

Casa, acquistare in sicurezza con il decalogo dei notai

LA PROPOSTA D'ACQUISTO VINCOLA L'ACQUIRENTE, NON IL VENDITORE
REGOLARITÀ URBANISTICA, CAPARRA, ROGITO, ECCO LE REGOLE DA SEGUIRE

LE GARANZIE

L'acquisto di una casa è una delle operazioni economiche più importanti nella vita di una persona. E' consigliabile rivolgersi al **notaio** di fiducia fin dall'inizio delle trattative, prima ancora di firmare proposte di acquisto o contratti preliminari in modo da poter considerare insieme ogni aspetto dell'operazione da compiere. Ecco l'iter per una compravendita sicura. È importante distinguere la proposta d'acquisto dal preliminare. La proposta d'acquisto, infatti, è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: solitamente si tratta di un modulo fornito dall'agenzia immobiliare, ed è accompagnata dal versamento di una somma di denaro a titolo di "caparra".

Una volta firmata, la proposta d'acquisto contiene impegni vincolanti per l'acquirente, ma il venditore resta libero di valutare anche altre proposte. È preferibile, quindi, stipulare sempre un contratto preliminare in quanto la proposta d'acquisto impegna solo la parte che l'ha firmata. Una volta accettata dal venditore la proposta di acquisto si converte automaticamente in un contratto preliminare. Un aspetto che spesso viene trascurato è la decisione se trasferire a vantaggio dell'acquirente, oppure mantenere in capo al venditore le detrazioni fiscali conseguenti a eventuali lavori eseguiti. Spesso si tratta d'importi che, anche se spalmati su più anni, non sono affatto trascurabili. Il **notaio**, informato dalle parti, avrà cura d'inserire in atto un'apposita

clausola.

Al **notaio** si potrà poi chiedere un preventivo per oneri fiscali, spese, onorario e Iva, sia per l'atto di acquisto, sia per l'eventuale mutuo, in modo da avere un quadro sufficientemente chiaro delle risorse necessarie. In questa fase la consulenza **notarile** servirà anche per verificare la possibilità di fruire di agevolazioni, crediti d'imposta e, più in generale, di stipulare l'atto con il maggiore risparmio fiscale realizzabile in base alle norme in materia.

Contemporaneamente l'acquirente avrà avviato il contatto con una banca per ottenere il mutuo necessario a finanziare l'acquisto. Qui la raccomandazione è di valutare attentamente le possibilità che vengono offerte. Tasso fisso o variabile, commissioni d'istruttoria, spese d'incasso rata, possibilità di sospendere il pagamento in presenza di determinate circostanze, necessità di stipulare polizze assicurative.

Sono tante le variabili in gioco: fermarsi al confronto fra i tassi d'interesse non basta per arrivare a individuare la soluzione più conveniente.

L'acquisto immobiliare richiede poi una serie di verifiche di carattere tecnico. L'efficienza energetica dell'immobile è un fattore che influirà non poco sulle spese di riscaldamento e condizionamento. La conformità degli impianti alla normativa di sicurezza è pure un aspetto di cui ci si deve accertare. Non è vietato acquistare un immobile con impianti non a norma, ma questo comporta spese delle quali si dovrà tenere conto nella determinazione del prezzo. Sarà

quindi opportuno prevedere una clausola che contenga gli accordi delle parti in materia. Fondamentale è la regolarità urbanistica dell'immobile, cioè la conformità alle licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie a suo tempo rilasciate. Se ci sono dubbi sulla presenza di abusi, il **notaio** consiglierà di far intervenire un professionista dotato delle necessarie competenze tecniche, per svolgere gli accertamenti e redigere una perizia. In caso di acquisto d'immobile in corso di costruzione, occorre chiedere sempre al venditore-costruttore il rilascio della fidejussione, obbligatoria per legge ma non di rado trascurata, che garantisce le somme versate a titolo di acconto. Infine va considerata l'opportunità di stipulare anche il contratto preliminare (compromesso) con atto **notarile**, che viene registrato e trascritto. È una cautela che può rivelarsi preziosa perché, dal momento della trascrizione, il preliminare mette al sicuro da eventuali successive pretese di terzi sull'immobile (ipoteche, sequestri, pignoramenti). Il costo è limitato e le imposte vengono recuperate al momento del successivo atto **notarile** di trasferimento.

Consiglio Nazionale del Notariato

© RIPRODUZIONE RISERVATA

