Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Casa, dolce casa

Situazione al
10/2016

Consigli ai Consumatori in tema di acquisto/vendita di abitazioni

Quali sono i rischi connessi ad una compravendita immobiliare? In che modo dare mandato ad un'agente immobiliare? Quanto può richiedere un'agenzia immobiliare per l'opera di intermediazione? Questi sono soltanto alcuni dei quesiti che quotidianamente vengono posti al nostro Centro da consumatori alle prese con il problema dell'acquisto o della vendita di una casa. Certo è che i rischi in un'operazione di compravendita immobiliare possono essere davvero tanti. Brevemente di seguito alcuni consigli che il nostro Centro vuole fornire a chi si accinge ad acquistare (o vendere) una nuova abitazione.

L'agenzia immobiliare

Se ci si vuole affidare ad un'agenzia è bene acquisire alcune informazioni sulla serietà dell'agente prima di firmare proposte o contratti e prima di affidargli delle anticipazioni di denaro. Presso il registro delle imprese tenuto dalla Camera di Commercio ci si può accertare della regolare iscrizione dell'agente nell'albo dei mediatori. In caso di sottoscrizione di un preliminare d'acquisto i mediatori iscritti in tale albo hanno diritto alla provvigione.

Il mandato

Non ci si può accontentare di assicurazioni verbali quando si vuole incaricare un'agenzia della vendita di un immobile. Da evitare assolutamente la sottoscrizione di clausole che prevedano una proroga tacita dell'incarico affidato al mediatore.

La provvigione

La misura della provvigione si aggira di regola intorno al 2 % (oltre l'Iva) del prezzo effettivamente pagato per l'immobile. È possibile comunque contrattare liberamente la provvigione con il mediatore. Una volta stabilito a quanto ammonta la provvigione è opportuno indicare tale percentuale sul contratto d'incarico stipulato con il mediatore.

L'appartamento

Prima di acquistare qualsiasi immobile è necessario esaminare attentamente il suo estratto tavolare e catastale, al fine di verificare l'attuale proprietario dell'immobile, se lo stesso è aggravato da ipoteche, pignoramenti, sequestri od altri vincoli (ad esempio con vincoli riguardanti agevolazioni provinciali). Se nella vendita/acquisto interviene un mediatore, è lui che deve fornire all'interessato acquirente l'estratto tavolare e catastale.

CONVENZIONI ai sensi dell'art. 79 L.P. 13/1997 (edilizia convenzionata)

Convenzione significa che il bene immobile è gravato dal vincolo dell'edilizia convenzionata e quindi l'abitazione:
a) può essere occupata solamente da residenti nella Provincia ovvero da coloro che lavorano nella Provincia. Il prezzo di compravendita è deciso liberamente tra le parti;
b)nei primi 20 anni non può essere lasciata libera e può essere concessa in locazione solamente al canone di locazione provinciale. Questo ammonta al 4% del valore convenzionale dell'appartamento. Il canone di locazione è in tal modo circa il 30% inferiore rispetto a quello del libero mercato.

Il venditore

Assumere dettagli ed informazioni sul venditore dell'immobile (per es. tramite la Camera di Commercio o la Banca) costituisce aspetto di non poco conto nella trattativa. È infatti di fondamentale importanza sapere ad esempio se il venditore è in pericolo di fallimento, se è privato oppure imprenditore, se è socio di una S.n.c. o di una S.r.l.: in breve è necessario conoscere quanto piú possibile della situazione patrimoniale e reddituale del venditore.

Il preliminare d'acquisto (o compromesso)

Prima di firmarlo, va letto con cura e va prestata attenzione affinché non contenga clausole limitative dei diritti od interessi dell'acquirente (ad es. un impegno unilaterale del potenziale compratore ad acquistare l'immobile). Prima che venga effettuato un pagamento di qualsiasi carattere e/o venga sottoscritto un contratto preliminare è consigliabile recarsi dal proprio legale di fiducia o ai consulenti del Centro Tutela dei Consumatori ed Utenti (CTCU) per far verificare che il contenuto del preliminare corrisponda alle vostre esigenze. Con la sottoscrizione dei cosiddetti "contratti standard" gli acquirenti spesso si ritrovano in una situazione di svantaggio.

Esempio di contratto preliminare immobiliare (fra privati)

Esempio di contratto preliminare immobiliare (costruttore)

L'annotazione del contratto preliminare nel libro fondiario

Dal primo gennaio 1997 i contratti preliminari possono essere annotati nel libro fondiario. L'annotazione comporta un vantaggio per il promittente acquirente nel caso in cui il promittente venditore (per es. una ditta costruttrice) dichiari fallimento oppure si ha a che fare con un truffatore, il quale è intenzionato a vendere il medesimo immobile piú volte a più persone. Chi infatti annota il preliminare per primo diventa proprietario dell'immobile. L'annotazione del preliminare ha effetto fino ad un anno dopo la scadenza del termine convenuto tra le parti per l'esecuzione del contratto preliminare stesso e comunque fino a tre anni dalla data di annotazione. L'annotazione si può ottenere solo con atto notarile.

L'acconto e la caparra

Il venditore o l'agenzia richiedono sempre il versamento di un acconto o di una caparra per "fermare" la casa. Prima di effettuare qualsiasi pagamento è opportuno farsi consigliare da soggetti competenti (per es. il Centro tutela dei Consumatori ed Utenti). Con il pagamento di una somma di denaro di qualsiasi carattere e contemporanea sottoscrizione di un accordo, nascono infatti diritti e doveri per entrambe le parti contraenti. Viene raccomandato di non versare come caparra o acconto una somma superiore a € 5.000,--, (anche se di regola viene richiesto un acconto/una caparra corrispondente al 20% del prezzo d'acquisto).
La caparra si distingue in caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e in caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c.:
a) acconto significa pagamento parziale del prezzo.
b) la caparra confirmatoria costituisce una conferma dell'adempimento, di cui segna quasi un'anticipata e parziale esecuzione: se il contratto viene adempiuto, la caparra deve essere restituita o

imputata quale acconto alla prestazione dovuta. Se, invece, la parte che ha concesso la caparra si rende inadempiente, l'altra parte può recedere dal contratto e trattenere la caparra. Se inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può sempre recedere e richiedere il doppio di quanto versato. Si tratta in entrambi i casi di facoltà concessa all'interessato, che può comunque insistere per l'adempimento e richiedere il risarcimento per l'ulteriore danno subito.
c) caparra penitenziale: se nel contratto viene concordato un diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra non rappresenterà più una cautela contro l'inadempimento bensì il corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso. Pertanto, se recede il soggetto che ha consegnato la caparra, egli rinunzierà alla stessa nelle mani della controparte. Al contrario, se recede il soggetto che ha ricevuto la caparra, egli provvederá alla restituzione di una doppia caparra.

Fideiussione bancaria e assicurazione decennale

Ai sensi della legge del 2 agosto 2004, n. 210 e del relativo decreto legislativo 122/2005, entrato in vigore il 21/07/2005, le ditte costruttrici devono garantire agli acquirenti una polizza assicurativa contro i vizi di costruzione con validità decennale e una fideiussione bancaria con validità fino alla sottoscrizione del rogito, che garantisce in caso di fallimento della ditta costruttrice la restituzione di quanto pagato a titolo di acconti o di rate. Tale obbligo riguarda solamente le ditte costruttrici che hanno richiesto il permesso di costruire o un provvedimento abilitativo o fatto altra denuncia successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.
A ogni acquirente, che non possa usufruire dei vantaggi di queste nuove disposizioni, viene raccomandato di farsi rilasciare contrattualmente una fideiussione bancaria. Questa garanzia tutela l’acquirente nel caso la ditta costruttrice dichiari fallimento.

Rogito notarile o autentica della firma della scrittura privata presso notaio austriaco

Sulla base della sentenza della Corte d’Appello di Trento -Sez. distaccata di Bolzano del 26/05/2004 è nuovamente possibile far autenticare presso un notaio austriaco la firma di scritture private come ad esempio la vendita o la permuta di un immobile, atti di divisione immobiliare, la costituzione di servitù, il mutuo ipotecario nelle province in cui vige il sistema tavolare (es. in Alto Adige, Trentino, Belluno e parti del Friuli Venezia Giulia). Per tale autentica il notaio austriaco calcola ca. € 50 - 170,-- a firma.
Si raccomanda fortemente di far redigere la scrittura privata per l’acquisto di un immobile da parte di un proprio legale di fiducia prima dell’autentica delle firme in Austria, in quanto il contenuto del contratto (rogito) deve essere verificato attentamente. Il notaio austriaco infatti autentica solo le firme, non esamina il contenuto del contratto e quindi non ne è responsabile.

Il valore imponibile dell’immobile

Contratto di compravendita tra ditta (venditore) e privato (acquirente).
Per tale atto sono previste le seguenti imposte:
- 4% iva per l'acquisto di una prima casa;
- 10% per l'acquisto di una seconda casa.
Inoltre sono sempre calcoltate le imposte fisse nella misura di 3 x € 200.
Valore imponibile: prezzo di compravendita.

Contratto di compravendita tra privato (venditore) e privato (acquirente).
Per tali atti sono previste le seguenti imposte:
- 2% imposta di registro oltre all'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa per ognuna di € 50,-- per l'acquisto di una prima casa;
- 9% imposta di registro oltre imposta catastale e ipotecaria nella misura di 50 € ciascuna per l'acquisto di una seconda casa.
Valore imponibile: valore catastale moltiplicato con a) 115,5 per la prima casa; b) 126 per la seconda casa.

Informazioni dettagliate per gli aspetti fiscali sul sito www.assicondominio.it

Download
Esempio di contratto preliminare (costruttore).rtf72.49 KB
Esempio di contratto preliminare (fra privati).rtf65.21 KB