaporto. L'incaricato metterà un timbro con il nuovo Comune di residenza sul vostro documento.

**Assicurazioni**

Polizza sulla casa: per essere costantemente coperti da assicurazione bisogna comunicare il trasferimento almeno 10 giorni prima. Inoltre la polizza deve essere adeguata tenendo conto delle caratteristiche della nuova abitazione. È quindi opportuno prendere appuntamento qualche settimana prima del trasloco per stipulare la nuova polizza. In ogni caso è bene dare alla Società comunicazione scritta del cambio d'indirizzo. Polizze personali: non ci sono termini di tempo definiti per avvisare dei cambi d'indirizzo. Polizze auto: non ci sono termini di tempo determinati, ma comunque bisogna avvertire l'Assicurazione del cambio di indirizzo. Se invece ci si trasferisce in un'altra provincia, questo comporta una diversa RC auto e un diverso rischio di furto, elementi che fanno cambiare i termini dell'assicurazione.

**Automobile**

Patente: è obbligatorio aggiornare l'indirizzo entro 30 giorni dal trasferimento. Grazie ad una recente normativa, non è più necessario recarsi in Prefettura, poiché la pratica sarà svolta dall'Anagrafe del nuovo Comune di residenza. Perché la pratica sia avviata è necessario fare un versamento per ciascun componente della famiglia che deve effettuare il cambio di indirizzo patente. I bollettini prestampati si trovano in Comune. Il modulo di cambio di indirizzo e la ricevuta del versamento vanno consegnati in Comune che rilascerà immediatamente un tagliando provvisorio di cambio indirizzo da allegare alla patente. Il tagliando definitivo di convalida da incollare al documento verrà spedito direttamente a casa entro 4 mesi dalla richiesta. Il mancato cambio di indirizzo comporta il ritiro della patente e multe dalle 50 alle 200 mila lire.

Libretto di circolazione: la variazione di residenza si può richiedere in Comune, come per la patente. Sarà l'Anagrafe che provvederà a comunicare alla Motorizzazione Civile il nuovo indirizzo. La Motorizzazione Civile spedisce per posta una targhetta autoadesiva da applicare sul libretto. Per non incorrere in sanzioni il cambio va effettuato entro 60 giorni. Il servizio viene svolto per autoveicoli non soggetti ad autorizzazioni di proprietà di persone fisiche. Sia per la carta di circolazione che per la patente è più pratico chiedere la variazione già quando si va a chiedere il cambio di residenza.

**Fisco**

È necessario presentarsi entro 30 giorni all'Ufficio Unico delle Entrate con:

- il codice fiscale

- certificato di residenza in carta libera

Sarà l'Ufficio stesso a comunicare agli uffici finanziari la variazione d'indirizzo. Per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi ("Unico", 730, Certificazione) le variazioni di indirizzo hanno effetto a partite da 60 giorni dopo aver effettuato il cambio di residenza. In caso di Partita IVA, se cambiate città, bisogna segnalare il cambio di indirizzo 30 giorni prima del trasloco. Il cambio di residenza va comunicato sia al vecchio che al nuovo Ufficio IVA. Il nuovo Ufficio IVA, su richiesta ed a fronte di un versamento, attribuirà subito la nuova Partita IVA. Se il nuovo indirizzo non viene comunicato entro 30 giorni dal trasloco, si incorre in sanzioni economiche, che variano dalle 500 mila ai 6 milioni di lire.

**Lavoratori autonomi**

È necessario avvertire per tempo del cambio d'indirizzo, per evitare sanzioni soprattutto se abitazione e domicilio dell'attività coincidono:

- Camera di Commercio

- Albo professionale
- Uffici finanziari

#### Posta

Se volete che la corrispondenza venga automaticamente recapitata al nuovo indirizzo, recatevi all'Ufficio Postale della vostra zona di residenza e richiedete il modulo 185. Compilatelo e consegnatelo all'addetto che provvederà a dirottare la corrispondenza presso il nuovo recapito.

#### Previdenza

Lavoratori dipendenti: allegata al bollettino INPS, rilasciato annualmente dal datore di lavoro, trovate il modulo 01M per comunicare il cambio di residenza. Compilatelo e consegnatelo all'Ufficio Personale della vostra azienda: penseranno loro a comunicare il cambio di indirizzo e il vostro fascicolo sarà mandato alla sede INPS più vicina.

Lavoratori autonomi: allegata ai bollettini INPS trovate il modulo 01M per comunicare il cambio di residenza. Compilatelo e consegnatelo allo sportello INPS della vostra zona: il vostro indirizzo verrà immediatamente cambiato e il vostro fascicolo sarà mandato alla sede più vicina.

#### Sanità

Rivolgersi alla USL più vicina alla nuova abitazione per comunicare l'indirizzo in modo da variare per tempo il libretto sanitario.

I documenti necessari sono:

- certificato di residenza
- libretto sanitario (tessera SSN)
- codice fiscale

Se avete cambiato zona di residenza, ci si deve ricordare di richiedere il cambio del medico di base.

#### Scuola

Se i vostri figli non devono cambiare istituto, è sufficiente comunicare, anche telefonicamente, alla segreteria della scuola il nuovo indirizzo. Se, invece, devono cambiare istituto, avvertite la vecchia scuola con un po' di anticipo in modo che i professori possano preparare per tempo le schede d'accompagnamento. Andate alla segreteria della nuova scuola qualche settimana prima, in modo da informarvi sui documenti necessari e sulla retta da pagare. Chiedete anche quali libri vengono usati, in modo da fornire ai ragazzi tutti gli strumenti per poter iniziare subito regolarmente le lezioni.

#### Utenze

Energia elettrica: almeno una decina di giorni prima del trasloco chiedere all'ENEL o all'Azienda Municipalizzata competente la cessazione della vecchia utenza e il nuovo allacciamento. Potete farlo in tre modi:

- recandovi personalmente presso gli sportelli
- per lettera
- telefonicamente usando i numeri verdi che si trovano su tutte le bollette. ( N° verde 800 900 800 )

Se l'abitazione è nuova per ottenere l'allacciamento bisogna presentare un'autocertificazione antiabusivismo. Inoltre, se non c'è ancora un impianto o l'allacciamento alla rete, l'Azienda farà un sopralluogo. Se non avete la residenza presso il domicilio per cui chiedete il contratto, è necessario allegare il certificato di residenza. Il nuovo contratto verrà spedito per posta, dovete firmarlo e rispedirlo alla Società. La fornitura avrà inizio a partire dalla data della richiesta. Al momento della disdetta è necessario fornire alla Società il nuovo indirizzo, dove verrà inviata la liquidazione finale.

Gas: per chiudere il vecchio contratto e aprirne uno nuovo si può procedere in due modi:

1. per telefono, la Società fissa un appuntamento, e gli incaricati faranno un sopralluogo nella nuova abitazione. Una volta verificato che l'impianto è a norma di legge provvederanno a farvi firmare il contratto.
2. Allo sportello della Società, obbligatoriamente se il contratto prevede la posa di un nuovo contatore. In questo caso bisogna verificare che l'impianto sia in regola con le norme di sicurezza e si deve presentare l'autocertificazione anti-abusivismo. Anche in questo caso gli addetti dell'azienda del gas provvederanno a un sopralluogo.

Telefono: la procedura è molto semplice e avviene per telefono. Basta rivolgersi al 187 della Telecom che fornirà tutte le indicazioni necessarie. Il nuovo contratto verrà inviato per posta: va firmato e rispedito alla Telecom.

Se la residenza è nello stesso distretto telefonico, si può mantenere il vecchio numero di telefono e non è necessario stipulare un nuovo contratto. Se nella nuova casa non esiste impianto o apparecchio telefonico, è necessario fissare un appuntamento per eseguire i lavori di allacciamento. In genere, i lavori vengono svolti entro 15 giorni dalla domanda.

Se invece nella nuova casa c'è già il telefono, è possibile acquisire il numero del vecchio proprietario se quest'ultimo rilascia nulla osta.

È anche possibile inserire gratuitamente sulla vecchia linea un disco che comunichi il nuovo recapito telefonico, basta farne esplicita richiesta.

Tassa rifiuti: va comunicata in Comune la nuova utenza, se la cartella esattoriale è intestata individualmente e non al condominio. Il termine è il 20 gennaio di ogni anno per le variazioni verificatesi nei dodici mesi precedenti.

Collegamento acqua potabile: in ogni Comune vigono regolamenti differenti in materia, quindi è necessario informarsi direttamente all'Ufficio Comunale per la prassi da seguire.

#### Due chiacchierate con l'amministratore

È opportuno comunicare ufficialmente con lettera raccomandata, la propria posizione di neo proprietario all'amministratore. Bisogna anche farsi mandare copia del regolamento condominiale, e magari fare due chiacchiere di persona.

Le pendenze economiche lasciate dal precedente proprietario sono a carico di ambedue, ma

l'amministratore, che è libero di scegliere a chi rivolgersi, logicamente si rivolgerà al nuovo, che è facilmente reperibile. Il bilancio condominiale è una lettura non divertente ma utile: le eventuali incongruenze saltano subito all'occhio, e si possono così chiedere

chiarimenti all'amministratore prima di incontrarsi in assemblea.

#### Diritti e doveri del buon condomino

È bene avere un'infarinatura dei concetti più importanti prima di arrivare all'assemblea o di chiedere lumi ai consiglieri o all'amministratore.

- Il condominio nel suo complesso possiede tutti i beni comuni (scale, androni, cortili, pianerottoli, facciate, tetto, impianti comuni di riscaldamento, acqua, elettricità, eccetera). Di questi, il singolo condomino è proprietario per la sua quota (espressa in millesimi) e può farne l'uso che vuole, senza rovinarli o ledere i diritti degli altri.

- La proprietà, come si è detto, è espressa in millesimi. Le tabelle millesimali non sono però calcolate solo sull'ampiezza dell'appartamento, quindi non ci si stupisca se esiste qualche differenza fra case uguali. Inoltre ci sono più tabelle: una per le spese di proprietà, una per quelle del riscaldamento, e una per le quote dell'acqua. Quest'ultima non è in millesimi, ma è basata sul numero delle persone che abitualmente vivono nei singoli appartamenti. Ogni anno deve svolgersi un'assemblea ordinaria, nella quale si approvano il bilancio dell'esercizio appena trascorso e il preventivo del nuovo. In quell'occasione si nomina (o si conferma) l'amministratore. In genere è qui che si scatenano le polemiche più accese, ma proprio per questo è bene cercare di restare più calmi del solito.

- Il custode è un dipendente del condominio, ma prende ordini solo dall'amministratore. Chi fa solo le pulizie può essere dipendente, ma può anche essere un'impresa. Il mansionario deve essere stabilito con chiarezza e affisso in bacheca per evitare le solite polemiche.

- Con il vicino esiste un rapporto particolare perché ci sono alcuni beni in comune solo con lui: la soletta fra pavimento e soffitto, e le pareti che dividono i due appartamenti. Questi beni non fanno parte del condominio ma sono in comproprietà fra i due confinanti. I consiglieri di condominio non hanno alcun potere, a meno che non siano espressamente delegati dall'assemblea a compiere alcuni atti specifici.

- Spesso in condominio scoppiano litigi che finiscono davanti ai giudici. Se si diventa proprietari quando una lite è già in corso, dopo essersi informati ci si può chiamare fuori inviando all'amministratore una raccomandata in questo senso. Stesso discorso se la lite viene avviata dall'assemblea: non basta votare contro, bisogna inviare la comunicazione del proprio dissenso all'amministratore.

- I rumori sono purtroppo un rischio frequente della vita in condominio.

L'articolo 844 del codice civile li proibisce, e si può anche chiedere al Pretore un provvedimento d'urgenza che li faccia smettere. Eventualmente rivolgendosi prima alla USL per ottenere una perizia fonica (a pagamento). In ogni caso, fra i doveri dell'amministratore c'è anche quello di far rispettare il regolamento condominiale, e in genere i rumori molesti sono puntualmente vietati dal regolamento.

#### Il proprietario "contribuente"

Chi diventa proprietario assume anche la qualifica di contribuente. Due le imposte che si pagano sulla casa: l'IRPEF (Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche) e l'ICI (Imposta Comunale Immobiliare). L'IRPEF si paga, di regola, a maggio, ed è calcolata sulla rendita catastale. Chi possiede e abita la propria abitazione principale ha diritto a uno sconto dall'imponibile di 1 milione e 800 mila lire a partire dalla dichiarazione dei redditi di maggio 2003. L'ICI si paga in due rate, la prima, pari al 90% della tassa dovuta per il primo semestre e la seconda, a

dicembre, a saldo. Anche in questo caso è concesso uno sconto, una detrazione che si opera direttamente dall'imposta, che va da un minimo di 200 mila a un massimo di 500 mila lire. I Comuni decidono l'aliquota ICI da applicare sull'imponibile, che è costituito dalla rendita moltiplicata per 100 volte. Le aliquote variano dal 4 al 7 per mille (ma questi limiti possono essere variati in determinati casi). Sia per l'IRPEF che per l'ICI il neo proprietario dovrà segnalare, l'anno successivo all'acquisto, la sua nuova situazione, direttamente nel modello Unico (0730) per l'IRPEF e con un'apposita dichiarazione per l'ICI.

Un esempio concreto: con una casa di 100 metri quadrati nel semicentro di una grande città, utilizzata come abitazione principale, fra IRPEF e ICI (aliquota 5 per mille) un proprietario con reddito fra i 60 e i 135 milioni di reddito lordo annuo paga circa 600 mila lire all'anno. Da ultimo, va ricordata la tassa rifiuti: si misura sulla base della superficie in metri quadrati dell'appartamento, con tariffe medie fra le 2 e le 4 mila lire al metro a seconda dei Comuni. In alcuni casi la paga il condominio, ripartendola poi fra i condomini in base alle quote millesimali. Ma questa prassi è stata di recente dichiarata illegittima dal Tribunale e dalla Corte d'Appello di Milano, secondo i quali la cartella esattoriale deve sempre essere individuale. Inoltre, dal 10 gennaio 2001 la tassa dovrebbe essere calcolata in base a quantità e qualità dei rifiuti prodotti.

Comprare e mantenere la casa è sicuramente un'attività appassionante, non esattamente riposante ma di sicure soddisfazioni. È consigliabile solo a chi possiede doti di pazienza e di costanza, oltre naturalmente un capitale o almeno qualche idea su come farselo. Può dare un grosso aiuto, come abbiamo visto, in molti dei passaggi più stretti del complicato percorso. Le regole del gioco le abbiamo spiegate. Ora tocca a voi la prima mossa.