

GUIDO BROTTO

GUIDA

COMPRAVENDITA

Cosa aspettarsi quando si vende
o si acquista casa



SOMMARIO

Le cose da sapere prima di comprare casa	p. 2
Preliminare “semplice” o preliminare del notaio?	p. 4
Preliminare: caparra confirmatoria o acconto?	p. 5
Compravendita immobiliare e mezzi di pagamento: assegno circolare o bancario?	p. 6
È prudente acquistare un bene con provenienza donativa?	p. 7
L’agibilità nei trasferimenti immobiliari	p. 8
Cosa fare dopo l’acquisto di una nuova casa?	p. 13
<i>L’autore: il notaio Guido Brotto</i>	p. 14

Le cose da sapere prima di comprare casa

L'acquisto di una casa rappresenta un evento delicato e fonte di grande riflessione per una famiglia. La maggior parte delle persone, tuttavia, non possiede tutte le informazioni necessarie per affrontare compiutamente un investimento così importante ed è per questo che si intendono descrivere qui le nozioni fondamentali che è opportuno conoscere prima di comprare casa.

Cosa valutare prima di scegliere l'immobile?

Prima di comprare casa è necessario valutare le proprie esigenze. In particolare, vanno tenuti in considerazione:

- il luogo ove acquistare l'immobile: è comodo rispetto ad un supermercato? È pratico rispetto alle scuole dei bambini o al posto di lavoro? è una zona che si sta deprezzando o con aspettative di crescita? i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili?

- gli spazi (interni ed esterni) necessari, con l'accortezza di essere lungimiranti tenendo in debito conto non solo le esigenze immediate bensì anche quelle a medio/lungo termine. Di quante stanze si ha o si avrà in futuro bisogno? uno o due bagni? può essere comodo un terrazzo o un balcone? l'abitazione dispone di una cantina o di un solaio? Serviranno più box auto?

Trattativa privata o agenzia immobiliare?

Una volta opportunamente ponderate le proprie esigenze, è necessario cercare l'immobile e da subito ci si renderà conto che trovare l'abitazione dei propri sogni non è facile. Da una trattativa privata si consegue il vantaggio di risparmiare le commissioni di agenzia e oggi l'incontro tra domanda e offerta è facilitato da numerose piattaforme internet dedicate al settore immobiliare. Tuttavia, la trattativa privata nasconde numerose insidie in quanto, in tale modalità, non si può fare affidamento su alcun soggetto terzo in grado di svolgere un controllo preventivo sull'immobile. Eventuali sorprese non gradite verranno scoperte solo nella fase finale, a trattativa conclusa, in sede di rogito notarile. Inoltre, non vanno sottovalutati i numerosi adempimenti formali da svolgere per l'acquisto di una casa e non sempre le persone coinvolte hanno le informazioni necessarie per muoversi con disinvoltura in un settore così complesso.

Per questo motivo è opportuno affidarsi ad un'agenzia immobiliare che sia d'aiuto nella valutazione delle proprie esigenze e in una scelta dell'immobile più adatto alle proprie necessità.

Un buon agente immobiliare non solo aiuta l'acquirente ad ottenere il giusto prezzo ma può anche coadiuvare le parti mediante una prima analisi documentale dell'immobile per verificare la presenza di questioni macroscopiche che possano pregiudicarne l'acquisto.

L'abitazione ha la conformità catastale ed edilizia?

Una volta scelta l'abitazione sono fondamentali molteplici verifiche documentali. La legge impone infatti che, in sede di trasferimento, l'immobile abbia la conformità sia catastale sia edilizia.

Un immobile ha la conformità catastale quando i dati catastali e la planimetria depositata in catasto risultano conformi allo stato di fatto: in altre termini, il disegno planimetrico deve riprodurre fedelmente la disposizione di muri, finestre, vedute e porte.

La conformità edilizia, invece, si può ritenere sussistente quando lo stato di fatto corrisponde al titolo edilizio e al progetto depositato in Comune per ottenere il permesso di costruire. Se si rilevano delle difformità urbanistiche, va incaricato un tecnico che provveda ad effettuare una sanatoria che sani eventuali abusi edilizi e dalla quale consegua il deposito di una planimetria aggiornata: le spese, salvo diverso accordo, competono al venditore.

Il bene è dotato di un attestato di prestazione energetica?

Il venditore deve dotare l'acquirente, fin dall'inizio delle trattative, dell'attestato di prestazione energetica. Detto documento informa l'acquirente sul rendimento energetico dell'abitazione: le categorie vanno dalla G (la più scadente) alla A (la più performante). La categoria A, a sua volta, si suddivide in A1, A2, A3 e A4 (quest'ultima rappresenta l'eccellenza). Da una buona categoria energetica non consegue solo un risparmio di spesa nei consumi energetici bensì anche un maggior comfort dell'abitazione: calda d'inverno e fresca d'estate.

Il certificato di agibilità[1] è indispensabile per comprare casa?

Il certificato di agibilità attesta che l'abitazione ha le necessarie condizioni "di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici". A livello burocratico non è indispensabile per il rogito del notarile; tuttavia, se il documento fosse reperibile facilmente è opportuno ottenerlo dalla parte venditrice. Vi possono essere diverse difficoltà ad ottenere tale attestazione per le seguenti ragioni:

- nel caso di immobile nuovo, l'agibilità si forma per silenzio assenso e, quindi, non si abbisogna di un documento formale: in questi casi il costruttore (o l'avente causa) può produrre la segnalazione certificata per l'agibilità portante il numero di protocollo che certifica il deposito presso l'ufficio tecnico del comune;
- nel caso di immobile piuttosto vetusto, trovare la relativa documentazione può essere difficoltoso: la ricerca va fatta presso l'ufficio tecnico del Comune ove si trova l'immobile (nei comuni più grandi, l'Ente competente può riservarsi anche molto tempo prima di dare risposta).

In caso di impossibilità a ritrovare il documento è importante che l'acquirente pretenda dal venditore una specifica garanzia la quale garantisca che l'immobile sia idoneo all'uso per il quale è destinato. Tale garanzia deve puntualmente essere riportata nell'atto di compravendita.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono conformi?

Ancora, durante la fase di scelta di un immobile da acquistare, costituisce buona regola quella di controllare se gli impianti idraulici ed elettrici siano conformi alle norme vigenti al momento in cui questi sono stati installati.

La cosa ottimale è ottenere dal venditore, se disponibili, le relative certificazioni rilasciate dagli installatori.

L'immobile è pregiudicato da gravami pregiudizievoli?

Verificare il catasto, l'edilizia e lo stato di fatto non è ancora sufficiente per considerare privo di rischi l'acquisto. L'immobile deve essere sano anche dal punto di vista giuridico: va verificato se l'immobile ha gravami pregiudizievoli quali ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali o altri pesi che possano pregiudicare l'acquisto dell'immobile. Nel caso vi siano pregiudizievoli di questo tipo non datevi per vinti: affidatevi a professionisti competenti per farvi aiutare a risolvere il problema.

Quante sono le spese condominiali? Sono regolarmente pagate?

Nel caso di abitazioni in condominio, prima di chiudere la trattativa, è importante informarsi sullo stato dei pagamenti relativi alle spese condominiali. Le spese

condominiali, infatti, possono essere anche di ingente importo e incidere considerevolmente sul bilancio familiare. Prendere contatto con l'amministratore di condominio è auspicabile non solo per informarsi sull'ammontare delle spese pregresse e ancora eventualmente da versarsi a favore del condominio ma anche per "indagare" se il venditore è in regola con tali oneri. Non va dimenticato, infatti, che l'acquirente risponde solidalmente col venditore delle spese condominiali, anche antecedenti l'acquisto, limitatamente all'esercizio in corso e a quello precedente.

Infine, se sono state deliberate dal condominio delle opere straordinarie, l'acquirente deve farsi garantire che queste, nonostante la compravendita, rimangano a carico del venditore.

La scelta del notaio

Il notaio può essere scelto liberamente dalle parti senza che soggetti terzi possano imporre "il loro notaio di fiducia". Generalmente la scelta del notaio compete all'acquirente, in quanto ne sostiene i costi. Non è raro che il notaio venga scelto congiuntamente dalle parti in quanto, per definizione, il notaio deve essere super partes.

I costi del trasferimento immobiliare

La maggior parte dei compratori non si informa sui rilevanti costi del trasferimento immobiliare. Questi costi possono incidere considerevolmente sull'investimento programmato quindi assumere le adeguate informazioni permette di evitare sgradevoli sorprese. Le spese più comuni possono essere, a titolo esemplificativo, di seguito riassunte:

- le commissioni di mediazione, che incidono mediamente per il tre per cento del prezzo;
- le imposte sui trasferimenti immobiliari sono rilevanti e non sono sempre uguali;
- in caso di mutuo vi sono le spese di perizia, d'istruttoria e d'imposta sostitutiva;
- l'onorario del notaio.

Nel preventivare i costi non vanno dimenticate le somme necessarie per gli arredi e per gli imprevisti: non fatevi trovare impreparati!

Quali sono le altre questioni da non sottovalutare?

Devi fare un mutuo bancario per finanziare il tuo acquisto?

In sede di contrattazione preliminare, sai distinguere consapevolmente tra caparra e acconto?

L'abitazione ha una provenienza donativa?

Hai i requisiti per chiedere l'agevolazione prima casa?

Hai diritto al credito di imposta prima casa?

Devi acquistare una casa su carta?

Intendi avvalerti della c.d. disciplina del deposito del prezzo?

[1] In passato denominata "abitabilità".

E-book 1 |
Compravendita
Officina Notarile

Preliminare "semplice" o preliminare del notaio?

Quando si acquista un immobile a mezzo di un'agenzia immobiliare, prima di stipulare il contratto di compravendita davanti al notaio si sottoscrive un preliminare

di acquisto. **Eccovi un caso reale per capire la differenza tra il preliminare sottoscritto per scrittura privata non autenticata e un preliminare notarile.**

Nel novembre 2016 una mia cliente sottoscrisse un preliminare senza ausilio del notaio per l'acquisto di un bene abitativo nel comune di Milano e nel mese di gennaio 2017 mi conferì l'incarico per la compravendita in adempimento al preliminare, e per il mutuo. Nel mese di febbraio 2017 feci le ispezioni ipotecarie sul bene oggetto della compravendita per comprovare alla banca la libertà da formalità pregiudizievoli. In quel contesto scoprii che sul bene era stato trascritto un pignoramento a carico del venditore dopo la sottoscrizione del preliminare da lei sottoscritto. Tale circostanza rischiava di compromettere l'affare in quanto il pignoramento pregiudicava l'acquisto del promissario acquirente. Nel caso specifico se il preliminare fosse stato stipulato con la forma notarile e, quindi, trascritto nei registri immobiliari, nessuna preoccupazione avrebbe potuto suscitare alla parte promissaria un pignoramento trascritto in data successiva alla sua sottoscrizione. In questo caso, infatti, avrebbe potuto stipulare la compravendita senza tenere conto dei gravami pregiudizievoli che hanno colpito il bene dopo la firma del preliminare notarile. In ogni caso, la mia cliente è riuscita a stipulare il definitivo in quanto grazie al mio intervento abbiamo gestito la criticità facendo intervenire all'operazione il creditore pignorante che è stato soddisfatto con parte del prezzo spettante al venditore/debitore e in forza di ciò il pignoramento è stato cancellato.

Per concludere il preliminare notarile, soprattutto nel caso in cui la parte promissaria acquirente sia tenuta a corrispondere al promittente venditore caparre/acconti cospicui, garantisce maggiormente l'operazione nel periodo che intercorre tra la sottoscrizione del preliminare e la sottoscrizione del definitivo. In altre parole, si può pensare che il meccanismo del preliminare notarile sia simile a quello della RCA auto: nel caso non si faccia incidenti il meccanismo non opera.. ma nel caso l'incidente avvenga.. ecco che l'assicurazione garantisce i suoi effetti positivi...

E-book 1 | Compravendita Officina Notarile

Preliminare: caparra confirmatoria o acconto?

L'acquirente in sede di contrattazione preliminare per l'acquisto di un immobile, per dimostrare la serietà della sua intenzione di acquistare, corrisponde al venditore una somma di denaro.

Tale somma può assumere due qualificazioni diverse: 1) caparra confirmatoria; 2) acconto sul prezzo.

Perché generalmente le somme anticipate vengono interamente qualificate come caparra confirmatoria?

La scelta dei contraenti è generalmente motivata da ragioni fiscali in quanto la caparra confirmatoria viene tassata con un'imposta di registro allo 0,5% sulla somma versata, mentre l'acconto è tassato con un'imposta di registro al 3%.

Quali sono gli effetti della caparra confirmatoria?

La caparra confirmatoria ha la principale funzione di determinare preventivamente l'ammontare del danno nel caso una delle due parti sia inadempiente e quindi non si giunga alla stipula del definitivo. In questo caso se l'inadempimento è dell'acquirente questo perderà la caparra corrisposta; nel caso invece l'inadempimento sia del venditore questo dovrà restituire all'acquirente il doppio della caparra. Nel caso di adempimento, invece, la caparra confirmatoria potrà assumere la funzione di acconto ed essere imputata al prezzo.

Quali sono gli effetti dell'acconto?

L'acconto, rispetto alla caparra confirmatoria, ha un effetto molto limitato ossia quello di anticipare una parte del prezzo dovuto in sede di contratto definitivo di compravendita. In sede d'inadempimento le somme corrisposte dall'acquirente a titolo di acconto gli dovranno essere restituite dal venditore, salvo poi il diritto di richiedere eventualmente il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento stesso spettante a entrambi i contraenti.

Perché è corretto qualificare le somme versate anticipatamente?

Considerati i diversi effetti di caparra confirmatoria e acconto, va determinato entro quale limite la somma versata anticipatamente deve essere qualificata come caparra. La caparra confirmatoria deve essere limitata a un importo che sia proporzionato all'ammontare del danno conseguente a un eventuale inadempimento. Sopra questo limite le somme versate dovranno essere qualificate come acconto sul prezzo al fine di non esporre la parte acquirente a un rischio maggiore rispetto a quanto dovuto.

E-book 1 |
Compravendita
Officina Notarile

Compravendita immobiliare e mezzi di pagamento: assegno circolare o bancario?

Può capitare che un acquirente intenda pagare il prezzo di una compravendita immobiliare con un assegno bancario. In questi casi si crea una situazione di imbarazzo sia per il venditore che per il notaio; vediamo il perché.

Differenza tra assegno bancario e assegno circolare

L'assegno circolare viene emesso da un Istituto di Credito previo addebito della corrispondente somma a carico del richiedente. L'assegno bancario, invece, rappresenta una promessa di pagamento che il traente fa al prenditore: se il conto corrente bancario del traente ha una provvista sufficiente al pagamento, l'assegno sarà regolarmente pagato al prenditore; qualora, invece, il conto corrente non abbia la provvista necessaria al pagamento dell'assegno, quest'ultimo verrà protestato e il prenditore avrà un titolo esecutivo con il quale potrà avviare una procedura esecutiva.

Perché l'assegno circolare è parificabile al denaro contante?

L'assegno circolare, diversamente dall'assegno bancario, garantisce il pagamento in quanto viene emesso dalla banca solo previo versamento della corrispondente somma a copertura dell'assegno stesso. La somma viene, quindi, custodita dalla banca e verrà consegnata al prenditore a sua semplice richiesta.

Quietanza di pagamento: assegno circolare Vs assegno bancario

In gergo tecnico, la quietanza viene definita una "dichiarazione di scienza" con la quale il soggetto dichiarante dà atto di un determinato fatto passato. Essa non può determinare la costituzione, la modificazione o l'estinzione di un rapporto giuridico. Per questo motivo, il venditore potrà rilasciare contestualmente all'atto di compravendita una valida quietanza solo a fronte del pagamento con assegno circolare che, come si è visto, è parificabile a denaro contante. Il venditore non potrà, invece, rilasciare una quietanza contestualmente all'atto di compravendita a fronte del ricevimento di un assegno bancario, il quale, rappresentando una mera promessa di pagamento, differisce necessariamente in un momento successivo alla compravendita stessa il fatto dell'incasso del prezzo.

Quali sono i rischi per il venditore nell'accettare un assegno bancario?

Il venditore che accetta come mezzo di pagamento un assegno bancario si assume il rischio che lo stesso non sia coperto. In tal caso, sarebbe costretto ad agire giudizialmente nei confronti dell'acquirente per ottenere la risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento.

Quali sono le problematiche che incontra l'acquirente nel pagare con un assegno bancario?

L'acquirente che paga il prezzo con un assegno bancario non potrà ottenere una compravendita quietanzata. In tal caso, possono sorgere problemi in sede di rivendita dell'immobile. Il potenziale acquirente, o la banca che finanzia l'operazione, potrebbero sollevare eccezioni a fronte di una compravendita non quietanzata. In tal caso, sarà necessario raccogliere la quietanza del venditore che attesterà di aver ricevuto il pagamento dopo l'atto di compravendita. La quietanza non contestuale, tuttavia, dà luogo a dei costi fiscali accessori rispetto alla quietanza contestuale. La legge tributaria, infatti, richiede il pagamento di un'imposta di registro pari allo 0,5% dell'importo quietanzato, imposta non dovuta qualora la quietanza sia data contestualmente all'atto di compravendita.

In caso di pagamento con assegno bancario, cosa è corretto scrivere nell'atto di compravendita?

Assodato che il pagamento con assegno bancario inibisce al venditore la possibilità di rilasciare quietanza contestuale alla compravendita, in questo caso in atto si dovrà scrivere che l'accredito / addebito della somma nei rispettivi conti correnti dei contraenti costituirà prova dell'avvenuto pagamento. La Corte di Cassazione, con Sentenza del 22 gennaio 2019, n. 1572, ha precisato che la quietanza contestuale alla compravendita rilasciata dal venditore a fronte del ricevimento di un assegno bancario può attestare il mero fatto del ricevimento dell'assegno medesimo e non potrà mai attestare l'estinzione dell'obbligazione relativa al pagamento del prezzo.

E-book 1 |
Compravendita
Officina Notarile

È prudente acquistare un bene con provenienza donativa?

La provenienza donativa [1] di un bene immobile può rappresentare un rischio per l'acquirente oppure per la banca che finanzia l'acquirente medesimo, in quanto se essa pregiudica i diritti ereditari dei legittimari, questi possono impugnare la donazione e, in determinati casi, recuperare la proprietà del bene donato da chi lo ha acquistato.

La provenienza donativa è sempre rischiosa?

Il fatto che la provenienza sia donativa non deve sempre allarmare, in quanto è necessario prima analizzare il fatto concreto per determinare l'effettiva presenza di rischi per l'acquirente. La prima domanda che va posta è se il donante è ancora in vita o meno e dalla risposta si determina la strategia da applicare.

Chi può impugnare la donazione?

I soggetti legittimati ad attivare l'azione giudiziaria di riduzione [2] sono i c.d. legittimari. Secondo la legge si definiscono legittimari il coniuge, i figli ovvero in assenza di figli i genitori. A ben vedere, con la nuova legge sulle unioni civili, anche il soggetto dello stesso sesso unito civilmente al donante ha oggi lo status di legittimario.

Cosa accade se il donante è già deceduto?

Nel caso il donante sia già deceduto non ci sono rischi nei seguenti casi:

- il donante aveva un unico legittimario che sta vendendo il bene donato;
- sono passati più di 10 anni dalla morte del donante e nessun legittimario ha attivato un'azione giudiziaria di riduzione;
- i legittimari hanno già rinunciato all'azione di riduzione dopo la morte del donante.

Se non si ricade nei suddetti casi, la tutela è rappresentata dalla rinuncia all'azione di riduzione da parte di tutti i legittimari, da farsi prima o contestualmente alla stipula dell'atto di acquisto di bene immobile con provenienza donativa.

Cosa accade se il donante è ancora in vita?

Il caso più problematico accade quando il donante è ancora in vita e non sono trascorsi più di venti anni dalla donazione oppure sono trascorsi più di venti anni dalla donazione ma i legittimari hanno rinnovato il diritto di opposizione alla donazione. Al fine di tutelare l'acquisto dell'acquirente la dottrina ha escogitato almeno tre soluzioni:

- il mutuo dissenso ossia un atto con il quale donante e donatario convengono di sciogliere la donazione con effetto retroattivo; in questo caso la vendita al terzo acquirente verrà fatta dal donante che è ritornato nella proprietà del bene donato;
- una fideiussione emessa da una banca che garantisce il terzo acquirente nel caso di evizione conseguente a un'azione di riduzione;
- la rinuncia all'azione di restituzione da parte di tutti i legittimari che impedisce a loro una tutela di natura reale sul bene donato e ciò salvaguarda la titolarità del bene stesso in capo al terzo acquirente. Resta inteso che tale soluzione, in determinati casi, può essere non consigliabile perché non tutela il terzo acquirente dagli eventuali legittimari sopravvenuti dopo l'atto di compravendita.

Privo di rischi per il terzo acquirente è, invece, il caso in cui sono trascorsi più di venti anni dalla donazione e nessun legittimario si sia opposto alla donazione.

[1] Esempio: Si supponga che Tizio dona a Tizietto l'immobile Alfa. Tizietto dopo 5 anni intende vendere l'immobile a lui donato. In questo caso, si ha la c.d. provenienza donativa.

[2] L'azione di riduzione serve al legittimario leso nei suoi diritti ereditari al fine di riparare la lesione chiedendo ristoro prima agli altri eredi e, in seconda battuta, ai donatari. In quest'ultimo caso, il terzo acquirente di un bene donato può subire, in determinati casi, l'evizione del bene.

L'agibilità nei trasferimenti immobiliari

L'acquirente di una abitazione si aspetta che l'immobile individuato sia abitabile e salubre ed è per questo che in sede di trattativa commerciale va approfondita la tematica della presenza o meno della segnalazione certificata di agibilità, per evitare spiacevoli sorprese dopo l'atto di compravendita.

Cos'è la segnalazione certificata di agibilità?

La segnalazione certificata di agibilità accerta, secondo la normativa tempo per tempo vigente, la sussistenza nell'immobile delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato all'ufficio tecnico comunale (art. 24 D.P.R. 380/2001).

L'agibilità nel tempo

Dal 1° gennaio 2016, l'agibilità è attestata da un professionista a mezzo della segnalazione certificata di agibilità. Differentemente dal passato, è il professionista che si assume la responsabilità che l'immobile abbia i requisiti previsti dalla legge.

Dal 30 giugno 2003 al 31 dicembre 2015, l'agibilità era rilasciata, entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, a cura del responsabile del competente ufficio comunale, previo esame del relativo incartamento e previo eventuale controllo dell'immobile. Nel caso di mancato rilascio dell'agibilità nei termini previsti senza alcuna richiesta del Comune, la certificazione si riteneva compiuta con il silenzio assenso (30 giorni nel caso di presenza del parere dell'azienda sanitaria locale; 60 giorni in caso di autodichiarazione).

In data anteriore al 30 giugno 2003, si doveva fare riferimento al testo unico in materia sanitaria, il R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, che ha introdotto l'autorizzazione di abitabilità, con una funzione meramente sanitaria e non anche edilizia (all'epoca, infatti, non esisteva ancora il concetto di licenza edilizia). Successivamente, la materia venne via via riformata e nello specifico è stata oggetto di revisione per il tramite:

- della legge Ponte (L. 765/1967) con cui si introdusse la distinzione (oggi non più in vigore) tra agibilità, relativa agli immobili non residenziali, e abitabilità relativa ai beni immobili abitativi;

- della L. 46/1990, relativa alla conformità degli impianti, grazie alla quale il certificato di agibilità/abitabilità venne condizionato al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o del loro collaudo;

- del D.P.R. 425/1994 che inserì l'obbligo, per le costruzioni di nuove case o nel caso di ristrutturazione maggiore, di allegare alla domanda di abitabilità ulteriore documentazione (e precisamente il collaudo statico relativo al cemento armato, l'accatastamento dell'immobile, dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti, nonché la dichiarazione del diretto dei lavori della conformità dell'opera al progetto depositato in comune);

Successivamente, il D.P.R. 380/2001 sopprime la dualità tra agibilità/abitabilità e i termini vennero assorbiti nel certificato di agibilità, da rilasciarsi come sopra meglio descritto.

L'attuale disciplina dell'agibilità degli edifici

Al fine di attestare l'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori dell'edificio, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività (o ancora, i loro successori o aventi causa), devono presentare allo sportello unico per l'edilizia, la segnalazione certificata per le nuove costruzioni e anche in caso di ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali. Ed invero, la segnalazione certificata di agibilità può essere anche parziale.

Ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 380/2001, la segnalazione certificata di agibilità va presentata unitamente alla seguente documentazione:

- attestazione del direttore dei lavori che assevera la sussistenza delle condizioni di legge;

- certificato di collaudo statico;

- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

- l'accatastamento dell'immobile;

- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni previste dalla legge.

Dopo la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il fabbricato può essere utilizzato, con una dovuta precisazione: l'ottenimento della documentazione in oggetto non inibisce all'autorità pubblica di emettere una dichiarazione di inagibilità.

Quali sono le garanzie che deve dare il venditore in sede di compravendita di un fabbricato?

Generalmente, in sede di atto di compravendita, il venditore garantisce l'acquirente sulla presenza dell'agibilità. In questo caso il venditore, a seconda dell'anno di costruzione dell'immobile, consegna all'acquirente il certificato di abitabilità/agibilità. Nel caso di agibilità formata per silenzio assenso, verrà consegnata la copia attestante la presentazione della domanda presso il competente ufficio (solitamente portante la data e il protocollo comprovante l'avvenuto deposito), unitamente agli allegati previsti dalla legge tempo per tempo vigente.

In tal caso l'acquirente dovrà, altresì, dichiarare che non sono stati emessi provvedimenti di sospensione o diniego.

Qualora sia stata presentata la segnalazione certificata di agibilità, il venditore consegnerà la copia all'acquirente sempre unitamente ai relativi allegati. In questa ipotesi, il deposito presso il competente ufficio comunale viene comprovato mediante esibizione della ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata.

È possibile vendere il fabbricato senza la documentazione comprovante l'agibilità?

Il nostro paese si caratterizza per avere un cospicuo patrimonio immobiliare di vecchia o vecchissima costruzione, molto spesso realizzato in epoche ove era assente la normativa edilizia.

Tali edifici possono essere privi di incartamenti comprovanti l'agibilità o, ancora, la documentazione è presente ma non reperibile ovvero reperibile ma solo con grande difficoltà.

In queste ipotesi il venditore potrà comunque vendere il suo fabbricato, garantendo all'acquirente che l'immobile sia idoneo all'uso per il quale è destinato. In ogni caso, in siffatta ipotesi, l'acquirente potrà contare su una tutela risarcitoria in caso di dichiarazione del venditore mendace o semplicemente errata. Per evitare contenziosi, il notaio dovrà far risultare tale garanzia del venditore in modo espresso e l'acquirente dovrà, a sua volta, accettare in modo esplicito tale condizione di vendita.

È possibile vendere il fabbricato privi dei requisiti di agibilità?

La normativa vigente non impedisce di trasferire la proprietà di un fabbricato in assenza dell'agibilità e, coerentemente, la giurisprudenza non ha mai affermato la nullità di un atto di compravendita di un immobile privo dei requisiti previsti dalla legge. Il tutto, quindi, si deve risolvere dal lato squisitamente privatistico.

In altri termini, il venditore non deve celare all'acquirente il fatto che il fabbricato sia inagibile, in quanto se ciò avvenisse l'acquirente potrebbe chiedere la risoluzione del contratto per aliud pro alio, oltre alla richiesta del risarcimento del danno subito. Il bene non agibile, quindi, deve considerarsi commerciabile purché l'acquirente sia consapevole di cosa sta comprando.

Ad esempio, l'acquirente potrebbe essere comunque interessato ad acquistare un bene non agibile in quanto ha in programma una ristrutturazione maggiore che si deve, per legge, concludere con la presentazione di una segnalazione certificata di eredità. Anche in tal caso, è necessaria una clausola espressa nell'atto notarile di compravendita che faccia emergere la piena consapevolezza delle Parti componenti.

Cosa fare dopo l'acquisto di una nuova casa?

Dopo l'atto notarile di acquisto di una casa vi è una serie di formalità burocratiche da espletare e una serie di aspetti ai quali bisogna prestare attenzione. Il tutto viene qui riassunto al fine di dare al lettore una rapida guida.

IUC (imposta unica comunale) – IMU – TASI – TARI

La "IUC" è stata introdotta con la Legge Finanziaria per l'anno 2014 e comprende tre diverse imposte:

IMU: è la tassa sugli immobili dovuta dal possessore. L'esenzione dall'imposta è prevista solo nel caso di abitazione principale ossia dove si ha la residenza anagrafica o la dimora abituale;

TASI: è la tassa sui servizi indivisibili a carico di chi possiede o detiene a qualsiasi titolo immobili, compresa l'abitazione principale. La Legge di Stabilità 2016 ha previsto l'esenzione dalla TASI per proprietari ed inquilini, a condizione che non si tratti di immobili ricadenti nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;

TARI: è la tassa sui rifiuti a carico di chi possiede o detiene a qualsiasi titolo immobili, locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti urbani. È importante ricordare che in caso di vendita o locazione dell'immobile si deve presentare all'Ufficio Tributi del Comune – la c.d. "denuncia di cessazione" (a carico del venditore/locatore) e la c.d. "denuncia di nuova occupazione" (a carico dell'acquirente/conducente).

L'IMU è dovuta in due rate: l'acconto, che riguarda il primo semestre dell'anno e scade il 16 giugno, e il saldo che riguarda il secondo semestre e scade il 16 dicembre. L'IMU è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile dell'anno in corso. Se l'acquisto del bene avviene entro il 15 del mese l'intero mese sarà a carico della parte acquirente; se l'acquisto avviene dal giorno 16 l'intero mese rimarrà a carico della parte venditrice.

Per la TARI e la TASI, invece, vi sono due rate a scadenza semestrale i cui termini sono stabiliti da ciascun Comune in maniera anche differenziata fra i due tributi. Si precisa che è prevista anche la possibilità del pagamento in un'unica soluzione.

Il nuovo proprietario è tenuto a dichiarare all'Ufficio Tributi del Comune i suoi diritti immobiliari. I comuni hanno la facoltà di regolamentare in maniera differente il regime di dichiarazione, con particolare riferimento a tempi e modalità; è opportuno, pertanto, informarsi presso il competente ufficio dei tributi del Comune al fine di evitare degli illeciti.

Qual è la base imponibile per il pagamento dell'IMU?

Per determinare la base imponibile per il pagamento dell'imposta dovuta per una casa di abitazione e relative pertinenze si deve rivalutare la rendita catastale del 5% e poi moltiplicarla per 160. Le aliquote vengono stabilite dai singoli Comuni entro i limiti previsti dal Legislatore Statale. Il pagamento deve essere effettuato solo con modello F24.

L'IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) sulla casa

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella Dichiarazione dei Redditi (Mod. 730 o Mod. Unico) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato. Il reddito immobiliare va sommato agli altri redditi conseguiti. L'imposta da versare varia in base alla rendita catastale, all'utilizzo dell'immobile o dall'eventuale canone di locazione percepito. Se l'immobile costituisce, però, la "prima casa" si ha una esenzione totale in quanto opera una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale.

Gli allacci alle utenze essenziali

Di fondamentale importanza è occuparsi delle utenze (energia elettrica, gas e acqua) al fine di evitare che rimangano intestate al vecchio proprietario o da questo cessate. È necessario, quindi, intestare a proprio nome i contratti relativi alla casa appena acquistata:

- se il precedente intestatario non ha effettuato la cessazione dei contratti è possibile fare le volture a proprio favore;
- se il precedente intestatario ha fatto la cessazione dei contratti e conseguentemente i contatori sono staccati e non erogano più i servizi, è necessario fare il subentro;
- nel caso di una casa di nuova costruzione o di una casa priva di contatori è necessario fare delle nuove attivazioni.

È possibile fare la procedura anche on line e sono previste riduzioni di tariffa per l'uso domestico residente. Le medesime società di fornitura energia elettrica e gas richiederanno poi la comunicazione dei dati catastali dell'immobile a cui è destinato il servizio ed il titolo di possesso dell'immobile (ad esempio: proprietà, locazione, usufrutto, comodato). Tali dati si possono trovare nel testo dell'atto notarile o sul certificato di avvenuta stipula.

Cosa bisogna comunicare all'amministratore del condominio?

Il trasferimento dell'immobile deve essere comunicato all'amministratore di condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed ai conteggi di conguaglio. A tal fine è sufficiente consegnare all'amministratore di condominio il certificato di avvenuta stipula dell'atto di compravendita che viene consegnato dal notaio alla fine del rogito.

Posso detrarre gli interessi passivi del mutuo prima casa?

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario/fondario per l'acquisto dell'abitazione principale, gli spetta la detrazione d'imposta IRPEF nella misura del 19% sugli interessi passivi ed oneri accessori fino ad un massimo di euro 4.000. La detrazione è ammessa alle seguenti condizioni:

- la casa sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto;
- l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del mutuo.

Per "oneri accessori" detraibili si intendono, oltre agli interessi passivi, l'onorario del notaio relativo al contratto di mutuo ipotecario (escluso, però, l'onorario per l'atto di compravendita) e le altre spese accessorie (es. spese di perizia, spese di istruttoria).

Posso detrarre le spese di intermediazione immobiliare?

In sede di dichiarazione dei redditi, l'acquirente può portare in detrazione anche il 19% delle spese sostenute per l'intermediazione immobiliare fino alla concorrenza massima di Euro 1000,00, e quindi per un importo massimo di Euro 190,00. La condizione per poter fruire della detrazione è che l'intermediazione abbia riguardato l'acquisto di una "prima casa".

Posso detrarre gli eventuali interventi di recupero edilizio?

Il testo unico delle Imposte sui Redditi all'art. 16-bis dà la possibilità di detrarre le spese per determinati interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Le detrazioni spettano in misura diversa a seconda della tipologia di intervento che si andrà a realizzare.

Le formalità da rispettare per godere delle agevolazioni sono:

- i pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento e il codice fiscale o partita iva del beneficiario;
- nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell'immobile;
- prima dell'inizio dei lavori, deve essere inviata alla ASL, apposita comunicazione con raccomandata a/r qualora ciò sia previsto per la tipologia del lavoro da effettuare.

È opportuna una copertura assicurativa della propria abitazione?

Nel caso di acquisto di una casa, può essere opportuno sottoscrivere una polizza assicurativa. La scelta della polizza dipende dalle esigenze del proprietario e per questo le compagnie assicurative offrono diverse tipologie, che vanno dal risarcimento del danno, alla tutela legale, al furto, alla responsabilità verso terzi, nonché alla protezione dei familiari e degli eventuali animali domestici.

Attenzione al caso di acquisto di un appartamento in condominio; in questi casi è possibile che il condominio abbia già una polizza globale fabbricati. Detta polizza tutela il condominio dalle responsabilità civile e copre i danni causati dall'edificio e sull'edificio. In particolare copre i danni che potrebbero cagionare le parti comuni a terzi e agli stessi condomini nonché i danni causati da proprietà esclusive dei condomini quali, ad esempio, le rotture dei tubi della singola unità immobiliare privata. Qualora il condominio abbia questa polizza, bisogna accertarsi che il contratto relativo all'assicurazione della propria abitazione copra eventi dannosi non previsti dalla polizza assicurativa condominiale al fine di ridurne i costi. In altre parole, l'assicurazione privata sulla propria casa deve completare la copertura assicurativa già prevista dal condominio e non sovrapporsi, parzialmente o totalmente, ad essa.

Cambio di residenza e parcheggi per residenti

Entro 20 giorni dall'entrata nella nuova casa, qualora si sposti contestualmente anche il domicilio, ovvero il luogo in cui abitualmente si vive, è necessario effettuare il cambio di residenza. Tale formalità si esegue tramite appositi moduli forniti dal Comune, in cui indicare tutti i propri dati inclusi quelli relativi ad eventuali patenti di guida. Nello stesso momento è anche possibile richiedere permessi di sosta in strada per residenti, sulle c.d. "strisce gialle".

Dopo il cambio residenza, è facoltà del Comune inviare un funzionario che controlli l'effettiva presenza del dichiarante nell'abitazione e l'idoneità della stessa ad essere abitata. A tal fine, è necessaria la presenza di un letto, tavolo e sedie, oltre agli arredi fissi di cucina e bagno.



L'autore: il notaio Guido Brotto

“Sono nato a Cittadella in provincia di Padova nel 1979 e sono il primo notaio della mia famiglia. Famiglia di piccoli imprenditori la mia, da loro ho imparato l'umiltà, il valore del lavoro e lo spirito di sacrificio. Il mondo del lavoro l'ho scoperto presto: a tredici anni durante le vacanze estive aiutavo il nonno a fare scope di saggina e più avanti, nei miei pomeriggi dopo scuola, ero l'apprendista del parrucchiere.

Tutto sembrava già scritto e di studiare legge proprio non ne avevo idea...e poi finite le superiori, quasi per caso, venni assunto in uno studio notarile e fu amore a prima vista! Ho iniziato dal basso, facevo fotocopie, mi occupavo di vidimare libri contabili e di inviare le formalità degli atti societari presso il registro imprese. Un'esperienza lunga quattro anni – dal '99 al 2003 – che mi ha permesso di sperimentare tutti gli aspetti pratici di questo lavoro. Di giorno impiegato e di sera venditore di prodotti assicurativi per arrotondare lo stipendio. Che dite, una bella palestra vero?

Ma ancora non era abbastanza...

Una notte ebbi la folgorazione, decisi di frequentare l'Università per fare il concorso notarile, e così andai a vivere a Milano e mi iscrissi alla facoltà di Giurisprudenza di Pavia.

Furono anni di forte impegno lavorativo, da assistente software per una società di informatica notarile con clienti in tutta la Lombardia e Piemonte a commerciale per questa stessa società, mentre il mio corso di studi procedeva senza sosta; al momento della laurea stavo già facendo pratica notarile da sei mesi da un notaio di Alassio, un caro amico con il quale avrò sempre un debito di riconoscenza. Discussi la tesi in Diritto Commerciale con il Prof. Zanarone e mi laureai con 110 e lode nel 2009.

Ma ancora non era abbastanza...

Nel 2010 trovai a Milano la scuola che mi aiutò a superare il concorso attraverso i suoi preziosi insegnamenti. Durante gli anni per preparare il concorso non ho mai lasciato la presa, ho continuato a collaborare con uno studio notarile e a studiare per 6/8 ore al giorno, festivi compresi. Non ho mai pensato che fosse facile o semplice, ma era quello che volevo fare.

Ebbi la notizia di aver superato gli scritti il 13 novembre 2014 alle ore 13.49; lo ricordo ancora, ero con mia moglie Eleonora e scoppiammo a piangere dalla felicità. Il 18 febbraio 2015 superai anche l'orale con un voto di 148/150 e mi classificai 16° in graduatoria. Mi sono iscritto a ruolo il 30 dicembre 2015 e come prima esperienza professionale mi sono associato in un noto studio Milanese.

Il resto è già tutto qui: dal 1° gennaio 2018 io e il mio nuovo socio Daniele Minussi abbiamo fondato Officina Notarile con l'obiettivo di mettere al centro del nostro lavoro il cliente e ogni sua necessità.

**Officina Notarile è un'associazione
di cultura giuridica**

**Puoi trovare tutti i nostri articoli su
www.officinanotarile.it**

**Per qualsiasi informazione o dubbio non
esitare a contattarci
scrivi@officinanotarile.it**

**Per rimanere informato,
iscriviti alla nostra newsletter
www.officinanotarile.it**

**Puoi trovare il notaio Guido Brotto negli uffici
di Lecco, Introbio e Milano:
lecco.officinanotarile.it**