



Camera di Commercio
Pavia



COME COMPRARE CASA OGGI

a cura di

Paolo Tonalini

Notaio



**Camera di Commercio
Pavia**

Via Mentana, 27 - 27100 PAVIA
Telefono 0382 3931 Fax 0382 304559
e-mail: pavia@pv.camcom.it

PAOLO TONALINI
Notaio

STRADELLA (PV) – Via Dallagiovanna 19
Telefono 0385 48564 – Fax 0385 43443
PAVIA – Viale Cesare Battisti 17
Telefono 0382 530207 – Fax 0382 306455
e-mail: notaio@tonalini.it

notaio.tonalini.it

Copyright © 2010 Paolo Tonalini

Proprietà letteraria riservata. La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica sono riservati per tutti gli Stati.

Prefazione

La complessità delle problematiche legate all'acquisto di una casa, soprattutto per i consumatori che non rientrano tra gli addetti ai lavori, implica l'assunzione di un notevole margine di rischio, che in alcuni casi può colorarsi di tinte drammatiche, se si considera che non di rado vengono messi in gioco i risparmi di una vita.

Si pensi, ad esempio, all'eventualità di acquistare un'unità immobiliare "sulla carta", qualora successivamente il costruttore per varie vicende divenisse insolvente, e non avesse provveduto a costituire la fideiussione prevista dalla norma, oppure ai casi – abbastanza numerosi – in cui l'acquirente venisse a conoscenza, solo dopo la firma del rogito, dell'esistenza di vincoli sull'immobile che ne limitano la fruibilità.



Tra i professionisti che possono fornire un ausilio nei vari passi verso la stipula del contratto preliminare e dell'atto di compravendita, una figura di primo piano è certamente quella dell'agente di affari in mediazione, la cui attività è stata disciplinata dalla legge n. 39/1989 e dal relativo regolamento di esecuzione d.m. 452/1990.

Le recenti azioni del legislatore indirizzate alla semplificazione delle attività economiche – pur giungendo alla soppressione del Ruolo istituito dalla legge 39 – hanno mantenuto la necessità per l'agente immobiliare di essere dotato di ineludibili requisiti professionali e di onorabilità, assegnando alle Camere di Commercio il compito di vigilare sul suo operato. Particolarmente rilevante è l'obbligo di depositare presso l'Ente camerale i formulari in uso per la stipula dei contratti con i clienti.

Su queste competenze si innestano le ulteriori attribuzioni camerali in materia di verifica delle clausole vessatorie contenute nei contratti. Con

il valido apporto di un'apposita Commissione di esperti, la Camera di Commercio di Pavia si è concentrata sull'esame circa la presenza di eventuali clausole vessatorie contenute nelle condizioni generali relative ai modelli di incarico predisposti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio provinciale.

Anche da ciò è scaturita l'idea di organizzare, nel mese di novembre 2010, un Convegno sul tema della compravendita immobiliare, di cui questo pregevole lavoro del notaio Paolo Tonalini costituisce una parte essenziale, ponendosi l'arduo obiettivo di compendiare con uno stile accessibile e coinvolgente – come è nella sua tradizione di pubblicista – le problematiche afferenti la materia.

Giacomo de Ghislanzoni Cardoli

Presidente della Camera di Commercio di Pavia

L'autore

Paolo Tonalini è notaio e consigliere del Collegio Notarile di Pavia.

Si è laureato in giurisprudenza all'Università di Pavia con una tesi in diritto tributario, di cui è stato relatore il professor Giulio Tremonti.

Dopo la laurea ha frequentato l'Accademia Navale e ha prestato servizio come Ufficiale nella Marina Militare. Prima della nomina a notaio ha esercitato per alcuni anni la professione di avvocato.

E' giornalista pubblicista e dal 1994 collabora con il bisettimanale di Pavia "Il Punto" per una rubrica sull'applicazione della legge nella vita di tutti i giorni, e per le pagine dedicate al mercato immobiliare.

Per la Camera di Commercio di Pavia ha già realizzato pubblicazioni sulla nuova società a responsabilità limitata (2003) e sulla riforma dell'impresa agricola (2005). Ha inoltre curato per la F.I.M.A.A. di Pavia una guida per l'acquisto della casa "sulla carta" (2006), per la Banca Nazionale del Lavoro un manuale sull'acquisto della casa e il mutuo (2007) e per la Provincia di Pavia alcuni libri su "L'azienda di famiglia" (2007), sulla portabilità del mutuo (2008) e sull'acquisto della casa (2009), con il contributo dell'Aler di Pavia. Il libro "Fatti Vostri - La Legge nella vita quotidiana", che raccoglie i suoi articoli, è giunto all'ottava edizione (di cui una realizzata per Intesa SanPaolo e una per il Credito Artigiano). Collabora inoltre con "Pavia Economica" e con riviste giuridiche.



Negli ultimi anni ha tenuto corsi di aggiornamento per il personale direttivo di istituti di credito, per ordini professionali e associazioni di categoria, ed è stato relatore in numerosi convegni, soprattutto in tema di diritto societario, trasferimento di beni immobili, successioni e imprese agricole, in diverse città italiane.

Sommario

| | |
|--|-----------|
| Prefazione | 3 |
| L'autore | 5 |
| Sommario | 6 |
| Il Compromesso | 8 |
| Il contratto preliminare | 8 |
| La proposta d'acquisto | 10 |
| Le tasse sul contratto preliminare | 11 |
| Il notaio | 12 |
| L'agenzia immobiliare | 14 |
| Il Rogito | 17 |
| I documenti per il notaio | 17 |
| La certificazione energetica | 18 |
| La regolarità catastale | 22 |
| La conformità degli impianti | 28 |
| Il certificato di agibilità | 29 |
| L'atto di compravendita | 30 |
| Il pagamento del prezzo | 31 |
| L'azione revocatoria | 33 |
| Comprare sulla carta | 36 |
| L'acquisto di immobili in costruzione | 36 |
| Quando si applicano le nuove regole | 36 |
| La fideiussione | 39 |
| Il contratto preliminare | 42 |
| La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca | 44 |
| La polizza assicurativa indennitaria | 45 |
| L'esclusione della revocatoria fallimentare | 47 |

| | |
|---|-----------|
| Il diritto di prelazione dell'acquirente | 48 |
| Il fondo di solidarietà | 48 |
| Le Tasse | 49 |
| Comprare da un privato | 49 |
| Comprare dal costruttore | 50 |
| Le agevolazioni per la prima casa | 52 |
| Le pertinenze della prima casa | 56 |
| La decadenza dalle agevolazioni prima casa | 58 |
| Il riacquisto della prima casa | 61 |
| Il Mutuo | 64 |
| Come chiedere un mutuo | 64 |
| Il contratto di mutuo | 65 |
| L'ipoteca | 69 |
| Il terzo datore di ipoteca | 70 |
| La fideiussione | 71 |
| L'accollo del mutuo | 72 |
| Le tasse sul mutuo | 73 |
| La detrazione fiscale degli interessi | 74 |
| Il mutuo per costruzione o ristrutturazione | 76 |
| Dopo l'acquisto | 78 |
| L'Imposta Comunale sugli Immobili (Ici) | 78 |
| L'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) | 79 |
| Tassa sui rifiuti solidi urbani | 80 |
| Allacciamento delle principali utenze | 80 |
| Amministrazione del condominio | 81 |
| Difendere la casa | 82 |
| Il fondo patrimoniale | 82 |
| Cos'è il fondo patrimoniale | 82 |
| Cosa mettere nel fondo | 83 |
| Come funziona il fondo | 83 |

Il Compromesso

Il contratto preliminare

Il trasferimento della proprietà della casa avviene solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita. Molti obblighi, però, vengono assunti già nel **contratto preliminare**, definito abitualmente “compromesso”, di solito sottoscritto in forma privata eppure pienamente vincolante. Ecco perché dobbiamo prestare particolare attenzione alle clausole inserite nel compromesso, che regola gran parte degli aspetti del contratto definitivo e le modalità di pagamento, senza possibilità di ripensamenti.

Quando ci si rivolge a un'**agente immobiliare**, di solito egli predispone anche il testo del contratto preliminare. In questo caso la serietà dell'agente può essere una garanzia. E' comunque sempre opportuno controllare il modulo per verificare che non contenga clausole abusive o particolarmente onerose, soprattutto per l'acquirente. E' indice di serietà dell'agente immobiliare consegnare il modulo alla parte prima della sottoscrizione, per consentire di leggerlo attentamente. In ogni caso, prima di firmare il compromesso, **l'acquirente deve preoccuparsi di conoscere esattamente la condizione dell'immobile** sia in relazione all'intestazione della proprietà presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sia alla situazione catastale, sia alla regolarità sotto il profilo della normativa urbanistica (titoli abilitativi, eventuali condoni, agibilità, etc.), esaminando le planimetrie e la documentazione catastale. In ogni caso può essere opportuno **farsi assistere, già in questa fase, dal notaio che sarà incaricato del rogito definitivo**. Questo è importante soprattutto all'acquirente, che si trova esposto ai rischi maggiori relativamente alla situazione giuridica del bene acquistato, oltre che alla sorte delle somme anticipate.

Vediamo quali sono le **clausole** più importanti del compromesso. Anzitutto, è importante descrivere dettagliatamente l'immobile con i **dati catastali** e inserire i **dati anagrafici** completi del venditore e dell'acquirente, specificando che si tratta di un contratto preliminare e non di una compravendita definitiva. Occorre poi prevedere un **termine per il rogito definitivo**, eventualmente precisando se una delle parti

può chiedere di anticiparne la stipula. Dobbiamo anche indicare se la **consegna** dell'immobile è già avvenuta o avverrà al rogito. Il venditore, infine, deve **garantire** che l'immobile sia libero da ogni gravame pregiudizievole (come per esempio ipoteche e pignoramenti) e completamente regolare sotto il profilo urbanistico e catastale. I relativi accertamenti sono normalmente svolti dal notaio prima del rogito definitivo, ma l'acquirente ha tutto l'interesse a farli eseguire già prima della firma del compromesso, soprattutto quando gli è chiesto di anticipare una somma consistente. Se l'acquirente ha intenzione di **finanziare l'acquisto con un mutuo bancario**, è opportuno **condizionare il contratto preliminare all'effettiva concessione del prestito**.

Alla firma del compromesso, di solito, **l'acquirente consegna al venditore una somma di denaro**, che può essere qualificata in diversi modi. A volte si parla di **acconto**, quindi di una somma da imputare al prezzo concordato, che deve essere restituita se per qualsiasi motivo non si arriva al rogito definitivo. Se invece si parla di caparra, allora si deve intendere come **caparra confirmatoria**. La differenza è che in caso di inadempimento dell'acquirente (cioè di un rifiuto di acquistare) la caparra può essere trattenuta dal venditore a risarcimento del danno subito, mentre se inadempiente è il venditore (che si rifiuta di vendere) l'acquirente può chiedere la restituzione del doppio della caparra versata. La parte non inadempiente ha però il diritto di chiedere l'esecuzione del contratto, anche davanti al giudice, se non si accontenta di trattenere la caparra o ottenere il doppio. La caparra confirmatoria ha la funzione di vincolare maggiormente le parti al rispetto dell'impegno assunto, ma normalmente non dovrebbe essere di ammontare troppo elevato. C'è anche una terza possibilità, la **caparra penitenziale**, che attribuisce a una delle parti (o a entrambe) il diritto di recedere dal contratto perdendo la caparra o restituendone il doppio. In questo caso, dunque, non si verifica un inadempimento, perché è previsto fin dall'inizio che una delle parti (o entrambe) possa ripensarci, ed è già stabilito quanto costerà cambiare idea. Quando la somma è versata al momento del compromesso si parla di caparra penitenziale, mentre **se è previsto un pagamento successivo viene chiamata multa penitenziale**. In ogni caso il pagamento della somma libera da ogni obbligo verso la controparte. Ricordiamo che la caparra, per essere

considerata penitenziale, deve essere espressamente definita tale nel compromesso.

L'intervento del notaio nella fase del compromesso di solito si limita a un'assistenza per la sua redazione. E' possibile, però, **chiedere al notaio di autenticare le firme sul compromesso.** In questo caso il notaio è **obbligato a registrare il compromesso, pagando le relative imposte, e a trascriverlo nei Registri Immobiliari.** In questo modo l'acquirente è maggiormente tutelato contro le possibili conseguenze dannose derivanti dalla vendita dello stesso bene ad altri, dalla trascrizione di pignoramenti o sequestri e dall'iscrizione di ipoteche prima del contratto definitivo, ma ci sono dei costi aggiuntivi, che di solito si preferisce evitare quando è previsto di arrivare al rogito in tempi brevi.

Ricordiamo infine che le nuove norme per la **vendita di immobili in corso di costruzione** prevedono regole particolari anche per la redazione del compromesso.

La proposta d'acquisto

Quando le parti si avvalgono di un'agenzia immobiliare, di solito la stipula del contratto preliminare è preceduta dalla sottoscrizione di una **proposta di acquisto. Dobbiamo tenere presente che la proposta vincola solo l'acquirente che l'ha firmata, e potrà essere accettata o meno dal venditore.** Il venditore, dunque, rimane libero di fare ciò che vuole fino a che non ha accettato la proposta. Ciò significa che la proposta non può mai essere considerata una sorta di prenotazione da firmare velocemente per fermare l'affare. Al contrario, la firma della proposta va sempre valutata con attenzione. Infatti, se il venditore accetta la proposta, questa **si converte automaticamente in un contratto preliminare,** nel momento in cui l'accettazione viene comunicata al proponente. Contrariamente a quello che pensa di solito chi si avvicina per la prima volta all'acquisto della casa, la proposta **non deve essere presa alla leggera,** perché la sua firma **può già vincolare definitivamente l'acquirente.** E' dunque opportuno prestare particolare attenzione alle clausole inserite nella proposta. Vale tutto quello che abbiamo appena detto per il compromesso, e in particolare il consiglio di chiedere subito l'assistenza del notaio di fiducia. Con la firma della proposta, infatti, ci impegniamo per il contratto definitivo, e in

particolare per le modalità di pagamento, **senza possibilità di ulteriori trattative o ripensamenti**.

La legge consente al proponente di **revocare la proposta**, con un'apposita comunicazione alla controparte, fino al momento in cui gli viene comunicata l'accettazione da parte del destinatario. Di solito, però, **la proposta viene qualificata come "irrevocabile", e pertanto non può essere revocata fino al termine in essa indicato** (normalmente non superiore a trenta giorni).

Alla firma della proposta, l'acquirente consegna di solito all'agenzia immobiliare un **assegno a titolo di deposito**, a garanzia della serietà delle proprie intenzioni. Questo deposito si convertirà in acconto o caparra (secondo quanto previsto nella proposta) al momento dell'accettazione del venditore, al quale sarà consegnato solo in quel momento. E' opportuno che il deposito **non sia di ammontare eccessivo**. Un acconto più consistente sarà versato al momento della stipula del compromesso, che nella prassi segue spesso l'accettazione della proposta. A questo proposito ricordiamo che quando la proposta contrattuale si converte in contratto preliminare in seguito alla comunicazione dell'accettazione, sorge l'**obbligo di registrazione**.

Le tasse sul contratto preliminare

Il **contratto preliminare deve essere registrato entro venti giorni dalla firma**, ed è soggetto all'**imposta di registro in misura fissa (168 euro)** indipendentemente dal prezzo della compravendita. Sono però dovute imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra. **Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3%**, che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). **Se la vendita è soggetta a Iva, invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'Iva**, con la stessa aliquota prevista per il prezzo (4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso). **Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%, anche per gli atti soggetti a Iva**. Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra sarà detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ciò non è possibile per le compravendite soggette a Iva, nelle quali l'imposta

pagata sulla caparra è sempre un costo aggiuntivo rispetto all'Iva dovuta sulla compravendita, mentre l'Iva sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'Iva che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito. Nelle compravendite soggette a imposta di registro, invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito.

In passato, nonostante l'obbligo previsto dalla legge, erano in pochi a registrare il contratto preliminare. Oggi, invece, **il compromesso viene quasi sempre registrato**, sia per la responsabilità prevista in capo agli agenti immobiliari, sia perché le nuove regole che obbligano a indicare nel rogito i pagamenti avvenuti (anche in precedenza) rendono evidente, agli occhi del fisco, la presenza di un accordo preliminare.

Il notaio

Il notaio, oltre a formalizzare il trasferimento di proprietà quale pubblico ufficiale, ha il compito di assistere le parti sotto il profilo legale e fiscale, per aiutarle a risolvere tutti i problemi che si presentano nel procedimento, sempre più complesso, della compravendita di un immobile. Ecco perché è **opportuno rivolgersi al notaio fin dall'inizio, cioè prima di aver firmato qualsiasi documento**, in modo di chiarire ogni dubbio sul modo di procedere per evitare sorprese.

Una ragione in più per rivolgersi subito al notaio è che il costo, comunque, non cambia. **La consulenza necessaria a chiarire i dubbi che normalmente si presentano nell'ambito della compravendita immobiliare è "compresa nel prezzo" della stipula dell'atto**, quindi non ci costa niente, a meno che si tratti di risolvere problemi particolarmente complessi (e in questo caso il notaio ci avvertirà preventivamente). Normalmente **il notaio è scelto dall'acquirente**, che sostiene tutti i costi dell'atto, **ma deve sempre tutelare in modo imparziale entrambe le parti**. Anche il venditore, quindi, può rivolgersi tranquillamente al notaio per chiarire eventuali dubbi legati alla compravendita.

Una volta chiarita l'importanza del notaio nell'acquisto della casa, appare chiaro che vale la pena di **fare attenzione alla scelta del notaio che dovrà assisterci**. Lo sa bene chi opera professionalmente in campo immobiliare, e per i propri acquisti si rivolge solo al notaio di fiducia. Lo sanno bene le agenzie immobiliari più serie e professionali, che

coinvolgono il notaio di fiducia prima ancora della stipula del compromesso, per risolvere ogni dubbio relativo all'operazione e anticipare alcuni controlli sulla situazione dell'immobile, in modo di garantire ai propri clienti un risultato di qualità anche per quanto riguarda gli aspetti giuridici e fiscali.

Il cittadino che si avvicina per la prima volta all'acquisto di un immobile, di solito per comprare la prima casa, può invece trovarsi in difficoltà nella scelta del notaio, perché non ha precedenti esperienze a cui fare riferimento. E' sufficiente, però, **chiedere qualche informazione agli amici e conoscenti** che hanno già avuto occasione di rivolgersi a un notaio per farsi un'idea della situazione. E' proprio quello che facciamo quando abbiamo bisogno di un medico, di un avvocato o di un altro professionista. **Non andiamo dal primo che capita**, ma cerchiamo di sentire quel che si dice in giro, e a seguire queste indicazioni di solito non si sbaglia. Non c'è ragione di comportarsi diversamente nella scelta del notaio.

Il notaio deve informare preventivamente il cliente del costo da sostenere per l'atto, se gli vengono forniti tutti i dati necessari. Nel chiedere un preventivo dobbiamo chiedere che siano comprese tutte le voci, e quindi oltre all'onorario del notaio anche l'Iva dovuta sullo stesso, le imposte che il notaio deve incassare per conto dello Stato, e tutte le spese sostenute per i controlli precedenti alla stipula dell'atto, cioè quelli che servono, per esempio, a verificare che la casa che stiamo acquistando è libera da ipoteche, insomma tutto quello che dovremo pagare al momento dell'atto. Inutile dire che presentare un preventivo incompleto non è indizio di serietà. In ogni caso, scegliere il notaio sulla base del solo preventivo di spesa può essere pericoloso. Nelle attività professionali, a differenza di quelle commerciali o industriali, non si possono ottenere economie di scala. **Il tempo che il notaio dedica a una pratica non può essere ridotto, se non diminuendo la qualità del risultato.** Nella preparazione di un atto di compravendita immobiliare è possibile ridurre le spese limitando al minimo i controlli da eseguire prima della stipula, il cui costo incide notevolmente sulla parcella del notaio. Per l'acquirente, però, **un risparmio ottenuto in questo modo può essere molto pericoloso.** Purtroppo non è facile verificare se il notaio ha fatto bene il suo lavoro (se non quando è troppo tardi), quindi è importante non scegliere a caso, ma raccogliere informazioni e

decidere in base alla reputazione che il notaio si è guadagnato nello svolgimento della sua attività.

L'agenzia immobiliare

L'accordo tra venditore e acquirente per la compravendita della casa viene spesso raggiunto con l'intervento di un'**agenzia immobiliare**. La funzione principale dell'agente immobiliare è quella propria del mediatore, e consiste dunque nel **mettere in contatto il venditore con i possibili acquirenti, per favorire la conclusione del contratto**. L'agente immobiliare è obbligato a comunicare alle parti tutte le informazioni, conoscibili con l'ordinaria diligenza, che possono incidere sull'accordo.

Quando ci rivolgiamo a un'agente immobiliare è importante poter contare sulla sua **serietà e preparazione**. La sua assistenza può essere fondamentale in tutte le fasi dell'operazione. Per contro, finire nelle mani sbagliate ci potrebbe costare molto caro. Prima di rivolgersi a un'agenzia è quindi opportuno **raccogliere qualche informazione, preferibilmente da amici o conoscenti che già se ne sono avvalsi**.

Un altro aspetto molto importante per valutare la serietà di un'agenzia immobiliare è la **capacità di fornire un servizio completo** che va oltre il semplice raggiungimento dell'accordo tra acquirente e venditore e la firma del compromesso. Le agenzie più qualificate assistono le parti in tutte le fasi dell'operazione, fino ad arrivare alla stipula del rogito, e spesso **collaborano fin dall'inizio con il notaio**, per garantire l'esecuzione di tutte le verifiche prima ancora del contratto preliminare e consigliare al meglio le parti sugli aspetti giuridici e fiscali, per **evitare sorprese al momento del rogito**. Altri elementi di cui tenere conto per la scelta dell'agenzia possono essere l'appartenenza a una rete organizzata o l'iscrizione a un'associazione di categoria.

L'agenzia ha diritto a **ricevere un compenso sia dal venditore sia dall'acquirente, quando viene raggiunto l'accordo sulla compravendita**. Il diritto al compenso, chiamato **provvigione**, spetta all'agente immobiliare anche in mancanza di un incarico scritto, ma è sempre opportuno formalizzare un accordo. La provvigione si calcola in **percentuale sul prezzo concordato per la vendita**. La legge non fissa la percentuale, che è lasciata alla **libera contrattazione tra le parti**. Se non c'è stato un accordo diverso, la provvigione è dovuta nella **misura**

prevista dagli usi raccolti dalla Camera di commercio (**di solito il 3%, sia dal venditore sia dall'acquirente**). La provvigione viene spesso pagata alla firma del compromesso, ma si può accordarsi per pagarla al rogito. L'agenzia ha diritto alla provvigione per il semplice fatto di avere messo in contatto il venditore e l'acquirente, se l'affare viene concluso, quindi **deve essere pagata anche se il contratto viene stipulato dalle parti separatamente**, in un momento successivo (fino a un anno dopo la scadenza dell'incarico, o comunque dall'intervento del mediatore, in mancanza di un incarico formale). In ogni caso, se dopo la firma del compromesso una delle parti non rispetta gli obblighi assunti e l'affare sfuma per colpa sua, questa deve comunque pagare l'agenzia immobiliare.

L'incarico di vendita affidato all'agenzia immobiliare può essere con o senza esclusiva. Se è presente una **clausola di esclusiva**, deve prevedere un **termine ragionevole** (non più di **sei mesi**, fatte salve situazioni particolari). In questo caso, il proprietario della casa deve sapere che **dovrà pagare l'agenzia anche se trova l'acquirente da solo o con l'intervento di un altro intermediario**. Inoltre, se la casa non viene venduta nel termine previsto, l'agenzia ha diritto al rimborso delle spese sostenute (per esempio, per pubblicizzare la casa in vendita), a meno che ciò sia stato espressamente escluso al momento dell'incarico.

Dal 1 gennaio 2007 **gli agenti immobiliari sono obbligati a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita), **e sono responsabili "in solido" delle imposte dovute** (dunque tenuti a pagare di tasca propria le imposte eventualmente non pagate dalle parti). La formulazione della norma fa sì che gli agenti immobiliari siano obbligati a registrare il compromesso **anche quando viene redatto dalle parti autonomamente, se l'accordo tra le parti è stato raggiunto con il loro intervento**. L'obbligo, pertanto, si estende anche ai compromessi sottoscritti presso lo studio del notaio, con la sola eccezione di quelli autenticati dal notaio, per i quali è lui che deve provvedere alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari.

Venditore e acquirente devono **dichiarare, nell'atto notarile di compravendita, se si sono avvalsi di un mediatore** per la conclusione del contratto, e in tal caso devono **fornire i dati identificativi** del titolare, se persona fisica, oppure la denominazione o ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante o del soggetto che ha operato

per la società, il **numero di partita Iva** (o il codice fiscale) del mediatore e il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e la Camera di Commercio di riferimento del titolare oppure del legale rappresentante o del soggetto che ha operato per la società. Deve inoltre essere indicata da ciascuna delle parti la **provvigione pagata e le modalità di pagamento** (assegno, bonifico oppure contanti, ma solo per le somme inferiori a 5.000 euro). Tutte queste dichiarazioni devono essere rese nella forma della **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. La dichiarazione è fatta da ciascuna delle parti, quindi è **possibile che l'acquirente dichiari di essersi avvalso di un mediatore e il venditore no, o viceversa**. In alcuni casi, infatti, gli accordi presi con il mediatore prevedono che una delle parti non debba pagare alcuna provvigione. In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace** si applica la **sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro**, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore**, e si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, cioè la **reclusione fino a due anni** (*art. 483 codice penale*). Se all'atto intervengono procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica a loro e non al rappresentato (*art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997*).

Dal primo gennaio 2007 le persone fisiche possono detrarre dalle imposte sul reddito il 19% delle provvigioni pagate agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale, con un limite massimo di mille euro. La detrazione può quindi raggiungere al massimo 190 euro. La legge fa riferimento all'abitazione principale, dunque non è necessario che per l'acquisto siano state richieste le agevolazioni per la prima casa, ma è sufficiente che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente (residenza principale). L'Agenzia delle entrate ha precisato che mille euro è **l'importo massimo della provvigione per ciascun acquisto**, e se la casa è acquistata da più persone (per esempio marito e moglie) la provvigione deve essere **ripartita tra i comproprietari in base alle quote di comproprietà**, sempre entro il limite massimo complessivo di mille euro.

Il Rogito

I documenti per il notaio

Per consentire al notaio di preparare l'atto di compravendita, e fare tutte le verifiche preventive, le parti devono consegnargli una serie di documenti e fornirgli alcune informazioni. Per **tutte le parti dell'atto** è necessaria una **fotocopia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale e l'estratto di matrimonio**, per chi è sposato (lo rilascia il Comune in cui è avvenuto il matrimonio). Gli stranieri devono portare anche il permesso di soggiorno.

Inoltre deve essere consegnata al notaio una **fotocopia integrale del contratto preliminare**, e di tutti gli **assegni o bonifici utilizzati per i pagamenti già eseguiti** (acconti e caparra). **Se le parti si sono avvalse di un mediatore**, bisogna comunicarne al notaio i dati, la partita Iva, l'importo delle provvigioni pagate da ciascuno e la fotocopia dei relativi assegni o bonifici.

Il **venditore** deve portare una **copia integrale dell'atto notarile di acquisto** (che è il suo titolo di proprietà), oppure della dichiarazione di successione, se l'immobile è stato ereditato. In questo caso, è opportuno portare anche la copia dell'atto di acquisto precedente da parte del defunto, altrimenti occorre fornire una **planimetria catastale da cui risultino i confini dell'immobile**. Se l'immobile ha subito variazioni catastali dopo l'acquisto (per esempio costruzione di un fabbricato sul terreno acquistato, frazionamento del terreno, variazione del fabbricato, etc.), il venditore deve portare una fotocopia integrale delle **pratiche al catasto fabbricati e al catasto terreni**.

Quando la vendita ha per oggetto dei fabbricati, il venditore deve fornire al notaio gli **estremi del permesso di costruire**, concessione edilizia, licenza edilizia o d.i.a. relative alla prima costruzione, se successiva al 1 settembre 1967, e alle modifiche eseguite dopo tale data, oppure dell'eventuale condono edilizio. Spesso questi dati risultano già dall'atto di provenienza (devono essere obbligatoriamente riportati negli atti notarili a partire dal 1985), ma in caso contrario, se il venditore non è in possesso della documentazione, deve richiederla all'Ufficio Tecnico del Comune. Inoltre, il venditore deve consegnare al notaio le

schede catastali, conformi a quelle depositate in catasto, dopo aver verificato che riportino esattamente lo stato di fatto dell'immobile. Infine, il venditore deve consegnare al notaio l'**attestato di certificazione energetica** dell'edificio, quando la legge prevede l'obbligo di allegarlo all'atto di compravendita (in Lombardia è sempre obbligatorio, con poche eccezioni). Se si tratta di unità immobiliari comprese in un condominio, occorre anche consegnare al notaio, una **dichiarazione dell'amministratore** che attesta che il venditore ha regolarmente pagato tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie fino alla data del rogito, e che il condominio non ha liti pendenti.

Quando la vendita ha per oggetto dei terreni, il venditore deve invece consegnare al notaio il **certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.)** rilasciato dal Comune, facendo attenzione che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dopo il suo rilascio. Questo documento, che attesta la destinazione edificabile o agricola del terreno, deve essere **obbligatoriamente allegato all'atto di compravendita**, a pena di nullità.

L'**acquirente** deve anche precisare se ha i requisiti per le **agevolazioni prima casa**, e se intende finanziare l'acquisto con un **mutuo** deve indicare la banca, la filiale e il numero di telefono della persona da contattare. Se è stato registrato il compromesso, l'acquirente deve consegnare al notaio la **documentazione relativa alla registrazione e ai pagamenti eseguiti (in originale)**, per consentire il recupero delle imposte già pagate.

La certificazione energetica

Tutti i fabbricati oggetto di vendita (o trasferimento della proprietà a titolo oneroso) devono essere **dotati di Attestato di Certificazione Energetica**, con le poche eccezioni previste dalle norme vigenti. L'attestato di certificazione energetica dovrà essere consegnato anche in caso di **locazione o affitto** del fabbricato, per tutti i contratti stipulati o rinnovati **dal 1° luglio 2010**.

Alcune Regioni, tra cui la **Regione Lombardia**, hanno introdotto una normativa specifica in materia, che si sovrappone a quella nazionale. Le norme della Regione Lombardia prevedono l'obbligo di **allegare materialmente l'Attestato di Certificazione Energetica agli atti di compravendita** (o trasferimento della proprietà a titolo oneroso) di

fabbricati di qualsiasi genere; l'attestato deve pertanto essere **consegnato dal venditore al notaio prima della stipula dell'atto**. Le **norme nazionali**, invece, non prevedono più l'obbligo di allegazione agli atti, abrogato dal 25 giugno 2008. Nelle Regioni che non hanno dettato alcuna disciplina speciale, dunque, l'attestato deve soltanto essere **consegnato alla parte acquirente**.

Le norme sulle prestazioni energetiche degli edifici, in vigore dall'8 ottobre 2005, hanno lo scopo di **ridurre il consumo di energia per il riscaldamento e il condizionamento dei fabbricati, e le conseguenti emissioni di gas inquinanti nell'atmosfera**, migliorando l'isolamento termico degli edifici e il rendimento degli impianti di riscaldamento e di condizionamento (*d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, modificato dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311*). La **Regione Lombardia** ha regolato la materia con diverse delibere di giunta (*delibera della giunta regionale del 26 giugno 2007 n. 8-5018, modificata dalla delibera del 31 ottobre 2007 n. 8-5773 e sostituita dalla delibera del 22 dicembre 2008 n. 8-8745*) e infine con la **legge regionale 29 giugno 2009, n. 10**. Queste norme hanno introdotto l'obbligo di certificare il rendimento energetico degli edifici, mediante l'**attestato di certificazione energetica**. L'attestato indica la **prestazione energetica di ciascun edificio**, e consente di valutarne l'efficienza sotto il profilo del consumo di energia. In pratica, anche **gli edifici sono suddivisi in classi di rendimento energetico**, come già avviene da anni per gli elettrodomestici. Quando acquistiamo una casa, possiamo sapere in che classe di rendimento energetico è stata catalogata, in base all'isolamento dei muri perimetrali e del tetto, al tipo di vetri e infissi, e alle caratteristiche degli impianti di riscaldamento o di condizionamento. Una casa di classe B costerà inevitabilmente di più rispetto a una di classe C, ma negli anni successivi ci consentirà di risparmiare sulle spese di riscaldamento e sulla bolletta elettrica.

Le norme della Regione Lombardia prevedono che l'**Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)**, redatto secondo il modello approvato dalla Regione, sia **rilasciato da un soggetto certificatore estraneo alla proprietà, alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio** e **iscritto nell'apposito elenco** tenuto presso l'organismo regionale di accreditamento (www.cened.it), e deve essere **vidimato dal Comune** (è sufficiente il timbro del protocollo o dell'ufficio tecnico del Comune). La Regione Lombardia ha approvato un nuovo modello di

A.C.E. (ora composto da due pagine) con la delibera del 22 dicembre 2009.

L'attestato ha una **validità di dieci anni** (dalla sua registrazione nel catasto energetico), **a meno che l'unità immobiliare sia oggetto di interventi che ne modifichino le prestazioni energetiche**, oppure ne sia **cambiata la destinazione d'uso**. In questo caso deve essere richiesto un nuovo attestato.

Le caratteristiche dell'attestato e i requisiti per l'iscrizione all'albo dei certificatori sono reperibili sul sito dell'ente regionale di accreditamento, il **Cened** (www.cened.it).

Dal primo luglio 2009 le norme della Regione Lombardia prevedono l'**allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)** a tutti gli atti di **trasferimento a titolo oneroso di fabbricati di qualsiasi genere**, indipendentemente dalla data di costruzione e sia che si tratti di interi edifici sia di singole unità immobiliari (appartamenti).

La Regione Lombardia ha **confermato l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica anche dopo l'abrogazione delle norme nazionali**. Secondo le previsioni delle norme regionali, l'**attestato di certificazione energetica** deve essere **allegato, in originale o in copia autenticata, a tutti gli atti che comportano il trasferimento a titolo oneroso di edifici**, fatte salve le eccezioni specificamente previste. **Il venditore è dunque obbligato a farselo rilasciare (a proprie spese) e a consegnarlo al notaio**. Il venditore deve inoltre **dichiarare nell'atto che non si sono verificate cause di decadenza della validità dell'attestato** (interventi che abbiano modificato le prestazioni energetiche oppure cambiamento della destinazione d'uso).

Il mancato rispetto dell'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) all'atto di trasferimento a titolo oneroso di un fabbricato è punito con una **sanzione amministrativa da un minimo di 5.000 euro a un massimo di 20.000 euro** (*art. 25 comma 17 quinquies della legge regionale 24/2006, introdotto dall'art. 1 della legge regionale 29 giugno 2009, n. 10*). Per consentire l'applicazione delle sanzioni, la legge regionale prevede anche l'**obbligo del notaio** che ha ricevuto o autenticato l'atto di trasferimento di un fabbricato senza allegare l'attestato di certificazione energetica, di **inviare una copia conforme dell'atto**, entro quindici giorni dalla sua registrazione, **all'organismo regionale di accreditamento (Cened)**, salvo che la

mancata allegazione dipenda dalla natura stessa del bene oggetto del contratto.

L'obbligo di allegazione si applica anche alle **vendite giudiziali** derivanti da procedure aperte con pignoramenti trascritti o provvedimenti pronunciati a partire dal 1° gennaio 2008.

Ricordiamo infine che **dal 1° luglio 2010** in caso di **locazione o affitto** del fabbricato, l'attestato di certificazione energetica deve essere **consegnato al conduttore**.

Sono **esclusi dall'obbligo di rilascio e allegazione** dell'attestato di certificazione energetica:

a) gli edifici soggetti a **vincolo culturale** o paesaggistico, ma solo quando il rispetto delle prescrizioni **implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto**;

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono **mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo** oppure **utilizzando reflui energetici del processo produttivo** non altrimenti utilizzabili;

c) i **fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**;

d) gli **impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio**, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

La Regione Lombardia ha chiarito anche che **non deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica quando l'edificio è privo dell'impianto termico** o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio. Nella definizione di impianto termico non rientrano le stufe, i caminetti, i radiatori individuali e gli scaldabagno, quindi la loro presenza non obbliga ad allegare l'A.C.E.. Prima di stipulare l'atto di compravendita è necessario **fornire al notaio la prova che l'edificio è privo dell'impianto termico** (di solito con la relazione di un tecnico abilitato o una dichiarazione asseverata). Il notaio deve comunque trasmettere una copia dell'atto privo del certificato all'organismo regionale di accreditamento, che eseguirà i relativi controlli.

Inoltre, secondo le norme della Regione Lombardia, non occorre allegare la certificazione energetica neppure quando si trasferisce una **quota di comproprietà** dell'edificio, oppure la nuda proprietà, il diritto di usufrutto, d'uso o di superficie. L'ultima delibera della Regione

Lombardia esclude l'allegazione anche per gli atti **divisione**, anche con conguaglio, e per gli atti di **fusione** o **scissione** di società.

L'attestato non occorre neppure per le **donazioni**, dato che le norme fanno riferimento solo al trasferimento a titolo oneroso.

Le **norme nazionali**, applicabili nelle Regioni che non hanno dettato alcuna disciplina speciale, **non prevedono più l'obbligo di allegare agli atti l'attestato energetico**. Ricordiamo infatti che l'obbligo di allegazione previsto dalle norme nazionali è stato **abrogato dal 25 giugno 2008** (*art. 35 comma 2-bis del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha disposto l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005*).

La **normativa nazionale** è completata da un decreto del Ministero dello Sviluppo Economico che prevede le caratteristiche **dall'attestato di certificazione energetica** e i soggetti abilitati a rilasciarlo.

Per gli **edifici di nuova costruzione**, la normativa nazionale prevede **l'obbligo di consegnare l'attestato energetico all'acquirente contestualmente alla consegna dell'immobile**; in caso contrario il venditore è punito con una sanzione amministrativa da un minimo di 5.000 euro a un massimo di 30.000 euro.

Secondo gli interpreti, **l'obbligo del venditore di consegnare l'attestato all'acquirente rimane anche per gli edifici di vecchia costruzione**, per il disposto della normativa europea (*art. 7, primo comma, della direttiva 2002/91/CE*). In questo caso, però, secondo l'interpretazione prevalente, la consegna dell'attestato può avvenire **prima o dopo la stipula dell'atto notarile, secondo gli accordi intervenuti tra le parti** (*Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 334-2009/C*).

La regolarità catastale

Dal primo luglio 2010 è diventata **obbligatoria la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito**. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i

dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la **nullità dell'atto**, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (*art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122*).

Non è più possibile, dunque, vendere un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, ma neppure se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile (consistenza, categoria, classe e rendita catastale) non sono aggiornati.

Si tratta di situazioni che si verificano con una certa frequenza. Basta pensare all'ipotesi in cui il precedente passaggio di proprietà del fabbricato non è stato correttamente volturato in catasto, per "dimenticanza" del proprietario ma anche a causa di un errore del catasto stesso, che non ha evaso la pratica di voltura, pur se diligentemente presentata (come accadeva spesso negli anni '70 e '80, prima dell'informatizzazione della banca dati catastale).

Per comprendere come ciò sia possibile, dobbiamo tenere presente che **il catasto è una banca dati creata e gestita soltanto per scopi fiscali**, cioè per far pagare le tasse sugli immobili, mentre i dati che attestano l'effettiva proprietà di un immobile sono quelli contenuti nei registri immobiliari. Ecco perché, fino a oggi, il proprietario di un immobile aveva interesse a risultarne intestatario nei registri immobiliari (e a ciò ha sempre provveduto il notaio, sotto la propria responsabilità personale), mentre dedicava minore attenzione all'intestazione catastale. Può anche accadere che in catasto non risulti depositata la planimetria del fabbricato (per gli accatastamenti più vecchi), o che la planimetria depositata non corrisponda allo stato di fatto dell'immobile, per un errore iniziale o perché non è stata aggiornata in occasione di piccole modifiche (apertura di una finestra, spostamento di una parete, realizzazione di un nuovo bagno). Nelle planimetrie degli appartamenti, inoltre, potrebbe non essere riportata la cantina, oppure la cantina riportata potrebbe non essere quella giusta. Infine, è possibile che in seguito a una ristrutturazione del fabbricato la categoria e la classe

attribuite (e di conseguenza la rendita catastale) non corrispondano più alla realtà.

Come è cambiata, nella pratica, la fase preparatoria al rogito notarile? La prima novità riguarda la planimetria del fabbricato. Già in precedenza veniva spesso consegnata dal venditore al notaio, insieme all'atto di provenienza e agli altri documenti della casa. Oggi questo diventa un obbligo inderogabile. **Il notaio deve verificare che esista in catasto una planimetria che rappresenta l'immobile**, dunque il venditore gli deve consegnare la copia recente della planimetria "ufficiale", quella rilasciata dall'Agenzia del territorio e corrispondente all'originale depositato in catasto. Non basta, dunque, una planimetria qualsiasi, redatta dal tecnico, ma deve risultare che si tratta di quella depositata in catasto.

La planimetria può essere richiesta presso gli uffici del catasto (nel capoluogo di provincia), ed esclusivamente dal proprietario del fabbricato o da un suo rappresentante (con delega scritta e fotocopia della carta di identità), quindi il venditore deve andare personalmente a ritirarla, oppure dare incarico al notaio (che può fornire questo servizio aggiuntivo, a spese del venditore) o all'agenzia immobiliare, ma sempre con delega scritta. La copia della planimetria catastale deve essere recente, dunque dobbiamo richiederla poco prima del rogito.

Al momento dell'atto, il venditore deve dichiarare sotto la propria responsabilità che la planimetria depositata in catasto (e di cui viene allegata copia all'atto notarile) è conforme allo stato di fatto dell'immobile. Il venditore deve inoltre dichiarare la conformità allo stato di fatto di tutti i dati catastali del fabbricato, riportati nell'atto. La dichiarazione del venditore può essere sostituita dall'attestazione di un tecnico abilitato alla presentazione di atti di variazione catastale. **Se la planimetria o i dati catastali non corrispondono alla realtà, devono essere aggiornati (con l'intervento di un tecnico, a spese del venditore), prima del rogito.** Ecco perché è opportuno verificare la situazione catastale fin dal momento della firma del contratto preliminare, per evitare che sorprese dell'ultimo minuto costringano a rinviare la data prevista per il rogito.

L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 2 del 9 luglio 2010*) ha precisato che quando la planimetria catastale non riproduce fedelmente la situazione attuale dell'immobile, l'intestatario deve presentare, prima del rogito, una denuncia di variazione, allegando la planimetria aggiornata.

Questo sia che si tratti di una difformità originaria, cioè dovuta a un'errata rappresentazione nella planimetria depositata in precedenza, sia che derivi da modifiche eseguite successivamente, e non comunicate al catasto. L'Agenzia del Territorio ha chiarito però che non assumono rilievo le variazioni di toponomastica (il nome delle vie e i numeri civici), i nomi dei confinanti e ogni altro elemento che non influisce sulla corretta determinazione della rendita.

La legge di conversione del decreto ha precisato che la conformità della planimetria allo stato di fatto dell'immobile deve essere verificata "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale". Questa precisazione consente all'intestatario di **attestare la conformità della planimetria anche in presenza di lievi modifiche interne**, come lo spostamento di una porta interna o di un tramezzo, che pur variando la superficie utile dei vani interessati non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità, e quindi non comportano una variazione della rendita catastale, come ha chiarito l'Agenzia del Territorio. Deve trattarsi, comunque, di modifiche veramente minime. Nei casi dubbi, la mancata modifica del numero dei vani e della funzionalità dovrà essere attestata da un tecnico, quindi sarà più semplice depositare una nuova planimetria aggiornata, come auspica la stessa Agenzia del Territorio.

E' invece espressamente considerato obbligatorio l'aggiornamento della planimetria in caso di rilevante redistribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi servizi igienici, realizzazione di soppalchi, modifica nell'utilizzo di balconi e terrazze, utilizzazione del retrobottega di un negozio come spazio destinato alla vendita.

Le dichiarazioni rese dal venditore sulla conformità catastale sono riportate nell'atto dal notaio, ma il notaio non può verificarne il contenuto, salvo casi particolari. In caso di dubbi, dunque, è opportuno che l'acquirente faccia eseguire una verifica da un tecnico, prima del rogito, per evitare di avere problemi (e sanzioni) dopo l'acquisto della casa. L'intervento di un tecnico a tutela dell'acquirente, già diffuso nella prassi in alcune province, consente di verificare anche la regolarità urbanistica dell'immobile, al di là delle dichiarazioni formali rese dal venditore davanti al notaio e riportate nell'atto. Il notaio, infatti, sia nel caso delle dichiarazioni sulla conformità catastale sia per quanto riguarda quelle sulla regolarità urbanistica (e quindi l'assenza di abusi edilizi) deve per legge chiedere al venditore di rendere una dichiarazione, ma non può verificarne la veridicità. Il notaio può

comunque fornire, come servizio accessorio, l'intervento di un tecnico che, dotato delle competenze professionali necessarie, esegua tutte le verifiche opportune per garantire all'acquirente la regolarità sostanziale, e non solo formale, della casa che sta comprando.

Il notaio deve invece verificare direttamente, sotto la propria responsabilità, la **corrispondenza tra l'intestazione catastale dell'immobile e i diritti risultanti dai registri immobiliari**. In caso di difformità, occorre aggiornare la situazione catastale prima del rogito, eseguendo il cosiddetto "preallineamento", se le volture dei passaggi precedenti erano state presentate ma non recepite dal catasto, oppure presentando le volture catastali che a suo tempo erano state omesse. A tutto questo può provvedere il notaio, a spese del venditore. In casi particolari, quando un intervento preventivo di allineamento catastale non è attuabile, l'allineamento potrà avvenire dopo il rogito, contestualmente alla voltura catastale dell'atto eseguita dal notaio mediante il cosiddetto "modello unico", ma sempre a spese del venditore (*Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010*).

Le nuove norme, oltre che alle compravendite, si applicano a **tutti gli atti che trasferiscono la proprietà di un fabbricato (per esempio le donazioni e le permuta), agli atti che costituiscono o trasferiscono un diritto reale (per esempio l'usufrutto o la nuda proprietà), alle costituzioni e modifiche di servitù e alle divisioni**. La legge di conversione ha invece espressamente escluso dall'applicazione delle nuove norme gli atti che costituiscono, modificano o estinguono ipoteche, che invece erano compresi nella definizione originaria del decreto entrato in vigore il primo luglio 2010. Oggi, pertanto, non è più obbligatorio regolarizzare la situazione catastale del fabbricato per poter ottenere un mutuo ipotecario.

Le nuove regole fanno riferimento a tutti i "fabbricati già esistenti" e alle "unità immobiliari urbane". L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 2 del 9 luglio 2010*) ha chiarito che si intendono dunque **esclusi dalla nuova normativa**:

- le particelle censite al **catasto terreni**;
- le **aree urbane** e il **lastrici solari**, iscritti al catasto fabbricati con indicazione della sola superficie (*ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650*);

- i fabbricati iscritti in catasto come "**in corso di costruzione**" o "**in corso di definizione**", sempre che non siano ancora stati ultimati o definiti;
- i fabbricati iscritti in catasto come "**unità collabenti**", in quanto non più abitabili o utilizzabili per l'uso a cui sono destinati;
- i **fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, né perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.**

Le nuove norme incidono profondamente sul trasferimento dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità (i cosiddetti fabbricati "ex rurali"). Oggi, infatti, non è più possibile trasferirne la proprietà quando sono censiti solo al catasto terreni, ponendo a carico dell'acquirente l'obbligo di dichiararli al catasto fabbricati, come invece si poteva fare fino al 30 giugno 2010. **Oggi il venditore deve necessariamente accatastare il fabbricato "ex rurale" prima del rogito.**

E' ancora possibile, invece, trasferire la proprietà di fabbricati censiti solo in catasto terreni e non al catasto fabbricati, se questi mantengono i **requisiti oggettivi di ruralità** (cioè che rimangono al servizio del fondo agricolo, secondo la normativa vigente) senza dichiararli al catasto fabbricati, quando sono presenti i requisiti soggettivi per entrambe le parti, cioè quando sia il venditore sia l'acquirente sono imprenditori agricoli professionali (o coltivatori diretti). Comunque, dato che si rischia la nullità dell'atto, questa situazione di fatto (che non risulta dalla documentazione catastale) deve essere accertata con la massima attenzione, se necessario anche con l'intervento di un tecnico, prima che il notaio proceda con la stipula dell'atto.

L'Agenzia del Territorio (*Circolare n. 3 del 10 agosto 2010*) ha precisato inoltre che si intendono esclusi dalla nuova normativa anche i cosiddetti "**beni comuni non censibili**", cioè i beni comuni a più unità immobiliari e privi di rendita catastale, come per esempio scale, androni, aree comuni di passaggio, cortili condominiali, che non presentano un'intestazione catastale e per i quali non è neppure prevista la redazione di una planimetria. **Le nuove regole si applicano invece ai cosiddetti "beni comuni censibili", come per esempio l'alloggio del portiere**, che pur essendo comuni a tutti i condomini hanno una rendita catastale, e per i quali la planimetria deve essere depositata in catasto.

La conformità degli impianti

Non è più previsto l'obbligo di menzionare negli atti di compravendita immobiliare la conformità o meno degli impianti alle norme di sicurezza. E' stata infatti abrogata (*dall'art. 35 del d.l. 112/2008*) la disposizione del *decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 marzo 2008*, che dal 27 marzo 2008 imponeva di riportare nei rogiti notarili la garanzia del venditore sulla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, e allegare le dichiarazioni di conformità rilasciate dagli installatori, oppure le dichiarazioni di rispondenza rese da professionisti abilitati.

E' però importante che **l'acquirente sia a conoscenza della situazione degli impianti** presenti nell'immobile che sta acquistando, dato che questi rientrano nelle sue caratteristiche essenziali.

Se si tratta di un **fabbricato di nuova costruzione**, il venditore deve **garantire la conformità di tutti gli impianti alle norme di sicurezza vigenti, e consegnare all'acquirente le relative dichiarazioni di conformità.**

Per i **fabbricati di vecchia costruzione**, gli impianti di solito sono **conformi alle norme che erano in vigore all'epoca della loro realizzazione**, a meno che siano stati oggetto di una ristrutturazione più recente. Il privato che vende un immobile "usato", dunque, non è tenuto a fornire alcuna garanzia sulla conformità degli impianti, ma solo a **consegnare le certificazioni di conformità di cui è in possesso**, se esistono. Può essere comunque opportuno precisare nel compromesso la situazione degli impianti, per evitare qualsiasi controversia successiva.

Ricordiamo infine che rimane in vigore, in attesa di una riforma complessiva del settore, la norma che impone l'obbligo di consegnare una copia della dichiarazione di conformità per ottenere gli **allacciamenti di nuove forniture** di gas, energia elettrica e acqua (entro 30 giorni dall'allacciamento, a pena di sospensione della fornitura). La dichiarazione di conformità deve inoltre essere consegnata al Comune per ottenere il rilascio del certificato di agibilità (insieme al certificato di collaudo degli impianti, quando è previsto).

Il certificato di agibilità

Il testo unico sull'edilizia ha modificato la disciplina del certificato di agibilità, che ora comprende anche quello che in precedenza si chiamava certificato di abitabilità. Si tratta di un provvedimento rilasciato dal Comune territorialmente competente che attesta **l'idoneità di un edificio a essere utilizzato dall'uomo sotto il profilo della sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico**. Il certificato di agibilità è necessario per tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e in genere per tutti gli interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura (*art. 25 del d.P.R. 380/2001 - Testo Unico sull'edilizia*), accompagnata dalla **richiesta di accatastamento** dell'edificio (che lo sportello unico trasmette al catasto), dall'**attestazione della conformità dell'opera al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti sottoscritta dallo stesso richiedente, dall'attestato di certificazione energetica** e da una **dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle norme vigenti**. La domanda può essere presentata dal titolare del permesso di costruire o da chi ha presentato la domanda di inizio attività, oppure dai loro successori o aventi causa, quindi non solo dal costruttore ma anche dall'acquirente del fabbricato. **La mancata presentazione della domanda comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro**. Non è più prevista, invece, alcuna sanzione per l'utilizzo di un fabbricato non agibile, a meno che sia stata emessa un'ordinanza di sgombero.

Il rilascio del certificato deve avvenire entro 30 giorni, entro i quali il Comune può disporre un'ispezione. Il termine può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione, entro 15 giorni dalla domanda, per richiedere ulteriori documenti, e in tal caso inizia nuovamente a decorrere dalla presentazione degli stessi. In caso di silenzio, **decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda (o dalla produzione dei documenti integrativi richiesti) l'abitabilità si intende attestata per silenzio assenso**. Il termine per il silenzio assenso è ridotto a 30 giorni

se è stato già rilasciato il parere dell'ASL, nei casi in cui la legge lo richiede.

Quando viene venduto un fabbricato **il venditore deve garantire la presenza dei requisiti di agibilità**, perché se questi non sono presenti l'edificio è privo di una qualità essenziale per l'uso a cui è destinato. L'unica eccezione si può avere quando l'acquirente dichiara espressamente di essere consapevole della mancanza dei requisiti di agibilità, e di voler acquistare ugualmente il fabbricato. Una simile situazione è ovviamente anomala, e non può mai essere presunta: deve risultare inequivocabilmente dal contratto. Normalmente, dunque, il venditore è responsabile dell'agibilità del fabbricato e in mancanza dei requisiti l'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno subito.

Quando il certificato di agibilità è stato rilasciato, il venditore è obbligato a consegnarlo all'acquirente. Se però l'abitabilità è stata attestata per silenzio assenso, il certificato materialmente non esiste. Lo stesso avviene per gli edifici di vecchia costruzione, realizzati prima dell'entrata in vigore delle attuali norme di legge.

Nel caso dei fabbricati di nuova costruzione, invece, può accadere che la compravendita sia stipulata prima che sia completata la procedura necessaria per l'attestazione dell'agibilità. In tal caso il venditore deve **garantire la presenza dei requisiti specificando di aver già presentato regolare domanda di agibilità**, nonché l'eventuale decorso dei termini di legge. Se la domanda non è ancora stata presentata, **il venditore è obbligato a presentarla al più presto, anche successivamente alla stipula dell'atto**, a meno che l'acquirente dichiari espressamente di farsene carico.

L'atto di compravendita

L'acquisto vero e proprio della casa avviene solo con la **stipula dell'atto notarile di compravendita**, che viene chiamato anche rogito notarile. Questo rappresenta anche il titolo di proprietà per l'acquirente. Al momento concordato il venditore e l'acquirente **si presentano davanti al notaio, portando un documento di identità in corso di validità e il codice fiscale**. Il documento è essenziale, anzitutto perché serve a identificare la persona, ma anche perché le norme antiriciclaggio obbligano il notaio ad acquisire la fotocopia dei documenti di tutti quelli

che firmano il rogito. Quindi, anche se il notaio ci conosce bene, ha sempre bisogno del documento di identità.

Il notaio **legge completamente l'atto in presenza delle parti e le fa firmare**. Da quel momento, la proprietà dell'immobile viene trasferita. Tutti gli adempimenti successivi sono a carico del notaio, che provvede alla **registrazione** dell'atto, previo versamento delle relative imposte, alla **trascrizione nei registri immobiliari** e alla **voltura catastale**. Oggi queste tre operazioni sono **eseguite in via telematica**, e sono quindi contemporanee. Non è più possibile, dunque, ritardare il versamento delle imposte (per il quale era previsto un termine di venti giorni), dato che è necessario provvedere immediatamente alla trascrizione dell'atto di compravendita, per garantire piena tutela all'acquirente. Quando **l'acquirente finanzia l'acquisto della casa con un mutuo bancario, questo è stipulato insieme all'atto di compravendita**, o meglio subito dopo, perché l'acquirente deve essere divenuto proprietario dell'immobile per poter concedere l'ipoteca. Tutto si svolge comunque in un unico contesto, in modo che sia garantito al venditore di ricevere il pagamento del prezzo, all'acquirente di diventare proprietario della casa e alla banca di avere titolo per l'iscrizione dell'ipoteca. Anche a questa iscrizione provvede il notaio.

Il pagamento del prezzo

Al momento del rogito avviene di solito il **pagamento del prezzo**, o il saldo, se sono già stati versati degli acconti. Per l'acquisto della casa le somme da pagare sono ovviamente consistenti, quindi bisogna predisporre il **pagamento mediante assegno oppure bonifico bancario**. Ricordiamo infatti che **il pagamento in contanti è vietato dalla legge per gli importi complessivamente pari o superiori a 5.000 euro**, e comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria che può arrivare fino al 40 per cento dell'importo pagato (*art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143*). Facciamo attenzione, perché i contanti possono essere utilizzati solo per importi inferiori a 5.000 euro, cioè **fino a euro 4.999,99**. L'importo di 5.000 euro è già oltre il limite di legge.

Si ritiene che l'importo di 5.000 euro non possa essere raggiunto neppure in caso di più pagamenti in contanti eseguiti in tempi diversi, perché non si può dimostrare la data in cui i pagamenti sono avvenuti.

Per evitare rischi è quindi opportuno **evitare di usare i contanti per un importo complessivo superiore al limite fissato dalla legge.**

Il pagamento deve quindi avvenire, preferibilmente, con uno o più **assegni circolari**. L'utilizzo di **assegni bancari** deve essere preventivamente concordato con il venditore, che altrimenti può legittimamente rifiutarli. Anche per il pagamento con **bonifico bancario** è necessario prendere accordi preventivi con il venditore. In ogni caso **gli assegni, circolari o bancari, devono essere sempre muniti della clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è pari o superiore a 5.000 euro.** Anche in questo caso rileva **l'importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nello stesso giorno** (o a distanza ravvicinata, tale da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma). Attenzione, dunque, soprattutto agli assegni circolari, che vengono emessi dalla banca, e devono essere muniti dalla clausola di non trasferibilità sin dall'inizio, a differenza degli assegni bancari sui quali la dicitura "non trasferibile" può essere aggiunta in qualsiasi momento. Se il pagamento avviene mediante più assegni circolari, il cui importo complessivo raggiunge i 5.000 euro, dobbiamo chiedere alla banca di emetterli "non trasferibili", anche se di importo singolarmente inferiore ai 5.000 euro.

In particolare, **quando l'acquisto della casa viene finanziato con un mutuo bancario**, è importante **accordarsi in anticipo con la banca per l'emissione degli assegni a favore del venditore, precisando gli importi esatti e l'intestazione richiesta**, per evitare che sorgano problemi al momento del rogito.

Venditore e acquirente devono dichiarare, nell'atto notarile, le modalità con cui è stato pagato il prezzo, rendendo una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. L'obbligo si riferisce sia alla parte di prezzo pagata **a saldo** al momento del rogito, sia alle somme precedentemente anticipate a titolo di **acconto o caparra**. Dobbiamo dunque consegnare al notaio le fotocopie di tutti gli assegni utilizzati per il pagamento del prezzo. In questo modo emerge qualsiasi irregolarità legata all'utilizzo di contanti o di assegni trasferibili. **Nessuna indicazione è necessaria per la parte di prezzo di cui si prevede il pagamento dilazionato, dopo la stipula dell'atto notarile, oppure pagato prima del 4 luglio 2006.**

In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace circa le modalità di pagamento**, si applica la **sanzione amministrativa da 500**

a **10.000 euro**, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore**, e si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, e quindi la **reclusione fino a due anni** (*art. 483 codice penale*). Queste sanzioni, compresa quella penale, trovano applicazione anche al caso di dichiarazione reticente, e quindi incompleta, dovuta al pagamento di somme in contanti e corrispondenti ad una parte del prezzo non dichiarata nel contratto. In caso di intervento all'atto di procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica al rappresentante (*art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997*).

Il prezzo indicato nell'atto di compravendita può determinare l'ammontare delle imposte che l'acquirente deve pagare. Parlando dell'acquisto della casa, ciò avviene solo se la compravendita è soggetta a Iva, cioè quando compriamo la casa dall'impresa che l'ha costruita o ristrutturata, perché negli altri casi il privato che acquista la casa paga le tasse sul suo valore catastale. In ogni caso, **il prezzo indicato nell'atto ha sempre una grande rilevanza sul piano giuridico, anche al di là dell'aspetto fiscale**. Il prezzo, infatti, rileva nei rapporti tra venditore e acquirente anche dopo la stipula dell'atto, in caso di controversie relative alla compravendita. Ma soprattutto il prezzo assume un'importanza particolare sotto il profilo della revocatoria fallimentare.

L'azione revocatoria

Quando un'obbligazione non viene adempiuta, il creditore può chiedere l'espropriazione dei beni del debitore. Può accadere, però, che il debitore, sapendo di non poter pagare il debito, si spogli delle sue proprietà vendendole o donandole a terzi. Ecco perché la legge consente al creditore di far **dichiarare inefficaci gli atti compiuti dal debitore** che arrechino pregiudizio al suo credito, e in particolare la vendita di un bene immobile. Ciò comporta che l'acquirente debba restituire il bene acquistato, in cambio del diritto a farsi restituire il prezzo pagato. E' la cosiddetta **azione revocatoria ordinaria**, che richiede però, oltre alla **malafede del debitore**, anche la **consapevolezza, da parte dell'acquirente, del pregiudizio arrecato al creditore**. Una circostanza difficile da dimostrare. Chi acquista in buona fede, dunque, non deve temere per la situazione finanziaria del venditore.

Le cose cambiano **se il debitore fallisce**, poiché si applicano le regole dell'**azione revocatoria fallimentare**. Questa rappresenta un rischio concreto per l'acquirente, che deve valutare attentamente l'opportunità di acquistare un bene da un imprenditore che si trovi in una situazione finanziaria difficile. Infatti, se dovesse essere costretto a restituire la casa al curatore fallimentare, avrebbe poche possibilità di farsi rimborsare ciò che aveva pagato per comprarla. **Non sono al sicuro neppure i successivi acquirenti del bene** perché si ritiene, in mancanza di una norma precisa, che la revocatoria fallimentare abbia effetto anche nei loro confronti, a differenza di quanto previsto per la revocatoria ordinaria. **Gli atti con i quali il fallito ha venduto beni di sua proprietà al prezzo di mercato possono essere revocati solo se effettuati nei sei mesi precedenti la dichiarazione di fallimento** (e non più nell'anno precedente), e il curatore fallimentare deve **dimostrare che l'acquirente era a conoscenza dello stato di insolvenza, cioè che il venditore era incapace di fare fronte regolarmente alle proprie obbligazioni**, dunque il fallimento era prossimo (*d.l. 35/2005, convertito nella legge 80/2005*). La giurisprudenza ha precisato che è sufficiente provare che lo stato di insolvenza appariva evidente a una persona di normale diligenza.

Se però **la vendita è avvenuta a un prezzo ridotto**, cioè quando il **prezzo pagato è inferiore di almeno un quarto rispetto al valore di mercato del bene venduto**, può essere revocata se effettuata **nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento**. La riforma ha ridotto il termine, che prima era di due anni, e ha recepito la sproporzione di un quarto del valore, che già in precedenza era stata indicata dalla giurisprudenza. Ma soprattutto, in questo caso, **la conoscenza dello stato di insolvenza da parte dell'acquirente è sempre presunta, quindi chi acquista a basso prezzo non può mai dire che non conosceva la situazione precaria del venditore**. Questo è un aspetto che deve essere attentamente considerato prima di **dichiarare davanti al notaio un prezzo inferiore al reale**. Infatti, quando il venditore è un imprenditore, in caso di fallimento si corre il **rischio di perdere sia la casa sia i soldi**.

La riduzione dei termini per la revocatoria fallimentare ha diminuito il rischio dell'acquirente che acquista un bene da un imprenditore che si trova in difficoltà finanziarie. Dichiarando il giusto prezzo, si possono avere problemi solo se il fallimento viene dichiarato nei sei mesi successivi. Il legislatore, però, ha voluto **azzerare completamente il**

rischio per chi acquista la prima casa. Oggi non è soggetta all'azione revocatoria la vendita al "giusto prezzo" di un immobile destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente, o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. La norma non precisa quando l'immobile si considera destinato a costituire l'abitazione principale, ma nel dubbio è senz'altro opportuno **trasferire la residenza nel più breve tempo possibile.** La cosa più importante è comunque il prezzo della vendita. La legge parla di "giusto prezzo", che corrisponde al **valore di mercato.** Attenzione allora a **non dichiarare, nell'atto notarile, un prezzo inferiore a quello pagato.**

Ricordiamo che l'**esclusione della revocatoria fallimentare** è prevista anche nell'ambito delle norme di tutela dell'acquirente di fabbricati in costruzione, quando **l'acquirente si è impegnato a trasferire nell'immobile la residenza, propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione,** a condizione che **la vendita sia avvenuta al "giusto prezzo", cioè al prezzo di mercato,** da valutare al momento della stipula del contratto preliminare (*art. 10 d.lgs. 122/2005*).

Comprare sulla carta

L'acquisto di immobili in costruzione

L'acquisto di appartamenti o villette di nuova costruzione viene prevalentemente concordato **prima che il fabbricato sia ultimato**, e a volte addirittura **prima che la costruzione sia iniziata**. Si parla allora di "**vendita sulla carta**", perché l'immobile non esiste ancora nella realtà, ma solo nelle rappresentazioni grafiche dei progetti.

Con la firma del compromesso l'acquirente paga subito una parte del prezzo a titolo di acconto o di caparra, mentre il saldo avverrà al momento del rogito notarile, che trasferirà la proprietà dell'appartamento, una volta completata la costruzione. L'acquirente, quindi, **versa una somma consistente prima di diventare proprietario dell'immobile**, e in caso di fallimento dell'impresa costruttrice rischia di perdere il denaro senza poter diventare proprietario della casa. Per evitare che ciò possa accadere, la legge, ha introdotto una serie di norme a favore di chi acquista un fabbricato in corso di costruzione (*d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122*).

Quando si applicano le nuove regole

Se volgiamo darne una definizione sintetica, possiamo dire che il d.lgs. 122/2005 si propone di **tutelare le persone fisiche che acquistano un immobile in costruzione da un'impresa, stipulando un contratto preliminare o un altro contratto che preveda il pagamento immediato di una somma di denaro, mentre il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene in un momento successivo, di solito quando il fabbricato è ultimato**.

Scendendo nel dettaglio, le nuove norme si applicano quando (*art. 1 d.lgs. 122/2005*):

- **VENDITORE** è un **imprenditore** (impresa individuale o società) o una **cooperativa edilizia**. Non è necessario che il venditore sia anche il costruttore materiale dell'edificio, è sufficiente che si tratti di un imprenditore, anche se la costruzione è eseguita da terzi. In questo modo si è voluto evitare la possibilità di eludere l'applicazione delle

nuove regole mediante l'interposizione di una società di commercializzazione. Si ritiene che le nuove norme si applichino anche quando il venditore è un'impresa che opera in un settore diverso da quello immobiliare o edilizio, ma non quando è un privato che realizza in via occasionale una costruzione, al di fuori di qualsiasi attività d'impresa.

- **ACQUIRENTE** è una **persona fisica**. Sono dunque escluse da ogni tutela le società di qualsiasi genere, le associazioni e tutti gli altri enti. La legge parla esclusivamente di persona fisica e **non richiede che si tratti di un consumatore**, cioè di una persona fisica che agisce al di fuori dell'attività professionale eventualmente esercitata, quindi si ritiene che la tutela si applichi anche all'imprenditore individuale e al professionista, come dimostra l'estensione espressa al contratto di leasing, tipicamente utilizzato da tali soggetti.

- **VIENE STIPULATO UN CONTRATTO PRELIMINARE**, o comunque un contratto che prevede il **trasferimento non immediato della proprietà dell'immobile** o di un altro diritto reale di godimento. Si tratta dei contratti con efficacia obbligatoria e dei contratti ad effetti reali differiti (come ad esempio la vendita di cosa futura, la vendita di cosa di proprietà di terzi, la vendita con riserva della proprietà, la vendita soggetta a condizione sospensiva, la vendita sottoposta a termine iniziale), o comunque dei contratti che hanno la finalità di fare acquisire la proprietà di un fabbricato da costruire (come per esempio la permuta di area con un fabbricato da costruire, inteso come bene futuro, il contratto di opzione e, secondo alcuni interpreti, la cessione di quota indivisa di area, con condominio precostituito, ove il corrispettivo della cessione dell'area consiste nell'obbligo di costruire a sua cura e spese anche la porzione di edificio di proprietà del venditore). Le norme di tutela si applicano, a favore dell'utilizzatore, anche al contratto di leasing.

Assumono rilievo, insomma, tutti i contratti in cui **l'acquirente paga subito** un prezzo o corrispettivo, **ma acquista la proprietà dell'immobile solo in un momento successivo**.

La legge prevede espressamente che la tutela si applica anche quando l'acquisto dell'immobile avverrà a favore di un **parente in primo grado** del soggetto che ha stipulato il contratto preliminare o altro contratto (**genitore o figlio**). Il legislatore ha pensato senza dubbio all'ipotesi, piuttosto diffusa, del compromesso firmato dal padre per l'acquisto di un

appartamento da intestare al figlio, utilizzando la formula del contratto per sé o per persona da nominare. Non è chiaro, però, come mai non sia stata prevista l'ipotesi, altrettanto diffusa, dell'intestazione a favore del **coniuge**, ipotesi che rimane pertanto **priva di tutela**. E' dunque opportuno che i coniugi si accordino preventivamente su chi dovrà essere l'intestatario dell'immobile da acquistare.

- **OGGETTO** del contratto è un immobile per il quale è stato **richiesto il permesso di costruire** (oppure è stata presentata la dichiarazione di inizio attività) e la cui **costruzione non è stata ancora ultimata**, essendo l'immobile in una situazione tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità. La legge non richiede il rilascio del certificato, ma solo che la situazione dell'immobile sia tale da consentirne il rilascio. Ricordiamo dunque che **il certificato di agibilità deve essere richiesto una volta completate le opere di finitura** dell'edificio, ed entro il termine massimo di quindici giorni dal completamento di tali opere (*art. 25 del d.P.R. 380/2001 - Testo Unico sull'edilizia*). Le nuove norme, pertanto, non si applicano quando si stipula un contratto preliminare per un immobile in cui sono già state **completate le opere di finitura**.

Gli interpreti ritengono che le nuove norme si applichino **anche alla ristrutturazione di edifici**, almeno nel caso di **ristrutturazione "totale" o "maggiore"**, cioè quando l'intervento edilizio è di portata tale da determinare una **trasformazione dell'edificio preesistente**, che determina la nascita di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Rimane in **dubbio** l'applicabilità della nuova normativa alla vendita di immobili per i quali **non è stato ancora richiesto il permesso di costruire** (e la costruzione, pertanto, non è ancora iniziata, altrimenti si tratterebbe di fabbricati abusivi). La lettera della legge sembra escluderla, ma alcuni interpreti ritengono che non si possano lasciare privi di tutela gli acquirenti proprio nella situazione in cui il rischio è maggiore. E' chiaro, comunque, che per evitare rischi gli acquirenti hanno interesse ad aspettare la richiesta del permesso di costruire prima di sottoscrivere il contratto preliminare.

L'applicazione delle nuove norme è sicuramente **esclusa**, anche in caso di stipula di un contratto preliminare, quando un fabbricato in corso di costruzione viene **venduto nello stato in cui si trova**, senza che il venditore assuma alcun obbligo circa il suo completamento.

Fa discutere, invece, l'ipotesi in cui il costruttore si impegna a completare il fabbricato venduto. In questo caso **si ritiene che le norme di tutela si applichino se l'acquirente ha già pagato anche l'importo corrispondente alle opere ancora da eseguire.**

Le regole sul contenuto del contratto preliminare, sull'obbligo di cancellare le ipoteche prima del rogito e sull'esclusione della revocatoria fallimentare **sono in vigore dal 21 luglio 2005, anche per le costruzioni iniziate prima di tale data.**

Le norme relative all'obbligo di consegnare la **fideiussione** a garanzia del denaro versato dall'acquirente e la **polizza assicurativa decennale** a garanzia dei danni derivanti dai vizi dell'immobile, invece, si applicano ai **fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (oppure la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005** (*art. 5 d.lgs. 122/2005*).

La fideiussione

La più importante delle novità è sicuramente l'obbligo, per l'impresa che vende un immobile da costruire, di **consegnare all'acquirente una fideiussione rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro intermediario autorizzato** (iscritto nell'elenco di cui all'art. 107 del testo unico bancario), **a garanzia della restituzione di tutte le somme versate prima del trasferimento della proprietà dell'immobile** (*artt. 2 e 3 d.lgs. 122/2005*). Ricordiamo che, in base alle norme transitorie, questo obbligo si applica ai fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (o la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005. La fideiussione garantisce l'acquirente nel caso in cui il venditore incorra in una situazione di crisi, cioè in caso di **fallimento**, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo oppure **pignoramento dell'immobile** oggetto del contratto. In caso di fallimento, l'acquirente può escutere la fideiussione prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto preliminare, e in tal caso il contratto si intende sciolto (*art. 11 d.lgs. 122/2005*). La fideiussione non garantisce invece altre situazioni "a rischio", come l'iscrizione di ipoteche giudiziali sull'immobile o la sua vendita a terzi, né le ipotesi di inadempimento del costruttore come per esempio il ritardo nella consegna e i vizi o la difformità dell'opera.

L'importo della fideiussione deve coprire **tutte le somme già pagate dall'acquirente** al momento della stipula del contratto preliminare, ma **anche quelle che saranno pagate prima del trasferimento della proprietà dell'immobile**, quindi tutte le somme da pagare prima del rogito notarile. Sono invece escluse le somme che dovranno essere pagate al momento del rogito notarile. Per evitare che la fideiussione debba essere sostituita o integrata in occasione del pagamento di ogni acconto, è previsto che la fideiussione possa essere rilasciata anche per un'obbligazione condizionale o futura, con indicazione dell'importo massimo garantito (*art. 1938 del codice civile*). E' quindi ammesso il rilascio di **fideiussioni a contenuto progressivo**, che garantiscono il rimborso delle somme di volta in volta riscosse dal costruttore in base alle previsioni del contratto preliminare (pagamenti a stato di avanzamento lavori). La prassi si è subito orientata in tal senso.

La **durata** della fideiussione deve essere fissata **fino al momento in cui avverrà il trasferimento della proprietà dell'immobile all'acquirente**. Stante l'esigenza delle banche e delle assicurazioni di indicare una scadenza a data fissa, teniamo presente che tale data non può mai essere anteriore a quella prevista nel contratto preliminare per la stipula del rogito notarile, cioè al momento previsto per il trasferimento della proprietà, ed è comunque opportuno prevedere una scadenza più lunga, per far fronte ad eventuali ritardi nella costruzione. Infatti, se alla scadenza della fideiussione il trasferimento della proprietà non è ancora avvenuto, scatta l'obbligo del costruttore di stipulare una nuova fideiussione per il tempo residuo. Inoltre, nel caso in cui il contratto preveda la facoltà delle parti di prorogare il termine previsto per il rogito, occorre subordinare tale facoltà alla preventiva proroga della scadenza della fideiussione.

La fideiussione **deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale** (*art. 1944, secondo comma, del codice civile*) e deve essere escutibile a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme pagate, inviata al fideiussore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il pagamento deve avvenire entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. Il **mancato pagamento del premio** o della commissione **non è opponibile all'acquirente**. Non è invece necessario che la fideiussione sia rilasciata con la formula "a prima richiesta", cioè con l'esclusione della facoltà di opporre eccezioni.

La fideiussione **deve essere consegnata all'acquirente al momento della stipula del contratto preliminare**, oppure in un momento precedente. Il contratto preliminare deve inoltre contenere gli estremi della fideiussione. Non è consentito consegnare la fideiussione in un momento successivo alla stipula del contratto preliminare. Ciò può creare alcuni problemi di ordine pratico, dato che normalmente il contratto preliminare viene firmato immediatamente quando si raggiunge l'accordo sul prezzo e sulle modalità di pagamento, utilizzando moduli che vengono completati a mano. In quel momento il costruttore (o l'agente immobiliare) non può avere già pronta la fideiussione da consegnare all'acquirente, ma ha ovviamente la **necessità di vincolare subito l'acquirente all'accordo raggiunto**, anche per evitare di ottenere il rilascio di una fideiussione per un compromesso che non sarà poi stipulato. Alcuni commentatori hanno suggerito di sottoscrivere un contratto preliminare sottoposto alla condizione sospensiva della consegna della fideiussione, che avverrà in un momento successivo. Questa soluzione è stata però criticata perché la legge richiede la consegna al momento della stipula del contratto, e quindi della sua sottoscrizione da parte di entrambi i contraenti, e non nel momento in cui il contratto produce i suoi effetti. Inoltre, la possibilità di dedurre in condizione un elemento di validità del contratto è di per sé dubbia. Il problema può essere invece risolto facendo sottoscrivere dall'acquirente una **proposta irrevocabile di contratto preliminare**, già vincolante per l'acquirente, contenente tutti gli elementi del contratto stesso. **La fideiussione sarà consegnata all'acquirente nel momento in cui il venditore firmerà l'accettazione della proposta**, e si concluderà quindi il contratto preliminare. Naturalmente, fino al momento in cui viene consegnata la fideiussione il costruttore non può incassare alcuna somma dall'acquirente. L'assegno a titolo di acconto o caparra può comunque essere **ricevuto in deposito dall'agente immobiliare**.

Quando l'agente immobiliare non è in possesso di tutti gli elementi previsti dalla legge per il contratto preliminare, è comunque possibile **"fermare l'affare" facendo firmare dall'acquirente una "prenotazione"** contenente solo gli elementi indispensabili per identificare l'immobile da acquistare e il prezzo. Questa prenotazione sottoscritta dall'acquirente non può essere considerata una vera e propria proposta irrevocabile, e non potrà essere semplicemente accettata dal

venditore. In seguito sarà dunque necessario che **entrambe le parti sottoscrivano un vero e proprio contratto preliminare** redatto in conformità alle nuove regole, nel momento in cui la fideiussione potrà essere consegnata all'acquirente.

La **sanzione** prevista dalla legge per la mancata consegna della fideiussione al momento della stipula del contratto preliminare è la **nullità di tale contratto**. Si tratta di una nullità relativa, perché **può essere fatta valere solo dall'acquirente**, e non certo dal venditore, che non può sicuramente approfittare di una propria inadempienza per far dichiarare la nullità di un contratto di cui si è nel frattempo pentito. Il contratto è nullo anche nel caso in cui la fideiussione sia rilasciata per un importo inferiore a quello previsto dalla legge, da un soggetto diverso da quelli indicati oppure senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Il costo della fideiussione dipende dalla dimensione dell'intervento, dalla durata e dalla valutazione dell'impresa che la richiede (*rating*) fatta dalla banca o assicurazione. In ogni caso **il costo si calcola in percentuale sull'importo delle somme versate a qualsiasi titolo (acconto, caparra o altro) dall'acquirente al costruttore prima della stipula del contratto definitivo di vendita**, e non sul prezzo di vendita complessivo. Infatti la parte di prezzo che viene pagata al momento dell'atto notarile definitivo non ha bisogno di essere garantita dalla fideiussione.

Il contratto preliminare

La legge ha disciplinato anche il **contenuto minimo** del contratto preliminare, e di qualsiasi contratto che abbia come effetto il successivo trasferimento di un immobile da costruire. Oggi è obbligatorio inserire nel contratto una serie di indicazioni previste dalla legge, e allegare alcuni documenti. Il contratto preliminare infatti **deve contenere** (*art. 6 d.lgs. 122/2005*):

- a) i **dati anagrafici** delle parti e il loro **regime patrimoniale**;
- b) la **descrizione dell'immobile** oggetto del contratto e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo;
- c) gli estremi di eventuali **atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche** stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;

- d) le **caratteristiche tecniche della costruzione**, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i **termini massimi di esecuzione della costruzione** (l'indicazione di termini intermedi per le varie fasi di lavorazione è invece facoltativa);
- f) il **prezzo complessivo** (o il valore di ogni altro corrispettivo), specificando le eventuali somme a titolo di caparra, i **termini** e le **modalità di pagamento**, che devono comunque **assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento** (bonifici o versamenti su un conto intestato al venditore, ma anche assegni bancari o circolari non trasferibili intestati al venditore);
- g) gli **estremi della fideiussione**;
- h) l'eventuale esistenza di **ipoteche** o **trascrizioni pregiudizievoli** di qualsiasi tipo sull'immobile, specificandone l'ammontare, il soggetto a cui favore risultano e il titolo da cui derivano, e indicando gli obblighi che il costruttore si assume a riguardo, prima o dopo la stipula del rogito definitivo;
- i) gli **estremi del permesso di costruire** o della sua **richiesta** se non ancora rilasciato, e di ogni altro titolo abilitativo alla costruzione;
- l) i dati delle eventuali imprese appaltatrici.

Al contratto preliminare **devono essere allegati**: il **capitolato** contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti; gli **elaborati del progetto** in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire (o l'ultima variazione al progetto originario), limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

La legge non prevede espressamente una **sanzione** per la **violazione delle regole** sul contenuto minimo del contratto preliminare, quindi gli interpreti stanno discutendo sulle conseguenze di un'eventuale violazione di queste norme. Secondo l'interpretazione più autorevole, si ha **nullità** del contratto preliminare solo quando **mancano le indicazioni necessarie a individuare l'oggetto del contratto**, cioè l'immobile venduto (*art. 1418 secondo comma del codice civile*). L'acquirente può invece chiedere **l'annullamento del contratto** se dimostra di averlo sottoscritto per errore essenziale (*art. 1429 del codice civile*), determinato dalla mancanza di una o più indicazioni previste

dalla legge. In tutti gli altri casi, la violazione delle norme sul contenuto del contratto preliminare determina l'obbligo delle parti (e in primo luogo del costruttore) di **rinegoziare il contratto secondo buona fede**, per renderlo conforme alla legge. In caso contrario, l'acquirente può chiedere il **risarcimento del danno**, ed eventualmente anche la **risoluzione del contratto** (*art. 1453 del codice civile*). In ogni caso, insomma, il costruttore ha interesse a rispettare le indicazioni della legge, perché essendo egli il "contraente forte" dovrebbe sopportare le conseguenze delle eventuali violazioni che possano arrecare un danno all'acquirente ("contraente debole").

La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca

La realizzazione della costruzione viene normalmente finanziata con un mutuo bancario garantito da **ipoteca iscritta sull'immobile**. Questa ipoteca è destinata a essere cancellata prima della vendita dei singoli appartamenti. Spesso l'ipoteca originaria viene frazionata in tante ipoteche sui singoli appartamenti, che sono cancellate mano a mano che questi vengono venduti, oppure sono mantenute anche dopo la vendita, se l'acquirente sceglie di accollarsi la quota del mutuo relativa all'appartamento acquistato. L'acquirente di un immobile ipotecato a garanzia di un mutuo, infatti, invece di stipulare un nuovo mutuo per finanziare l'acquisto, può avere interesse ad accollarsi la quota del mutuo già stipulato dal costruttore. Perché ciò avvenga, è necessario che sia il mutuo sia l'ipoteca vengano frazionati prima della stipula dell'atto di compravendita definitivo, perché in caso contrario l'acquirente si troverebbe a rispondere dell'intero debito contratto dal costruttore con la banca, e quindi rischierebbe di vedersi espropriare il suo appartamento in seguito al mancato pagamento delle rate di mutuo da parte del costruttore o degli acquirenti di altre porzioni del fabbricato.

Ecco perché le nuove norme **obbligano a procedere alla cancellazione dell'ipoteca, o al suo frazionamento, prima della stipula del rogito definitivo**, e vietano espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca (e a maggior ragione di un **pignoramento**), se non si è prima provveduto in tal senso (*art. 8 d.lgs. 122/2005*). La legge richiede che prima della vendita sia stipulato l'atto notarile di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, oppure l'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca, quindi **non è più possibile procedere alla vendita in**

presenza di una semplice dichiarazione di quietanza con cui la banca dichiara che il debito è stato estinto, e si impegna a rilasciare successivamente il consenso alla cancellazione formale dell'ipoteca. Questa procedura, largamente utilizzata nella pratica, tutelava comunque l'acquirente, ma oggi non può più essere applicata per i fabbricati di nuova costruzione, in presenza di una norma specifica che la vieta. Per i fabbricati di nuova costruzione non è neppure possibile avvalersi della procedura di cancellazione “automatica” delle ipoteche prevista dalla cosiddetta “legge Bersani”. Il costruttore, dunque, deve essere in grado di **ottenere, prima della stipula del rogito definitivo** (anche pochi minuti prima, naturalmente) **la cancellazione dell'ipoteca dall'appartamento venduto, oppure il frazionamento in quote del mutuo originario e della relativa ipoteca, se l'acquirente intende accollarsi il mutuo.**

Dopo le incertezze iniziali, gli interpreti sono d'accordo nell'interpretare la nuova norma come riferita esclusivamente alla vendita di edifici di nuova costruzione, nonostante il suo tenore letterale possa far credere che si tratti di una norma generale, applicabile a tutte le compravendite di immobili gravati da ipoteca.

Parallelamente, le nuove norme riconoscono, oltre che al venditore, anche all'acquirente che abbia stipulato un contratto preliminare relativo a un immobile da costruire, **il diritto di ottenere dalla banca la suddivisione del finanziamento in quote e il frazionamento della relativa ipoteca, a condizione che sia possibile accatastare le singole unità immobiliari** che compongono il fabbricato (*art. 7 d.lgs. 122/2005*). Se la banca, in seguito alla richiesta, non provvede nel termine indicato dalla legge, **il presidente del tribunale può designare un notaio che provvede al frazionamento** senza bisogno dell'intervento delle parti.

La polizza assicurativa indennitaria

Al momento del **trasferimento della proprietà** dell'immobile (che coincide normalmente con il rogito notarile definitivo) il venditore deve **consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria** con durata di **dieci anni dall'ultimazione dei lavori** (*art. 4 d.lgs. 122/2005*), che garantisce il **risarcimento dei danni, all'immobile o a terzi, prodotti dalla rovina totale o parziale dell'immobile, oppure**

da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (o dell'atto definitivo di assegnazione, se si tratta di cooperativa edilizia). Ricordiamo che, in base alle norme transitorie, anche l'obbligo della polizza assicurativa indennitaria si applica solo ai fabbricati per i quali il permesso di costruire è stato richiesto (o la d.i.a. è stata presentata) a partire dal 21 luglio 2005.

Questa garanzia copre il risarcimento dei danni di cui deve rispondere il costruttore ai sensi di legge (*art. 1669 del codice civile*) e opera a prescindere dal verificarsi di una situazione di crisi del costruttore, ma è chiaramente destinata a evitare che l'eventuale fallimento del costruttore successivo al termine dei lavori, oppure lo scioglimento della società costruttrice, rendano difficile, se non impossibile, all'acquirente far valere i propri diritti. In presenza della polizza, l'acquirente può infatti rivolgersi direttamente alla compagnia assicuratrice per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

La polizza deve essere consegnata all'acquirente al momento del rogito notarile definitivo. Secondo alcuni interpreti l'obbligo di consegnarla sorge soltanto se era stato precedentemente stipulato un contratto preliminare (o altro contratto con effetti analoghi), ma la norma non prevede espressamente questa limitazione, pur essendo inserita nel contesto del decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire. Secondo questa interpretazione, comunque, la polizza assicurativa dovrebbe essere consegnata solo per gli immobili che erano stati preliminarmente venduti quando erano ancora in costruzione, e non per quelli che sono venduti già finiti.

Come abbiamo visto, gli interpreti ritengono che le norme sulla vendita di edifici in costruzione si applichino **anche agli edifici oggetto di ristrutturazione "totale"**, cioè quando l'intervento edilizio è di portata tale da determinare una **trasformazione dell'edificio preesistente**, che determina la nascita di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Nella pratica, però **risulta difficile stipulare una polizza indennitaria per i fabbricati ristrutturati**, perché la compagnia assicurativa non ha la possibilità di verificare come sono state realizzate le componenti strutturali dell'edificio (fondazioni e strutture portanti).

La legge non prevede alcuna sanzione per la mancata consegna della polizza assicurativa indennitaria. In caso di violazione dell'obbligo l'acquirente può diffidare il venditore ad adempiere entro un congruo termine (almeno 15 giorni), e in caso contrario chiedere la **risoluzione del contratto per inadempimento**, con la restituzione di tutte le somme pagate e il risarcimento del danno.

L'esclusione della revocatoria fallimentare

Abbiamo visto che l'obbligo della fideiussione tutela l'acquirente in caso di fallimento dell'impresa durante la costruzione del fabbricato, ma perde efficacia con l'atto di compravendita definitivo. Il legislatore, però, ha voluto estendere la tutela anche al periodo successivo, quando l'acquirente è ormai proprietario dell'immobile, ma in caso di fallimento è soggetto all'azione revocatoria, che comporta la restituzione dell'immobile al fallimento. La legge prevede l'**esclusione della revocatoria fallimentare** quando **l'acquirente si è impegnato a trasferire nell'immobile la residenza, propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione**, a condizione che **la vendita sia avvenuta al "giusto prezzo"**, cioè al **prezzo di mercato**, da valutare al momento della stipula del contratto preliminare (*art. 10 d.lgs. 122/2005*). Gli acquirenti, dunque, devono fare attenzione, perché se dichiarano davanti al notaio un prezzo più basso di quello realmente pagato rischiano di perdere questa tutela, riaprendo la possibilità della revocatoria in caso di fallimento dell'impresa. Per avvalersi della tutela, inoltre, è necessaria una specifica dichiarazione nell'atto di acquisto.

La norma che esclude la revocatoria, essendo inserita nel decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, si applica **soltanto se era stato precedentemente stipulato un contratto preliminare** (o altro contratto con effetti analoghi). Ricordiamo però che in tutti gli altri casi è prevista una regola molto simile, che esclude la revocatoria per la vendita al "giusto prezzo" di immobili destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado (*art. 67 r.d. 267/1942, modificato dalla legge 80/2005*).

La revocatoria è esclusa anche per il **pagamento dei premi** delle fideiussioni e delle polizze assicurative indennitarie.

Il diritto di prelazione dell'acquirente

Se l'immobile, già consegnato all'acquirente prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, e da questi adibito ad abitazione principale propria o di un parente in primo grado (genitore o figlio), viene venduto nell'ambito di una procedura esecutiva, l'acquirente ha il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto, anche dopo aver escusso la fideiussione (*art. 9 d.lgs. 122/2005*). Il prezzo viene comunicato all'acquirente entro dieci giorni dall'adozione del provvedimento, e ha a disposizione altri dieci giorni dalla ricezione della comunicazione per esercitare il diritto di prelazione, offrendo lo stesso prezzo. Se l'esercizio del diritto di prelazione consente di acquistare l'immobile a un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, l'acquirente deve restituire la differenza alla banca o all'assicurazione che ha rilasciato la fideiussione, sempre che l'immobile acquistato abbia le stesse caratteristiche previste nel contratto stipulato con il costruttore.

Il fondo di solidarietà

Oltre a prevedere una serie di tutele per i futuri acquirenti di immobili in costruzione, la nuova legge ha pensato anche alle vittime delle situazioni di crisi verificatesi in passato. E' stato infatti istituito un fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire coinvolti in fallimenti non ancora conclusi al 31 dicembre 1993, e non aperti in data successiva all'emanazione del nuovo decreto.

Chi ha subito la perdita di somme di denaro versate per l'acquisto di immobili in costruzione, senza aver acquistato la proprietà degli stessi, può chiedere un indennizzo al fondo di solidarietà, gestito dalla CONSAP per conto del Ministero dell'economia e delle finanze, e alimentato con un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori che chiedono il rilascio delle fideiussioni, e trattenuto direttamente dalle banche e dalle società di assicurazione. Il contributo è fissato nella misura del quattro per mille dell'importo di ciascuna fideiussione, e potrà essere modificato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il limite massimo del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione.

Le Tasse

Comprare da un privato

Il privato che compra la casa da un altro privato (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) oggi può pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo di acquisto. Per l'acquirente è un vantaggio, perché il valore catastale è di solito inferiore al prezzo pagato, quindi le tasse da pagare sono più basse. Per la **prima casa** l'imposta di registro è del **3%**, inoltre si pagano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi). Per le **secondo case** si paga invece complessivamente il **10%** (l'imposta di registro del 7%, l'imposta ipotecaria del 2% e l'imposta catastale dell'1%).

Le imposte si applicano sul valore catastale quando sono presenti tutti questi requisiti:

- **L'acquirente è una persona fisica che agisce al di fuori di qualsiasi attività commerciale, professionale o artistica;**
- **la compravendita ha per oggetto abitazioni e le loro pertinenze, cioè gli accessori** (per esempio cantine, autorimesse o giardini);
- **il venditore è un privato o un'impresa che non ha costruito né ristrutturato il fabbricato**, ma anche l'impresa costruttrice o ristrutturatrice, se sono passati più di 4 anni dalla fine dei lavori (deve trattarsi, insomma, di una **vendita soggetta all'imposta di registro e non all'Iva**, perché l'Iva si applica sempre al prezzo).

Quando ricorrono questi requisiti, possiamo **applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale degli immobili, che indichiamo nell'atto notarile, pur facendo risultare anche il prezzo realmente pagato.** Il valore catastale si ottiene con il procedimento di "valutazione automatica", **moltiplicando la rendita catastale dell'immobile** (presente nella visura catastale) **per 115,5 se si tratta di prima casa, oppure per 126 se si tratta di seconda casa.**

Sono invece sempre esclusi da questa agevolazione, e pagano le tasse sul prezzo:

- tutti gli acquisti effettuati da imprese, società o enti di qualsiasi genere;

- l'acquisto di uffici, negozi, capannoni a uso commerciale, industriale o artigianale, e di terreni agricoli o edificabili (se non sono pertinenze, cioè accessori, di abitazioni);

- l'acquisto di fabbricati di nuova costruzione (oppure oggetto di ristrutturazione totale), entro 4 anni dalla fine dei lavori.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la regola della tassazione sul valore catastale **si applica solo ai fabbricati accatastati come abitazioni**, cioè quelli rientranti nelle categorie A (con esclusione della A/10, che è quella degli uffici), e che non assume rilevanza l'eventuale utilizzo di fatto come abitazione, perché bisogna fare riferimento solo alla categoria catastale (*circolare 6/E del 13 febbraio 2006*). In caso di abitazioni accatastate in una categoria diversa, quindi, è necessario presentare in catasto la variazione di destinazione prima del rogito. Per quanto riguarda le pertinenze, cioè gli immobili che sono destinati al servizio dell'abitazione, come le cantine, le autorimesse, i giardini, la legge non prevede alcuna limitazione, quindi anche l'Agenzia delle entrate ha ribadito che la regola della tassazione sul valore catastale si applica a **qualsiasi tipo di pertinenza** (e dunque anche al terreno posto al servizio dell'abitazione), **indipendentemente dal loro numero**. Non si considera, quindi, il limite di una sola pertinenza per ogni tipo, che resta invece valido al fine dell'applicazione delle agevolazioni per la prima casa. L'agevolazione spetta anche nel caso di acquisto separato della sola pertinenza, purché la destinazione pertinenziale a un'abitazione risulti espressamente nell'atto di acquisto.

Anche quando è tassato il valore catastale, **il prezzo deve comunque essere interamente dichiarato nell'atto di compravendita**. Le nuove norme, anzi, hanno inasprito le **sanzioni per chi non indica correttamente il prezzo realmente pagato**. In caso di falsa indicazione del prezzo si perde l'agevolazione, e quindi le imposte vengono applicate sull'intero valore reale dell'immobile, maggiorate del 50% come sanzione. Inoltre, in caso di false indicazioni sul prezzo pagato, **acquirente e venditore rischiano sanzioni anche penali, fino a due anni di reclusione**.

Comprare dal costruttore

Chi compra la casa dal costruttore oppure dall'impresa che l'ha completamente ristrutturata (comunque entro 4 anni dalla fine dei

lavori) **deve pagare l'Iva**, che si applica **sul prezzo di acquisto**: 4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso, a cui si aggiungono in ogni caso le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Il prezzo dichiarato davanti al notaio deve corrispondere al valore di mercato della casa. In caso contrario, infatti, **il fisco può applicare l'Iva sul valore di mercato**, calcolato in base al prezzo medio degli immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, presumendo che la differenza sia stata pagata "in nero", e comminando le relative sanzioni. **Non è più possibile, dunque, farsi scudo del valore catastale della casa**, di solito molto più basso, come avveniva fino al 3 luglio 2006. E' stata infatti **abrogata la regola secondo cui il fisco non può contestare il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al suo valore catastale**.

Per contrastare l'evasione fiscale sugli acquisti immobiliari, la legge Bersani ha introdotto un'altra regola. Il fisco può presumere che **il valore di mercato dell'immobile acquistato sia almeno pari all'importo del mutuo** contestualmente stipulato dall'acquirente (*art. 35, comma 23-bis, della legge 248/2006*). Dunque, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo, il fisco può **tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo**, con gravi conseguenze anche per il venditore, se è un'impresa di costruzioni. Infatti, se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo (contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo), il fisco può applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni.

All'inizio il contribuente aveva poche possibilità di difesa. In seguito, però, l'Agenzia delle entrate ha **riconosciuto espressamente la possibilità che il mutuo contratto per l'acquisto della casa finanzi anche altre spese, e in particolare le cosiddette spese accessorie dell'acquisto** (le tasse, la provvigione dell'agenzia immobiliare o del mediatore creditizio, la parcella del notaio, le spese di trasloco, eventuali lavori di ristrutturazione o completamento del fabbricato, etc.). La conclusione appare scontata, ma in realtà **ci sono voluti due anni per ottenere un esplicito riconoscimento dall'Amministrazione finanziaria**, che in precedenza aveva ammesso solo l'ipotesi del mutuo

che finanzia, oltre all'acquisto, anche le spese di ristrutturazione dell'immobile. Oggi, comunque, è **finalmente possibile dimostrare che una parte della somma presa in prestito dalla banca è stata utilizzata per finalità diverse dall'acquisto dell'immobile**, vincendo così la presunzione di corrispondenza tra il prezzo di acquisto e il mutuo (*risoluzione n. 248/E/2008*). Possiamo dunque **dimostrare che una parte del mutuo è stata utilizzata per altre finalità**: le spese accessorie della compravendita, anzitutto, ma anche spese non collegate alla nuova casa, come il rimborso di debiti precedenti, l'acquisto dell'automobile, o addirittura una vacanza.

Naturalmente, è **necessario fornire le prove documentali** dell'effettivo utilizzo di una certa somma per altro scopo. Non basta dire, per esempio: "ho pagato l'agenzia", il fisco vuole vedere la fattura. Inoltre è opportuno che **nel contratto di mutuo si precisi che solo una parte della somma servirà a pagare il prezzo della casa**. L'Agenzia delle entrate, infatti, prevede che *"nel contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile"*. Questa indicazione, comunque, da sola non è sufficiente. In caso di controllo, bisogna sempre essere in grado di **esibire le fatture per l'importo corrispondente alle spese sostenute**. E poiché i maggiori problemi riguardano l'impresa che ha venduto l'immobile, è senz'altro opportuno che essa si preoccupi di acquisire questa documentazione dall'acquirente, magari prevedendo anche nel contratto l'obbligo di consegnarla.

Le agevolazioni per la prima casa

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono concesse sia a chi acquista da un privato, sia a chi acquista dal costruttore, ma le aliquote applicate sono diverse.

Chi acquista la prima casa **da un privato** (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) paga **l'imposta di registro del 3% sul valore catastale dell'abitazione, indipendentemente dal prezzo**, e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi).

Chi compra la prima casa **dal costruttore o dall'impresa che ha ristrutturato** (entro 4 anni dalla fine lavori) paga invece **l'Iva del 4% sul prezzo dell'abitazione**, a cui si aggiungono le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Per godere delle agevolazioni occorre che siano presenti una serie di **requisiti**, soggettivi e oggettivi (*legge 549/1995 - circolare n. 38/E del 12 agosto 2005*):

- 1) l'immobile acquistato deve essere un'abitazione non di lusso;
- 2) l'abitazione acquistata deve essere situata **nel Comune di residenza** dell'acquirente, o in quello in cui egli svolge la propria **attività di lavoro o di studio**, oppure nel Comune in cui l'acquirente si impegna a **trasferire la propria residenza entro diciotto mesi** dall'acquisto;
- 3) l'acquirente **non deve essere proprietario né usufruttuario (esclusivo o in comunione con il coniuge) di un'altra abitazione situata nello stesso Comune** di quella che intende acquistare;
- 4) l'acquirente **non deve essere proprietario né usufruttuario di un'altra abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata con le agevolazioni per la prima casa.**

Le agevolazioni sono concesse, oltre che per l'acquisto della **piena proprietà** dell'abitazione, anche per l'acquisto del diritto di **usufrutto**, uso o abitazione, o della sola **nuda proprietà**.

Vediamo ora nel dettaglio i singoli requisiti previsti per le agevolazioni.

1) **L'immobile acquistato deve essere un'abitazione non di lusso.** Il fabbricato deve essere strutturalmente e oggettivamente destinato a essere utilizzato come **abitazione**. L'inserimento in una delle categorie catastali "A" non è indispensabile, ma può essere utile a evitare contestazioni. Il fabbricato, inoltre, **non deve essere classificato come abitazione di lusso** ai sensi del decreto ministeriale del 2 agosto 1969. Non ha importanza la classificazione catastale (che serve solo a determinare la rendita dell'immobile), ma solo la presenza dei parametri elencati dal decreto ministeriale per identificare le abitazioni di lusso, quindi l'inserimento nella categoria catastale A/8 ("abitazione in ville") non comporta necessariamente l'esclusione dalle agevolazioni, se in concreto non sono presenti i parametri che qualificano un'abitazione di lusso.

Sono considerate abitazioni di lusso, e dunque escluse dalle agevolazioni:

- le abitazioni con una superficie utile complessiva di **oltre 240 metri quadrati** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti auto);
- le abitazioni formate da un unico alloggio con superficie utile complessiva di **oltre 200 metri quadrati** (esclusi i balconi, le terrazze,

le cantine, le soffitte, le scale e i posti auto) che **hanno come pertinenza un'area scoperta (giardino, cortile etc.) avente un'estensione superiore a sei volte l'area coperta;**

- le abitazioni unifamiliari dotate di una **piscina di almeno 80 metri quadrati** di superficie, oppure di **campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadrati;**

- le abitazioni realizzate in **aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville, parco privato, costruzioni di lusso**, oppure destinate a case unifamiliari con prescrizione di lotti non inferiori a 3000 metri quadrati, escluse le zone agricole;

- le abitazioni facenti parte di fabbricati con cubatura superiore a 2000 metri cubi realizzati su **lotti in cui la cubatura edificata risulta inferiore a 25 metri cubi per ogni 100 metri quadrati di superficie asservita** ai fabbricati;

- le abitazioni realizzate su aree in cui il costo del terreno supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;

- le abitazioni che presentano **almeno cinque caratteristiche tra quelle elencate nella tabella** allegata al d.m. 2 agosto 1969 (finiture, dimensioni e accessori).

L'agevolazione spetta anche per l'acquisto di un **immobile in corso di costruzione** che presenti, sia pure in prospettiva, le caratteristiche di abitazione non di lusso. Le caratteristiche saranno verificate al termine della costruzione.

L'Agenzia delle entrate, ribaltando la precedente interpretazione, ha riconosciuto la **possibilità di usufruire delle agevolazioni prima casa anche per i fabbricati rurali**, anche se non iscritti al catasto fabbricati, purché siano idonei all'utilizzo residenziale, non abbiano caratteristiche di lusso e non siano pertinenza di un terreno agricolo.

2) L'abitazione acquistata deve essere situata nel Comune di residenza dell'acquirente, o in quello in cui egli svolge la propria attività di lavoro o di studio, oppure nel Comune in cui l'acquirente si impegna a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto. E' consentito comprare casa in un Comune diverso da quello di residenza, purché si dichiari, nell'atto di compravendita, di volervi **trasferire la propria residenza entro diciotto mesi**

dall'acquisto (e non più entro un anno, come previsto fino al 2000). Se ciò non avviene, l'acquirente decade dalle agevolazioni, e quindi deve pagare le imposte nella misura normale, oltre alle sanzioni e agli

interessi. Non è necessario che la residenza sia trasferita nell'abitazione acquistata, ma solo nel territorio del Comune in cui essa si trova. La legge vigente, infatti, **non richiede più che l'acquirente adibisca immediatamente l'immobile acquistato a propria abitazione principale**, quindi chi non va subito a vivere nella nuova casa acquistata non decade dalle agevolazioni. L'abitazione acquistata **può anche essere concessa in affitto** a terzi. Per il personale in servizio permanente delle **Forze armate** e delle **Forze di polizia** a ordinamento militare (Carabinieri e Guardia di finanza) o civile (Polizia di Stato, Polizia penitenziaria e Corpo forestale dello Stato) non è richiesta la residenza nel Comune in cui è l'abitazione, né l'impegno a trasferirla (dal 10 dicembre 2000).

Il **cittadino italiano emigrato all'estero**, che non ha più la residenza in Italia, può godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di un'abitazione in **qualsiasi parte del territorio nazionale**, senza bisogno di trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato. Chi invece ha trasferito all'estero solo la residenza, per ragioni di lavoro, può acquistare la prima casa nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. I **cittadini stranieri** possono godere delle agevolazioni prima casa alle stesse condizioni dei cittadini italiani, se regolarmente soggiornanti in Italia.

3) L'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario (esclusivo o in comunione con il coniuge) di un'altra abitazione situata nello stesso Comune di quella che intende acquistare. La titolarità della sola nuda proprietà di un'abitazione nello stesso Comune, oppure di una quota di comproprietà con un'altra persona che non sia il coniuge, non impedisce di usufruire delle agevolazioni.

4) L'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario di un'altra abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata con le agevolazioni per la prima casa. In questo caso, anche la sola nuda proprietà o la comproprietà (con qualsiasi soggetto, e non solo con il coniuge) impediscono di godere delle agevolazioni. Può godere ancora delle agevolazioni chi ne ha usufruito in passato per l'acquisto solo di una quota di comproprietà dell'abitazione, e ora si trova ad **acquistare la quota rimanente**, diventandone così unico proprietario, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge. Lo stesso vale per il nudo proprietario che acquista il diritto di usufrutto, o l'usufruttuario che acquista la nuda proprietà della stessa abitazione. Chi ha avuto l'agevolazione sulla

successione o donazione **può chiederla ancora per l'acquisto della prima casa**, dato che nelle successioni e donazioni l'agevolazione è limitata all'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, come ha chiarito l'Agenzia delle entrate (*circolare n. 44/E del 7 maggio 2001*).

Acquisto di abitazioni contigue L'Agenzia delle entrate, modificando il proprio orientamento, e ha ammesso che **l'agevolazione prima casa spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione**, a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso. Non è più necessario, quindi, procedere alla fusione catastale in un'unica unità immobiliare prima della stipula dell'atto di acquisto. L'agevolazione viene inoltre riconosciuta per **l'acquisto di una porzione di fabbricato confinante con la propria abitazione**, già in precedenza acquistata come prima casa, se destinata ad ampliare quest'ultima.

Prima casa e comunione dei beni Secondo l'amministrazione finanziaria quando due coniugi acquistano in regime di comunione legale **devono entrambi avere i requisiti per godere delle agevolazioni**. In caso contrario (per esempio se uno dei coniugi era già proprietario di altro immobile acquistato con i benefici della prima casa) le agevolazioni sono applicate solo per la quota spettante al coniuge in possesso dei requisiti. Di diverso avviso è la Corte di Cassazione, la quale ritiene che quando l'acquisto è effettuato da uno solo dei coniugi, anche se in comunione dei beni, le agevolazioni spettano per l'intero (*sentenza 28 ottobre 2000 n. 14237*).

Prima casa e minori di età Le agevolazioni prima casa spettano anche in caso di acquisto effettuato da minori (*circolare n. 1/E del 2 marzo 1994*).

Le pertinenze della prima casa

Le agevolazioni prima casa sono concesse anche per l'acquisto delle **pertinenze dell'abitazione principale**, cioè dei locali destinati a uso accessorio. Si tratta, più precisamente, di cantine, magazzini e locali di deposito (compresi nella categoria catastale C/2), rimesse, autorimesse, stalle, scuderie (comprese nella categoria catastale C/6) e tettoie chiuse o aperte (comprese nella categoria catastale C/7). Alle pertinenze si

applica lo **stesso trattamento fiscale previsto per la prima casa, anche se acquistate con atto separato**. Quindi se io oggi acquisto la prima casa e domani compro anche il box per l'auto avrò diritto alle agevolazioni anche su quest'ultimo. L'importante è che **l'acquisto dell'abitazione al cui servizio è posta la pertinenza sia avvenuto con le agevolazioni per la prima casa**. L'amministrazione finanziaria è intervenuta proprio per chiarire alcuni dubbi su questo punto. La necessità di aver goduto dell'agevolazione per l'acquisto originario dell'abitazione era un problema per chi aveva acquistato la propria abitazione con un atto soggetto a Iva prima del 22 maggio 1993, quando l'aliquota del 2% (fino al 31 dicembre 1988) o del 4% (dal 1 gennaio 1989 al 22 maggio 1993) non era un'agevolazione, ma l'imposta ordinaria per la vendita di abitazioni. La circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 ha però chiarito che anche in questo caso è ammessa l'agevolazione per i locali accessori.

Non è necessario che le pertinenze si trovino nello stesso edificio dell'abitazione principale, è sufficiente che siano in prossimità della stessa (**nella stessa via o nelle vie circostanti**) e comunque sempre nello stesso Comune. In tal senso si è pronunciato anche il Ministero delle Finanze con la circolare sopra citata.

La legge consente di usufruire delle agevolazioni per l'acquisto di **una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali** sopra citate. E' possibile acquistare **una cantina e un'autorimessa**, ma se si acquistano due autorimesse l'agevolazione viene concessa solo per una di esse. Non è invece previsto un limite dimensionale. Potendo scegliere, quindi, conviene acquistare una sola autorimessa con due posti auto anziché due autorimesse separate.

L'Agenzia delle entrate, modificando il proprio precedente orientamento, ha recentemente ammesso l'applicazione delle imposte sul valore catastale delle **aree pertinenziali** ai fabbricati abitativi, anche se censite in catasto terreni (*risoluzione n. 149/E dell'11 aprile 2008*). Il **riconoscimento della natura pertinenziale delle aree, indipendentemente dal modo in cui risultano censite in catasto, consente anche di applicare l'agevolazione per l'acquisto della prima casa**, che in precedenza era concessa dall'amministrazione finanziaria solo per le aree censite in catasto fabbricati unitamente al bene principale, cioè accatastate insieme al fabbricato oppure "graffate" catastalmente allo stesso (*Agenzia delle Entrate, circolare n. 38/E del*

12 agosto 2005 e risoluzione n. 32/E del 16 febbraio 2006). La natura pertinenziale delle aree, e quindi l'applicabilità delle agevolazioni fiscali, appare scontata alla luce della definizione di pertinenza contenuta nel codice civile (*art. 817 c.c.*), che richiede esclusivamente la destinazione durevole della pertinenza al servizio del bene principale, e dell'orientamento della Corte di Cassazione, che attribuisce rilevanza solo alla situazione di fatto (*sentenza 5755 del 16 marzo 2005*), ma fino alla risoluzione dell'11 aprile 2008 non era riconosciuta dall'amministrazione finanziaria.

In ogni caso ricordiamo che l'area scoperta pertinenziale, per godere delle agevolazioni prima casa, **non deve essere di estensione superiore a sei volte l'area coperta del fabbricato**, altrimenti l'abitazione è considerata di lusso e non ha diritto alle agevolazioni (*d.m. 2 agosto 1969*).

La decadenza dalle agevolazioni prima casa

La concessione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa è strettamente legata al possesso dei requisiti previsti dalla legge. **Il venir meno dei requisiti comporta la decadenza dalle agevolazioni**, e quindi **l'obbligo di pagare la differenza** tra l'imposta agevolata (3% se il venditore è un privato oppure 4% se si applica l'Iva) e l'imposta ordinaria (10%), gli **interessi di mora** (*art. 55 comma 4 T.u.i.r.*) dalla data dell'atto al giorno del pagamento e una **sanzione pari al 30% delle imposte dovute**.

Come abbiamo visto, chi non è già residente nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato deve impegnarsi a **trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto**. Fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al Comune (*art. 18 del d.P.R. 223/1989*), purché il trasferimento sia in seguito considerato effettivo (*Agenzia delle entrate, circolare n. 19/E del 1 marzo 2001*). Il mancato rispetto di questo obbligo, cioè il mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi, comporta la decadenza dalle agevolazioni. Il termine è perentorio, quindi **non sono ammesse proroghe**, tuttavia l'Agenzia delle entrate ha ammesso la rilevanza della forza maggiore quando l'impossibilità di trasferire la residenza deriva da un impedimento oggettivo, imprevedibile, inevitabile, sopraggiunto in un momento successivo all'acquisto dell'immobile e in pendenza del termine di 18

mesi (*risoluzione n. 35/E del 1 febbraio 2002*). Si tratta quindi di situazioni eccezionali, e infatti la risoluzione era relativa al terremoto in Umbria nel 1997.

Oggi la legge prevede l'obbligo di trasferire la residenza nel comune in cui si trova l'immobile acquistato, e **non necessariamente nell'immobile stesso**, come era precedentemente previsto, quindi resta dubbia la possibilità di evitare la decadenza quando il mancato trasferimento della residenza deriva dalla mancata riconsegna dell'immobile locato da parte dell'inquilino, nonostante l'esperimento di tutte le azioni previste dalla legge, come aveva deciso la Commissione tributaria centrale sotto il vigore della legislazione precedente (*sentenza n. 1497/1996*).

L'altra ipotesi di decadenza dalle agevolazioni è il **trasferimento dell'immobile entro i cinque anni dall'acquisto**. La legge parla di trasferimento a titolo oneroso o gratuito, quindi comprende la vendita e la permuta, ma **anche la donazione**.

In caso di acquisto congiunto della prima casa da parte di più persone, la decadenza conseguente alla rivendita da parte di una di esse non si estende agli altri. Inoltre, se la rivendita riguarda solo una porzione dell'immobile acquistato, o una sua pertinenza (per esempio solo l'autorimessa), si ritiene che la decadenza si applichi **solo alla parte alienata**, e non all'intero. La parte di prezzo su cui calcolare la perdita delle agevolazioni, se non era stato espressamente scorporato nell'atto di acquisto, dovrà essere determinato in base alle rendite catastali dei beni.

Il legislatore, dunque, vuole che chi acquista la prima casa la tenga per almeno cinque anni, per evitare speculazioni. C'è però un'eccezione importante. Chi ha alienato l'abitazione entro cinque anni dall'acquisto **non decade dalle agevolazioni se acquista, entro un anno, un altro immobile da adibire a propria abitazione principale**. Deve essere necessariamente un **acquisto a titolo oneroso**. L'Agenzia delle entrate ha precisato che ricevere in donazione un altro immobile da adibire a propria abitazione principale non esclude la decadenza dalle agevolazioni, dato che in questo caso non si reinveste nell'acquisto la somma ricavata dalla vendita (*circolare n. 6/E del 26 gennaio 2001*). L'acquisto deve essere definitivo, quindi non è sufficiente, per evitare la decadenza dalle agevolazioni, la stipula di un contratto preliminare di acquisto, il cosiddetto compromesso.

Nel caso del riacquisto, **la legge prevede espressamente l'obbligo di adibire immediatamente l'immobile a propria abitazione principale**, a differenza di quanto avviene per l'acquisto iniziale della prima casa. Riepilogando, se io acquisto un'immobile richiedendo le agevolazioni per la prima casa non devo necessariamente andarci ad abitare (devo solo trasferire la residenza nello stesso Comune, se al momento dell'acquisto risiedo altrove), ma se lo vendo entro cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza dalle agevolazioni devo acquistare un'altro immobile entro un anno e andarci ad abitare, cioè trasferire al più presto la residenza nell'immobile acquistato. La legge non prevede alcun termine per il trasferimento della residenza, ma l'agenzia delle entrate ha precisato che l'immobile acquistato deve essere adibito ad abitazione principale **al massimo entro tre anni**, dato che questo è il termine concesso all'amministrazione finanziaria per l'accertamento (*risoluzione n. 192/E del 6 ottobre 2003*).

Il riacquisto può avere ad oggetto **qualsunque tipo di abitazione**, anche più piccola di quella venduta, e anche una quota di comproprietà, il solo diritto di usufrutto o la sola nuda proprietà, purché si dimostri di avere adibito l'immobile a propria abitazione principale. Il nuovo acquisto può avvenire indifferentemente **con o senza le agevolazioni per la prima casa**, a scelta dell'acquirente. L'agenzia delle entrate ha riconosciuto anche la possibilità di evitare la decadenza dalle agevolazioni se si acquista **un terreno sul quale si costruisce un immobile da utilizzare come abitazione principale** (*risoluzione n. 44/E del 16 marzo 2004*). In questo caso, però, **entro un anno dalla vendita dell'abitazione precedentemente acquistata con le agevolazioni deve essere realizzato il nuovo fabbricato** (inteso almeno come rustico completo di mura perimetrali e copertura, anche se non ultimato), e non solo acquistato il terreno. Naturalmente **l'acquisto del terreno non è mai soggetto alle agevolazioni per la prima casa, né si può godere del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa**.

In tutti i casi di decadenza dalle agevolazioni per la prima casa, compresa l'ipotesi delle false dichiarazioni rese nell'atto di acquisto, l'agenzia delle entrate ha **tre anni di tempo per applicare le sanzioni e chiedere il pagamento della maggiore imposta dovuta**. Lo ha stabilito la *circolare n. 69/E del 14 agosto 2002*, in seguito alla *sentenza della Cassazione, a sezioni unite, n. 1196 del 21 novembre 2000*. I tre anni decorrono dalla data dell'atto, in caso di dichiarazioni false rese

dall'acquirente davanti al notaio; dal trascorrere del termine di diciotto mesi concesso per il trasferimento della residenza, in caso di violazione dell'impegno assunto; dalla data dell'atto di rivendita, in caso di trasferimento nei cinque anni dall'acquisto; dal trascorrere dell'anno successivo alla rivendita infraquinquennale, se il venditore si era impegnato a riacquistare entro un anno e non ha adempiuto all'obbligo.

La legge **non prevede la possibilità di rinunciare volontariamente alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa**, dopo averne usufruito. In mancanza di una delle cause di decadenza che abbiamo visto, non sembra quindi possibile per il contribuente pagare spontaneamente la differenza tra l'imposta agevolata e quella ordinaria, gli interessi di mora e la sanzione, in modo da poter successivamente godere delle agevolazioni per un nuovo acquisto, cosa che potrebbe risultare conveniente quando la nuova abitazione che si intende acquistare ha un valore notevolmente superiore a quella precedentemente acquistata con le agevolazioni. In questo caso, dunque, l'unica possibilità sembra essere quella di trasferire la proprietà dell'immobile agevolato, magari donandolo a un familiare.

Il riacquisto della prima casa

Chi ha venduto l'abitazione acquistata come prima casa e ne riacquista un'altra entro un anno, in presenza di tutti i requisiti per le agevolazioni prima casa, ha diritto (dal 1° gennaio 1999) a un credito di imposta in misura pari al minore importo tra l'imposta di registro (o Iva) pagata in relazione al precedente acquisto, e l'imposta di registro (o Iva) dovuta per l'acquisto della nuova abitazione.

Le condizioni per ottenere questa nuova agevolazione sono:

- 1) aver usufruito delle **agevolazioni per la prima casa** (su imposta di registro o Iva);
- 2) avere in seguito **venduto o donato l'immobile acquistato con le agevolazioni**;
- 3) **riacquistare (entro un anno dall'alienazione del primo immobile agevolato) un'altra abitazione non di lusso**, soggetta indifferentemente a imposta di registro o Iva, in presenza comunque delle **condizioni per usufruire delle agevolazioni per la prima casa** (l'acquisto può avvenire con atto di compravendita o permuta, ma non per donazione o successione, anche se agevolate).

Il **credito d'imposta** può essere **utilizzato immediatamente**, diminuendo l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto di acquisto agevolato, oppure **successivamente**, diminuendo le imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute su altri atti e denunce presentati successivamente al sorgere del credito, ma anche diminuendo le imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base a dichiarazioni da presentarsi successivamente al sorgere del credito, oppure utilizzando il credito d'imposta in compensazione in sede di versamento unitario delle imposte, contributi e altre somme dovute allo Stato ai sensi del decreto legislativo 241/1997. Attenzione, però: **non è mai possibile utilizzare immediatamente il credito d'imposta in diminuzione dell'Iva** dovuta sul nuovo acquisto, dunque se l'atto con il quale acquistiamo la nuova casa è soggetto a Iva dobbiamo pagarla interamente, e usufruire in seguito del credito d'imposta. **Non è neppure possibile chiedere il rimborso** delle imposte pagate sul primo acquisto: il credito può essere utilizzato solo in compensazione con altre imposte. **La legge comunque non prevede un termine per usufruire del credito d'imposta**, dunque questo potrà essere utilizzato anche a distanza di anni dall'acquisto agevolato. Nulla impedisce, inoltre, che il credito d'imposta venga utilizzato in parte diminuendo una determinata imposta (per esempio l'imposta di registro), ed in parte un'altra (per esempio l'imposta sul reddito).

L'amministrazione finanziaria, andando oltre le disposizioni di legge, ha stabilito che chi vuole usufruire immediatamente del credito di imposta, portandolo in detrazione dell'imposta di registro sul riacquisto, **deve chiedere espressamente il beneficio nell'atto di acquisto della nuova abitazione, indicando gli estremi degli atti di acquisto e di vendita del primo immobile agevolato**, e precisando l'ammontare dell'imposta a suo tempo pagata. Se si trattava di atto soggetto a Iva, è richiesta anche **l'esibizione della vecchia fattura al momento della registrazione** (*circolare n. 19/E del 1 marzo 2001*). Chi invece intende usufruire del credito di imposta nella dichiarazione dei redditi, non deve inserire alcuna dichiarazione nell'atto di riacquisto (*risoluzione n. 70/E dell'11 maggio 2004*). Ricordiamo comunque che **se la rivendita del primo immobile agevolato avviene entro i cinque anni dall'acquisto, è necessario acquistare il nuovo immobile entro un anno dall'alienazione**, e destinarlo a propria abitazione principale, per evitare la decadenza dalle agevolazioni precedenti, e le relative sanzioni.

L'agevolazione sul riacquisto si affianca a quella sull'acquisto della prima casa e presuppone che il contribuente ne abbia già usufruito. Questo era un problema per chi aveva acquistato la propria abitazione con un atto soggetto a Iva prima del 22 maggio 1993, quando l'aliquota del 2% (fino al 31 dicembre 1988) o del 4% (dal 1 gennaio 1989 al 22 maggio 1993) non era un'agevolazione, ma l'imposta ordinaria per la vendita di abitazioni. Non avendo tecnicamente usufruito dell'agevolazione al momento dell'acquisto dell'abitazione, chi aveva acquistato l'abitazione principale da un impresa prima del 22 maggio 1993 sembrava non poter godere del credito di imposta. L'amministrazione finanziaria ha però riconosciuto espressamente il credito di imposta anche a questi soggetti. Nell'atto di acquisto della nuova abitazione dovrà però essere contenuta la **dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prima casa in relazione all'immobile alienato, secondo le norme allora vigenti**, e la relativa documentazione dovrà essere presentata alla registrazione dell'atto (*circolare n. 19/E del 1 marzo 2001*). Ricordiamo che **il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente ha già acquistato e alienato più volte l'abitazione principale** usufruendo dell'agevolazione. Si considera, di volta in volta, il solo acquisto precedente, facendo riferimento all'imposta applicabile a tale atto (*circolare Agenzia delle entrate 7 giugno 2002 n. 48/E*).

Il Mutuo

Come chiedere un mutuo

L'acquisto della casa è spesso accompagnato dalla stipula di un mutuo ipotecario con cui **una banca finanzia l'acquisto della casa**. Il mutuo per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale gode anche di alcune **agevolazioni fiscali**.

Per ottenere un mutuo è sufficiente rivolgersi a una banca e fornire i **documenti che consentono di valutare il proprio reddito e l'affidabilità**. L'operazione è abbastanza semplice, quindi **chiunque può farlo personalmente**. E' anche possibile avvalersi di un mediatore finanziario, tenendo presente che ciò comporta un costo aggiuntivo, spesso superiore alla provvigione che spetta all'agenzia immobiliare e all'onorario del notaio, dato che viene calcolato in una percentuale significativa della somma ottenuta dalla banca. In ogni caso, se decidiamo di rivolgerci a un mediatore finanziario, **diffidiamo di chi tenta di offrirci un pacchetto "tutto compreso"**, dove non è ben chiaro cosa va alla banca, cosa va al notaio e cosa rimane all'intermediario. Oltre a essere contrario alla legge, questo sistema nasconde sempre qualche insidia. **Come minimo pagheremo molto di più del dovuto, e probabilmente avremo un'assistenza scadente** sotto ogni profilo, soprattutto per la parte notarile. **Chiediamo sempre a tutti la massima trasparenza**, e ricordiamo che **il notaio deve essere sempre pagato direttamente dal cliente**, che ha diritto di conoscere esattamente l'importo della parcella.

Per qualsiasi chiarimento sul mutuo che abbiamo intenzione di stipulare possiamo **rivolgerci direttamente alla banca**, che oltre a fornire **tutte le informazioni sull'operazione**, deve anche **consegnare al cliente il "documento di sintesi"** che contiene un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche del mutuo. Il documento di sintesi evidenzia, tra l'altro, l'**Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.)** o Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.), che rappresenta, in termini percentuali, il costo effettivo dell'operazione, tenendo conto, oltre che del tasso di interesse nominale, anche di tutte le

spese da sostenere per ottenere il prestito, ed è molto importante per poter confrontare le offerte di banche diverse.

La legge prevede anche l'obbligo della banca di consegnare al cliente una **copia completa del testo contrattuale del mutuo**, per consentirgli di valutare attentamente il suo contenuto. La consegna di tale copia non vincola le parti alla conclusione del contratto, quindi è sempre opportuno avvalersi di questa possibilità. **E' opportuno rivolgersi preventivamente anche al proprio notaio di fiducia, che potrà chiarire, in modo imparziale, tutti i dubbi sull'operazione**, ed eventualmente consigliare sul tipo di mutuo più adatto alle necessità del cliente. Ricordiamo che il diritto di scegliere il notaio spetta al mutuatario, che deve sostenerne il costo. Anche per il mutuo, come per la compravendita, **la consulenza legale e fiscale ordinariamente connessa con la stipula è "compresa nel prezzo" dell'atto**, quindi non ci costa niente di più di quanto dobbiamo pagare per il mutuo. **Conviene dunque rivolgersi al notaio fin dall'inizio, senza aspettare il momento della stipula**, perché il suo intervento tempestivo può risolvere più facilmente alcuni problemi.

Il contratto di mutuo

L'aspetto più importante da prendere in considerazione per stipulare un mutuo è naturalmente il **tasso di interesse**, che può essere fisso o variabile.

Il **tasso fisso** è concordato con la banca al momento della stipula del mutuo e **rimane invariato per tutta la sua durata**. Anche l'importo delle rate da pagare resta sempre fisso. Se il costo del denaro aumenta, chi ha scelto il tasso fisso ha il vantaggio di mantenere un tasso di interesse più conveniente, mentre quando il costo del denaro diminuisce può trovarsi a pagare un interesse più alto rispetto a quello di mercato. Normalmente, inoltre, il tasso di interesse fisso è più alto rispetto a quello variabile, dato che la banca deve avere un margine di guadagno più elevato, perché si assume il rischio di un aumento dei tassi.

Il **tasso variabile** cambia nel tempo, di solito ogni mese (oppure ogni tre mesi o sei mesi), in base alla **variazione di un parametro di riferimento** (per esempio l'Euribor, che è il tasso applicato ai prestiti tra le banche, oppure il tasso di rifinanziamento della Banca Centrale Europea). Anche **l'importo delle rate da pagare aumenta o**

diminuisce al variare del tasso di interesse. Chi sceglie il tasso variabile si assume il rischio di un suo futuro aumento, ma potrebbe beneficiare anche di una riduzione. Il tasso da pagare, insomma, rimarrà sempre allineato con il mercato.

La scelta tra il tasso fisso e il variabile non è facile, perché **nessuno può sapere se i tassi aumenteranno o diminuiranno nell'arco della durata del mutuo**, spesso molto lunga. E' comunque possibile dare qualche indicazione. Quando in famiglia c'è un solo stipendio, e la rata del mutuo rappresenta una quota importante del proprio reddito, **è meglio scegliere il tasso fisso**, perché l'aumento dei tassi di interesse potrebbe rendere molto difficile il rimborso del mutuo. **Se invece scegliamo un tasso variabile**, nel valutare il peso complessivo che le rate del mutuo avranno sul nostro bilancio familiare **dobbiamo sapere che l'importo della rata potrà aumentare**. Chi ritiene di poter fare fronte anche a una rata più alta, o magari di poter estinguere anticipatamente il mutuo se dovesse diventare troppo oneroso, può scegliere il tasso variabile, che consente di approfittare di eventuali riduzioni del tasso di riferimento. E' importante fare attenzione anche al parametro scelto come riferimento per la variazione del tasso. Le banche hanno sempre utilizzato come riferimento l'**Euribor**, ma dal primo gennaio 2009 la legge consente al cliente, per i nuovi mutui destinati all'acquisto della prima casa, di fare riferimento al **tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea**. Questa soluzione consente una **maggiore trasparenza delle variazioni del tasso**, che è fissato con un provvedimento ufficiale (mentre l'Euribor varia continuamente secondo le condizioni del mercato), ma la sua convenienza deve essere valutata caso per caso.

Le banche, comunque, hanno studiato molte altre soluzioni. Alcuni mutui, per esempio, permettono di **scegliere, a determinate scadenze, se applicare un tasso fisso o variabile**. Ci sono anche mutui con tasso variabile che prevedono un **tetto massimo all'interesse che può essere applicato**, oppure mutui a **tasso variabile con una rata di importo fisso**. Questa forma di mutuo consente di mantenere ferma nel tempo la somma da pagare ogni mese, perché le variazioni del tasso di interesse incidono solo sul numero delle rate e quindi sulla durata del mutuo, che sarà più o meno lunga se i tassi aumentano o diminuiscono.

In ogni caso dobbiamo fare attenzione all'eventuale differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime. Il **tasso di ingresso** si applica **solo alle**

prime rate del mutuo, e di solito è molto conveniente, per attirare i clienti. Quello da considerare è invece il **tasso a regime**, che ci accompagnerà per **tutta la durata del mutuo**.

La scelta del tasso è strettamente legata anche alla **durata del mutuo**. Per le durate più lunghe (venticinque, trenta anni o oltre) il tasso variabile diventa più rischioso per il cliente, dato che nessuno può prevedere cosa succederà in un periodo di tempo così lungo. Per le banche, però, un tasso fisso su un lungo periodo potrebbe essere dannoso. Ecco perché non tutte le banche concedono mutui a tasso fisso di durata molto lunga.

Tasso di interesse e durata sono gli aspetti più importanti del mutuo, su cui si concentra di solito l'attenzione di chi lo richiede. In realtà il contratto di mutuo contiene una lunga serie di clausole, che pochi si preoccupano di leggere attentamente. E' importante prestare attenzione quando il testo viene letto dal notaio, ma è ancora meglio **esaminare in anticipo il contratto e le condizioni generali allegate**, facendosi spiegare le clausole che non risultano del tutto chiare. I testi variano da banca a banca, e anche all'interno della stessa banca esistono differenze tra le diverse tipologie di mutuo. Vediamo le clausole che si presentano con maggiore frequenza.

La **consegna della somma** al mutuatario avviene spesso mediante accredito sul conto corrente. Ci sono però alcuni aspetti particolari. Di solito la somma di denaro concessa a mutuo viene prima consegnata alla parte mutuataria e subito dopo **riconsegnata alla banca come deposito cauzionale**. Questo avviene perché l'ipoteca concessa a garanzia del mutuo ha valore solo dal momento dell'iscrizione nei registri immobiliari, eseguita dal notaio dopo la stipula dell'atto di mutuo. Nel breve intervallo tra la stipula del mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca potrebbe essere eseguita un'altra trascrizione o iscrizione nei registri immobiliari, che in base alla legge avrebbe la precedenza sull'ipoteca, e la banca ne sarebbe pregiudicata. Per non correre rischi, la banca preferisce consegnare il denaro solo quando ha la **certezza assoluta che l'ipoteca sia stata validamente iscritta**. Inoltre, per evitare di essere pregiudicata da un eventuale fallimento del debitore, la banca attende che siano passati undici giorni dall'iscrizione dell'ipoteca, che in questo modo, per legge, si consolida definitivamente. Ecco perché la consegna materiale della somma a chi ha chiesto il mutuo di solito avviene almeno **due settimane dopo la stipula dell'atto**, dopo che il notaio ha

consegnato alla banca la documentazione relativa all'iscrizione dell'ipoteca, la relazione definitiva dove attesta che tutto si è svolto regolarmente e la copia esecutiva dell'atto di mutuo, che servirà alla banca in caso di inadempimento del debitore.

Dato che chi richiede il mutuo di solito ha bisogno del denaro per pagare l'acquisto dell'immobile, e il venditore vuole naturalmente essere pagato al momento dell'atto, normalmente le banche concedono un **prefinanziamento** con il quale viene pagato il prezzo. E' dunque **necessario accordarsi in tal senso con la banca fin dall'inizio**. Su questo prefinanziamento si pagano degli interessi a un tasso che potrebbe essere diverso da quello stabilito per il mutuo, quindi è opportuno parlarne con la banca.

Il **tasso di interesse**, come abbiamo visto, può essere fisso, variabile o misto. Oltre al tasso ordinario, il contratto prevede anche il tasso degli **interessi di mora**, che saranno dovuti in caso di ritardo nel pagamento delle rate. Questo tasso è ovviamente più alto di quello ordinario, perché rappresenta una sanzione per il mancato rispetto, da parte del mutuatario, degli impegni assunti con la banca.

Il rimborso del mutuo avviene secondo un **piano di ammortamento** che prevede la scadenza (mensile, semestrale, etc.) e l'ammontare delle **rate**, che comprendono sia il graduale rimborso del capitale sia il pagamento degli interessi. Il calcolo delle rate può avvenire in modi diversi. Uno dei più diffusi è il cosiddetto "sistema francese" che consiste nel rimborso di una rata composta da una quota crescente di capitale e una quota decrescente di interessi. In questo modo il mutuatario, nei primi anni, paga prevalentemente interessi, e gli resta da restituire gran parte del capitale, quindi ha poca convenienza all'estinzione anticipata del mutuo. Il piano di ammortamento è riportato in una tabella che viene spesso allegata al contratto di mutuo. Naturalmente la tabella è utile solo per i mutui a tasso fisso, nei quali si può calcolare fin dall'inizio l'importo di tutte le rate, mentre in caso di tasso variabile ciò non è possibile. Prima dell'inizio dell'ammortamento, cioè del rimborso del capitale, può essere previsto un breve periodo di **preammortamento**, in cui si pagano solo gli interessi.

Ogni mutuo ha una durata predeterminata, e normalmente viene mantenuto fino alla scadenza concordata. Il mutuatario ha sempre la possibilità di **estinguere anticipatamente il mutuo**, restituendo alla banca l'intero capitale residuo anziché continuare a pagare le rate fino

alla scadenza. Il contratto precisa le modalità e le condizioni dell'estinzione (di solito in coincidenza con il la scadenza di una rata). La legge **vieta l'applicazione di penali per l'estinzione anticipata** dei mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione (anche se non si tratta di prima casa) e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche.

Anche la banca, d'altronde, si riserva la possibilità di **risolvere anticipatamente il contratto**. Questa è naturalmente una situazione molto spiacevole per il mutuatario, che è costretto a pagare "tutto e subito", e di solito non ne ha la disponibilità. Ciò può avvenire, comunque, solo per un comportamento scorretto dello stesso mutuatario, per esempio quando egli non ha rispettato le scadenze delle rate da pagare (almeno sette rate, anche non consecutive, secondo la legge), ha emesso assegni scoperti, è fallito o ha nascosto alla banca l'esistenza di vincoli sull'immobile ipotecato.

Nel contratto di mutuo sono infine precisate le **spese accessorie** poste a carico del mutuatario (spese di perizia e di istruttoria e assicurazioni obbligatorie), oltre alle commissioni che saranno applicate per i servizi prestati nel corso della durata del mutuo (spesso elencate in una tabella allegata, o mediante rinvio agli avvisi esposti al pubblico nelle filiali della banca). In particolare, ricordiamo che il mutuatario ha sempre l'obbligo di stipulare una **polizza di assicurazione contro i danni da incendio all'immobile ipotecato**, per l'intera durata del finanziamento, in modo che la banca non venga mai privata della garanzia. Spesso è la banca stessa a stipulare l'assicurazione, addebitando le spese al mutuatario. Il costo di solito è conveniente, essendo fissato dalla convenzione tra la banca e la compagnia assicurativa. Altrimenti il mutuatario può stipulare una polizza presso una compagnia di propria fiducia, inserendo un vincolo a favore della banca. In alcuni casi può essere richiesta anche la stipula di una **polizza di assicurazione sulla vita**, che garantisce alla banca il rimborso del mutuo in caso di morte del mutuatario.

L'ipoteca

A **garanzia** del regolare rimborso del mutuo e del pagamento di tutte le spese accessorie la banca richiede sempre di iscrivere **ipoteca** su uno o

più beni immobili aventi un valore adeguato, preventivamente verificato con una perizia. **In caso di inadempimento, la banca potrà far vendere all'asta l'immobile ipotecato** e prelevare dal ricavato la somma necessaria a soddisfare il proprio credito. L'iscrizione dell'ipoteca garantisce alla banca la **precedenza su tutti gli altri eventuali creditori**, inoltre le consente di espropriare l'immobile anche quando il debitore lo ha venduto a terzi. Infatti **l'ipoteca segue l'immobile** e rimane valida indipendentemente dal cambio di proprietario. L'ipoteca viene di sempre iscritta per un importo superiore alla somma concessa a mutuo (di solito il doppio o una volta e mezza), per comprendere tutti gli interessi e le spese accessorie. **L'importo indicato nell'iscrizione dell'ipoteca, comunque, non rappresenta la somma totale che il mutuatario dovrà restituire alla banca, ma solo la somma massima riservata alla banca in caso di vendita all'asta dell'immobile.** Di solito la banca chiede, a garanzia del mutuo, un'**ipoteca di primo grado**, cioè un'ipoteca che non è preceduta da altre ipoteche.

Prima della stipula del mutuo **il notaio, su incarico della banca, verifica tra l'altro la regolarità dei titoli di proprietà in capo a chi concede l'ipoteca**, risalendo fino al primo acquisto avvenuto oltre vent'anni prima (vent'anni è il termine per l'usucapione, quindi le eventuali irregolarità precedenti si intendono ormai sanate) e controllando che prima della data della stipula del mutuo non siano state iscritte altre ipoteche, che prevarrebbero su quella iscritta successivamente e quindi risulterebbero dannose per la banca. Per eseguire queste verifiche è necessaria una serie di **ricerche nei registri immobiliari e negli archivi catastali**. Occorre inoltre esaminare i **registri dello stato civile** per quanto riguarda il diritto di famiglia e le eventuali successioni, in modo di verificare la piena **legittimazione a concedere l'ipoteca**. Questi controlli, di cui il notaio è responsabile, si traducono in una o più **relazioni preliminari inviate alla banca**. Sulla base di queste relazioni la banca decide la concessione del mutuo.

Il terzo datore di ipoteca

Normalmente l'ipoteca si iscrive su un immobile di proprietà di chi contrae il mutuo, spesso proprio sull'immobile che viene acquistato contestualmente con la somma ottenuta dalla banca. Può anche

accadere, però, che la garanzia ipotecaria sia concessa da un'altra persona, che viene chiamato **terzo datore d'ipoteca**. Il terzo datore d'ipoteca **non assume alcuna obbligazione a titolo personale**, cioè non si impegna a pagare le rate del mutuo, ma interviene all'atto per consentire che l'ipoteca sia iscritta su un immobile di sua proprietà. Se il debitore non paga, l'immobile sarà espropriato, quindi il terzo datore d'ipoteca si espone a un certo rischio. Di solito questo avviene perché egli è legato da vincoli di parentela con il mutuatario. Si parla di terzo datore d'ipoteca anche quando chi chiede il mutuo non è l'unico proprietario dell'immobile ipotecato. Per esempio, se due coniugi acquistano insieme la casa ma il mutuo è richiesto solo dal marito, la moglie deve intervenire per concedere l'ipoteca anche sulla metà della casa di sua proprietà.

La fideiussione

La responsabilità personale per il puntuale pagamento delle rate del mutuo ricade anzitutto sul mutuatario. Se il mutuo viene chiesto da più persone (per esempio da due coniugi che acquistano insieme la casa), il contratto precisa sempre che si tratta di **obbligazioni solidali e indivisibili**. Solidali significa che la banca può chiedere il pagamento a ciascuno dei debitori per l'intero ammontare, e non per la sola quota di sua spettanza. Il debitore che ha pagato l'intero potrà poi chiedere agli altri di rimborsargli ciò che ha pagato per loro. Indivisibile significa che gli obblighi non si dividono tra i successori del debitore (per esempio gli eredi, se questo muore).

Quando la banca non si ritiene sufficientemente garantita dall'impegno assunto dal mutuatario può richiedere una garanzia aggiuntiva da parte di un'altra persona, il **fideiussore**. Anche il fideiussore interviene per prestare una garanzia a favore della banca, non come proprietario di un immobile ma a titolo personale. Di solito la banca è sufficientemente tutelata dall'ipoteca sull'immobile, ma in alcuni casi preferisce avere anche una fideiussione perché la procedura di espropriazione immobiliare è piuttosto lunga e complessa, mentre è senz'altro più facile, se il debitore principale non paga, poter chiedere i soldi a un'altra persona. Ciò avviene, in particolare, quando chi richiede il mutuo ha un reddito troppo basso rispetto alla rata da pagare. Il fideiussore, in sostanza, **si impegna a pagare di tasca sua le rate del mutuo, se il**

mutuatario non dovesse riuscirci da solo. E' ovviamente un impegno molto gravoso per il fideiussore, che non riceve niente dalla banca ma può essere obbligato a rimborsare l'intero importo del mutuo e degli interessi. Di solito, quindi, anche il fideiussore è un parente stretto del mutuatario. La legge prevede che la banca possa chiedere al fideiussore di pagare solo dopo che il mutuatario non ha pagato, ma spesso il contratto contiene una deroga che consente di chiedere il pagamento direttamente al fideiussore, senza che questo possa rifiutarsi.

L'accollo del mutuo

Quando viene venduta una casa su cui grava un mutuo ipotecario, questo deve essere estinto anticipatamente, per consentire la cancellazione dell'ipoteca prima dell'atto di vendita della casa, o almeno contestualmente allo stesso. Spesso, però, l'acquirente ha intenzione di stipulare a sua volta un mutuo per finanziare l'acquisto della casa. Si presenta allora un'altra possibilità, l'accollo del mutuo.

Accollarsi significa assumere un obbligo. L'accollo del mutuo è dunque una dichiarazione con la quale una persona **si obbliga, nei confronti della banca, a pagare le rate successive (comprehensive del rimborso di capitale e interessi) fino alla scadenza del mutuo**, esattamente come avrebbe dovuto fare il debitore originario. Con l'accollo l'acquirente della casa **subentra nel mutuo già in corso**, quindi non deve pagare al venditore la somma corrispondente al capitale ancora da rimborsare, ma si impegna a pagare le rate future fino alla scadenza originariamente pattuita. Per l'acquirente **il risultato è lo stesso che otterrebbe con la stipula di un nuovo mutuo, ma il costo è inferiore**, perché non occorre iscrivere una nuova ipoteca. **Anche il venditore ha dei vantaggi, perché non deve estinguere anticipatamente il mutuo**, eventualmente pagando la relativa penale, **e non deve preoccuparsi della cancellazione dell'ipoteca.** L'accollo, dunque, può essere un affare per entrambe le parti. Ecco perché sono spesso le stesse imprese costruttrici a proporre agli acquirenti l'accollo del mutuo stipulato per finanziare la costruzione dell'immobile. L'acquirente, però, deve **valutare la convenienza del mutuo esistente**, perché l'accollo comporta l'accettazione di tutte le condizioni già fissate. Bisogna esaminare attentamente la durata residua, il tasso di interesse e l'importo della rata, per essere sicuri che siano adatti alle proprie

esigenze. Inoltre, chi non è già cliente della banca che ha concesso il mutuo dovrà probabilmente aprire un nuovo conto corrente.

Le tasse sul mutuo

Il mutuo concesso da una banca, purché sia di **durata superiore a 18 mesi**, è soggetto a un'imposta che si applica in percentuale sulla somma erogata, e sostituisce le ordinarie imposte di registro e ipotecarie che sarebbero dovute in caso di mutuo concesso da un privato, quindi viene definita come **imposta sostitutiva**. **L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali**, neppure se avviene prima che siano trascorsi diciotto mesi dalla sua stipula. Una circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del territorio ha infatti chiarito definitivamente che anche in questo caso non si deve pagare alcuna imposta aggiuntiva (*Circolare n. 6 del 14 giugno 2007*).

L'imposta sostitutiva è pari allo **0,25% dell'importo del mutuo**, con la sola eccezione del mutuo destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa, intendendo come tale l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "prima casa" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva. Ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa l'imposta sostitutiva si applica con un'aliquota pari al **2% dell'importo del mutuo**.

L'aliquota ordinaria dello **0,25%** si applica quindi ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione della "**prima casa**", ma anche a tutti i mutui che hanno una **diversa finalità**, purché **non siano destinati all'acquisto o ristrutturazione della seconda casa del mutuatario**. Dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto di un'abitazione, perché sia applicata l'aliquota dello 0,25% la sussistenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa deve risultare da una **dichiarazione espressa della parte mutuataria**, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. Sempre dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, **la successiva perdita delle agevolazioni prima casa sull'acquisto comporta anche l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2% sul mutuo**, dato che questo risulta, da fatto, stipulato per finanziare l'acquisto di una seconda casa. In tal caso è dunque dovuta la differenza tra l'imposta pagata (0,25%) e quella da pagare (2%), oltre alla sanzione

(pari al 30% dell'imposta dovuta) e agli interessi legali (*art. 1 comma 160 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - legge finanziaria 2008*).

La detrazione fiscale degli interessi

Tra le agevolazioni fiscali concesse a chi compra la prima casa rientra anche la **detraibilità degli interessi passivi** pagati sul mutuo destinato a finanziarne l'acquisto. Chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a **760 euro per ogni anno** di durata del mutuo (fino al 31 dicembre 2007 la detrazione massima era di 3.615,20 euro, che corrispondeva a un risparmio di 686,98 euro annui). L'agenzia delle entrate ha precisato che quando l'importo del mutuo è superiore al prezzo di acquisto dell'immobile indicato nel rogito, **non è possibile portare in detrazione l'intero importo degli interessi pagati, ma solo la parte corrispondente al prezzo dichiarato per l'acquisto dell'immobile** (*circolare n. 15/E del 2005*). Per esempio, con un mutuo di 100.000 euro e un prezzo di acquisto di 90.000 euro, pari al 90% dell'importo del mutuo, se nell'arco dell'anno abbiamo pagato interessi per 3.500 euro potremo calcolare la detrazione solo sul 90% degli interessi, cioè 3.150 euro, quindi avremo diritto a una detrazione di 598,50 euro anziché di 665 euro. La detrazione degli interessi passivi del mutuo **non è collegata all'eventuale richiesta delle agevolazioni prima casa nell'atto di acquisto** dell'immobile, quindi è ammessa anche quando non sono state chieste le agevolazioni per l'acquisto della prima casa. La detrazione fiscale deve essere **ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo**, quindi ciascuno di essi può detrarre dalle imposte solo la propria quota di interessi. Se però **il mutuo è intestato a entrambi i coniugi e uno di essi è fiscalmente a carico dell'altro**, la detrazione spetta a quest'ultimo per l'intero.

Tra gli **oneri accessori detraibili** rientrano l'imposta sostitutiva applicata sul mutuo, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili sostenute per la stipula del mutuo. Non è invece ammessa la detrazione, tra gli oneri accessori,

delle spese relative all'assicurazione dell'immobile, anche se è richiesta dalla banca per la concessione del mutuo. Gli oneri accessori **sono detraibili solo nell'anno** in cui sono state sostenute le relative spese, e non successivamente.

La detrazione fiscale degli interessi è ammessa quando ricorrono questi requisiti:

1) **l'immobile deve essere acquistato dal mutuatario**. Non è possibile, dunque, usufruire della detrazione se chi contrae il mutuo è un soggetto diverso dall'acquirente dell'immobile, anche se familiare. L'Agenzia delle entrate ritiene che la detrazione degli interessi passivi spetti anche a chi ha acquistato solo la **nuda proprietà** dell'immobile, gravato da usufrutto a favore di altra persona, **ma non a chi acquista l'usufrutto**, anche se l'immobile viene destinato a sua abitazione principale.

2) **l'immobile deve essere destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto**.

L'abitazione principale è quella in cui il mutuatario o i suoi familiari dimorano abitualmente. Per familiari si intendono il **coniuge**, i **parenti entro il terzo grado** e gli **affini entro il secondo grado**. In caso di separazione personale dei coniugi, il coniuge separato rientra tra i familiari fino alla sentenza di divorzio. Dopo il divorzio, la detrazione viene riconosciuta al mutuatario che ha trasferito la propria dimora abituale se l'immobile continua ad essere l'abitazione principale dei figli. La destinazione del mutuo all'acquisto dell'abitazione principale può risultare dall'atto di mutuo o dall'atto di acquisto dell'immobile, oppure da un'attestazione rilasciata dalla banca. Se la banca non rilascia l'attestazione il contribuente può ricorrere alla **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, dichiarando che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

3) **l'acquisto dell'immobile deve essere avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo**.

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere **dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale**, e comunque **entro due anni dall'acquisto**. Se l'unità immobiliare acquistata è affittata a terzi, la detrazione spetta a condizione che l'acquirente notifichi lo sfratto per finita locazione entro tre mesi dall'acquisto, e adibisca l'immobile a propria abitazione principale entro un anno dal rilascio.

Il mutuo per costruzione o ristrutturazione

Accanto all'agevolazione concessa per il mutuo destinato all'acquisto della prima casa, la legge prevede un regime fiscale agevolato anche per chi stipula **un mutuo per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale**. Le regole, però, sono differenti, e diverso è anche l'importo massimo della detrazione.

Chi ha contratto un mutuo ipotecario per la costruzione o la ristrutturazione della propria abitazione principale **può detrarre dalle imposte sui redditi il 19%, degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino ad un importo di euro 2.582,28** (*art. 15 comma 1-ter d.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, e d.m. 30 luglio 1999, n. 311*). Il risparmio che si può ottenere può quindi raggiungere **490 euro per ogni anno** di durata del mutuo. Tra gli oneri accessori rientrano l'imposta sostitutiva pagata sul mutuo, le commissioni bancarie, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili. I mutui per la costruzione o ristrutturazione non hanno beneficiato dell'aumento della detrazione fino a 4.000 euro, concesso dalla legge finanziaria per il 2008 ai soli mutui contratto per l'acquisto della prima casa. In caso di contitolarità del contratto di mutuo, **ciascuno dei mutuatari può detrarre la propria quota**, e il limite si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi e oneri accessori. La stessa regola si applica quando sono stipulati più contratti di mutuo.

La legge prevede espressamente la detrazione per i mutui, garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione di una nuova casa, oppure per la ristrutturazione edilizia di un'abitazione già esistente (e precisamente per gli interventi di cui all'*art. 31, primo comma, lettera d, della legge 5 agosto 1978, n. 457*, che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti). E' quindi necessario che la natura dei lavori risulti espressamente dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività, o in mancanza sia rilasciata un'analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune. Deve comunque trattarsi di **un'immobile da adibire ad abitazione principale del mutuatario**, cioè a sua dimora abituale. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi della *legge 4 gennaio 1968, n. 15*, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo

diverso da quello indicato nei registri anagrafici. La definizione di abitazione principale, dunque, è **diversa da quella di "prima casa" dettata dalla legge per quanto riguarda le agevolazioni sull'acquisto**. Da ciò deriva che è possibile usufruire della detrazione degli interessi del mutuo anche quando si è già usufruito delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di altro immobile. L'unica condizione richiesta dalla legge è che **l'abitazione costruita o ristrutturata grazie al mutuo sia destinata ad abitazione principale del mutuatario, e che questo sia il possessore dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o altro diritto reale**.

La stipula del mutuo deve avvenire necessariamente nei sei mesi precedenti, oppure nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione (quest'ultimo termine è stato portato da sei a diciotto mesi, dal 1 dicembre 2007, dall'*art. 44, comma 4-ter, del d.l. 159/2007, introdotto dalla legge 222/2007*). **La casa costruita o ristrutturata deve essere adibita ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dalla fine dei lavori**, risultante dall'apposita dichiarazione presentata al Comune.

E'opportuno che la finalità del mutuo risulti espressamente dal contratto, ma in mancanza è sempre possibile ricorrere all'autocertificazione.

Dopo l'acquisto

L'Imposta Comunale sugli Immobili (Ici)

L'Ici si paga in **due rate di uguale importo**: l'acconto, relativo al primo semestre dell'anno in corso, entro il **16 giugno**; e il saldo, relativo al secondo semestre, entro il **16 dicembre**.

L'Ici è dovuta **in base ai mesi di possesso dell'immobile nell'anno in corso**. Se l'acquisto dell'immobile avviene **entro il giorno 15 l'intero mese è a carico della parte acquirente**, se avviene **dal giorno 16 resta a carico della parte venditrice**: per esempio l'acquirente di un immobile acquistato il 12 aprile è tenuto al pagamento dell'Ici a decorrere dal 1 aprile e deve versare l'Ici relativa a tre mesi di possesso entro il 16 giugno, oltre a pagare il saldo entro il 16 dicembre. Naturalmente l'Ici relativa ai mesi antecedenti al rogito è dovuta dal venditore. La base imponibile Ici è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5%, che va poi moltiplicata per il coefficiente 100 nel caso di appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori e tettoie, per 50 se si tratta di uffici e per 34 se di negozi. Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori. Le **aliquote Ici** da applicare alla base imponibile sono **deliberate dal Comune ogni anno**, e sono diverse a seconda che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale, o affitto, o concesso in locazione, o dato in uso gratuito a familiari, ecc.. Il Comune inoltre ogni anno delibera la detrazione per l'abitazione principale e, a sua discrezione, ulteriori altre previste per casi particolari, come ad esempio famiglie numerose o con portatori di handicap, pensionati a basso reddito e simili; poiché la discrezionalità dei Comuni è totale, è necessario informarsi presso l'Ufficio Tributi competente. Il versamento va eseguito mediante un apposito **bollettino di conto corrente postale**, in distribuzione presso l'Ufficio Tributi del Comune in cui è situato l'immobile (in questo caso il numero del conto è già prestampato), presso gli Uffici Postali o presso le cartolerie specializzate. **Ogni proprietario deve versare l'Ici relativa soltanto alla propria quota di possesso**: in caso di comunione dei beni, ad esempio, ciascun coniuge deve versare un importo pari al cinquanta per cento del totale.

A partire dall'anno 2008, **la dichiarazione Ici non deve più essere presentata per l'acquisto di immobili avvenuto con atto notarile**, perché in seguito alla registrazione dell'atto eseguita dal notaio con il modello unico informatico (*art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463*), **gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta sono comunicati al Comune competente direttamente dall'Agenzia delle entrate** (*art. 37, comma 53, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione Ici, di cui all'art. 10, comma 4, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, che è stata accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007*).

Negli altri casi il nuovo proprietario è tenuto a inviare al Comune la "Dichiarazione Ici" l'anno successivo a quello dell'acquisto. Il termine coincide con quello per la presentazione della dichiarazione dei redditi (30 giugno per il modello Unico in modalità cartacea o il modello 730; 31 luglio per il modello Unico in via telematica). La dichiarazione può essere consegnata direttamente agli sportelli del Comune oppure spedita con lettera raccomandata in busta bianca, indicando all'esterno la dicitura "Dichiarazione Ici". Nella dichiarazione devono essere indicati i dati catastali dell'immobile, il periodo di possesso e altre informazioni necessarie al Comune per controllare l'esattezza del versamento effettuato dal contribuente.

E' comunque opportuno informarsi sempre direttamente presso l'Ufficio Tributi del Comune competente.

L'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef)

L'Irpef dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella Dichiarazione dei Redditi (Modello 730 o Modello 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 posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera), quindi ciascuno paga in funzione del totale dei propri redditi. L'imponibile Irpef (cioè l'importo sul quale viene calcolata l'imposta) varia in base all'utilizzo dell'immobile, alla sua "Rendita Catastale", o all'eventuale canone di locazione percepito. La

rendita è indicata normalmente sull'atto notarile di acquisto, ma può anche essere verificata con una visura catastale richiesta presso la competente Agenzia del territorio. Tale rendita va maggiorata del 5%.

L'**abitazione principale**, o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è **completamente esente dall'Irpef**. L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato. Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze, come ad esempio il garage, la cantina o il posto auto.

L'**immobile concesso in locazione** è tassato in base al canone d'affitto percepito nell'anno precedente a quello di presentazione della Dichiarazione dei Redditi, con detrazioni forfetarie che dipendono dal tipo di contratto di locazione in corso. Normalmente la detrazione concessa è pari al 15% del canone (se ad esempio l'affitto annuo è di 5.000 euro, l'imponibile Irpef ammonta a 4.250 euro); in presenza di contratti a "canone concertato" la detrazione è invece più consistente, e dipende dalle circostanze, come ad esempio, disagio abitativo del conduttore, credito d'imposta, canoni non percepiti, ecc..

L'**abitazione tenuta a disposizione** (non utilizzata, o solo saltuariamente) è tassata in base alla rendita catastale, maggiorata di un terzo. L'aumento non si applica agli usi diversi dalle abitazioni, anche se tenuti a disposizione (ad esempio magazzini, uffici, negozi).

Tassa sui rifiuti solidi urbani

L'acquirente dell'immobile deve recarsi presso l'**Ufficio Tributi del Comune** per comunicare i dati necessari al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani, **entro il 20 gennaio successivo all'acquisto**. Bisogna fornire i propri **dati anagrafici**, il **codice fiscale**, la **data a partire dalla quale l'immobile è utilizzato** e i **metri quadrati calpestabili dell'appartamento (al netto dei muri interni ed esterni)**, escluse le **terrazze ma comprese cantine e autorimesse**. Per gli usi diversi dall'abitazione bisogna considerare l'intera metratura calpestabile, comprese le cantine e simili.

Allacciamento delle principali utenze

Energia elettrica. La richiesta di fornitura di energia elettrica può avvenire telefonicamente (**numero verde Enel 800-900.800**), via

internet (www.enel.it) oppure recandosi presso uno **sportello QuiEnel**. Nel caso di **fabbricato di nuova costruzione** occorre comunicare i dati anagrafici e il codice fiscale del nuovo intestatario, il numero indicato nell'etichetta posta sul contatore, la potenza richiesta e l'indirizzo per il recapito delle fatture. Se invece si subentra nell'utenza di un **contatore elettrico già esistente**, bisogna comunicare il nome del precedente intestatario, il numero cliente e la lettura del consumo del contatore, oltre ai dati anagrafici e al codice fiscale del nuovo utente, sia nel caso in cui tale contratto sia ancora attivo (voltura), sia nel caso in cui il contratto sia stato cessato dal vecchio intestatario (subentro). Sono previste **riduzioni di tariffa per l'uso domestico residente**. Per ottenerle occorre presentare un certificato di residenza all'ente fornitore, anche tramite posta, entro cinque mesi dall'inizio dell'utenza.

Gas e Acqua. Per quanto riguarda gas e acqua occorre **rivolgersi alle aziende municipalizzate** del Comune in cui si trova l'immobile per ottenere le informazioni necessarie. Le procedure sono infatti stabilite a livello locale.

Telefono. Per la richiesta di nuovi impianti o per il trasloco di una linea già esistente è sufficiente **contattare l'operatore di telefonia fissa preferito** e seguire le istruzioni da esso fornite. Normalmente si può fare tutto per telefono o a mezzo posta.

Amministrazione del condominio

L'acquisto di un appartamento in condominio deve essere **comunicato all'amministratore**, perché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali e ai conteggi di conguaglio.

Difendere la casa

Il fondo patrimoniale

La difesa del patrimonio personale e della famiglia contro i rischi derivanti dall'attività lavorativa è sempre di più una priorità per **imprenditori, amministratori, professionisti e dirigenti**.

Come è noto, **l'imprenditore individuale risponde dei debiti relativi alla propria attività con tutto il suo patrimonio**, e così il socio di società di persone. Chi gestisce l'azienda attraverso una **società di capitali** (s.r.l. o s.p.a.), pur non rispondendo direttamente dei debiti, deve spesso rilasciare **fidejussioni e garanzie personali**, e può essere chiamato a rispondere in proprio quale **amministratore**. Il **professionista** è esposto a richieste di risarcimento da parte dei clienti, specialmente se è membro di un **collegio sindacale**, e anche chi ha un **incarico dirigenziale**, in un'impresa o un ente pubblico, è oggi gravato da responsabilità crescenti.

Queste esigenze di sicurezza possono essere soddisfatte dal fondo patrimoniale, che negli ultimi anni si è sempre più diffuso.

Cos'è il fondo patrimoniale

Il fondo patrimoniale è un **vincolo costituito, con atto notarile, su alcuni beni, che vengono destinati a far fronte ai bisogni della famiglia**. Questi bisogni comprendono, oltre alle necessità primarie, anche il mantenimento del tenore di vita liberamente scelto dai coniugi. La legge dispone che **i beni compresi nel fondo patrimoniale e i loro redditi non sono soggetti a esecuzione forzata per i debiti che il creditore sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia**. Tra questi rientrano sicuramente tutti i debiti contratti nell'esercizio di un'impresa commerciale o comunque di un'attività professionale, ma anche, secondo l'opinione prevalente, i debiti derivanti da obblighi di risarcimento dei danni, da sanzioni penali o amministrative, e persino i debiti tributari. Nei confronti del fisco, però, rimane qualche dubbio, perché alcune sentenze hanno ritenuto che la presenza del fondo non sia opponibile all'amministrazione finanziaria.

Il beneficio riguarda tutti i debiti estranei ai bisogni della famiglia, **anche se anteriori alla costituzione del fondo patrimoniale**, fatto salvo, in questo caso, l'esperimento dell'azione revocatoria fallimentare (entro due anni dalla costituzione del fondo) o ordinaria (entro cinque anni, ricorrendone i presupposti). In ogni caso i coniugi devono dimostrare che il creditore sapeva che il debito era stato contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Il fondo, comunque, **non può mai essere utilizzato per sottrarsi al pagamento di debiti già contratti**. Un simile tentativo, infatti, potrebbe avere rilevanza penale, soprattutto se si tratta di debiti fiscali o nei confronti dello Stato.

Il fondo patrimoniale è destinato a **tutelare le esigenze della famiglia**, e da qui deriva la principale limitazione al suo utilizzo: **per costituire un fondo patrimoniale occorre essere sposati**. Le coppie di fatto non sono state prese in considerazione dal legislatore.

Cosa mettere nel fondo

Il fondo patrimoniale **può essere costituito sui beni di proprietà di uno solo dei coniugi o di entrambi**. Di solito è utilizzato per gli **immobili** (case, fabbricati di ogni genere, terreni edificabili o agricoli), ma può comprendere titoli di credito (per esempio azioni di s.p.a., ma non quote di s.r.l.) o beni mobili registrati (autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili). La costituzione del fondo **non comporta il trasferimento dei beni, che restano intestati a chi ne era già proprietario**.

In qualsiasi momento è **possibile comprendere altri beni nel fondo patrimoniale già costituito**, con un nuovo atto notarile.

Il fondo patrimoniale potrebbe essere costituito anche da una persona diversa dai coniugi, ma ciò avviene raramente, a causa dei dubbi sulla situazione dei beni di proprietà di una persona ma destinati a soddisfare le esigenze di altri.

Come funziona il fondo

L'amministrazione ordinaria dei beni del fondo spetta a entrambi i coniugi **disgiuntamente**, secondo le regole della comunione legale. E' però necessario il **consenso di entrambi i coniugi** per la vendita dei

beni costituiti in fondo patrimoniale, anche se il proprietario è uno solo di essi. Lo stesso vale per tutti gli atti dispositivi, come per esempio la costituzione di un diritto di usufrutto sul bene, oppure la concessione di ipoteca a garanzia di un mutuo.

Se nella famiglia ci sono figli di minore età, la vendita dei beni compresi nel fondo patrimoniale deve essere autorizzata dal tribunale. Questa regola, però può essere derogata inserendo nell'atto costitutivo del fondo una clausola che consente di disporre dei beni senza bisogno dell'autorizzazione del tribunale, anche in presenza di figli minori. In questo caso è possibile **vendere liberamente i beni o **stipulare un mutuo**, concedendo quale garanzia un'ipoteca sui beni personali compresi nel fondo patrimoniale.**