

## L'acquisto di una casa - Consigli -

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 23/2/2009

L'acquisto di una casa è sicuramente uno dei problemi più importanti di una famiglia, anche perchè talvolta non mancano forti delusioni e si rischia di perdere i soldi messi da parte dopo anni e anni di risparmi.



A tale proposito, Consumerlaw, lo studio legale che svolge consulenza per l'Unione Nazionale Consumatori, fornisce alcuni consigli premettendo che i passaggi dell'acquisto possono essere diversi e più o meno articolati: agenzia, prenotazione, contratto preliminare (il cosiddetto "compromesso"), rogito notarile, sono tappe note a tutti. Rivolgersi ad un'agenzia immobiliare non è necessario, ma consente di "saltare" il passaggio

della ricerca diretta della casa entrando direttamente nel vivo delle trattative, anche se con alcune cautele.

Comunque, per acquistare senza sorprese, è bene tenere a mente alcune semplici indicazioni:

- non aver fretta di concludere l'«affare»;
- farsi assistere da un legale sin dal momento delle «trattative» tra le parti;
- al momento di rivolgersi ad un'agenzia chiedere innanzi tutto l'«importo della provvigione: se è più del 2% sarà sempre possibile «negoziarlo»;
- chiedere, prima di firmare, tutta la documentazione riguardante l'«immobile che si intende acquistare, a cominciare dall'«atto di provenienza e dalla relativa nota di trascrizione»;
- leggere attentamente l'«incarico di mediazione prima di sottoscriverlo ed eventualmente chiedere di farlo visionare da persona di fiducia per escludere la presenza di clausole vessatorie (ad esempio irrevocabilità della proposta, penali a carico del consumatore, ecc.);
- pretendere di scegliere, sin dall'inizio, un notaio di propria fiducia per la stipula del contratto preliminare e del rogito definitivo;
- stipulare anche il contratto preliminare davanti al notaio, facendo autenticare le firme: tale operazione comporterà un maggior costo, ma metterà al riparo da numerose insidie e da questioni che potrebbero sorgere in capo alla casa successivamente alla stipula dell'«accordo preliminare (ad es. ipoteche, pignoramenti immobiliari, eccetera). E' opportuno chiedere il preventivo dei costi di tali operazioni;
- qualsiasi acconto o caparra in sede di compromesso dovrà essere corrisposto a mezzo assegno «non trasferibile» intestato esclusivamente al proprietario venditore (o ad ogni singolo proprietario pro quota). Meglio ancora se consegnato al notaio, che provvederà a corrisponderlo alla parte venditrice non appena effettuate le necessarie visure e la trascrizione del compromesso;
- cercare di ottenere la consegna della casa qualche giorno prima della stipula del rogito definitivo di compravendita, previa consegna del saldo del prezzo nelle mani del notaio (a garanzia del pagamento): ciò consentirà di guadagnare tempo (ad esempio per le operazioni di allaccio delle utenze) e di diventare poi proprietari senza problemi.

Perchè la valutazione della reale convenienza di un affare sia completa non si può trascurare di esaminare gli aspetti fiscali della transazione. Quindi:

- prima di comprare è consigliabile esaminare se ricorrano o meno i presupposti (o, meglio, i requisiti soggettivi e oggettivi) per godere dell'«agevolazione «prima casa»». Il risparmio di imposta è considerevole;

• se si acquista come "prima casa" avendo venduto la precedente prima casa da meno di un anno, si ha la possibilità, in occasione del nuovo acquisto, di recuperare l'imposta di registro pagata originariamente;

• se viene chiesto un mutuo ipotecario per acquistare l'abitazione principale potranno essere detratti, in sede di dichiarazione dei redditi, i relativi interessi passivi (e gli oneri accessori) pagati ogni anno, nella misura percentuale del 19 per cento di un massimo di euro 3.615,20 (per un risparmio annuo di imposta di massimo euro 686,89).

E' utile, infine:

• chiedere che sia prevista una "penale" per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'appartamento rispetto alla data concordata, che potrà essere detratta dal prezzo finale;

• farsi consegnare sin dall'inizio il regolamento di condominio e il recapito dell'amministratore del condominio per conoscere eventuali morosità del venditore, eventuali delibere assembleari pregiudizievoli (che potrebbero incidere sul prezzo dell'affare) e comunque per comunicare il proprio acquisto onde consentire una corretta ripartizione delle spese e l'effettuazione dei relativi conguagli.

[avv.vitaliano@virgilio.it](mailto:avv.vitaliano@virgilio.it)