

VADEMECUM VENDITA ACQUISTO IN ITALIA





GUIDA ALLA COMPRAVENDITA

Come acquistare o vendere casa

La complessità delle operazioni legate ad un compravendita e le competenze necessarie dalla stessa rendono consigliabile avvalersi di un agente immobiliare, in grado di assistere il privato nell'acquisto e/o nella vendita dell'immobile e metterlo in contatto con il maggior numero di potenziali controparti.

Il ricorso ad un agente immobiliare professionista fornisce a chi vuole vendere o acquistare maggiori garanzie sul buon esito dell'affare, oltre a tutta una serie di servizi complementari fra i quali un importante supporto professionale per la valutazione dell'immobile in funzione della sua commercializzazione.

Compravendita tramite un agente immobiliare professionale

L'agente immobiliare è un mediatore specializzato nella conclusione di affari aventi per oggetto lo scambio di beni immobili. L'articolo 1754 del Codice Civile identifica il mediatore come quella figura professionale che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o di rappresentanza. Con l'entrata in vigore del D.Lgs 26 marzo 2010, n° 59 è stato abolito l'art.2 della legge 3 febbraio 1989 n° 39, ed il ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione tenuti presso la Camera di Commercio, ma sono rimasti immutati tutti gli altri requisiti generali, morali e professionali disciplinati dalla medesima legge professionale. Chi svolge pertanto l'attività di agente d'affari in mediazione è iscritto nel registro delle imprese o nel Repertorio delle notizie Economiche o Amministrative (REA), a seconda che si tratti di attività esercitate in forma di impresa o da soggetti diversi dalle imprese.

L'agente immobiliare generalmente fornisce un servizio di valutazione dell'immobile orientando il venditore verso le reali condizioni del mercato, propone l'immobile attraverso i canali pubblicitari con la finalità di raggiungere il potenziale acquirente che potrà valutare le possibilità offerte dal mercato, e compararne le caratteristiche e i costi. Egli inoltre deve saper dare indicazioni sugli aspetti legali, tecnici e fiscali prima della stipula di un contratto preliminare, momento in cui le parti si impegnano reciprocamente alla compravendita, al fine di evitare che possano dover affrontare ostacoli a volte insormontabili.

Come riconoscere un agente immobiliare professionale?

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

A garanzia della clientela, la legge prescrive che gli agenti d'affari in mediazione o le società di mediazione debbano sottoscrivere una polizza assicurativa di responsabilità civile a copertura di eventuali danni che possano cagionare alle parti e ai terzi per negligenze ed errori professionali. Chi non è iscritto al registro imprese o al REA delle Camere di Commercio, esercita abusivamente l'attività ed è soggetto ad una sanzione amministrativa fino a 15.000,00 euro, inoltre è tenuto a restituire alle parti contraenti le provvigioni percepite.

Sempre a garanzia della clientela, il mediatore ha l'obbligo preventivamente di depositare, presso la Camera di Commercio, i moduli o formulari di cui si avvale nell'esercizio della propria attività, dove sono indicate le condizioni di contratto. Non possono pertanto essere utilizzati se non recano gli estremi dell'iscrizione al Rea e il codice fiscale dell'impresa. Se vengono utilizzati moduli o formulari non depositati o diversi da quelli depositati sono previste per l'agente immobiliare o l'agenzia immobiliare delle sanzioni amministrative. Quindi ogni cittadino che intende verificare il contenuto del modulo e la sua corrispondenza con quello utilizzato dall'agenzia immobiliare può recarsi in Camera di commercio e chiederne, a norma di legge, una copia.

Il mediatore immobiliare deve agire contemporaneamente nell'interesse delle due parti e pertanto ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo









intervento (art. 1755 Codice Civile). Sempre il Codice Civile stabilisce che per "affare concluso" deve intendersi il momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 Codice Civile). Pertanto, il diritto alla provvigione dell'agente immobiliare sorge alla conclusione del contratto preliminare o compromesso.

Generalmente gli agenti immobiliari assistono le parti in tutte le fasi delle trattative, fino alla firma del rogito notarile.

Provvigioni

La provvigione costituisce il compenso spettante al mediatore per la sua attività. L'obbligo di corrisponderla sorge nel momento della conclusione dell'affare ed è posta a carico delle pari (Art. 1755 Codice Civile). Solitamente la provvigione viene convenuta liberamente tra le parti e quantificata in una percentuale sull'importo dell'affare concluso. Non esistono tariffe stabilite dalla legge, la misura della provvigione è liberamente trattabile caso per caso, potendo essere pattuita in entità diverse con ciascuna delle parti, anche relativamente al medesimo affare. Solitamente la misura delle percentuali applicate rientrano nell'ambito degli usi locali. In mancanza di patto o di usi la misura delle provvigioni sono determinate dal giudice secondo equità. Relativamente alle provvigioni, si ricorda che dal 2006 la Legge 248 stabilisce che le parti hanno l'obbligo di dichiarare, negli atti notarili di tutte le compravendite, tramite una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà", se si sono avvalsi di un mediatore, l'ammontare della provvigione versata all'agente immobiliare e le analitiche modalità di pagamento. In tale dichiarazione devono essere riportate le generalità ed il numero di iscrizione al registro imprese o REA del professionista e/o della società, oltre la partita Iva e/o il codice fiscale.

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

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

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

Rimborso delle spese

Il mediatore ha diritto ad ottenere il rimborso delle spese nei confronti di chi l'ha incaricato e chi l'ha indotto espressamente al sostenimento delle medesime, indipendentemente dalla conclusione dell'affare (art. 1756 c.c.).

Chi è il mandatario?

Il mandatario è un cooperatore giuridico. L'agente immobiliare può agire come mandatario ex art. 1703 del Codice Civile, cioè riceve il mandato di rappresentare una parte ed agisce quindi nel suo esclusivo interesse. In tal caso ha diritto alla provvigione solo dalla parte che gli ha conferito l'incarico.

Responsabilità e diritti

E' importante ricordare che l'agente immobiliare non si deve limitare esclusivamente a mettere in contatto le parti per la conclusione dell'affare, ma ha anche l'obbligo di fornirne una corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, obbligo che consiste nell' informare le parti di tutti gli elementi conosciuti o conoscibili con la normale diligenza professionale e che possono influire sulla conclusione dell'affare, oltre che di eseguire tutte le indagini necessarie per giungere ad una buona conclusione della compravendita.

Occorre precisare che particolari indagini tecnico-giuridiche (visure ipotecarie e catastali, provvedimenti autorizzativi comunali) vanno preliminarmente definite anche ai fini di un eventuale, specifico, rimborso. Ove si verificassero incomprensioni o lagnanze nei confronti dell'operato di un agente di mediazione immobiliare, è importante sapere che la Camera di Commercio esercita una azione di vigilanza sull'attività di mediazione ed eventuali irregolarità nell'operato degli iscritti al Ruolo nell'attività di mediazione.





Anche le associazioni degli agenti immobiliari come la FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) vigilano sui loro iscritti, a tutela del buon nome della categoria, attraverso la realizzazione di codici deontologici di comportamento ai quali gli iscritti si devono conformare, attraverso la valutazione di eventuali segnalazioni presentate dal cittadino, o da altri agenti immobiliari, e prevedendo forme di richiamo, che possono arrivare fino all'espulsione dell'aderente, in caso le ritengano fondate.

LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

Quali sono i principali documenti che devono essere sempre correlati ad una vendita immobiliare?

Titolo di proprietà o provenienza (atto d'acquisto/rogito, successione o provvedimento giudiziale)

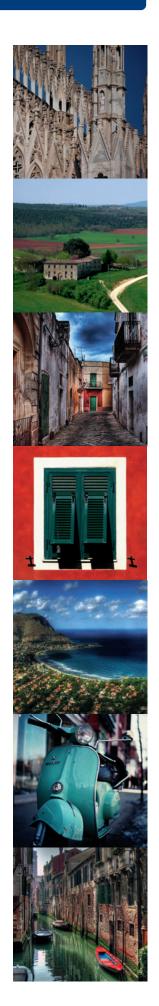
Un immobile può pervenire per successione a causa di morte, per provvedimento giudiziale, per atto notarile (vendita, donazione, divisione...). Il venditore deve produrre il titolo che attesta la sua proprietà. I dati riportati nel titolo di provenienza potrebbero nel frattempo essere cambiati: il notaio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

Documentazione edilizia ed urbanistica (autorizzazione a costruire, eventuali varianti, Dia -SCIA O CIL, condoni, certificato di agibilità)

E' assolutamente necessario fare molta attenzione anche alla documentazione edilizia ed urbanistica. E' un aspetto molto importante perché può pregiudicare la libera commercializzazione del bene. Relativamente alle autorizzazioni a costruire: se il permesso di costruire un immobile è anteriore al 1967 l'immobile è trasferibile con una semplice dichiarazione supportata dalle risultanze degli atti di provenienza, se invece la costruzione risulta iniziata successivamente al 1° settembre 1967, nell'atto di vendita si dovranno menzionare gli estremi di tutti provvedimenti autorizzativi comunali (licenza – permesso o concessione edilizia) tra i quali la documentazione relativa alle varianti edilizie (licenze o concessioni in variante) e DIA (Denuncia di inizio attività) - SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) O CIL (Comunicazione di inizio lavori), nonché gli estremi di eventuali domande di condono edilizi (concessioni edilizie in sanatoria, se stata già rilasciata, o in caso diverso, copia della domanda di condono munita delle stampiglie di presentazione, unitamente ai bollettini di pagamento). Rimane comunque in capo al venditore l'onere di dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile a detti provvedimenti. Non bisogna dimenticare quindi il conseguente "Certificato di Agibilità" (ex "Certificato di Abitabilità") o il documento di autocertificazione del termine per la formazione del silenzio assenso protocollato dal Comune. Se l'immobile in oggetto ha come pertinenza uno o più terreni la cui superficie sia superiore a 5.000 metri quadrati, all'atto di vendita va allegato il relativo certificato di destinazione urbanistica da richiedersi al competente ufficio comunale.

Documentazione catastale (planimetria e visura catastale)

Altra documentazione altrettanto necessaria è quella catastale che si reperisce presso il catasto (oggi Agenzia del Territorio) dove ogni unità immobiliare deve essere denunciata. Il catasto è un enorme archivio cartaceo e informatico dove sono catalogati, ai fini fiscali e conservati, tutti gli immobili costruiti sul territorio nazionale, ogni capoluogo di provincia ha il suo Ufficio Distrettuale. Il documento principale che necessita è la cosiddetta scheda catastale, che altro non è che una riproduzione della **planimetria dell'immobile** in scala ridotta redatta da un tecnico abilitato e presentata agli uffici catastali, verificabile tramite una "**visura**" nella quale vengono riportati i dati









(categoria, classe, consistenza, rendita) relativi all'unità immobiliare. Qualora si riscontrassero delle difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, occorrerà provvedere alla sua regolarizzazione mediante la presentazione di una denuncia di variazione.

Documentazione condominiale (regolamento condominiale, relazione dell'amministratore)

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

- il regolamento condominiale;
- copia verbali assemblee ordinarie e straordinarie dell'anno in corso e dell'anno precedente:
- se ci sono eventuali spese condominiali arretrate da parte del venditore (l'acquirente è solidamente obbligato col venditore ai pagamenti dell'anno in corso e dell'anno precedente);
- a quanto ammontano le spese annue di ordinaria amministrazione;
- se e quali lavori di manutenzione sono previsti o deliberati dall'assemblea condominiale (esempio: rifacimento tetto, facciate, androni e scale o altro) e rientranti nelle spese di straordinaria amministrazione; se ci fossero, è opportuno stabilire in capo a chi gravino tali spese;
- se sussistono o meno cause giudiziarie, che al momento della vendita, possano vedere coinvolto il condominio;
- se ci sono limiti per il regolamento di condominio, ad esempio per il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliare (da abitazione ad ufficio).

Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici

La dichiarazione di conformità degli impianti è un documento o meglio un insieme di documenti con cui l'installatore di un impianto (elettrico, idro-termo-sanitario, radio-televisivo, ecc.) dichiara e certifica che questo è stato realizzato a regola d'arte, in conformità alla normativa di sicurezza esistente al momento della sua installazione. La dichiarazione di conformità contiene i dati dell'impianto e dei seguenti soggetti: responsabile tecnico, proprietario, committente. Fornisce inoltre informazioni sulla procedura di installazione, sulla tipologia di materiali impiegati, sulle norme seguite, sull'ubicazione dell'impianto. La dichiarazione di conformità, secondo la normativa attuale, si redige su un modello approvato dal Ministero del Lavoro ed è completata da una serie di allegati, alcuni dei quali obbligatori (pena la nullità della dichiarazione):

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

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

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

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

Certificazione Energetica (APE)

La certificazione energetica è un attestato (APE) che è stato introdotto dal D.L.n.63/2013 in sostituzione dell' attestato si certificazione energetica (ACE) uniformando così la normativa italia





na in materia di prestazione energetica degli edifici alla direttiva 2013/31 dell'Unione Europea. Attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio. Da tale certificazione si può anche capire pertanto come è stato realizzato l'edificio dal punto di vista dell'isolamento della coibentazione e quindi in che modo il fabbricato possa contribuire ad un risparmio energetico. In sostanza consiste in una valutazione dei requisiti energetici integrati di un immobile con conseguente certificazione dell'indice di prestazione energetica (Ipe) e attribuzione di una certa classe energetica.

In caso di vendita l'APE deve essere consegnato dal proprietario all'acquirente, ha una validità di dieci anni a partire dal suo rilascio, dev'essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione dell'immobile poiché si modifica la classe energetica dell'edificio e dell'unità immobiliare. Gli ACE (attestato di certificazione energetica) in corso, mantengono la loro validità decennale se non intervengono modifiche strutturali o riqualificazioni degli immobili. E' sempre interesse dell'acquirente di un immobile sapere quanto un determinato immobile consumi energia.

LE FASI DELL'ACQUISTO E/O DELLA VENDITA

L'acquisto di una casa è un'operazione molto delicata in quanto necessita di vari passaggi procedurali, ecco perché diventa necessario affidarsi ad esperti del settore, gli agenti immobiliari e le agenzie immobiliari, che offrono attività di consulenza nella ricerca dell'immobile, di gestione dei primi contratti e in generale di assistenza nelle varie fasi della compravendita che sono:

- la trattativa o fase precontrattuale;
- la proposta irrevocabile d'acquisto;
- l'accettazione della proposta d'acquisto;
- il contratto preliminare;
- l'atto di compravendita immobiliare o rogito notarile.

Il primo passaggio da compiere è quello di formulare la proposta irrevocabile d'acquisto. E' necessario farlo quando si tratta con un mediatore o un'agenzia immobiliare perché nel firmare il contratto si assolve ad un duplice scopo: prenotare la casa che si intende acquistare e fissare l'ammontare della provvigione riconoscendo il diritto alla provvigione al mediatore. Le condizioni stabilite nella proposta poi diventeranno la base per la stesura del contratto preliminare d'acquisto, il così detto compromesso.

La trattativa

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

La proposta d'acquisto

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

Allo scadere del termine di validità, se il venditore non ha accettato, la proposta diviene inefficace. Per la completa tutela delle parti, è opportuno che nella proposta vengano indicati iscrizioni ipote-









carie o gravami di qualsiasi natura, nonché la conformità urbanistica dell'immobile.

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

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

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

L'accettazione della proposta ed i pagamenti

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

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

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

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

Il contratto preliminare

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

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

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

I punti salienti che deve contenere un preliminare sono:

i dati anagrafici delle parti;





- l'esatta individuazione del bene;
- il prezzo concordato;
- le modalità di pagamento, indicando in modo chiaro l'eventuale parte imputata a caparra confirmatoria, gli acconti prezzo e, se presente, la caparra penitenziale. Gli acconti versati con la sottoscrizione della proposta d'acquisto, che possono essere ulteriormente integrati con la stipula del preliminare, potranno andare ad integrare la caparra confirmatoria o semplicemente essere imputati ad acconti prezzo. L'acconto è un'anticipazione del prezzo che l'acquirente versa prima della vendita: se la vendita non fosse stipulata, deve essere restituito all'acquirente;
- la data nella quale le parti intendono stipulare l'atto notarile, indicando possibilmente già chi sarà il Notaio incaricato ed i termini per la consegna dell'immobile:
- l'esistenza o meno di vincoli ipotecari o di altra natura;
- l'accollo dell'eventuale mutuo residuo al compratore o la sua estinzione a cura del venditore con conseguente impegno a far cancellare l'ipoteca;
- la provenienza dell'immobile e dei suoi accessori, e altri dati che gli afferiscono, come proprietà comuni, pertinenze, servitù ecc.;
- lo stato degli impianti, certificazioni, rispondenze, conformità urbanistica, eventuale scarico di responsabilità del venditore;
- gli estremi degli eventuali agenti immobiliari o società che abbiano seguito la vendita e delle spese di mediazione pagate.

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

La registrazione della proposta d'acquisto e del preliminare

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

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

La registrazione del preliminare e della proposta d'acquisto avviene presso l'Ufficio delle Entrate e può essere fatta da chiunque, per la proposta, entro 20 giorni dalla avvenuta comunicazione al proponente della accettazione del venditore, per il preliminare entro 20 giorni dalla stipula dello stesso. L'imposta da pagarsi in sede di registrazione è di 168,00 euro. In presenza di caparra si paga altresì l'imposta con l'aliquota di 0,50% sulla caparra stessa.

In presenza di acconto bisogna distinguere:

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

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

La trascrizione del preliminare

Bisogna sempre valutare la grande opportunità di trascrivere il contratto preliminare presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, stipulando detto contratto con









atto notarile, in particolare se il venditore è un imprenditore, una società che potrebbe fallire, se intercorre un lasso di tempo piuttosto lungo tra contratto preliminare e atto di vendita o se la caparra è molto cospicua.

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

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

Il notaio

La scelta del notaio spetta normalmente all'acquirente, sul quale gravano le spese dell'acquisto. Il notaio ha il compito di verificare che la proprietà sia piena, non sia gravata da formalità pregiudizievoli e di controllare l'identità dei proprietari e l'individuazione del bene da acquistare. Il controllo dell'assenza o meno di formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, citazioni, contratti preliminari, privilegi, diritti di terzi in genere) avviene presso l'Agenzia del Territorio competente, attraverso lo studio degli atti inerenti la proprietà per un periodo di oltre 20 anni: si tratta in estrema sintesi di ricostruire i passaggi di proprietà per almeno gli ultimi venti anni allo scopo di riscontrare la continuità delle trascrizioni e l'inesistenza di gravami.

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

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

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

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

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





Responsabilità del notaio in caso di errori

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

La cancellazione dell'ipoteca

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

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

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

Acquisto da "costruttore"

È opportuno fare alcune precisazioni sulla vendita di immobili da costruire da chi è per definizione costruttore. Con il D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122, recante "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210" ed entrato in vigore il 21 luglio 2005 sono state introdotte importanti novità per questo tipo di acquisti: sono presenti ben precise garanzie a tutela dell'acquirente e a carico di chi vende detti immobili, quale la "fideiussione" che in sede di contratto preliminare il costruttore è obbligato a procurare all'acquirente per un importo corrispondente alle somme che il costruttore ha riscosso. Il suo mancato rilascio legittima l'acquirente a far dichiarare "nullo" il contratto, con conseguente richiesta di restituzione dei soldi già pagati, oltre che degli eventuali danni.

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

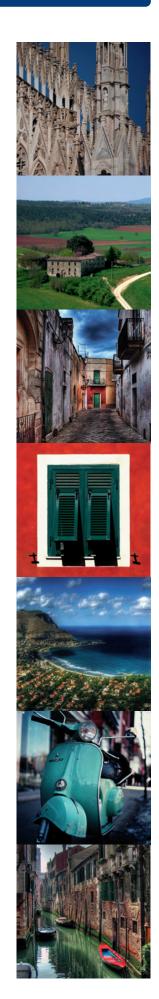
Assegnazione di immobile da cooperative

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

E' indispensabile che il cliente che si rivolge ad una cooperativa valuti l'affidabilità della stessa mediante alcune indagini quali l'iscrizione ad una associazione di cooperative, all'Albo nazionale delle cooperative, i verbali di revisione del bilancio dell'attività annuale o biennale, lo statuto, l'atto costitutivo, il regolamento condominiale, la convenzione con il comune, la concessione edilizia. È necessario chiarire preliminarmente quali siano i costi di progettazione, di costruzione e di accatastamento, gli oneri di concessione, di allacciamento ai servizi, quali ancora i costi per revisione dei prezzi, l'importo del mutuo originariamente contratto e i rischi derivanti da eventuali ritardi nelle procedure di costruzione od assegnazione della quota di mutuo frazionato poiché la responsabilità per un mancato pagamento grava su tutti i soci della cooperativa fino all'assegnazione definitiva dell'alloggio e della sua corrispondente quota di mutuo frazionato.

Edilizia convenzionata

Una tipologia di immobili riguarda poi quelli realizzati in edilizia convenzionata da imprese che, a seguito di apposita convenzione stipulata con gli Enti locali, vendono a soggetti con requisiti specificati in convenzione immobili in diritto di proprietà, od anche in diritto di superficie con concessioni in genere di 99 anni rinnovabili. Per tali immobili esiste una disciplina specifica che prevede la possibilità di successiva vendita a potenziali acquirenti, che









devono possedere le medesime caratteristiche stabilite nelle specifiche Convenzioni, a prezzi fissati dagli Uffici Comunali.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO DELLA CASA

Chi acquista una casa è tenuto al pagamento di alcune imposte che variano a seconda della destinazione dell'immobile (prima casa, "seconde case" e case di lusso) e della tipologia del venditore. L'imposta di registro si paga in misura proporzionale alternativamente all'IVA, oltre che con le imposte catastali ed ipotecarie in misura fissa.

Per l'acquisto di immobile ad uso abitativo (principalmente "**seconde case**" e **abitazione di lusso**) quando il venditore è:

- · un privato;
- un'impresa "non costruttrice" che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione;
- un' impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

- imposta di registro 9%;
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- imposta catastale fissa di 50 euro;

quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori le imposte da applicare sono le seguenti:

- IVA del 10% (22% se immobile di lusso);
- imposta di registro fissa di 200 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- imposta catastale fissa di 200 euro.

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Le imposte proporzionali si pagano sul prezzo, salvo che ricorrano le condizioni per richiedere nell'atto notarile di acquisto l'applicazione della clausola "**prezzo-valore**". Si dichiara il prezzo pagato, ma si pagano le imposte proporzionali sul valore catastale dell'immobile (che si ottiene dalla rendita catastale della casa presente in visura catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per 110 se è l° casa, per 120 in tutte le altre ipotesi) se:

- la vendita ha per oggetto immobili ad uso abitativo e/o relative pertinenze;
- l'acquirente è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- l'atto è soggetto ad imposta di registro (sono escluse quindi le cessioni soggette ad IVA).

Viene così meno ogni convenienza di dichiarazione diretta all'evasione fiscale.

L'acquirente può chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo.

Gli onorari notarili sono inoltre ridotti del 30 per cento. Il meccanismo del prezzo-valore si applica a condizione che nell'atto sia indicato l'intero prezzo pattuito: se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito le conseguenze e le sanzioni sono molto salate.





Quando la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

Relativamente a queste cessioni, le nuove disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" del bene. La legge definisce come valore normale "...il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi" (articolo 14 del D.P.R. n. 633 del 1972).

Agevolazioni prima casa

Quando si acquista la **prima casa** le imposte sono ridotte:

Se il venditore è:

- un privato;
- un'impresa "non costruttrice" che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione;
- un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le imposte da pagare sono:

- imposta di registro 2%;
- imposta catastale fissa di 50 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro.

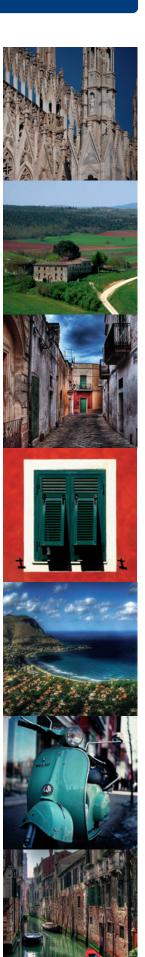
Se il venditore è un' impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori, la compravendita è soggetta ad IVA da calcolare sul prezzo di compravendita:

- IVA 4%;
- imposta di registro fissa di 200 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- imposta catastale fissa di 200 euro.

Requisiti prima casa

Quattro sono i requisiti richieste dalla normativa vigente per usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa:

- l'oggetto della compravendita deve essere una "abitazione non di lusso", ovvero che il bene immobile acquistato è destinato ad abitazione e/o a relativa pertinenza, nel numero di una per ciascun tipo, e che per gli atti soggetti ad IVA non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2.8.1969 e per gli atti soggetti ad imposta di registro che la casa non rientri nelle Categorie Catastali A/1 (Abitazione di tipo signorile), A/8 (Abitazioni in ville) A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- chi acquista deve avere la residenza anagrafica nel Comune dove si trova l'immobile o deve trasferirla entro 18 mesi dalla stipula dell'atto oppure svolgere la propria attività lavorativa o di studio prevalentemente in tale Comune;
- l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione in quel Comune dove si trova l'immobile acquistato;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quota, o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritto di proprietà o nuda proprietà,









usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa.

Per evitare speculazioni, l'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali "prima casa" non può essere rivenduto prima che siano decorsi 5 anni dalla data dell'atto d'acquisto o meglio dalla data di registrazione dell'atto, pena la decadenza dalle agevolazioni, ed il pagamento di una somma pari alla differenza tra imposta pagata e imposta che si sarebbe dovuta pagare come "seconda casa" maggiorata di una sanzione pari al 30% oltre agli interessi.

Ma l'attuale normativa consente tuttavia di rivendere la "prima casa" evitando la decadenza dalle agevolazioni, se entro un anno dalla data di vendita della casa si provvede a riacquistarne un'altra da adibire a propria abitazione. In questa ipotesi si potrà godere del "credito d'imposta", come sorta di sconto sul nuovo acquisto, detraendo dalla somma dovuta a titolo di imposta di registro per il nuovo acquisto, l'importo dell'imposta già pagata in occasione del primo acquisto, compensando direttamente con la tassazione dell'atto di trasferimento nel caso in cui si rientri nella stessa sfera di applicazione imposta di registro, oppure in tutti gli altri casi da usare come credito di imposta nella dichiarazione dei redditi.

Ricordarsi sempre che chi si avvale per l'acquisto e per il finanziamento dell'immobile, di una società di intermediazione e di una banca, si debbono sommare al costo della casa i costi accessori, che incidono indicativamente tra l'8 e il 12% sul prezzo dell'immobile. Tali costi sono dati dalla sommatoria delle seguenti voci, per l'acquisto: imposte + parcella del notaio + provvigione per l'agenzia di intermediazione, per l'erogazione del mutuo: costi di istruttoria + costi per la perizia + imposte + parcella notarile.

GLOSSARIO

Abitazione

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

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

Agente immobiliare o mediatore

Intermediario professionale, persona fisica, che interviene nei rapporti economici in equidistanza dalle parti, per le quali si propone quale punto di contatto. Il suo obiettivo è trovare l'accordo delle parti prestando la sua assistenza consulenziale in varie fasi. Deve essere iscritto ai sensi dalla Legge Professionale n. 39/1989 e successive modifiche, abilitato a fornire servizi immobiliari comprendenti l'intermediazione, la consulenza e la valutazione.

Alloggio

Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.

APE Attestato di Prestazione Energetica (sostituisce l'ACE)

L'attestato di prestazione energetica (sostituisce l'ACE) prevede nuove modalità di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari ed attesta la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio. Se non avvengono interventi di ristrutturazione e di riqualificazione che modifichino la classe energetica, l'attestato ha una durata 10 anni dal suo rilascio. Obbligatorio: - per inserire l'IPE e la Classe Energetica negli annunci pubblicitari -per la vendita e le locazioni fin dall'avvio delle trattative e - per consegnarlo alla fine delle stesse.





Appartamento

Unità urbana a destinazione abitativa di tipo privato costituita da uno o più locali ed annessi situata in una costruzione ad uso residenziale composta da più unità abitative. L'appartamento può avere accesso esterno o da uno spazio comune interno alla costruzione.

Appartamento Arredato/Ammobiliato

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

Attività di mediazione

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

Autorizzazione edilizia

Permesso amministrativo, a carattere costitutivo, che la legge richiede per l'esecuzione di determinati lavori di recupero edilizio (in genere trattasi di manutenzione straordinaria etc).

Canone di locazione

Corrispettivo che viene versato dal conduttore al locatore, per poter godere del bene di proprietà del locatore stesso. Generalmente il canone viene corrisposto in denaro e versato in più rate determinate dalle parti in sede di stipulazione del contratto di locazione. Per la locazione di un bene immobile dal canone di locazione sono escluse le spese accessorie (condominio, riscaldamento, o altro).

Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria, regolata dall'art. 1385 del codice civile, è una somma di denaro o una quantità di altri beni, che una parte dà all'altra al momento della conclusione di un contratto a titolo di reciproca e mutuale garanzia contro l'inadempimento nel contratto oppure come corrispettivo per il caso di recesso dal contratto. La sua funzione è quella di prevedere una sorta di risarcimento immediato nel caso di inadempienza contrattuale. Pertanto se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto tenendo la caparra a titolo di risarcimento del danno, se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Questa però è solo una delle facoltà attribuite al creditore insoddisfatto, perché può anche, se lo preferisce, insistere per l'esecuzione del contratto o domandarne la risoluzione secondo le norme generali. In questo caso la caparra costituirà, nelle mani di chi l'ha ricevuta, una garanzia per il pagamento dei danni che saranno liquidati dal giudice. Se la prestazione viene adempiuta, la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Si noti che la somma versata a titolo di acconto sul prezzo non può considerarsi come caparra, se non quando risulti che le parti le attribuito tale funzione.

Caparra penitenziale

La caparra penitenziale è regolata dall'art. 1386 del codice civile. Se nel contratto è contenuto il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuto.

Casa

Struttura edilizia a destinazione abitativa, generalmente classificata secondo tipologie edilizie legate al sistema costruttivo e/o di distribuzione dei vani e aggregazione degli alloggi.

Casa rurale

Abitazione del lavoratore agricolo completa delle relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi.









Casale

Complesso costituito da un piccolo insieme di case rurali oppure da un edificio rustico isolato.

Cascina

Costruzione di tipica agricola, in pietra o in legno, con annessi stalla, fienile e altri locali; di norma disposti attorno a un grande cortile (aia).

Catasto

Ufficio che gestisce l'archivio cartaceo ed informatico delle proprietà immobiliari presenti in un Comune o in una Provincia. Ha fini fiscali perché seve per calcolare il reddito imponibile in base al quale verranno calcolate le tasse e le imposte sui beni immobili. E' pertanto una sorta di registro che contiene tutte le informazioni sui terreni e sugli immobili, In Italia ha valore geometrico, particellare e non probatorio il che significa che è un documento che non ha valore nel dimostrare la proprietà del bene immobile. Il Catasto si divide in Catasto dei Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.).

Categoria Catastale

Le categorie catastali sono l'indice ufficiale utilizzato in Italia di riferimento per classificare i beni immobili e determinarne le rendite. Di seguito l'elenco delle categorie catastali secondo l'utilizzo: A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoria), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche possedute da ciascuna unità immobiliare dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie all'A/1 all'A/9: con A/1 si identificano gli immobili signorili, con A/4 le abitazioni popolari, con A/8 le ville etc. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazione di valori.

Certificato di abitabilità/agibilità

Documento amministrativo, riguardante un bene immobile da destinare ad uso di abitazione che viene rilasciato dal Comune che attesta la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso abitativo.

Certificato ipotecario

Il certificato ipotecario è un documento rilasciato dal conservatore dei registri immobiliari contenente copia conforme delle trascrizioni, iscrizioni o annotazioni o l'attestazione che non ve n'è alcuna.

Cessione del contratto

La cessione del contratto, disciplinata dagli art. 1406 e ss. del Codice Civile, si configura ogni volta che si sostituisce uno dei contraenti (cedente) di un contratto, non ancora eseguito, a prestazioni corrispettive, con un terzo (cessionario) in tutta la situazione giuridica derivante dal contratto stesso. Si tratta di una successione non solo nel credito o nel debito, ma in tutte le posizioni attive e passive, principali ed accessorie, appartenenti al complesso giuridico contrattuale.

Classamento catastale

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

Classe catastale

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





Clausola penale

La valutazione del danno derivante dall'inadempimento di un contratto può presentare difficoltà ed incertezze. Al fine di evitarle, le parti possono già inserire nel contratto una clausola penale con cui stabiliscono in maniera preventiva la somma forfettaria, che sarà dovuta a titolo di risarcimento del danno occasionato dall'inadempimento dell'obbligazione o dal ritardo nell'adempimento. La parte inadempiente sarà allora tenuta a pagare la penale pattuita, senza che il creditore debba dare la prova di aver subito effettivamente un danno. Le parti possono concordare che la penale costituisca la somma minima dovuta in ogni caso dall'inadempiente, salvo che non sia stata convenuta la risarcibilità di un danno ulteriore. In mancanza di questa pattuizione, il creditore non può pretendere più di quanto stabilito nella clausola penale.

Cliente dell'agenzia immobiliare

Chiunque, persona fisica o giuridica, Ente pubblico o privato, che richieda attività di intermediazione e di consulenza tecnica su immobili ed aziende.

Composizione dell'unità immobiliare

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

Comproprietà (di un immobile)

Proprietà comune a più persone.

Condizione sospensiva

Il contratto può disporre che i suoi effetti si producano o vengano meno al verificarsi di un avvenimento futuro ed incerto. Questo costituisce una condizione. La condizione si dice sospensiva se l'effetto negoziale ad essa subordinato manca in un primo tempo ed è destinato a prodursi nel caso in cui la condizione si avveri. Se invece l'effetto negoziale si produce immediatamente, ma è destinato a venir meno nel caso in cui la condizione si avveri, questa si dice risolutiva.

Condominio

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

Condono edilizio

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

Conservatoria dei registri immobiliari - Ufficio tavolare

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

Dia (oggi SCIA)

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

Diritto di abitazione

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

Diritto di recesso

E' il diritto di sciogliersi da un vincolo contrattuale. Di regola, dopo la conclusione di un contratto, non è consentito il recesso unilaterale, cioè il diritto di sciogliersi dal vincolo contrattuale mediante una dichiarazione comunicata all'altra parte. Tuttavia, in determinati rapporti contrattuali, la legge









o il contratto stesso attribuiscono ad una delle parti il diritto di recedere in qualsiasi momento o al verificarsi di determinati presupposti. E' soprattutto importante rilevare che la facoltà di recedere liberamente dal contratto è concessa dalla legge, generalmente, nei contratti ad esecuzione continuata o periodica conclusi per un tempo indeterminato. In questi casi, ciascuna delle parti può porre fine al rapporto mediante una semplice dichiarazione in tal senso, salvo l'onere di dare all'altra parte un congruo preavviso. In tutti i contratti ad esecuzione continuata o periodica il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione. La facoltà di recesso può anche essere stabilita da un accordo fra le parti (recesso convenzionale). Se non si tratta di un contratto ad esecuzione continuata o periodica, tale facoltà può venire esercitata solo prima che si inizi l'esecuzione del contratto, salvo patto diverso.

Diritto di superficie

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

Diritto di uso

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

Donazione

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

Eredità

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

Espropriazione

Procedimento di acquisizione di aree o immobili di proprietà privata da parte di un ente pubblico, di utilità pubblica per fini collettivi. E' uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche, alloggi di edilizia economica e popolare, zone industriali o comunque produttive.

Fabbricato nuovo

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

Fabbricato recente

Costruzione con vetustà di edificazione dai 5 ai 30 anni.

Fabbricato ristrutturato

Costruzione che ha subito notevoli interventi di manutenzione straordinaria.

Fabbricato vecchio

Costruzione con vetustà di edificazione oltre ai 30 anni.

Foglio di mappa

Porzione di foglio utilizzato nella mappe catastali per identificare una porzione di territorio. I fogli sono numerati progressivamente e separatamente per ogni comune e si compongono di particelle.

IPE (Indice di Prestazione energetica)

L'indice di prestazione energetica è la misura del consumo totale di energia primaria per il riscaldamento invernale (in regime continuo per 24 ore) riferito all'unità di superficie utile o di volume lordo, espressi rispettivamente in kWh/m2 per anno(edifici residenziali), o kWh/m3 (residenze collettive, terziario, industria) per anno. Ad un indice più basso corrisponde un consumo di





energia più basso e, quindi, una prestazione energetica migliore.

Ipoteca (di istituto di credito)

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

Ipoteca di primo grado (di istituto di credito)

Iscrizione che consente di essere i primi creditori ad incassare il ricavato di un'eventuale vendita giudiziaria per insolvenza del mutuatario. Rappresenta la prima ipoteca iscritta su un bene immobile.

Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito)

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

Ispezioni ipotecarie

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

Lastrico solare

Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.

Locale

Stanza, vano, ambiente di un edificio destinato ad una determinata funzione.

Locazione

Cessione di uso di un bene immobile a un terzo per un tempo predeterminato in cambio di un canone. La cessione di un immobile si definisce giuridicamente locazione. Locazione e affitto sono sinonimi.

Lottizzazione

Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

Lotto

Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né per dimensione né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

Mappa urbana

Rappresentazione grafica della situazione particellare della proprietà edilizia di un centro edificato.

Metodo analitico

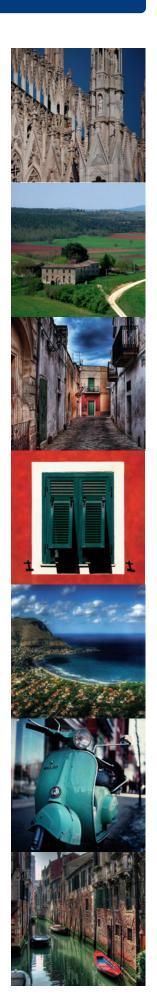
Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante capitalizzazione dei redditi.

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Microzona catastale

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









mappa catastale ed appartenenti allo stesso comune.

Multiproprietà

Diritto di godimento perpetuo e periodico di un immobile da parte di più soggetti che ha luogo quando un partecipante acquista una quota di un appartamento facente parte di un compendio immobiliare. L'acquirente ha il diritto di usufruire dell'immobile, comprensivo delle parti comuni, perpetuamente, ma solo per un determinato periodo dell'anno (generalmente una settimana). I diritti dei multi-proprietari sono identici a quelli di chi ha la proprietà nella sua interezza, per cui la quota può alienarsi, affittarsi, passare in successione.

Mutuo

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

Mutuo ipotecario

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

Nuda proprietà

Diritto reale residuo alla costituzione di usufrutto su un immobile.

Oneri concessori

Contributo relativo ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale. Risulta commisurato sia alla incidenza delle spese di urbanizzazione, sia al costo di costruzione dell'intervento.

Oneri di urbanizzazione

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

Particella catastale

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

Perito esperto

Operatore iscritto presso una Camera di commercio, autorizzato alla redazione di consulenze tecniche estimative, per le categorie e sub-categorie per le quali è abilitato.

Perito valutatore

Professionista abilitato ad effettuare perizie estimative.

Perizia estimativa

Elaborato tecnico-economico, redatto da un professionista abilitato, il cui fine principale è quello di determinare un valore di un bene applicando i principi della dottrina estimale (valore di costo, di mercato, etc...)





Permesso di costruire

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

Piano di lottizzazione

Intervento mediante il quale un'area edificabile viene suddivisa in lotti e aree comuni attrezzate con strade, parcheggi, reti fognarie, reti idriche, verde, ecc. Si tratta fondamentalmente di un "accordo" tra i proprietari dei terreni e il Comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in cambio a realizzare le opere al servizio delle costruzioni (strade, parcheggi, fogne, illuminazione pubblica, verde, ecc.).

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Strumento urbanistico che estende la propria disciplina all'intero territorio comunale e costituisce il principale mezzo di pianificazione per assicurarne lo sviluppo armonico.

Portierato

Attività di guardia, pulizia e similari al servizio di un edificio condominiale, dove si utilizzano appositi locali di proprietà comune.

Preliminare di compravendita/compromesso/promessa di vendita

Atto con il quale le parti si impegnano a concludere la compravendita. Nell'atto devono essere indicati: generalità di chi vende, costo e caratteristiche dell'immobile, modalità di pagamento e data di stipula del rogito. Le generalità dell'acquirente possono non essere indicate nell'atto e rese note davanti al notaio.

Prima casa

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

Proposta irrevocabile

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

Proprietà

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

Real Estate

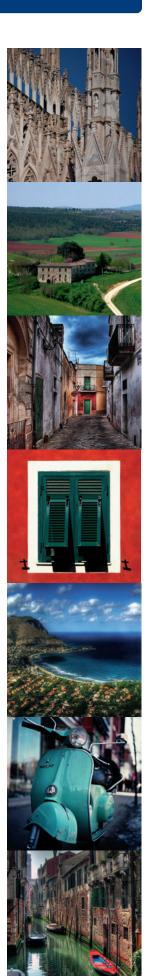
Proprietà immobiliare, bene immobile.

Reddito Agrario

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

Reddito Dominicale

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









Regolamento condominiale

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

Regolamento edilizio

Complesso di norme che regolano le procedure edilizie del comune.

Rendita

Forma di reddito che deriva dalla proprietà di un bene immobile.

Rendita catastale

La rendita catastale è un valore fiscale che viene utilizzato per determinare il valore di un immobile come base imponibile per il pagamento delle imposte.

Residence

Struttura ricettiva costituita da almeno sette unità abitative mono e/o più locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestita unitariamente in forma imprenditoriale.

Residenza

Luogo in cui una persona ha la sua abituale dimora, dove vive con una certa stabilità non perpetua ma duratura e nel quale ha intenzione di stabilire la propria abitazione.

Responsabile di agenzia immobiliare

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

Rinnovo tacito

Se è previsto il rinnovo tacito del contratto, esso, in assenza di disdetta da parte di uno dei contraenti entro il termine previsto nel contratto stesso, si rinnova automaticamente per un periodo uguale a quello della durata del contratto.

Ristrutturato (immobile)

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

Ristrutturazione edilizia

Intervento di revisione anche integrale di un edificio esistente con la possibilità di variazione di forma, sagoma, volume, superficie e anche destinazione d'uso. Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche le opere di demolizione e ricostruzione integrale, che portano alla realizzazione di immobile in tutto o in parte differente dall'originale. L'intervento edilizio in oggetto potrebbe essere effettuato sia con permesso di costruire che con denuncia di inizio attività (DIA). Il comune e la regione possono, però, personalizzare le richieste di autorizzazioni. Le richieste alle autorità competenti devono essere inoltrate da tecnici abilitati e iscritti a un Ordine/Albo professionale (Architetti, ingegneri, geometri, periti ecc...) Gli interventi comprendono:

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







Rogito notarile

Contratto di compravendita immobiliare effettuato per atto pubblico redatto da un notaio.

Subalterno

Individua l'unità immobiliare specifica, ovvero il numero di Unità immobiliari presenti in un edificio.

Successione

Trattasi del subentro, nella totalità o in una parte, dei rapporti giuridici appartenenti ad un soggetto, detto successore o avente causa, ad un altro soggetto giuridico detto autore o dante causa in occasione e causa della sua morte.

Tasso a regime

Tasso d'interesse reale che verrà applicato dalla banca nel corso del mutuo, la cui misura è determinata secondo modalità e parametri di indicizzazione concordati contrattualmente.

Terreno agricolo

Appezzamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo

Terreno edificabile

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

Usucapione

E' un modo d'acquisto della proprietà e di altri diritti reali basato sul perdurare per un determinato periodo di tempo, definito per legge, del possesso continuativo su una cosa. (Art. 1158 e seguenti del codice civile).

Usufrutto

Diritto reale di godimento in base al quale l'usufruttuario ha il diritto di godere di un bene altrui e dei suoi frutti avendone il possesso ma non la proprietà. Ha durata temporanea, non può infatti durare oltre la vita dell'usufruttuario o se questo è una persona giuridica non oltre il termine di trent' anni. Alla morte dell'usufruttario la relativa quota si consoliderà con la nuda proprietà. Le spese e le imposte sul bene sono ripartite fra nudo proprietario (spese per le riparazioni straordinarie e le imposte che gravano sulla proprietà) ed usufruttuario (spese per l'ordinaria manutenzione e le spese che gravitano sul reddito. L'usufrutto è particolarmente utilizzato nelle vendite immobiliari, dove il valore di mercato dell'immobile viene scontato di un ammontare che decresce con l'età dell'usufruttuario.

Valore catastale

Valore che si ottiene moltiplicando per opportuno coefficiente stabilito dalla norma la rendita catastale.

Valutatore esperto

Operatore iscritto ai sensi di legge nel ruolo dei Periti Esperti immobiliari istituito presso le Camere di commercio e/o negli elenchi del consulenti tecnici presso i Tribunali.

Vano

Unità formata da una stanza o da una serie di stanze costituenti una unità indivisibile in una struttura ricettiva o in una abitazione, ovvero ambiente delimitato da ogni lato da pareti (legno, vetro, cemento, ecc.) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti come parte integrante dell'altro. I bagni ed i gabinetti non contano come stanze.





Vendita

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa, di un bene di un diritto, dietro corrispettivo di un prezzo.

Vendita a corpo

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

Vendita a misura

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, effettuata sulla base delle effettive misure dello stesso. Di conseguenza se la misura indicata non fosse quella reale ognuna delle parti potrebbe chiedere l'adeguamento del prezzo. E' prevista la possibilità per il compratore di recedere dal contratto qualora la misura effettiva ecceda di oltre la ventesima parte di quella dichiarata.

Vessatoria

Una clausola è vessatoria (detta anche abusiva) quando il suo contenuto è in contrasto o viola le norme predisposte a tutela del consumatore, nei contratti stipulati fra questi ed i professionisti (D.lgs. n. 206/2005) o più in generale, quando determinano uno squilibrio tra le parti contraenti. Le clausole vessatorie non hanno effetto se non sono specificatamente approvate per iscritto.

Vincolo urbanistico

Limitazione alle normali possibilità di edificare o ristrutturare un immobile.

Visura catastale

La visura catastale è un certificato, rilasciato dal catasto, che riporta i dati tecnici e fiscali di un terreno o di un'unità immobiliare intestati ad una determinata persona (fisica o giuridica). Presso gli sportelli catastali degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio è possibile consultare la mappa e gli atti di aggiornamento catastale e le planimetrie delle unità immobiliari urbane e possono essere rilasciate copie delle risultanze della banca dati dietro versamento dei relativi diritti e tributi.

Zona censuaria (catastale)

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



