



STUDIO NOTARILE
dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA
dott. Francesco ZOTTA

CASA: CONSIGLI PER L'ACQUISTO

- Testo realizzato a cura del Notaio Domenico Antonio ZOTTA -

Preliminarmente è necessario osservare che per i Lucani – più che per gli altri Italiani – la casa per l'abitazione della propria famiglia costituisce uno dei più importanti investimenti della vita in senso economico. Ma anche in senso "affettivo": ed è a tutti noto che il valore "di affezione" della casa, per il proprietario, supera di molto il suo oggettivo "valore di mercato". Ecco perché è determinante la funzione di un pubblico ufficiale esperto della materia che garantisce la legalità, la legittimità e la stabilità delle transazioni fra le parti. Il sistema italiano, per economia di spese, prevede un unico professionista, il Notaio, che, essendo terzo (allo stesso modo del giudice), tutela nel contempo gli interessi del venditore e quelli dell'acquirente, ma – per deontologia professionale - soprattutto del contraente più debole. E tuttavia, non può essere sottaciuto che il contesto socio-economico degli ultimi decenni ha visto crescere a dismisura il fenomeno dell'acquisto accompagnato dal finanziamento da parte di un istituto di credito.

Allora, un primo consiglio: poiché entrambe le operazioni (compravendita e mutuo) sono demandate dalla legge al Notaio che ha il dovere di garantirne il buon esito, senza nessun aggravio di costi, è bene che, già da quando decida di procedere all'acquisto della casa, l'interessato si affidi alla consulenza di quel professionista, per avere un parere qualificato sulla scelta e per chiedere chiarimenti sulle condizioni e sui contratti che si andranno a sottoscrivere. In particolare: per controllare i poteri del venditore, per controllare preventivamente la libertà da vincoli dell'immobile da acquistare (che potrebbero essere contenuti anche in convenzioni urbanistiche, nel regolamento di condominio ed in altri documenti trascritti), per le opportune scelte di natura fiscale, per una supervisione della regolarità urbanistica ed, infine, per gli opportuni suggerimenti di una sistemazione e distribuzione del patrimonio che più si adatta alle necessità della famiglia dell'acquirente, proponendone le soluzioni alternative.

A questo punto si impone il secondo consiglio: incaricare un tecnico (ingegnere, architetto, geometra, o altro specialista del settore) che controlli la conformità allo strumento urbanistico e la libertà da vizi costruttivi della casa da acquistare. Ed, infine, perché no?, affidare allo stesso tecnico il compito di esprimersi sulla congruità del prezzo richiesto dal venditore.

Attenzione a non demandare ad altri soggetti (agenzie immobiliari, intermediari finanziari, "conoscenti pratici" etc.) compiti che non sono di loro specifica competenza, e che, in quanto tali, potrebbero indurre se non altro ad un ulteriore ed ingiustificato esborso di danaro.

Ecco quindi un terzo consiglio: nel richiedere un preventivo sul costo della prestazione del Notaio, dell'avvocato, dell'ingegnere o geometra, del consulente finanziario o dell'agente immobiliare, è indispensabile che l'interessato accerti quale sia il contenuto delle prestazioni offerte, evitando di pagare due volte uno stesso servizio (per esempio, è superfluo corrispondere all'agente immobiliare un compenso per visure ipo-catastali che comunque dovranno essere eseguite accuratamente dal notaio rogante, il quale per legge se ne dovrà assumere le conseguenze).



STUDIO NOTARILE
dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA
dott. Francesco ZOTTA

A questo punto, individuata la casa che si vuole acquistare, nel caso si intendano reperire presso un istituto di credito o una finanziaria i fondi per far fronte all'impegno economico che tale transazione richiede, ecco i necessari avvertimenti. E' risaputo che il cliente, che necessita di un finanziamento, il più delle volte è privo anche delle più elementari cognizioni giuridiche e, pertanto, la sua posizione è di netta inferiorità e di debolezza al cospetto della banca, che è invece un contraente assai forte sia a causa della sua preponderanza economica sia in quanto professionista dei contratti di finanziamento.

Ne consegue un quarto consiglio: consultare per prima cosa il notaio (cui si era sopra invitato ad affidarsi) per indicazioni sulla opportunità e convenienza del finanziamento proposto, assicurando nel concreto un equilibrio contrattuale conveniente per tutte le parti in causa, sempre con l'osservanza delle norme di legge

E' determinante avere l'accortezza di rivolgersi per tempo al notaio, perché quel professionista potrà intervenire meno incisivamente se la problematica che ne consegue viene affrontata nell'imminenza di scadenze contrattuali, quando l'acquirente dell'immobile, per fare fronte ad impegni assunti improvvisamente, ha l'assoluta necessità di giungere ad ogni costo all'erogazione del finanziamento. Del resto la spesa richiesta per la prestazione professionale del notaio (veramente contenuta) non cambia se la stipula del contratto è preceduta da incontri preliminari nel corso dei quali il cliente domanda chiarimenti sul significato delle espressioni usate nel contratto e sui termini tecnici, sui vantaggi e sugli svantaggi conseguenti all'adozione delle varie formule contrattuali che le banche propongono, sui costi che si devono sostenere, e così via. A tali compiti (più che altro previsti nell'interesse del cliente) si associano quelli più tradizionalmente di competenza notarile (che sono richiesti dagli enti finanziatori): gli accertamenti preliminari rispetto alla stipula del contratto (le cosiddette visure ipo-catastali) e la conseguente relazione legale per la banca. E di questi, se ne sia certi, l'istituto (che finanzia l'operazione) segue con attenzione e scrupolo ogni passaggio nel suo interesse.

A questo punto è il momento di andare in banca (o presso la società finanziaria) per richiedere il mutuo, e qui si impone un quinto consiglio: pretendere un preventivo stampato. Il modello che le banche (quelle più serie) dovrebbero consegnare si chiama Esis: è un foglio standard uguale per tutti gli istituti, che riporta le condizioni del mutuo. Il più delle volte le banche rilasciano invece una stampa dell'ammortamento con l'elenco di tutte le rate del mutuo e l'importo (virtuale se il mutuo è a tasso variabile) o un foglio che riporta solo informazioni incomplete, comunque di difficile raffronto. Il modello Esis, invece, consente di giungere ad un agevole confronto tra più proposte, valutando quale sia la più conveniente. Meglio avere almeno tre preventivi a disposizione, tenendo presente, peraltro, una saggia considerazione: in economia, nessuno regala niente in questo mondo. Tuttavia, è sempre possibile contrattare con l'ente finanziatore condizioni più favorevoli per costi di

accensione (istruttoria, perizia), di gestione e commissioni periodiche varie (quali d'incasso rata etc).

Ultimo consiglio che riguarda la parte fiscale della compravendita e del relativo finanziamento: affidarsi anche per questa esclusivamente al notaio affiancandogli, se del caso, il proprio commercialista, che potrà fornire caso per caso le opportune notizie solo da questo conosciute in occasione dell'assistenza fiscale prestata all'acquirente per la sua contribuzione diretta. Il notaio aggiunge alla consulenza in materia di diritto civile, quella in materia fiscale. Anche su questo aspetto è questo professionista (in quanto sostituto



STUDIO NOTARILE
dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA
dott. Francesco ZOTTA

d'imposta) a poter fornire indicazioni per la corretta valutazione dell'impatto fiscale dell'operazione, al fine di ottimizzare tutte le attese.

Per la redazione e la stipulazione del preliminare di compravendita (c.d. compromesso), dell'atto pubblico di compravendita e di mutuo e tutti gli adempimenti successivi (registrazione fiscale, trascrizione della vendita, voltura catastale ed iscrizione dell'ipoteca, rilascio delle copie, ecc.), non vi sono consigli da dare. Basta rivolgersi al notaio di fiducia.

Ed infine, tre consigli di chiusura: 1) attenzione al "fai da te" nelle visure ipo-catastali preliminari al rogito notarile: potrebbe essere fonte di forti delusioni economiche, perché le visure vanno interpretate e solo un avvocato o un notaio lo potrà fare correttamente garantendo da spiacevoli sorprese; 2) non sottoscrivere nulla prima di aver consultato il notaio (o l'avvocato) per la parte legale ed un tecnico (ingegnere, architetto, geometra, etc) per la regolarità edilizia ed i vizi dell'immobile da acquistare, perché la firma apposta ad una "semplice carta" potrebbe avere conseguenze delle quali ci si potrebbe poi pentire amaramente. 3) nella fase post-stipula, consultare tempestivamente il notaio rogante, in caso di richiesta di corrispondere somme a qualsiasi titolo da chicchessia. Farlo quando i termini sono scaduti (soprattutto per quanto riguarda le imposte e tasse) potrebbe essere troppo tardi per porre rimedio ad ingiuste richieste.

Domenico A. Zotta