



# konsuma

Il magazine per i consumatori in Alto Adige

## Guida casa: diritti

### Indice



Il team redazionale di questa edizione (da sinistra): Anita Rossi, Mathias Breitenberger, Evi Keifl

Nota: Situazione di dati e notizie pubblicate al 31.12.2004.

"konsuma" - Il magazine per i consumatori in Alto Adige è un supplemento a „Pronto Consumatore - Bollettino d'informazione del Centro Tutela Consumatori Utenti Nr. 8/2005“.

Progetto cofinanziato dal Ministero delle Attività Produttive

Editore: Centro Tutela Consumatori Utenti, Via Dodiciville, 2 Bolzano

Tel. +39 0471 975597

Fax +39 0471 979914

info@centroconsumatori.it,

www.centroconsumatori.it

Registrazione: Tribunale di Bolzano

n. 7/95 del 27/02/1995

Direttore responsabile: Walther Andreas

Redazione: Evi Keifl, Anita Rossi,

Mathias Breitenberger

Foto: Alessandro Scremin, Vinzenz Hilber

Traduzioni: Michela Caracristi,

Claudia Marsilli

Coordinazione & grafica: ma.ma promotion

#### 1.0 Acquisto

- 1.1 **Un aiuto per decidere** - Comprare casa fa per voi? .....2
- 1.2 **Le proprie "quattro mura" I** - Le cose davvero importanti ..4
- 1.3 **Le proprie "quattro mura" II** - Il fattore mercato.....6
- 1.4 **Il contratto (preliminare) di compravendita** - I puntini sulle "i" .....7
- 1.5 **La relazione tecnica** - Dalla normativa DIN al valore U.....11
- 1.6 **La donazione** - Litigi familiari in vista? .....12
- 1.7 **Case & cooperative** - Accumula punti e aspetta .....13
- 1.8 **Acquisto della casa & intermediari immobiliari** - Le regole del gioco .....14
- 1.9 **Libro fondiario** - Garanzie, al di là della stretta di mano ....16
- 1.10 **Notaio** - Sapere come e dove .....18
- 1.11 **Casa & tasse** - Spese, spese e ancora spese.....19
- 1.12 **Acquistare all'asta** - E uno, e due, e tre ... aggiudicato .....20

#### 2.0 Costruzione

- 2.1 **Acquisto del terreno I** - Fare un buon affare.....22
- 2.2 **Acquisto del terreno II** - L'acquisto del terreno .....23
- 2.3 **Burocrazia** - Andare per uffici .....24
- 2.4 **Primi passi** - Dalla domanda di concessione all'inizio dei lavori.....25
- 2.5 **Concessione edilizia I** - I costi di urbanizzazione .....26
- 2.6 **Concessione edilizia II** - Convenzionato costa meno .....26
- 2.7 **Progettazione I** - Trasformare il sogno in realtà .....27
- 2.8 **Progettazione II** - L'onorario dell'architetto .....28
- 2.9 **Rapporti con costruttori e artigiani** - Mai senza preventivo e contratto .....30
- 2.10 **Il giornale dei lavori** - Annotare quotidianamente ciò che accade .....34
- 2.11 **In caso di processo** - Meglio conciliare che andare in causa....36
- 2.12 **Fideiussione** - Un paracadute per l'acquisto.....37
- 2.13 **La "direttiva cantieri"** - Costruire in sicurezza.....38
- 2.14 **Assicurazioni** - Assicurarsi per evitare la rovina .....39
- 2.15 **Collaudo e consegna dell'opera** - Fine dei lavori! .....41

#### 3.0 Vizi costruttivi, difetti e garanzia

- 3.1 **Danni causati I** - Chi paga per la parete umida? .....42
- 3.2 **Danni causati II** - La parola all'esperto .....44
- 3.3 **Fallimento del costruttore** - E se l'impresario prende i soldi e scappa? .....44

#### 4.0 Finanziamento

- 4.1 **Agevolazioni ed edilizia convenzionata** - Ridurre i propri debiti .....45
- 4.2 **Mutuo casa** - Siamo in una botte di ferro?.....46
- 4.3 **La trappola dei debiti** - Tutelarsi cominciando presto a risparmiare.....48

## EDITORIALE

**Comprare casa: tutte le insidie da evitare**

La casa o l'appartamento di proprietà rappresentano tuttora una delle mete più importanti nella vita delle persone. Considerato il basso costo dei mutui attuali, e nonostante il notevole impegno economico iniziale, ormai anche i più scettici si domandano se comprare non convenga di più che pagare vita natural durante un affitto. Una decisione ancora più ragionevole alla luce delle brutte esperienze fatte ultimamente dai risparmiatori che – tra indici di Borsa in picchiata, prodotti finanziari fallimentari, interessi irrisori anche sui titoli di Stato, inaffidabilità dei consulenti alle dipendenze di banche e finanziarie – preferiscono ora ripiegare su soluzioni più "sicure". A prescindere dalle ragioni che inducono i singoli a comprare o a costruire casa, prima di raggiungere l'agognato traguardo costoro devono tutti affrontare un percorso irto di ostacoli più o meno grandi.

E affinché il sogno non diventi un incubo, è necessario pensarci molto bene prima: discutere il progetto con i familiari, ponderare attentamente pro e contro, cominciare a pianificare l'acquisto con anni di anticipo qualora s'intenda usufruire di un finanziamento. Tuttavia, nemmeno la più tempestiva delle pianificazioni e il più meticoloso dei controlli bastano a spianare completamente la strada dalle asperità. Anche se nessuno vuole mettervi i bastoni fra le ruote di proposito, l'imprevisto è sempre in agguato. Contrattempi, accordi disattesi, lacune contrattuali, escalation dei costi, forniture sbagliate, ritardi nei lavori sono solo alcune delle insidie tessute dal caso o dalla sfortuna. Per non parlare poi delle numerose trappole legali e burocratiche, che questo numero di KONSUMA vuole insegnarvi a evitare fornendovi tante informazioni utili affinché tutto fili liscio. Proprio la legge rischia infatti di rendere insuperabile l'ostacolo forse maggiore, ossia il finanziamento. Finanziamento di cui, alla luce delle centinaia di migliaia di euro da mettere in preventivo anche senza voler eccedere nel lusso, raramente si può fare a meno. Solo una ristrettissima minoranza può infatti confidare solo nei propri risparmi per far fronte a una simile spesa, ma anche avendo questa fortuna non è detto che si riescano ad evitare tutti gli errori e i problemi e ad attraversare indenni la giungla delle norme e dei cavilli legali.

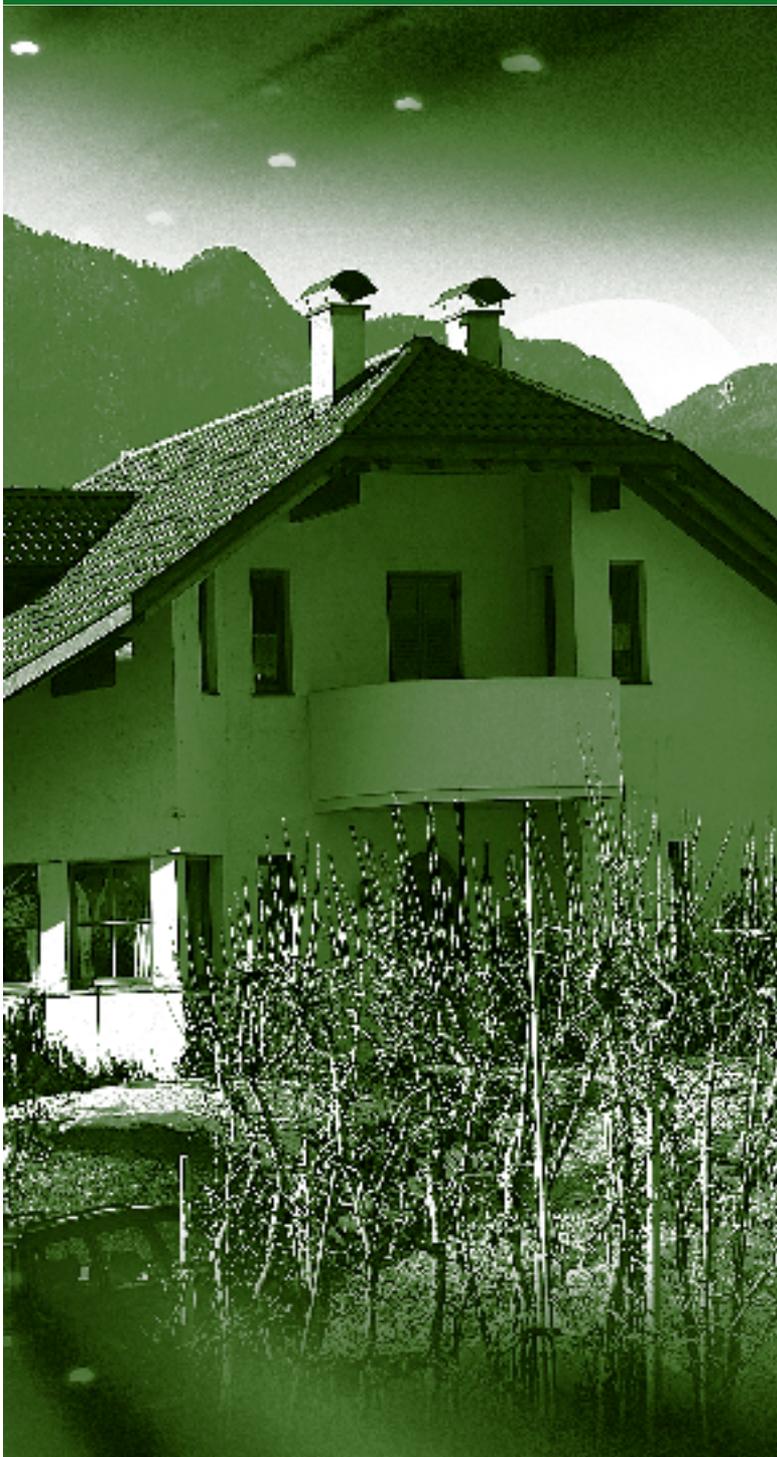
La strada che conduce alla casa di proprietà, insomma, è lunga e tortuosa. Per questo abbiamo pensato che il presente numero di KONSUMA non poteva esaurire l'argomento e per il prossimo autunno abbiamo messo in cantiere un altro speciale che sarà dedicato al tema "casa: denaro ed energia".



E se doveste avere ancora bisogno di un consiglio disinteressato per condurre in porto questa titanica impresa, probabilmente la più grande dal punto di vista economico e organizzativo per un privato cittadino, sappiate che potete sempre contare sul CTCU, i cui servizi di consulenza e informazione, anche via web, sono stati notevolmente potenziati, a tutto vantaggio – e tutela – delle consumatrici e dei consumatori. Alle quali e ai quali auguro di trovare davvero la casa che hanno sempre sognato!

Walther Andreus

*Direttore del Centro Tutela Consumatori Utenti dell'Alto Adige*



## 1.1 UN AIUTO PER DECIDERE

### Comprare casa fa per voi?

**Sognate di avere una casa tutta vostra? Sognate un bell'appartamento? Qual è la soluzione migliore: l'affitto o la casa in proprietà?**

**Vantaggi e svantaggi dell'una e dell'altra soluzione, per chiarirsi al meglio le idee.**

Così come non è oro tutto ciò che luccica, anche i sogni e la realtà differiscono spesso tra loro. Alcuni di noi non amano forse sentirselo dire anche se è meglio essere chiari

in proposito: la decisione di comprare un immobile non deve mai essere avventata. Ciò che conta sono i fatti, anzi i nudi calcoli. Passare dall'affitto alla casa in proprietà presuppone in genere che si abbiano da parte già dei risparmi o che si possa quanto meno contare su di un (notevole) aiuto finanziario da parte dei propri familiari o parenti. Ma il problema non è solo quello di come reperire il denaro necessario all'acquisto. I problemi possono essere anche altri: bisogna mettere in conto senz'altro una buona dose di stress e di impegno, investimento di energie, sia per quel che riguarda lavori manuali che burocratici, capacità di gestire i debiti, senso di responsabilità. In più non si devono sottovalutare possibili rischi: quello di aver sbagliato i calcoli per ingenuità o imprecisione, che il finanziamento non vada a buon fine e noie nel caso il rimborso del finanziamento non vada come previsto.

Quindi, qualora nutriate grossi dubbi circa la gestibilità finanziaria od organizzativa del progetto, meglio optare per qualcosa di più sicuro e semplice. In certi casi acquistare una casa o un appartamento può equivalere ad imboccare un vicolo cieco. Il primo consiglio perciò è quello di chiarire bene la propria situazione economica e finanziaria e i propri progetti a breve, medio e lungo termine.

**Questo implica principalmente una profonda ed accurata riflessione per chiarirsi bene se acquistare una casa sia la cosa giusta per sé e per la propria famiglia o se invece non sia meglio rimanere in affitto. Cosa valutare dunque in primo luogo?**

1. Il reddito: è il suo livello a determinare quanti debiti ci si possa permettere di contrarre. Se si sopravvalutano le proprie risorse e disponibilità finanziarie si può anche finire per trovarsi oberati dai debiti. Non dimenticare che essere proprietari di una casa significa sostenere anche nel corso degli anni spese per eventuali riparazioni o ristrutturazioni.
2. Il costo della vita: lo standard di vita (= quanto si spende per vivere), determina quanto margine di spesa rimanga per finanziare l'acquisto di un immobile; spesso a fronte di una tale decisione di investimento bisogna modificare il proprio standard di vita; ciò significa, in molti casi, fare rinunce e sacrifici per anni, riducendo magari drasticamente certe voci abituali di consumo (ferie- ristorante ecc...).
3. La mobilità professionale: il vostro lavoro implica una certa flessibilità o si tratta di un rapporto di lavoro già "a regime"? Ci sono dei trasferimenti in vista?
4. La previdenza complementare: il rimborso del debito necessario all'acquisto si concilia con l'esigenza di un'eventuale assicurazione pensionistica privata?

Oltre a questi interrogativi di fondo, meglio chiedersi quali "libertà" contino di più per voi e quali siano le principali esigenze Vostre e della Vostra famiglia.

E anche quando la decisione di acquistare una casa in proprietà è stata presa, bisogna dare risposta ad altre fonda-

mentali domande, quali ad esempio: desidero acquistare un appartamento già finito oppure costruirlo? Desidero comprare un immobile nuovo oppure uno vecchio? Un singolo appartamento oppure un'intera casa? Desideri e preferenze hanno il loro peso, così come lo hanno il senso della realtà ed una programmazione tempestiva. Anche in questo caso sono le Vostre disponibilità finanziarie "liquide" ad influenzare in modo determinante la decisione. La soluzione meno costosa è di solito un appartamento usato, quella più cara è la villetta unifamiliare. Tra i due estremi ci sono varie soluzioni intermedie. Vanno poi considerati il fabbisogno di spazio, i progetti familiari (per le coppie giovani), la propria età (soprattutto se avanzata), l'ubicazione dell'immobile

in città o in campagna, la zona desiderata, il desiderio di avere un giardino e il possesso di animali domestici. Ci si deve inoltre chiarire quanto si desideri intervenire in prima persona nella realizzazione della propria casa. In questo senso sono fondamentali la disponibilità di tempo ovvero la volontà di investire nella cura della casa, e non ultimo le proprie conoscenze e capacità manuali. La cosa migliore da fare è tracciare un vademecum di queste ed altre questioni. L'elenco di domande riportato di seguito vi aiuterà a scoprire le Vostre esigenze e possibilità, prima di compiere l'arduo passo dell'acquisto di una casa.

#### Che tipo di proprietario di casa sono?

	appartamento	casa	già finito/in buone condizioni	da costruire/da ristrutturare
Disponete di un reddito elevato e di un capitale relativamente consistente?	no	sì	sì	no
Avete bisogno di uno spazio abitativo (molto) superiore ai 100 metri quadrati?	no	sì		
Supponete che la vostra famiglia avrà bisogno in futuro di più spazio a disposizione che non oggi?	no	sì		
E' importante per voi abitare il più vicino possibile al centro?	sì	no		
E' importante possedere un giardino?	no	sì		
Possedete un animale domestico di grossa taglia?	no	sì		
E' molto importante per Voi intervenire in prima persona nella realizzazione della vostra casa?	no	sì	no	sì
Siete disposti a continuare a lavorare alla vostra casa, anche una volta ultimati gli eventuali lavori i ristrutturazione?	no	sì	no	sì
Avete più di 50 anni?	sì	no	sì	no
Siete bravi nei lavori manuali e potete contare su aiutanti affidabili, per affrontare da soli lavori edili anche consistenti?	no	sì	no	sì

La tabella è stata tratta da: Hammer Thomas. *Wege zum Wohneigentum*. 2004. Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf und Egmont vgs Verlag, Köln.





## 1.2 LE PROPRIE "QUATTRO MURA" I

### Le cose davvero importanti

**Attenzione: pericolo ghiaccio! Se vi addentrate per vie sconosciute e dovete comprare casa, state attenti alle insidie ma anche a cogliere le opportunità che vi si presentano. Scegliere bene è una sfida. Parliamone.**

Bene, non vi siete lasciate intimorire e avete deciso di comprare? E siete assolutamente determinati a trovare in tempi non troppo lunghi la casa dei vostri sogni? Allora, si parte! Preparatevi innanzitutto psicologicamente ad un periodo ricco di tensioni: vivrete delle delusioni, dovrete impegnarvi in lunghe trattative e avrete forse anche delle sorprese. Non lasciatevi cogliere dalla „psicosi del compratore“, dalla paura di perdere l'affare della vostra vita se non concludete subito: dopo aver visto tanti immobili è molto facile esserne soggetti. Chiudere l'affare in modo affrettato significa quasi sempre trascurare delle precauzioni che sono invece assolutamente necessarie se si vogliono evitare delle brutte sorprese: ad esempio, una delle cose più importanti è recarsi all'Ufficio del libro fondiario (o Ufficio tavolare) per fare delle ricerche sull'appartamento che si intende acquistare. E' meglio procedere con cautela anche quando si intenda comprare un immobile come forma di investimento e non per uso personale.

#### **Passo dopo passo: come si diventa proprietari**

Innanzitutto è bene fissare una soglia massima di indebitamento finanziario per assicurarsi che il finanziamento sia effettivamente alla vostra portata e per poter scartare subito determinate offerte. Attenzione a tenere da parte del denaro anche per l'acquisto degli arredi; ricordate poi che vi saranno notevoli spese accessorie per l'acquisto (si veda a pagina 19). Decidete dapprima le cose basilari: città o campagna? Appartamento o casa? Edificio vecchio o nuovo? Con o senza giardino? Con o senza balcone? E così via. E considerate, in base alla vostra attuale situazione abitativa, anche il fattore tempo: in quanto tempo dovrà essere pronta la nuova casa?

Chiarito tutto questo, comincia la „caccia al tesoro“.

#### **Cercare la casa "giusta"**

- Iniziate il prima possibile a scandagliare il mercato immobiliare e vagliate varie offerte. Solo così riuscirete a farvi un'idea dei prezzi correnti di mercato.
- Gli annunci sui giornali non sono l'unico canale a disposizione: anche internet offre buone opportunità.
- Intermediari: attenzione in questo caso alla provvigione.
- Qualora si tratti di un edificio nuovo rivolgetevi diretta-

mente all'impresa, con la quale avrete un margine di trattativa maggiore che non con un intermediario.

- Siate ostinati nelle trattative e contrattate il prezzo di acquisto, sia che si tratti di una casa nuova che di un alloggio usato. Cercandoli, si trovano sempre degli argomenti per farsi abbassare il prezzo.

Ora avete ristretto il campo ad una o più alternative concrete e si tratta di operare la scelta finale: in questa fase dovrete analizzare moltissimi dettagli e soppesare i pro e i contro prima di iniziare a contrattare.

### Check-list per acquistare l'appartamento o la casa giusta

#### GLI ANNESSI E I CONNESSI:

- Come sono i collegamenti con la città, con il centro?
- Quanto dista la casa dal vostro luogo di lavoro?
- Come potete raggiungerlo: in auto, in bicicletta, col treno, in autobus?
- Ci sono i negozi per far fronte alle necessità quotidiane?
- Per le famiglie con bambini: dove si trovano l'asilo e la scuola più vicini? Ci sono offerte per il tempo libero?
- Ci sono rumori oppure odori fastidiosi nelle vicinanze? C'è qualche pericolo di inquinamento elettromagnetico per la presenza di antenne e ripetitori? C'è qualche rischio di inquinamento atmosferico?
- In che direzione è orientato l'immobile? E' ben soleggiato? Si può godere di una bella vista?
- Come si presenta la zona oggi: ci sono edifici vicini, alberi che creano ombra ecc.?
- Ma anche: quali progetti edilizi potrebbero ostruire la visuale in futuro o peggiorare la qualità abitativa? (Ci si può informare presso l'Ufficio tecnico del Comune)
- I vicini sembrano simpatici?
- Vi sentite sicuri di notte?

#### L'IMMOBILE:

- Come si presenta l'opera muraria (asciutta, massiccia)?
- Di quale materiale è fatto il rivestimento esterno dell'edificio?
- Come sono le finestre (ben isolate, c'è rischio di condensa)?
- Come sono gli impianti e le finiture (pavimenti, sistema di riscaldamento, bagni e sanitari, cucina)?
- L'appartamento/la casa potrebbe essere modificato/a o ampliato/a (dove sono collocati i muri portanti)?
- I locali sono sufficienti per le vostre esigenze, di oggi e di domani (figli, genitori in età avanzata)?
- Com'è l'isolamento acustico (pareti divisorie coi vicini)?

**Consiglio:** Visitate la casa più volte, in ore diverse della giornata e con diverse condizioni del tempo. Ogni volta noterete dei dettagli nuovi.

### A quali particolari bisogna ancora prestare attenzione?

Qualora si tratti di un appartamento in un condominio, è opportuno farsi dare il regolamento condominiale, parlare con l'amministratore sui trascorsi ed i progetti futuri, come per esempio i lavori di manutenzione previsti e prendere visione dei verbali delle ultime riunioni di condominio e della ripartizione e dell'ammontare di tutte le spese accessorie. Inoltre, qualora compriate effettivamente l'appartamento, fatevi dare dal venditore conferma della regolarità dei pagamenti delle rate delle spese condominiali fino al momento dell'acquisto.

### Prima di prendere la decisione definitiva:

cosa resta ancora da fare? Bisogna contrattare con abilità, farsi consegnare i documenti contrattuali e studiarli con calma (magari con l'aiuto di un professionista), definire i dettagli del finanziamento ed eventualmente considerare di richiedere un'agevolazione edilizia.

Ora bisogna davvero decidere: comprare o non comprare, questo è il problema...



**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBODEN  
DES LANDES SÜDTIROL  
ISTITUTO PER L'EDILIZIA SOCIALE  
DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO  
BAU VON 50 KLEINWOHNUNGEN FÜR ARBEITER  
COSTRUZIONE DI 50 MINI-ALLOGGI PER LAVORATORI**

BAUVERGÄNGE	DR. ING. DIANFRANCO BHOFFI WOHNBAUINSTITUT - TROB	COM URB
PROJEKT	DR. ING. SPIEGEL UNTERBERGER	RESP DI F
PROJEKT HEIZUNG SAMTANLAGEN	PLANCONSULTING IN LEBENSWEISEN	TERM
PROJEKT ELEKTROANLAGE	PLANCONSULTING IN LEBENSWEISEN	MI
STATIKEN UND STAT. BAULEITUNG	DR. ING. HANS-JÖRGE FISCHER	CAI
SICHERHEITSKOORDINATOR	DR. ING. EGGER-SCHLEISER	C DEL
BAULEITUNG	DR. ING. GREGOR PÖWEL	OWEZH
HAUPTVERTRÄGER	A.T.I. OBEROSLER CONV. PIETRO AG WOHNHEIM GMBH RUNKELSTEIN KG	

### 1.3 LE PROPRIE "QUATTRO MURA" II

## Il fattore mercato



**Un'intervista con la Presidentessa dell'Istituto per l'edilizia sociale, Rosa Franzelin Werth sulla situazione degli alloggi in Alto Adige, sui prezzi degli appartamenti, i problemi nell'acquisto e un mercato che sta cambiando.**

#### **konsuma: Com'è l'attuale situazione del mercato immobiliare locale?**

Il mercato degli alloggi ristagna. Lo si vede dal fatto che l'offerta supera di gran lunga la domanda mentre i prezzi restano comunque ancora alti. I segnali sono tanti: ad esempio, ultimamente vengono inoltrate all'Istituto per l'edilizia offerte alla tariffa provinciale, pari a 1.545,60 euro al m<sup>2</sup> di superficie finanziabile. Fino a poco tempo fa era normale ottenere un 20% in più nei centri urbani. Ma non è più così. Soprattutto nella zona di Merano /in Val Venosta ci sono tante case vuote e la domanda non sta al passo con l'offerta.

Da cinque anni a questa parte mi stupisco del fatto che così tante persone acquistino appartamenti a prezzi pazzeschi e che evidentemente da noi ci siano tante persone davvero ricche.

#### **konsuma: E il mercato degli affitti?**

E' ancora teso, soprattutto nei centri urbani. Una ragione di questo è l'immigrazione; attualmente 1.500 cittadini extra-comunitari ricevono il sussidio per la casa, con una tendenza all'aumento. Per il 2004 abbiamo calcolato nel bilancio un totale di 7.000 domande in tutto l'Alto Adige, ma per la fine dell'anno saranno probabilmente sulle 8.000. Si tratta di 20 milioni di euro di sussidi l'anno. Nel 2005 saranno stanziati a questo scopo 22 milioni di euro (per gli 8.000 richiedenti). Si tratta di un importo pari a quello che l'Istituto per l'edilizia sociale incassa di affitto per tutti gli 11.600 appartamenti. Entro la fine del 2007 saranno disponibili altre 2.500 unità abitative dell'Istituto. Non sappiamo ancora se basteranno.

#### **konsuma: Cosa consiglia ai piccoli risparmiatori che cercano casa?**

Se non si ha fretta di comprare un appartamento per motivi davvero fondati, vista la situazione attuale del mercato, vale sicuramente la pena aspettare (i prezzi scenderanno!), prendersi tempo, confrontare le diverse offerte. E in più ritengo - e questo vale in particolare per le giovani coppie - che nessuno dovrebbe comprare se in realtà non può permetterselo. E questo significa - per la maggior parte delle persone - risparmiare, risparmiare e ancora risparmiare, fin da giovani. Posso dire sulla base della mia esperienza che la formula più conveniente per acquistare un appartamento in Alto Adige è ancora quella di costruire in un'area destinata all'edilizia abitativa agevolata con assegnazione del terreno da parte dei Comuni. Sicuramente opterei per questa via, a maggior ragione in vista delle elezioni comunali di maggio: fate domanda per le aree destinate all'edilizia agevolata! E' la legge a sancire questo diritto dei piccoli consumatori. Invece sconsiglierei assolutamente di acquistare un appartamento in costruzione, eccetto il caso in cui si tratti di una cooperativa edilizia. Perché? Perché nel momento in cui l'appartamento sarà pronto per la consegna, con questa situazione di mercato non varrà assolutamente più il prezzo che voi avrete (in parte già) pagato.

#### **konsuma: Si prevedono delle tendenze per il futuro?**

Presto l'andamento di cui abbiamo già parlato, e cioè il calo della domanda, si farà sentire anche a Bolzano, la zona più difficile dell'Alto Adige, per via dell'ultimazione del quartiere in zona Bivio-Kaiserau (appartamenti agevolati al 100%) e Firmiano. Direi che possiamo prepararci ad una „normalizzazione“: domanda e offerta si stabilizzeranno e questo significherà appartamenti meno cari. Le imprese edili si stanno già lentamente adeguando. Il timore di non riuscire a vendere gli appartamenti già costruiti implica anche un dietro front nel settore edile: si passerà dalla prassi di costruire "allegrementemente" e vendere case già pronte alla costruzione per committenti che prendono le decisioni da sé: i proprietari degli appartamenti, che sanno fin dall'inizio cosa vogliono.

## 1.4 IL CONTRATTO (PRELIMINARE) DI COMPRAVENDITA

### I puntini sulle "i"

**Dal contratto PRELIMINARE al contratto di compravendita vero e proprio: tutto quello a cui bisogna prestare attenzione.**

In Italia valgono regole del gioco diverse da quelle tedesche o austriache quando si acquista un immobile. A parte la cosiddetta „offerta d'acquisto“, che esiste ovunque, in Italia è usuale che parte acquirente e venditrice stipulino innanzitutto un contratto preliminare e solo in un secondo momento un contratto di compravendita notarile. Il contratto preliminare è già vincolante per entrambe le parti e le impegna a stipulare il contratto di compravendita. Il contratto preliminare deve avere la stessa forma che la legge prescrive per il contratto di compravendita e cioè quella scritta, l'unica avente valore legale per il trasferimento di proprietà degli immobili.

Sebbene in realtà non sia comune procedere in questo modo, il contratto preliminare può essere iscritto nei registri immobiliari (in Alto Adige all'Ufficio del libro fondiario) con l'ausilio di un notaio, già prima del trasferimento di proprietà. Perché farlo? In questo modo si protegge subito la proprietà nei confronti di terzi. Il contratto preliminare presenta tutte le componenti essenziali del contratto di compravendita ma – a differenza di quest'ultimo – ha solo valore obbligatorio, e quindi obbliga le parti solo a sottoscrivere il contratto di compravendita vero e proprio in un secondo momento (passaggio di proprietà). Di norma, ma questo non è obbligatorio, quando si stipula un contratto preliminare si versa una caparra confirmatoria. Qualora la parte acquirente non adempia agli obblighi contrattuali e non provveda a sottoscrivere il contratto di compravendita notarile, essa perde l'acconto versato. Dall'altra parte l'acquirente può pretendere dalla parte venditrice il doppio dell'acconto versato qualora sia questa a non adempiere agli obblighi nascenti dal contratto. Inoltre il versamento di una caparra confirmatoria e la sottoscrizione del compromesso dà diritto ad entrambe le parti di ottenere il trasferimento di proprietà per vie legali.



## Esempio di contratto preliminare immobiliare

### CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

#### 1) Parti stipulanti

I promettenti venditori :

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
regime patrimoniale(1)

ditta - in questo contratto brevemente denominati "venditori" o "parti venditrici"

I promettenti acquirenti:

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
regime patrimoniale(1)

ditta - in questo contratto in breve denominati "acquirenti" o "parti acquirenti"

#### 2) Oggetto della futura compravendita

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, si conviene e stipula quanto segue:  
i signori \_\_\_\_\_ promettono la vendita e i signori \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ promettono l'acquisto per sé o persona o persone da nominare all'atto notarile del bene qui descritto:  
unità immobiliare sita in località \_\_\_\_\_ di cui alla Partita Tavolare n. \_\_\_\_\_  
CC \_\_\_\_\_, p.ed \_\_\_\_\_ porzione materiale n \_\_\_\_\_; al piano \_\_\_\_\_:  
composta da: (2) \_\_\_\_\_  
- porzione materiale n \_\_\_\_\_: al piano \_\_\_\_\_:(3) \_\_\_\_\_

I venditori si impegnano inoltre a cedere e comprendere nel prezzo stabilito per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita (4) \_\_\_\_\_

#### 3) Prezzo e modalità di pagamento

Gli acquirenti si impegnano di pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di Euro \_\_\_\_\_  
(in parole) oltre l'Iva.

Il prezzo viene pagato a corpo e non a misura. Il prezzo viene pagato secondo le seguenti modalità

- Euro \_\_\_\_\_ (in parole) oltre l'Iva a titolo di caparra penitenziale o caparra confirmatoria\* al momento della sottoscrizione del preliminare; per l'importo ricevuto le parti venditrici rilasciano quietanza ;
- Euro \_\_\_\_\_ (in parole) oltre l'Iva come prima rata entro \_\_\_\_\_;
- Euro \_\_\_\_\_ (in parole) oltre l'Iva all'ultimazione dei lavori per il soffitto;
- Euro \_\_\_\_\_ (in parole) oltre l'Iva alla stipula del rogito notarile.

Il pagamento delle rate in seguito alla sottoscrizione del presente contratto preliminare devono avvenire nel giorno della loro scadenza sul c/c n. \_\_\_\_\_ intestato al/la signor/a \_\_\_\_\_ presso la \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (banca), Cab \_\_\_\_\_ Abi \_\_\_\_\_

#### 4) Fideiussione bancaria

All'acquirente sarà consegnata al momento della sottoscrizione del presente atto una fideiussione bancaria da parte del venditore rilasciata dalla banca \_\_\_\_\_ (nome della banca) dell'ammontare di Euro \_\_\_\_\_ (in parole), somma pari alla caparra penitenziale o confirmatoria. Ulteriori fideiussioni bancarie pari alle rate da pagare, come previsto al punto 3 (prezzo e modalità di pagamento), saranno consegnate all'acquirente al momento del pagamento delle rispettive rate. La somma totale pagata sarà coperta da fideiussione bancaria fino al minimo di 2 anni dopo la stipulazione del rogito notarile.

1) comunione o separazione dei beni - 2) descrizione dettagliata dell'abitazione - 3) descrizione pertinenze: garage, posti macchina, cantine, ecc - 4) ad esempio: tutto il mobilio e l'arredamento come visto dalla parte acquirente ad esclusione di...

### 5) Garanzie

I venditori garantiscono, in solido, il bene compravenduto libero da ipoteche, passività immobiliari, da diritti reali di godimento spettanti a terzi ed immune da arretrati di imposte, da oneri e privilegi e da qualsiasi altro vincolo pregiudizievole; dichiarano inoltre che l'unità in oggetto è stata regolarmente assoggettata ad imposte nell'ultima dichiarazione dei redditi.

I venditori consegnano alla parte acquirente copia della seguente documentazione:

- estratto tavolare;
- regolamento di condominio e tabella millesimale dell'immobile in oggetto;
- (eventuale) contratto di locazione;
- concessione/licenza edilizia;
- scheda identificativa catastale;
- planimetria;
- piano di divisione materiale della porzione.

Gli acquirenti dichiarano, al fine di godere delle agevolazioni fiscali previste (per l'acquisto di prima casa\*\*), di avere la residenza (o di svolgere la propria attività) nel Comune dove è situato l'immobile oggetto del presente atto (o di impegnarsi a stabilirla entro 18 mesi dalla stipulazione del rogito notarile), di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione nel Comune e di non possedere immobili o quote di immobili per i quali è stata ottenuta l'agevolazione fiscale.

### 6) Consegna dell'immobile

La parte acquirente conseguirà il possesso e il godimento del bene entro e non oltre \_\_\_\_\_ (inserire data precisa). Al momento della consegna sarà consegnata da parte del venditore la dichiarazione di abitabilità all'acquirente. Alla consegna sarà redatto un protocollo. Dopo la consegna saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali e comunque tutti gli oneri relativi al cespite compravenduto.

### 7) Rogito notarile

Il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarà stipulato entro e non oltre il \_\_\_\_\_ (inserire data precisa) presso il notaio designato dall'acquirente

### 8) Penali

In caso di inadempimento della parte venditrice o in caso di ritardo nella consegna la parte venditrice si obbliga ex art. 1382 cc a pagare all'acquirente Euro \_\_\_\_\_ (di regola Euro 200,-- a Euro 500,--) per ogni giorno di ritardo.

### 9) Clausola risolutiva espressa

Le parti convengono che l'acquirente in caso di ritardo nella consegna dell'immobile potrà chiedere la risoluzione del contratto. In questo caso la risoluzione si verifica di diritto secondo quanto stabilito dagli artt. 1456 cc ss.

### 10) Spese

Tutte le spese previste per legge e per consuetudine ed in particolare le spese di notaio e di registrazione del contratto sono a carico dell'acquirente.

Letto e sottoscritto dalle parti. \_\_\_\_\_ Luogo/Data \_\_\_\_\_

I venditori: (firme) \_\_\_\_\_

Gli acquirenti:(firme) \_\_\_\_\_

Gli acquirenti dichiarano di aver preso conoscenza di tutte le clausole e condizioni del presente contratto di compravendita e di averle accettate esplicitamente ex art 1341 e 1342 cc.

Gli acquirenti:(firme) \_\_\_\_\_

I venditori: (firme) \_\_\_\_\_

*\*Caparra penitenziale o confirmatoria? La differenza fra le due è rilevante in quanto la caparra penitenziale facilita lo scioglimento della promessa di vendita o restituendo (il venditore) il doppio di quanto percepito o perdendo (il compratore) quanto versato a titolo di caparra. Le cose vanno diversamente se si pattuisce la caparra confirmatoria che rende molto più difficile sciogliere la promessa. Anche con una minima cifra versata a titolo di caparra confirmatoria una delle parti può costringere l'altra ad adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto.*

**Consigli utili:**

- Identificate esattamente l'immobile compresi accessori e pertinenze.
- Verificate che il prezzo espresso in cifre corrisponda a quello scritto per esteso in lettere.
- Indicate le generalità delle parti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti coniugati.
- Specificate il tipo di caparra prescelta (confirmatoria o penitenziale)\*.
- L'indicazione del prezzo di vendita e delle modalità di pagamento, degli acconti, delle rate e del saldo dovrà essere il più precisa possibile.
- Verificate che sia sufficientemente dettagliata la clausola relativa alla consegna dell'immobile.
- Sono incluse le clausole relative alle garanzie dal punto di vista ipotecario e vincolistico (con descrizione delle ipoteche e vincoli da cancellare)?
- E' prevista in contratto una clausola sulle penalità in caso di inadempimento contrattuale? Tale clausola tutela ulteriormente l'acquirente in caso di ritardo nella consegna.
- Il contratto include clausole riguardo le prescrizioni urbanistiche? Il venditore deve, infatti, fornire al compratore la licenza e/o la concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed eventuali domande di concessione di sanatoria (condono edilizio).
- Il contratto deve anche riportare una dichiarazione da parte del venditore che l'immobile è stato "dichiarato" nell'ultima dichiarazione dei redditi.
- Il venditore deve consegnare copia della documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica, dell'eventuale contratto di locazione, del regolamento del condominio con la relativa tabella millesimale, della planimetria e della concessione edilizia.
- Se temete che l'immobile possa essere venduto più volte da parte del promettente venditore chiedete la trascrizione risp. l'iscrizione tavolare del preliminare di compravendita. Per trascrivere (iscrivere tavolarmente) il preliminare occorre però che lo stesso, oltre all'autentica notarile, contenga tutte le clausole e le dichiarazioni previste per legge. In definitiva che assomigli il più possibile al contratto definitivo.
- Per chi deve richiedere un'agevolazione provinciale, il contratto preliminare diventa molto importante perché con lo stesso, registrato, si può presentare la domanda per ottenere il mutuo o le altre forme di contributo provinciale. La registrazione costa attualmente € 129,11 + l'imposta proporzionale prevista per la caparra confirmatoria, 0,50% (se penitenziale, 3%) e per l'acconto, 3%. L'imposta proporzionale (0,5% e 3%) su caparre e acconti viene detratta dall'imposta principale al momento della registrazione del contratto definitivo.

**Il contratto di compravendita è quello definitivo**

Una volta firmato il contratto di compravendita - e a meno che non abbiate concordato diversamente - avviene il passaggio di proprietà; da quel momento, in quanto parte acquirente, sarete i nuovi proprietari dell'immobile (attenzione: non è così nelle zone in cui vige il sistema tavolare austriaco, come ad es. l'Alto Adige, dove la proprietà viene trasferita solo con l'iscrizione del titolo nel libro fondiario). Una volta sottoscritto, il contratto notarile di compravendita è pienamente efficace ed irrevocabile. Né l'acquirente né il venditore possono più tornare sui loro passi. Quindi è bene affrontare la stipula del contratto di compravendita con la stessa attenzione con la quale si è scelto l'immobile. Gli elementi del contratto definitivo sono sostanzialmente anche quelli del contratto di compravendita preliminare. Ai sensi dell' art. 1350 del Codice civile, i contratti di compravendita di un immobile vanno redatti solo per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, pena la loro nullità. Il notaio è tenuto quindi ad iscrivere tavolarmente il contratto definitivo di compravendita entro un termine adeguato in modo da garantirne l'efficacia (conoscibilità) nei confronti di terzi.

E il pagamento? La parte più consistente andrebbe pagata al momento del rogito. L'acquirente deve versare il prezzo d'acquisto concordato, conteggiando anche la caparra eventualmente pagata.

**Imposte e spese a carico dell'acquirente:**

*si veda pagina 19*

## 1.5 LA RELAZIONE TECNICA

# Dalla normativa DIN al valore U

**Caratteristiche delle prestazioni, garanzie e promesse: a cosa bisogna fare attenzione quando si esamina la relazione tecnica di una casa. Intervista a Christine Roman, consulente in materia edilizia del CTCU.**



### **konsuma: A cosa serve la relazione tecnica?**

La relazione tecnica o disciplinare prestazionale rappresenta in assoluto uno degli elementi più importanti del contratto di compravendita. Con essa infatti, l'impresa edile si vincola ed elenca in maniera dettagliata cosa fornirà a fronte del prezzo d'acquisto richiesto. In caso

di controversia, le promesse verbali non hanno pressoché alcun valore perché sono difficilmente dimostrabili. Vale solo quello che è stato messo "nero su bianco", che è poi ciò che il costruttore è effettivamente tenuto a fornire.

### **konsuma: Cosa riporta la relazione tecnica?**

In linea di principio tutti i dettagli necessari che consentano di desumere quali siano i materiali, la tipologia costruttiva, la qualità abitativa. Sicuramente gli ambiti più importanti sono tre: l'isolamento termico, i valori dell'isolamento acustico previsti dalla legge e l'impermeabilità dell'edificio all'aria. Una buona relazione tecnica è caratterizzata da una ricchezza di dettagli. Prendiamo in questo caso l'esempio del „balcone“: la relazione fornisce informazioni sull'isolamento termico tra balcone e parete esterna, sul materiale della struttura portante e del rivestimento del pavimento del balcone, sul metodo di drenaggio dell'acqua dallo stesso, sulla posa del pavimento, sul tipo di parapetto previsto e specifica anche i dettagli dei vari materiali (ad es. nel caso del legno: la varietà di legno, lo spessore, il tipo di impregnatura).

### **konsuma: Quali criteri qualitativi si applicano nei diversi ambiti?**

Per definire la qualità di un elemento costruttivo va indicato il relativo valore U. Il valore U (coefficiente della trasmittanza termica) descrive la perdita di calore dei singoli elementi costruttivi (ad es. la parete esterna, il tetto, il solaio verso la cantina non riscaldata, le finestre). Esso indica quanto calore (espresso in watt) venga disperso attraverso un elemento di un determinato spessore e grande un metro quadrato, in presenza di una differenza di temperatura di 1 Kelvin (che corrisponde a 1° C). Quanto minore è il valore U, tanto minore sarà la perdita di energia attraverso quell'elemento. Non ci si dovrebbe limitare a pretendere che la relazione ri-

porti semplicemente valori di isolamento acustico conformi alla legge ma si dovrebbero richiedere valori superiori, ai sensi della normativa DIN 4109.

Il dato della impermeabilità all'aria dell'edificio è un indice della qualità dei lavori svolti. Inoltre, se la tenuta è buona, si possono ridurre le perdite di energia, si possono prevenire la formazione di condensa negli elementi strutturali, i ponti acustici e le infiltrazioni di gas radon dalla cantina e si garantisce la funzionalità dell'impianto di ventilazione. In materia di impermeabilità all'aria dell'edificio, vi sono delle direttive chiare, espresse col valore n50 (tasso di ricambio dell'aria a 50 pascal). Il limite massimo del valore n50 è 3, per gli edifici provvisti di un impianto di ventilazione è pari a 1,5 e per le case passive è 0,6. Gli edifici della classe CasaClima A e B dovrebbero avere un valore massimo n50 pari a 2. Il valore n50 può essere calcolato misurando l'impermeabilità all'aria.

### **konsuma: E se la relazione tecnica non soddisfa i criteri che l'acquirente richiede?**

E' chi paga a decidere! Non bisogna lasciarsi sopraffare o ammansire: si deve insistere sul proprio diritto di mettere tutto per iscritto, fino all'ultimo dettaglio. Inoltre oggi giorno è consigliabile richiedere alcuni calcoli aggiuntivi quando si costruisce una casa, come ad esempio il calcolo della classe CasaClima, che indica – in modo semplice – il fabbisogno di energia di una casa nel suo complesso e che può quindi essere utilizzato per ottimizzare l'efficienza energetica.

### **konsuma: A cosa bisogna prestare attenzione leggendo la relazione, per non farsi trarre in inganno?**

Se si hanno dei dubbi, bisogna sempre chiedere delucidazioni! E' opportuno essere cauti di fronte a frasi come „esecuzione ai sensi della normativa DIN“ oppure „isolamento acustico conforme alla normativa DIN“. Si tratta semplicemente di requisiti minimi, che vanno comunque soddisfatti. Parole come „pregiato“ non significano nulla e lo stesso vale per l'indicazione „prodotto di marca“. Se si è davvero interessati all'edificio, vale la pena fare esaminare la relazione tecnica da un esperto (un architetto o un ingegnere edile di provata esperienza). Comprare un appartamento senza avere prima esaminato la relazione tecnica – eventualmente anche con l'ausilio del CTCU – può comportare grossi rischi.

### **konsuma: La relazione tecnica è importante solo per un immobile in fase di costruzione?**

No. La relazione tecnica è oltremodo importante anche se l'edificio è già finito, per valutarne la qualità. Quindi va richiesta anche prima di acquistare un appartamento già finito. Infatti non si può vedere tutto al primo sguardo durante un sopralluogo: tanti elementi decisivi - come ad esempio l'isolamento esterno delle pareti della cantina - non possono essere valutati a posteriori. E' ovvio che alcune cose possono essere migliorate in un secondo momento, ad esempio i pavimenti, le piastrelle e così via. Ma l'isolamento termico e quello acustico sono difficilmente migliorabili a posteriori e semmai solo con grosse difficoltà e a fronte di costi elevati.



## 1.6 LA DONAZIONE

### Litigi familiari in vista?

**Non sempre gli immobili vengono venduti. Soprattutto quando l'immobile passa da una generazione all'altra, è sempre più in uso il negozio della donazione. Anche in questo caso bisogna osservare la normativa col massimo scrupolo.**

Ai sensi dell'art. 769 del Codice civile la donazione è: „il contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di quest'ultima di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione.“

La donazione di un immobile deve essere fatta per atto pubblico, a pena di nullità (art. 782 c.c.). E cosa distingue un atto pubblico dagli altri tipi di atto? Esso va redatto da un notaio o da altro pubblico ufficiale, naturalmente con le richieste formalità. Ma non basta: chi lo redige (notaio o pubblico ufficiale) deve essere autorizzato ad attribuirgli la cd. "pubblica fede" nel luogo dove l'atto è formato (art. 2699 c.c.). Ad esempio, un notaio di un altro Stato non può attribuire pubblica fede ad un atto negoziale da utilizzare in Italia (vedi però l'eccezione dell'autenticazione di un contratto di compravendita immobiliare da parte di un notaio austriaco) (si veda a pagina 18): si tratta di una questione di competenza territoriale.

**Spese ed imposte:** si veda a pagina 19

#### A chi conviene la donazione?

Una volta chi disponeva di grossi patrimoni, nella maggior parte dei casi, optava per la donazione, allo scopo di mettere al riparo gli eredi dalle future salate imposte di successione che non erano magari al momento prevedibili. Il governo Berlusconi ha eliminato, almeno in parte, questo tipo di imposta. Da un punto di vista fiscale, la donazione conviene nel caso in cui i genitori, quando ancora sono in vita, desiderino regalare ai figli un appartamento, quale prima casa. In questo caso l'imposta ipotecaria e catastale vengono incassate dallo Stato in misura forfettaria. Si pagano cioè solo 129,11 euro per ogni tipo di imposta, in totale 258,22 euro. Si risparmia in pratica il 3 % di imposta di registro previsto nel caso della compravendita. D'altra parte l'Ufficio promozione dell'edilizia agevolata dell'Alto Adige concede solitamente dei contributi per l'acquisto della prima casa e quindi bisogna fare bene i propri conti e decidere caso per caso se convenga la donazione o l'acquisto della prima casa.

#### Quando è sconsigliato optare per una donazione?

Nel caso in cui vi siano più figli, la donazione di un immobile ad uno dei figli soltanto può correre il rischio di essere impugnata dagli altri figli, che si sentono lesi nel loro diritto di eredi.

## 1.7 CASE & COOPERATIVE

### Accumula punti e aspetta

**Di solito, in Alto Adige, chi vuole costruire casa ad un prezzo relativamente contenuto, entra a far parte di una cooperativa edilizia: vi illustriamo i pro, i contro ed il lungo cammino da percorrere per arrivare ad avere una casa propria, i "in cooperativa".**

Le cooperative edilizie sono costituite da cittadini che o non possono permettersi di acquistare un appartamento o una casa a schiera sul mercato immobiliare privato oppure che vogliono costruire e non comprare qualcosa di già pronto e che desiderano quindi decidere autonomamente come costruire la propria casa. I soci prendono assieme le decisioni più importanti per la cooperativa e per la loro futura casa: stile architettonico, materiali, impresa edile, artigiani ecc.. Essere soci di una cooperativa di questo tipo significa avere diritto di parola e in un certo senso potersi "autogestire". La sola Legacoopbund (Lega provinciale delle cooperative) associa, ad esempio, attualmente una sessantina di cooperative di abitazione sparse su tutto il territorio provinciale. Questo numero è in costante aumento perché un crescente numero di cittadini utilizza la cooperativa edilizia come trampolino per tuffarsi nelle acque (spesso fredde) dell'acquisto della casa. Uno degli svantaggi principali della costruzione-acquisto in cooperativa è quello della lunghezza della procedura e quindi dei tempi di attesa spesso lunghi fino al momento della consegna delle chiavi dell'appartamento. In Alto Adige sono i Comuni a delegare le cooperative alla costruzione di alloggi mentre la Provincia mette a disposizione risorse economiche per finanziare il relativo programma edilizio.

#### Cosa significa comprare casa in qualità di socio di una cooperativa?

In Alto Adige bisogna innanzitutto soddisfare i seguenti requisiti per diventare socio di cooperativa edilizia (Legge provinciale n. 13 del 17 dicembre 1998 per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia abitativa da parte del Comune):

- disporre del minimo vitale;
- il richiedente o il suo nucleo familiare non deve superare la quarta fascia di reddito;
- raggiungere un minimo di 16 punti (che vengono calcolati sulla base del reddito, della residenza, dello stato civile), in modo simile a quanto previsto dalla normativa provinciale sulle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- poter dimostrare di essere residenti o avere un posto di lavoro (da almeno cinque anni in Alto Adige) nel Comune in cui si fa domanda;

- il patrimonio dei genitori o dei figli del richiedente non deve essere tale da escludere l'agevolazione provinciale;
- non essere proprietari, titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato e facilmente raggiungibile dal posto di lavoro, né avere ceduto un tale diritto nei 5 anni antecedenti la presentazione della domanda;
- poter dimostrare di aver svolto da almeno due anni un'attività di lavoro dipendente o autonomo e infine
- aver compiuto 23 anni.

Per ottenere il mutuo per la costruzione i soci devono raggiungere i 23 punti e non superare la seconda fascia di reddito; in mancanza dei punti si può richiedere il contributo interessi.

Per l'acquisto del terreno esiste un'ulteriore agevolazione, pari alla metà del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque non superiore al 10% del costo di costruzione dell'abitazione (1.044,00 euro al metro quadrato), da richiedere presso l'Ufficio per la promozione dell'edilizia della Provincia.

E' ammessa la sostituzione di soci di cooperativa dimissionari purché il socio subentrante abbia almeno lo stesso punteggio del socio che esce.

#### L'iter per la costruzione di alloggi in cooperativa è il seguente:

1. presentazione della domanda di iscrizione in cooperativa
2. preparazione dei documenti necessari
3. presentazione della domanda di terreno al Comune
4. verifica dei requisiti e attribuzione del punteggio da parte del Comune (graduatoria)
5. preassegnazione del terreno
6. progettazione dell'edificio e dei singoli alloggi
7. rilascio della concessione edilizia da parte del Comune
8. gara di appalto
9. richiesta di finanziamento alla Provincia (mutui o contributi)
10. avvio dei lavori di costruzione
11. consegna degli alloggi e passaggio in proprietà ai soci
12. scioglimento della cooperativa.

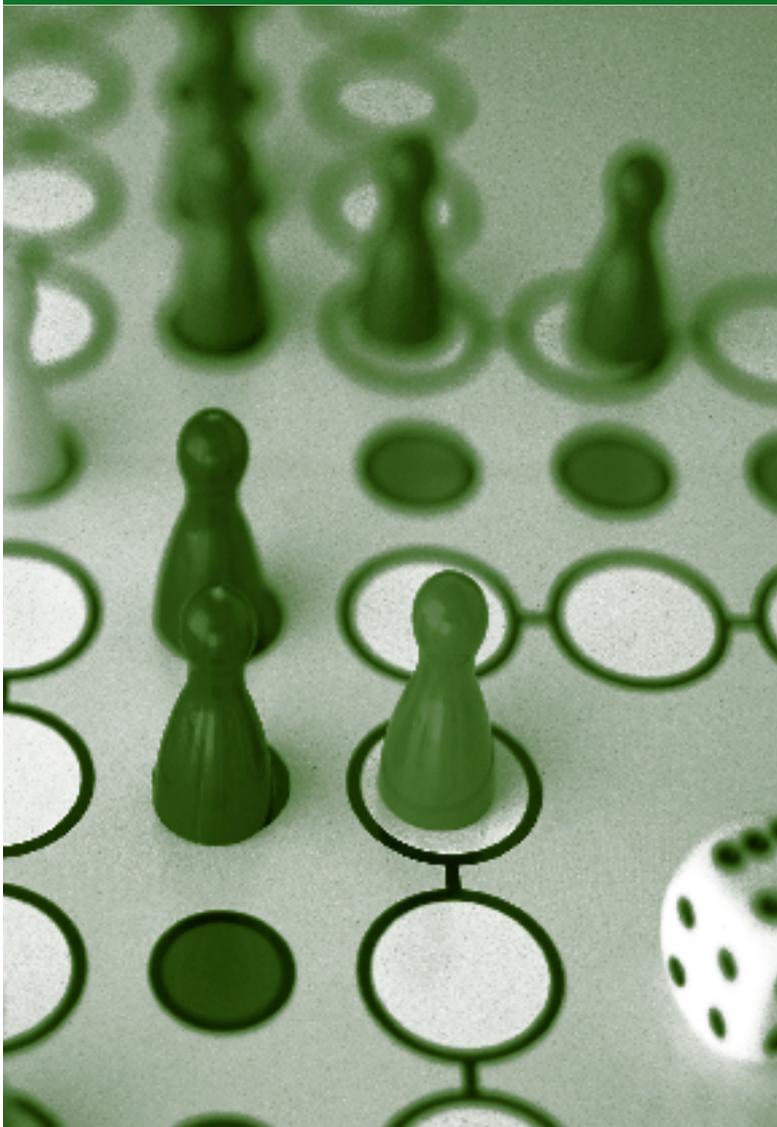
#### Per ulteriori informazioni, vi consigliamo di rivolgervi a:

**Arche im K.V.W.** – via Beda Weber, 1 – Bolzano  
tel. 0471 327710 oppure 975685

**Lega delle Cooperative** - C.so Libertà, 42 - Bolzano  
tel. 0471 402133; www.legacoopbund.it

**Unione delle Cooperative** - C.so Libertà 30/4 - Bolzano  
tel. 0471 282530

**A.C.L.I.** - Via Alto Adige 28 - Bolzano - tel. 0471 973472



## 1.8 ACQUISTO DELLA CASA & INTERMEDIARI IMMOBILIARI

### Le regole del gioco

**Cosa bisogna fare se non si può evitare di ricorrere alle offerte delle agenzie immobiliari? Quali regole valgono nei rapporti con le agenzie? Di quali errori risponde l'agente immobiliare e a quanto ammontano le provvigioni che può richiedere?**

La maggior parte degli acquisti immobiliari nella provincia di Bolzano avvengono per intermediazione, quindi tramite agenzie immobiliari. Negli ultimi tempi il loro numero è aumentato notevolmente. C'è una grande concorrenza e altrettanto grandi sono le trappole in cui si può cadere se non si conoscono le regole del gioco del mercato.

#### Il contratto di mediazione immobiliare

Prima di sottoscrivere un contratto di mediazione immobiliare, occorre innanzitutto verificare se l'intermediario sia iscritto all'albo degli agenti immobiliari, istituito presso la Camera di Commercio.

#### Il conferimento di incarico deve contenere:

- gli estremi dell'iscrizione al Ruolo dell'agente e della società di intermediazione e, nel caso, il conferimento venga steso su di un modulo prestampato, devono comparire gli estremi relativi al deposito del modulo stesso presso la Camera di Commercio;
- la durata dell'incarico e le eventuali clausole di rinnovo;
- l'entità della provvigione e le eventuali spese autorizzate;
- l'esatta identificazione (estremi tavolari) del bene immobiliare e dei suoi accessori;
- eventuale prezzo minimo di vendita;
- eventuali condizioni minime di pagamento;
- la descrizione di eventuali ipoteche, vincoli e limiti alla commerciabilità dell'immobile;
- particolare attenzione alle clausole relative alle penalità previste in caso di interruzione dell'incarico, ovvero clausole penali o clausole che conferiscono all'agente il diritto alla provvigione senza che sia stato stipulato il contratto (preliminare) di compravendita.

#### Atto unilaterale di obbligo

Molte agenzie cercano di impegnare l'acquirente attraverso la firma del cd. atto unilaterale di obbligo. Questa prassi, molto in voga, comporta dei rischi e pertanto è opportuno non firmare questi tipi di atti. Conviene far presente all'agente immobiliare di essere disposti a firmare da subito il contratto preliminare di compravendita (eventualmente dopo averlo fatto controllare dal Centro Tutela Consumatori Utenti). In questo modo si abbreviano i tempi e si limita la concorrenza di altri acquirenti. La proposta unilaterale di acquisto, oltre ad impegnare l'acquirente, gli impedisce di continuare la ricerca di un altro bene immobile e soprattutto permette al venditore di verificare l'esistenza di proposte di acquisto migliori. La proposta d'acquisto è pertanto sempre negativa per chi la sottoscrive.

Comunque chi si lasciasse convincere a sottoscrivere una proposta di acquisto verifichi:

- gli estremi di iscrizione al Ruolo dell'agente o della società di intermediazione presso la Camera di Commercio;
- l'esatta identificazione dei proprietari e del bene offerto in vendita;
- la certezza della libera commerciabilità del bene (vincoli, ipoteche, abusi edilizi, ecc);
- l'esatta indicazione dei termini essenziali relativi alla validità della proposta stessa ed alla eventuale legittima accettazione da parte del proprietario, modi di comunicazione e tempi della risposta;
- l'eventuale somma lasciata in garanzia presso l'agente dovrà essere rilasciata mediante assegno bancario intestato al proprietario (o assegni bancari intestati ai proprietari di importo proporzionale alle quote possedute), non trasferibile. Mai rilasciare assegni in favore dell'agenzia.

#### Clausole vessatorie nei contratti immobiliari

Si tratta delle condizioni contrattuali che vengono poste nel-

l'interesse prevalente di una delle parti (quella che redige il contratto). Il 22 febbraio 1996 è entrata in vigore la legge n. 52, che disciplina le cosiddette „clausole vessatorie“. Per anni molti operatori economici hanno inserito nei loro contratti delle clausole vessatorie. Con l'entrata in vigore della legge, molte di queste clausole sono diventate illegittime, ma nonostante ciò in diversi modelli contrattuali con i consumatori se ne rinvengono ancora molte. Anche nel settore immobiliare queste clausole sono adoperate frequentemente, specialmente dalle imprese costruttrici o dalle agenzie immobiliari al momento della stipula dei preliminari di compravendita.

Come ci si deve comportare allora? E' interesse di chi compra casa rifiutare di apporre (ulteriori) firme per clausole contrattuali sfavorevoli anche se oggi esiste una maggiore tutela grazie a questa legge.

### **Esempi di clausole vessatorie che riguardano i contratti immobiliari, espressamente vietate dalla legge:**

- limitare la responsabilità del costruttore per i danni provocati da questo o dai suoi preposti;
- limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o del costruttore;
- escludere o limitare l'opponibilità da parte del consumatore alla compensazione di un debito nei confronti dell'impresa o del professionista;
- prevedere un impegno definitivo del consumatore, mentre l'esecuzione della prestazione dell'impresa o del professionista dipende esclusivamente dalla volontà di questi ultimi;
- consentire all'impresa o al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere il doppio della somma versata nel caso sia l'impresa o il professionista a non concludere il contratto;
- imporre al consumatore risarcimenti eccessivi in caso di inadempimento o ritardo dell'adempimento;
- stabilire che il prezzo di beni o servizi sia determinato al momento della consegna;
- consentire di aumentare il prezzo senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello convenuto;
- stabilire come sede del foro competente sulle controversie una località diversa da quella di residenza del consumatore;
- limitare la responsabilità dell'impresa o del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dal contratto (ad esempio non rispondere dei danni provocati dalla ritardata consegna dell'immobile; clausola ancora molto usata dalle imprese di costruzione).

#### **Lo sapevate?**

- Quando trovate un annuncio di vendita interessante sul giornale, accertatevi che il numero di telefono sia quello del venditore e non quello dell'agenzia; trattare con l'agenzia potrebbe comportare l'obbligo del pagamen-

to della provvigione. La conclusione di un contratto preliminare di compravendita per il tramite dell'agenzia, comporta per questa, sempre e già da questo momento, il diritto a richiedervi la provvigione; questo anche se poi decidete di rinunciare all'affare o non addienite alla stipula del rogito notarile. Localmente, attualmente la misura della provvigione si aggira, per entrambi i contraenti, intorno al 2% del valore di contratto.

- Per i consumatori che vendono un immobile, attenzione a conferire mandati a più agenzie: concluso l'affare, anche senza l'intervento di una o di tutte le agenzie, queste potrebbero rivendicare ciascuna il proprio diritto alla provvigione. Meglio dunque non conferire incarichi contemporaneamente a più agenti, per evitare che si accumulino richieste di provvigione. In caso di controversia, vanno verificate tutte le circostanze e le condizioni di conferimento del mandato a vendere e l'effettivo obbligo di pagare le diverse richieste di provvigione.
- Se l'agente/intermediario accompagna il potenziale cliente a visitare l'immobile – cosa abbastanza frequente – e in un successivo momento questi acquista l'immobile visto, senza rivolgersi più al mediatore, il diritto alla provvigione dell'agente potrebbe essere dovuto, visto quanto prevedono alcune sentenze della Cassazione a riguardo.
- Solo gli agenti immobiliari iscritti all'albo degli agenti di affari in mediazione (tenuto presso la Camera di Commercio) di cui alla legge 39 del 3.2.1989 hanno diritto alla provvigione.
- Se un agente vi tace scientemente dei difetti o dei gravi pregiudizi dell'immobile, può essere tenuto a risarcirvi i danni, nella misura in cui abbia effettivamente svolto attività di intermediazione o mandato. Quali clienti, avete, infatti, diritto ad un'informazione chiara ed esaustiva e potete quindi legittimamente attendervi che l'agente reperisca tutte le informazioni necessarie dal proprietario. Ma attenzione: potete attendervelo, ma questo non significa assolutamente avere la certezza che lui lo faccia.

#### **Ancora un paio di consigli importanti:**

- Quando si fa visita a qualche agenzia come potenziali acquirenti e si prende solo visione di piantine o annunci di vendita di immobili, meglio non lasciare i propri dati: la richiesta di un corrispettivo prima o poi potrebbe arrivare!
- In definitiva è bene aver presente che qualsiasi contatto breve o duraturo con l'agente, può legittimare questi a richiedervi il compenso per la mediazione svolta. Ma non tutte le pretese sono legittime. Per ciascun caso vi è, infatti, da stabilire se e quando sussista un diritto alla provvigione da parte dell'agente. In caso di dubbio, è opportuno rivolgersi ad un avvocato o ad un'associazione di tutela dei consumatori.



## 1.9 LIBRO FONDIARIO

### Doveri e garanzie, al di là della stretta di mano

**Dopo essere andati dal notaio e aver firmato il contratto di compravendita, rimane la iscrizione del trasferimento di proprietà nel libro fondiario. Ecco cosa comporta e perché è bene fare una visita all'Ufficio tavolare anche prima di stipulare il contratto.**

E' ufficiale: una volta scelto l'immobile e stipulato il contratto scritto di compravendita di fronte al notaio, sulla base del contratto da quest'ultimo rogato si iscrive il passaggio di proprietà nel libro fondiario.

All'Ufficio tavolare si può richiedere un estratto tavolare, che in un certo senso rappresenta la „carta d'identità“ di un terreno o di un immobile e serve a conoscere ogni informazione di dettaglio sul bene immobiliare che si intende acquistare: confini, superfici, cantine, soffitte e altre pertinenze, parti comuni, servitù, aggravii ecc. Una visita al tavolare è d'obbligo per svolgere indagini e ricerche sull'appartamento da acquistare e per evitare di avere, in definitiva, poi brutte sorprese. Non sempre le agenzie immobiliari informano a dovere e ve ne sono anche alcune che pur di concludere l'affare diventano reticenti, trascurando di comunicare dettagli importanti. E' opportuno quindi effettuare le indagini in prima persona.

#### Dove e cosa?

**La parte „A“** del libro fondiario contiene le piantine e la descrizione delle abitazioni e delle loro pertinenze ed evidenzia le parti comuni e le servitù a favore.

**La parte „B“** del libro fondiario identifica la proprietà dell'immobile e i suoi limiti. Ovviamente è essenziale sapere se vi sono più proprietari o se vi sono usufruttuari o nudi proprietari o eventuali diritti di abitazione.

**La parte „C“** del libro fondiario riporta i gravami, i vincoli e le servitù passive. Conoscere l'entità dei gravami che pesano sull'immobile è fondamentale per il buon fine della trattativa. E' già capitato che firmati compromessi di compravendita, subito dopo, in seguito all'eccessivo indebitamento del venditore, siano stati iscritte sulla proprietà ipoteche o sequestri conservativi. Ed in questi casi la possibilità di riavere indietro la caparra pagata all'atto del compromesso si riduce al lumicino.

É bene accertarsi quindi non solo della situazione tavolare dell'immobile, ma possibilmente anche delle condizioni economiche del venditore, cosa peraltro non proprio facile. Verificate sull'estratto tavolare se vi siano gravami e assicuratevi che l'estratto sia di data recentissima. Il rilievo tavolare consente di prendere visione anche di eventuali vincoli sulla proprietà e di vincoli nella nostra provincia ne vengono posti

molti, considerato che gran parte delle transazioni avvengono con agevolazioni provinciali.

### A cosa bisogna fare attenzione

Se non conoscete sufficientemente il venditore o se avete addirittura dubbi sulla sua solvibilità, non fate trascorrere molto tempo fra il compromesso ed il rogito e riducete al minimo la caparra.

Tenere sempre presente che è il compratore a rischiare nella fase preliminare, mentre il venditore rischia nella fase successiva qualora non sia stato effettuato il pagamento per intero e il compratore occupi l'appartamento. Più lungo è il periodo di tempo che passa dal preliminare al rogito, maggiore è il rischio per il compratore. Lo stesso discorso vale per la caparra, la cui entità rappresenta il rischio massimo a cui è esposto il compratore.

### La prenotazione di ordine e grado al tavolare

Un accorgimento utile per evitare spiacevoli sorprese è la prenotazione di ordine e grado per la vendita che consente di stare al riparo da sgradite sorprese per almeno 50 giorni, entro i quali però deve intervenire il rogito e lo stesso essere presentato all'Ufficio Tavolare. Scaduti i 50 giorni, la prenotazione di ordine e grado si può sì ripetere, ma deve trascorrere un lasso di tempo di 15 giorni, e cioè due intere settimane, durante il quale può succedere di tutto. Per questo motivo, soprattutto quando si dovessero profilare situazioni "rischiose", è meglio rogitare nei 50 giorni. La prenotazione di ordine e grado può essere richiesta all'Ufficio Tavolare dal venditore.

### Intavolazione del contratto preliminare

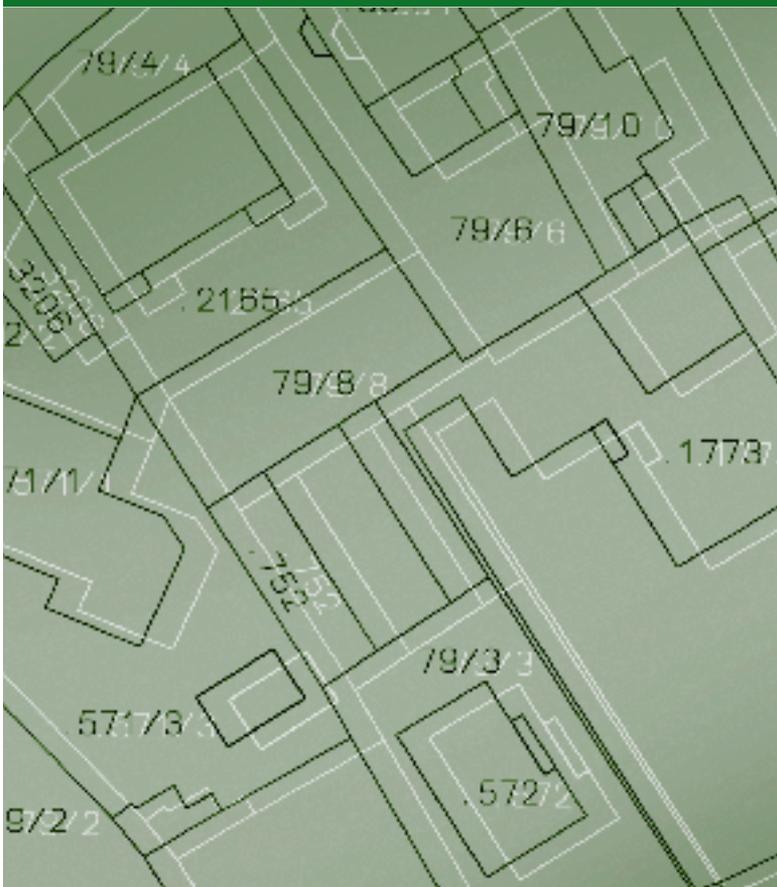
Dal 1997 (Decreto legge n. 669 del 31 dicembre 1996) è anche possibile autotutelarsi attraverso la cd. "intavolazione" del compromesso. Questa procedura si rivela utile qualora la parte venditrice (ad esempio la ditta costruttrice) fallisca o qualora l'immobile sia a rischio di pignoramento, sequestro o sottoposto ad altri procedimenti esecutivi. Per questo tipo di trascrizione tavolare ci si deve però rivolgere ad un notaio (la spesa si aggira sui 400 – 460 euro), e il contratto preliminare deve avere la forma del contratto definitivo e contenere tutte le clausole e dichiarazioni previste dalla legge. La trascrizione perde efficacia nel caso in cui il contratto definitivo non venga intavolato entro determinati termini: entro un anno dalla data stabilita fra le parti nel preliminare e comunque entro 3 anni dalla data di trascrizione.

### Lo sapevate?

Il libro fondiario, nella sua forma attuale, venne introdotto in Austria nella seconda metà del XIX secolo, in Tirolo con una legge del 1897. I vantaggi del libro fondiario vennero presto riconosciuti: quando, alla fine della prima guerra mondiale, alcune regioni della vecchia monarchia austroungarica divennero italiane, il governo italiano comprese l'utilità del libro fondiario, che quindi

venne mantenuto in Trentino ed in Alto Adige e che da allora rientra nel cosiddetto sistema di "giurisdizione volontaria". Nel resto d'Italia vige invece il sistema delle cosiddette „conservatorie“: il trasferimento della proprietà immobiliare avviene attraverso il consenso, espresso sempre nella forma scritta, dai due contraenti, venditore e compratore; la trascrizione del contratto nei registri delle Conservatorie serve principalmente a dare pubblicità all'atto e dei suoi effetti verso i terzi, ai fini di una loro tutela. Nel sistema del libro fondiario le cose stanno diversamente: l'iscrizione tavolare del titolo (contratto) non solo serve a rappresentare la situazione giuridica dell'immobile e ad informare i terzi, ma è solo attraverso essa che il compratore acquista effettivamente la proprietà dell'immobile (cd. efficacia costitutiva). Nel 2000 si è iniziato ad informatizzare il libro fondiario (finora comprendente circa due milioni di particelle). Per farlo ci sono volute una legge regionale e le relative norme di attuazione. La trasposizione dovrebbe essere conclusa entro il 2005 per tutto l'Alto Adige. Già ora è possibile consultare il libro per via telematica quasi ovunque.





## 1.10 NOTAIO

### Sapere come e dove

La voltura di una proprietà immobiliare deve avvenire dinanzi a un notaio, a meno che non si tratti di abitazioni con mutuo ipotecario dell'Istituto per l'edilizia abitativa,

nel qual caso la trascrizione è effettuata dall'istituto stesso. Da alcuni mesi ci si può nuovamente rivolgere anche a notai austriaci, una soluzione più economica ma anche più rischiosa, poiché aumenta la probabilità di errori nella documentazione e quindi di complicazioni al momento della trascrizione nei pubblici registri immobiliari. L'avvocato bolzanino Peter Paul Brugger illustra gli aspetti giuridici relativi alle autenticazioni in Italia e in Austria.

**konsuma: Avvocato, parliamo di autenticazione all'estero delle firme in calce a contratti immobiliari stipulati in Italia: cosa comporta sotto il profilo giuridico?**

Autenticare atti all'estero, specie in Austria, era possibile – e conveniente – già in passato. Negli ultimi anni, però,

una sentenza del Tribunale di Bolzano aveva creato una situazione di incertezza giuridica, ostacolando pesantemente la trascrizione presso i nostri uffici tavolari di documenti autenticati all'estero. Una recente decisione della Corte di Appello di Trento – sezione di Bolzano – ha ora ristabilito la possibilità di intavolare un atto privato autenticato in questo modo.

**konsuma: Qual è l'orientamento degli organi locali rispetto a questa nuova situazione di diritto?**

La maggior parte dei giudici tavolari condivide la nuova interpretazione della legge e riconosce senza problemi i contratti di compravendita autenticati all'estero. Per la loro iscrizione tavolare è richiesto soltanto un certificato cumulativo supplementare, rilasciato dal Comune di residenza del compratore. Tuttavia il problema giuridico non è ancora stato chiarito definitivamente e perciò si teme che i giudici del Tribunale di Bolzano, in caso di contestazioni relative a iscrizioni tavolari, ribadiscano la loro interpretazione della legge tavolare e dell'ordinamento notarile italiano, respingendo le considerazioni contenute nella citata sentenza della Corte di Appello.

**konsuma: Cosa significa tutto questo per le consumatrici e i consumatori?**

Fintanto che la giurisprudenza non assumerà un orientamento chiaro ed univoco, permane l'incertezza del diritto. Per il cittadino ciò comporta il rischio che il contratto autenticato all'estero non sia accettato dall'ufficio tavolare competente, e quindi di non poter disporre di una prova della proprietà. Prima di fare autenticare un atto in Austria, è dunque consigliabile informarsi presso il proprio ufficio tavolare di riferimento.

**konsuma: I rischi dell'autenticazione presso un notaio straniero non finiscono qui ...**

Il notaio all'estero autentica esclusivamente le firme apposte in sua presenza e quindi deve preoccuparsi soltanto di verificare l'identità dei contraenti. Il contenuto del contratto, invece, non viene controllato affatto, e ciò può essere fonte di seri problemi al momento di registrare i diritti che ne derivano.

**konsuma: A cosa prestare attenzione, qualora si opti comunque per il notaio in Austria?**

Anzitutto il compratore dovrebbe procurarsi e controllare attentamente l'estratto tavolare dell'immobile da acquistare, ponendosi alcune domande fondamentali: il venditore ha davvero tutte le carte in regola per stipulare questo contratto? Il cosiddetto "foglio C" contiene limitazioni? ecc. ecc. Nel contratto immobiliare è necessario valutare anche svariati aspetti giuridici, fiscali ed urbanistici di estrema complessità (diritti di prelazione, comunione dei beni, servitù ecc.), un compito che richiede grande competenza ed esperienza nel settore specifico.

## 1.11 CASA & TASSE

# Spese, spese e ancora spese

**Cosa implica l'acquisto di un immobile dal punto di vista fiscale? Quali spese aggiuntive si devono preven-**

**tivare in caso di compravendita, donazione, successione o permuta immobiliare?**

Quando si compra casa, raramente nei propri piani finanziari si tiene conto anche del fisco. Lo Stato però esige delle imposte, degli oneri che vanno assolutamente previsti in un calcolo accurato delle spese.

### Compravendita - Imposte a carico del compratore:

Imposte	Prima casa		Altre abitazioni	
	da privato o agenzia	da impresa	da privato o agenzia	da impresa
IVA	-	4%	-	10%
Imposta di registro	3%	129,11 Euro	7%	129,11 Euro
Imposta ipotecaria	129,11 Euro	129,11 Euro	2%	129,11 Euro
Imposta catastale	129,11 Euro	129,11 Euro	1%	129,11 Euro

### Donazione - Imposte a carico dei beneficiari:

Oggetto della donazione	Beneficiari	Imposte
Valore della donazione fino a Euro 180.759,91	Parenti in linea retta e altri parenti fino al quarto grado o coniuge (non vale per parenti acquisiti e conviventi more uxorio)	Imposta catastale e ipotecaria: un forfait di 129,11 euro ciascuna, per la prima casa; nessuna imposta di registro
Valore della donazione superiore a Euro 180.759,91	Parenti in linea retta e altri parenti fino al quarto grado o coniuge	Imposta catastale e ipotecaria: 3% (1,5% + 1,5%); nessuna imposta di registro
Valore della donazione superiore a Euro 180.759,91	Altri soggetti di diritto	Imposta catastale e ipotecaria: 3% (1,5% + 1,5%); imposta di registro: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15% per terreno agricolo,</li> <li>• 8% per terreno non agricolo,</li> <li>• 3% per la prima casa</li> </ul>

### Successione - Imposte a carico degli eredi:

Oggetto	Beneficiari	Imposte
Terreni e immobili	Tutti	Imposta catastale e ipotecaria 3% (1,5% + 1,5%); nessuna imposta di registro
Prima casa	Tutti	Euro 129,11 Imposta ipotecaria Euro 129,11 Imposta catastale

### Usufrutto con atto di compravendita

- le relative imposte sono calcolate sul valore di usufrutto
- agevolazione prima casa
- spese notarili minori rispetto a quelle della donazione

### Permuta immobiliare

Si calcola l'imposta sui due beni ma se ne paga solo una, la maggiore. Occorrono però due denunce: presso l'ufficio del registro, una per ogni bene. Vale l'agevolazione prima casa. L'imposta viene divisa proporzionalmente ai valori e alle agevolazioni.



## 1.12 ACQUISTARE ALL'ASTA

### E uno, e due, e tre ... aggiudicato



**Pignoramento o fallimento: in entrambi i casi il ricavato della vendita servirà a soddisfare i creditori. Ne trae vantaggio chi riesce ad acquistare all'asta un immobile, in modo quindi inusuale ma conveniente, malgrado tutti gli ostacoli. Un'intervista a Valter Cicalò, già Cancelliere delle esecuzioni immobiliari per 14 anni.**

L'aumento costante degli acquisti di alloggi privati all'asta negli ultimi anni desta attenzione e fa riflettere sulle conseguenze per le persone coinvolte e sulle cause del fenomeno, tra le quali troviamo – e non all'ultimo posto – il meccani-

simo mortale dell'eccessivo indebitamento delle famiglie. Gli immobili in questione hanno subito un procedimento di pignoramento (annotato nel libro fondiario) - e in questo caso si parla di **esecuzione immobiliare** (in Alto Adige ve ne sono tra le 150 e le 200 l'anno) – oppure provengono da una massa fallimentare, e in questo caso si ha un'**esecuzione fallimentare**. Il prezzo base è determinato dall'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione, che si basa sulla relazione di stima di un consulente tecnico del giudice senza obbligo di conformarsi alla stessa. Se la prima asta è deserta, come non è raro che accada, il Tribunale rimette il bene all'asta riducendone il prezzo del 20% e così può accadere anche diverse volte.

#### **konsuma: Che vantaggi ci sono nell'acquistare un immobile all'asta?**

I vantaggi sono di natura sia finanziaria che pratica: di regola i prezzi sono inferiori a quelli di mercato, talvolta sono addirittura la metà! E nel caso dell'acquisto all'asta non ci sono oneri di intermediazione, nè notarili. Altro vantaggio è la certezza e la veridicità dei dati e dei documenti: la perizia riporta oltre alle informazioni di carattere storico, edilizio ed urbanistico fornite dal Comune in cui è ubicato l'immobile, anche gli eventuali abusi ed i relativi costi per sanarli.

#### **konsuma: Come si viene a sapere che ci sarà un'asta?**

Gli immobili di cui sia stata autorizzata la vendita all'asta sono pubblicati sulla stampa locale, dove vengono specificati oltre alla data e all'ora dell'asta, anche i lotti in vendita, la loro descrizione e le modalità di partecipazione. Inoltre è possibile informarsi sulle future aste e sugli immobili autorizzati per la vendita all'incanto presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari dove si può persino consultare la relazione di stima dell'immobile. In caso di vendita all'asta nell'ambito di un fallimento, il curatore è di norma disposto a mostrare l'immobile.

#### **konsuma: Come si svolge un'asta?**

Chi vuole partecipare all'asta presso il Tribunale deve presentare alla Cancelleria esecuzioni immobiliari o fallimentari una domanda scritta con un assegno circolare di norma pari al 10% o 20% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione, entro le ore 12.00 del giorno precedente all'asta. Dopo che il giudice dichiara aperta l'asta, qualsiasi partecipante può effettuare un'offerta sulla base di un prezzo minimo indicato nell'ordinanza di vendita. I termini tra un'offerta e l'altra (tre minuti) vengono scanditi da un cronometro, per cui se nessun altro rilancia nei termini previsti, l'ultimo offerente si aggiudica l'immobile. Entro un termine che va dai 30 ai 60 giorni, l'aggiudicatario deve versare l'intero prezzo di aggiudicazione in cancelleria delle esecuzioni o al curatore del fallimento. I termini di deposito dell'intero prezzo sono perentori e se non si salda nei termini stabiliti dal giudice nell'ordinanza di vendita, si perde la cauzione. Ancora un dettaglio, non privo di conseguenze: entro il termine di dieci

giorni dall'asta un soggetto terzo può depositare un'offerta che superi di almeno un sesto quella effettiva di aggiudicazione. Questo significa che l'ultimo offerente non può ancora festeggiare al termine dell'asta... e questo spalanca la porta alle speculazioni.

### **konsuma: Da circa due anni presso il Tribunale di Bolzano esiste anche l'esecuzione senza asta. Quali differenze vi sono?**

**Vi sono** differenze a livello di procedura e di piccoli dettagli, carichi però di conseguenze. Anche in questo caso gli interessati devono depositare una domanda scritta entro i termini, ma devono inserirvi – a titolo anonimo – la propria offerta di prezzo. La busta con l'offerta viene sigillata presso il Tribunale e vi vengono apposti la data della vendita, il nome del Giudice competente ed uno pseudonimo. Le singole offerte vengono aperte solo il giorno dell'esecuzione dal Giudice, che - davanti ai potenziali acquirenti presenti - dà lettura dell'offerta più alta. Dopodiché, sempre che gli altri interessati lo desiderino, si può tenere un'asta. E' dunque possibile che vi sia un rilancio rispetto alla precedente migliore offerta (di solito si tratta di importi sui 5.000 euro). Il vantaggio di questa procedura risiede nella maggiore tutela della privacy e nella maggiore trasparenza. Ma certamente il principale vantaggio consiste nel fatto che in questo caso non si applica la regola del sesto utilizzata invece nelle normali esecuzioni giudiziarie; l'ultimo offerente il giorno dell'asta rimane quindi tale e diviene il nuovo proprietario. Se ciò avvenga con o senza asta, questo lo decide caso per caso il Giudice dell'esecuzione incaricato della pratica presso il Tribunale; a Bolzano si tratta di due giudici.

### **konsuma: Cosa accade se l'ex proprietario non libera l'appartamento o la casa?**

Dopo l'aggiudicazione, il tribunale trasmetterà all'ex proprietario il „decreto di trasferimento della proprietà“ in copia autenticata e l'ingiunzione di sgombero. Questi ha poi dieci giorni di tempo per liberare l'appartamento. Qualora non rispetti l'ingiunzione, è possibile rivolgersi ad un avvocato o occuparsi di persona delle carte e rivolgersi all'Ufficiale giudiziario (in Via Cesare Battisti a Bolzano), il quale fisserà una data per lo sfratto (di solito dopo un paio di mesi). Qualora l'Ufficiale giudiziario trovi ancora l'ex proprietario nell'appartamento in tale data, può farlo allontanare con l'aiuto dei Carabinieri. Di solito in Alto Adige passano dai sei agli otto mesi dal momento dell'asta fino alla liberazione dell'immobile. Altrove l'attesa per il nuovo proprietario è molto più lunga.

### **konsuma: Esistono agevolazioni provinciali anche per chi acquista l'appartamento ad un'asta giudiziaria?**

In linea di principio sì: anche chi acquista un immobile ad un'asta giudiziaria può richiedere le agevolazioni provinciali per l'edilizia. C'è però un problema: secondo l'interpretazione della Provincia, questo non è possibile qualora il prece-

dente proprietario abbia ricevuto un contributo provinciale perché l'immobile ha un vincolo di 20 anni, annotato tavolarmente. Questo però comporta delle difficoltà per il nuovo proprietario e precisamente nel caso in cui egli abbia acquistato all'asta l'appartamento per rivenderlo o anche qualora desideri comprarlo come prima casa e intenda richiedere egli stesso un'agevolazione provinciale. Per sciogliere il vincolo bisognerebbe rimborsare alla Provincia il contributo interessi già erogato (al precedente proprietario).

Da anni c'è una controversia in atto: l'Ufficio legale della Provincia frappone l'argomentazione del „vincolo reale“ (vincolo all'immobile), mentre una sentenza opposta del Tribunale amministrativo della scorsa primavera parla di „vincolo alla persona“ (vincolo all'ex proprietario). La vertenza non è ancora stata chiarita.

#### **Lo sapevate?**

- Chi compra all'asta un bene è liberato da ogni posizione debitoria, ma l'effetto liberatorio non vale per le spese condominiali. Chi acquista l'immobile è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 comma 2 Disp. att. c.c.). Conviene, quindi, rivolgersi all'amministratore dello stabile in cui si trova l'immobile e verificare.
- Relativamente alla liberazione dell'immobile bisogna premettere che mentre l'ex proprietario non ha alcun diritto di restare nella casa venduta all'asta, l'inquilino mantiene tutti i diritti che gli derivano dal contratto, a condizione che il contratto d'affitto sia stato registrato PRIMA del pignoramento. A tutela del locatario, suggeriamo quindi di esaminare il libro fondiario prima di firmare il contratto di affitto, per essere certi che l'immobile non sia già oggetto di pignoramento. Ma torniamo al nuovo proprietario: quando si acquista un immobile condotto in locazione si subentra nei diritti del locatore e bisogna attendere la scadenza del contratto per entrare in possesso dell'immobile. Se chi acquista all'asta ha la necessità di entrare immediatamente nella casa è bene quindi, che faccia questa valutazione (Ufficio del registro).
- Il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c. – si veda sopra) costituisce titolo esecutivo per la liberazione immediata dell'immobile.
- La domanda tavolare per l'intavolazione del bene e la cancellazione delle ipoteche, pignoramenti e degli altri pesi avviene a cura della Cancelleria.

**Cancelleria Esecuzioni immobiliari  
presso il Tribunale di Bolzano: entrata in Via Duca  
D'Aosta, 2° piano – tel. 0471 226229**



## 2.1 ACQUISTO DEL TERRENO I

### Fare un buon affare

Il suolo edificabile è – specialmente in Alto Adige – un bene prezioso. Per fare un buon acquisto, non basta quindi disporre di un bel gruzzolo, ma serve anche tanta fortuna. Perché non tutti i terreni garantiscono la stessa qualità a chi ne diventerà proprietario. Se state per comprarne uno, farete perciò bene a controllare qualcosa di più del suo semplice prezzo al metro quadro.

#### Acquisto del terreno: cosa controllare?

- **Posizione:** la posizione e la vista corrispondono ai vostri gusti?
- **Infrastrutture:** esistono scuole, negozi ecc. nelle vicinanze, o bisogna spostarsi ogni volta in automobile? Quanto distano le fermate dei mezzi pubblici di trasporto?
- **Espansione edilizia:** esaminate il piano urbanistico comunale per verificare gli interventi previsti nell'area limitrofa al terreno che intendete acquistare (realizzazione di strade, insediamenti produttivi ecc.).
- **Elettromog:** verificate la distanza di sicurezza da linee dell'alta tensione e antenne per la telefonia mobile. Accertatevi che impianti simili non siano in progetto nella zona.
- **Rumore:** ispezionate il terreno più volte e in orari differenti, al fine di valutare le fonti di inquinamento acustico esistenti (traffico stradale e aereo, presenza di cantieri o aziende rumorose ecc.).
- **Soleggiamento:** se possibile, studiate il grado di soleggiamento e il suo mutare nel corso di alcuni mesi (specie in inverno). Queste informazioni torneranno utili anche durante la progettazione per decidere l'orientamento della casa e la disposizione dei locali.
- **Natura del suolo:** se è troppo compatto o troppo morbido, i costi per i lavori di scavo e di fondazione aumentano.
- **Fondo pianeggiante o inclinato:** costruire su un pendio costa generalmente di più che su un terreno pianeggiante. Perciò fate bene i conti, accertandovi che i muri di sostegno non vengano a costarvi quanto l'intera abitazione! In compenso, se il progetto è buono, la cubatura edificabile può essere ripartita meglio su un pendio che in piano.
- **Acque freatiche:** a che profondità si trova la falda freatica? Chiedete ai vicini se nelle loro cantine hanno dovuto installare pompe o altri sistemi di drenaggio.
- **Parlate il più possibile con i vicini,** sono autentiche miniere di informazioni sulla zona!

#### Definizione di "terreno"

Un terreno è una superficie sottoposta a misurazione e, ai fini giuridici, registrata al Catasto. Il terreno "accatastato" è composto dalla somma delle sue particelle fondiarie (p.f.). Un terreno può essere edificato quando dispone delle necessarie opere di urbanizzazione, vale a dire dopo essere stato collegato a una strada pubblica e alle reti pubbliche di approvvigionamento e smaltimento (acqua potabile, energia elettrica, acque reflue ecc.), oltre che espressamente destinato allo scopo dal piano regolatore (o ubicato all'interno di zone già edificate). Nel piano regolatore sono riportate anche le indicazioni sulla tipologia e la volumetria dei fabbricati realizzabili. Prima di acquistare un terreno per costruirci la propria casa, è perciò indispensabile accertarsi anzitutto che sia un terreno "edificabile".

## 2.2 ACQUISTO DEL TERRENO II

### L'acquisto del terreno

**Quando si intende acquistare il terreno su cui costruire casa, è importante controllarne scrupolosamente tutte le caratteristiche e l' idoneità all' edificazione (v. sopra). Solo dopo le verifiche del caso si può passare agli adempimenti burocratico-amministrativi che suggellano quest' importante decisione.**

Anzitutto verificate la congruità del prezzo di vendita rispetto al valore normale del terreno (v. "Criteri per l'acquisto di un terreno"). Inoltre cercate di parlare con i futuri vicini, al fine di apprendere gli usi e le norme di vicinato che vengono osservate nella zona. Si raccomanda di controllare con molta attenzione anche gli elaborati di progetto e l'estratto tavolare per verificare l'esistenza di ipoteche, servitù o altri vincoli gravanti sul terreno.

**L'iter di acquisto si divide sostanzialmente in tre tappe:**

1. stipulazione di un contratto preliminare (cosiddetto "compromesso");
2. autenticazione del contratto dinanzi al notaio (dichiarazione attestante l'accordo raggiunto tra venditore e compratore circa la cessione della proprietà immobiliare);
3. iscrizione del contratto definitivo al libro fondiario

**Attenzione!** In provincia di Bolzano, il trasferimento di un terreno al/la nuovo/a proprietario/a diviene effettivo solo con l'iscrizione del relativo diritto al libro fondiario (art. 2 R.D. n. 499/1929 e successive modifiche e integrazioni).

L'acquisto di un terreno comporta una serie di oneri fiscali, le cosiddette **"imposte sugli acquisti immobiliari"** (imposta di registro, fondiaria e catastale), la cui entità dipende dal tipo di appezzamento oggetto della trattativa (terreno edificabile, terreno agricolo). Per informazioni a riguardo rivolgersi all'Agenzia delle Entrate (tel. 0471 473500).

#### Modello per la determinazione degli oneri connessi all'acquisto di un terreno

Prezzo di acquisto	Euro
Spese di urbanizzazione (collegamento stradale/allacciamento rete idrica, luce e gas)	Euro
Costi di rilevamento	Euro
Regolazione dei confini	Euro
Imposta di registro per l'acquisto di terreno edificabile da un privato 8% del prezzo di acquisto *	Euro
Imposta ipotecaria per l'acquisto di terreno edificabile da un privato 2% del prezzo di acquisto *	Euro
Imposta catastale per l'acquisto di terreno edificabile da un privato 1% del prezzo di acquisto * (non applicata in provincia di Bolzano)	Euro
Spese di intermediazione = in genere 2% del prezzo di acquisto	Euro
Costi per interventi di demolizione/dissodamento	Euro
Ispezioni, stima del valore	Euro
Spese notarili, legali e catastali minimo 1.500 Euro ca. 1,5 % del prezzo di acquisto	Euro
Concessione edilizia	Euro
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>

\* Imposta di registro per l'acquisto di terreno edificabile da un'impresa: Euro 129,11

Imposta ipotecaria per l'acquisto di terreno edificabile da un'impresa: Euro 129,11

Imposta catastale per l'acquisto di terreno edificabile da un'impresa: Euro 129,11

IVA 20%



## 2.3 BUROCRAZIA

### Andare per uffici

Chi costruisce casa deve prendere contatto con svariati uffici, alcuni dei quali svolgono funzioni poco note ai più. Il "pellegrinaggio" da un ufficio all'altro richiede tempo, denaro e pazienza, ma a conti fatti conviene, perché qualunque errore formale o documento mancante rischia di causare spiacevoli ritardi nei lavori.

#### Catasto

Il catasto è l'inventario di tutte le proprietà immobiliari di un Comune; la sua conservazione è affidata ad appositi uffici. Composto dai registri catastali (con la descrizione degli immobili) e dalle mappe, costituisce la base del libro fondiario. L'Ufficio del Catasto è competente per il rilascio della planimetria dell'immobile da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Se disponete di una connessione internet, potete usufruire del servizio online che, previa stipula di apposito contratto, consente di ottenere a video sul computer di casa o in stampa le visure di dati relativi al catasto fabbricati, al catasto terreni, al catasto geometrico nonché al libro fondiario. Le informazioni fornite via web sono le medesime che l'utente otterrebbe recandosi personalmente allo sportello dell'ufficio.

[www.kataster.it/index\\_ted.htm](http://www.kataster.it/index_ted.htm)

#### Libro fondiario

È il complesso dei registri, atti e documenti ufficiali relativi a tutti gli immobili di un Comune catastale, con l'indicazione dei proprietari, delle variazioni di fatto e di diritto e i vincoli (ipoteche, servitù ecc.).

#### Uffici per l'Edilizia privata e l'Urbanistica

La massima istanza in campo edilizio è sempre il Comune, nella persona del Sindaco o dell'assessore delegato. Presso la Ripartizione Urbanistica è insediata la Commissione edilizia che rilascia pareri non vincolanti su tutte le questioni attinenti al settore in oggetto. La Commissione svolge, tra l'altro, le seguenti funzioni:

- esame dei progetti
- rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie
- condoni edilizi
- controllo fabbricati ed esecuzione di atti d'ufficio
- rilascio di certificati di abitabilità/agibilità.

#### Soprintendenza ai Beni Culturali, ASL, servizi ambientali, distribuzione gas, acqua ecc.

A seconda dei casi si dovranno contattare anche questi uffici per ottenere certificati e autorizzazioni varie.

#### Uffici del catasto e tavolari in Alto Adige:

**Bolzano**, via Duca d'Aosta 40

**Bressanone**, via Vinzenz Gasser 73

**Brunico**, piazza dei Cappuccini 3/F

**Caldaro**, vicolo dell'Oro 25

**Chiusa**, via Giardini 2

**Merano**, piazza Duomo 38

**Egna**, via Stazione 10

**Silandro**, via Covelano 4

**Vipiteno**, via S. Margherita 6

**Monguelfo**, via Paul Troger 10/B

## 2.4 PRIMI PASSI

# Dalla domanda di concessione all'inizio dei lavori

**L'esame della domanda di concessione edilizia serve ad accertare la conformità dell'opera a tutte le norme vigenti in materia di lavori edili, siano esse disposizioni locali, regolamenti edilizi ecc. Si tratta di una procedura che può implicare anche lunghi tempi di attesa, tali da doverne tenere conto nella pianificazione del calendario di realizzazione dell'opera!**

### Domanda di concessione (o licenza) edilizia

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione ex novo, l'ampliamento o la trasformazione di fabbricati è subordinato alla presentazione di un'apposita richiesta presso il competente ufficio comunale per l'edilizia. Lo stesso vale per la variazione o il cambio della destinazione d'uso (es. locali ad uso abitativo trasformati in ufficio o viceversa). La domanda di concessione deve essere sottoscritta dal committente e dall'architetto/geometra e inoltrata in più copie.

#### La domanda deve comprendere i seguenti elementi

- richiesta formale di concessione edilizia (su apposito modulo)
- elaborati di progetto (es. disegni, planimetrie, capitolato, calcoli statici relativi all'opera da realizzare ecc.)

### Concessione edilizia

Ogni attività che comporti una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a concessione da parte del Sindaco. La concessione edilizia può essere rilasciata solo a chi abbia titolo per richiederla, fatti salvi i diritti di terzi. La concessione edilizia viene pubblicata nell'Albo pretorio comunale affinché tutti possano prenderne visione. L'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni rilasciate in contrasto con tali norme, fatto salvo il caso in cui i relativi lavori siano già iniziati.

### La decisione in merito alla domanda presentata

L'Ufficio Edilizia verifica che il progetto inoltrato corrisponda alle norme urbanistiche ed edilizie e lo sottopone all'esame della Commissione edilizia.

Il Sindaco o l'assessore delegato, sentito il parere della Commissione edilizia, può approvare o rigettare la domanda di concessione.

La decisione deve essere comunicata all'interessato/a mediante notifica entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della relativa domanda oppure entro sessanta giorni dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti dall'Ufficio Edilizia in conformità alle disposizioni vigenti (tutte le comunicazioni al/la richiedente devono essere effettuate formalmente, vale a dire a mezzo di lettera

raccomandata A.R.). Trascorso il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si pronunci, la domanda di concessione si intende accolta con conseguente obbligo di rilascio della concessione (*"tacita approvazione" ai sensi dell'art. 26 L.P. 31.03.2003, n. 5, "Urbanistica"*).

- **N.B:** prima dell'entrata in vigore della L.P. 5/2003 vigeva esattamente il principio opposto, che sanciva il "silenzio rigetto" della domanda qualora il sindaco non l'approvasse espressamente entro i 60 giorni previsti.

In caso di interventi che prevedono un aumento di cubatura, l'Ufficio Edilizia ne dà comunicazione ai confinanti, i quali hanno dieci giorni di tempo per prendere visione del relativo progetto.

### Termini di inizio e di fine lavori

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia. Quello di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Qualora entro un anno dalla data di rilascio della concessione i lavori non siano ancora iniziati, l'interessato/a deve presentare istanza di rinnovo della concessione medesima (*art. 72 L.P. 11 agosto 1997, n. 13*).

### Obblighi del/la richiedente

Prima di dare avvio all'esecuzione dell'opera, la data di inizio lavori, il nominativo del responsabile dei lavori e la denominazione dell'impresa di costruzioni devono essere comunicati all'Ufficio Controllo Costruzioni unitamente agli estremi della concessione edilizia. All'ingresso del cantiere deve essere apposto un cartello recante tutti i dati sopra indicati nelle dimensioni prescritte dal Regolamento edilizio comunale. La concessione edilizia comporta il pagamento di un contributo determinato in rapporto agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione (*art. 73 L.P. 11 agosto 1997, n. 13*).

### Documenti da allegare alla domanda di concessione edilizia:

- estratto tavolare o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- relazione tecnica;
- elaborati grafici di progetto (estratto di mappa catastale, planimetrie, sezioni e prospetti);
- parere sanitario dell'ASL;
- se dovuti: documentazione fotografica, parere fognature, parere viabilità, parere Belle Arti, calcolo della cubatura e della superficie coperta, modello ASTAT per la statistica provinciale, elenco dei proprietari confinanti, dichiarazione della profondità di scavo, studio di fattibilità antincendio.
- Costi: diritti di segreteria, in funzione del tipo di costruzione (da pagare alla cassa comunale a mezzo di bollettino dell'ufficio); marca da bollo da 11,00 euro per la richiesta di concessione edilizia; contributi di concessione (solo per la cubatura fuori terra o nei casi di variazione della destinazione d'uso).

- Durata massima del procedimento di approvazione: sessanta giorni.
- La data di inizio lavori e la denominazione dell'impresa esecutrice devono essere comunicati all'autorità edilizia competente; il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione del contributo di concessione.

### Contributo relativo alla concessione edilizia (contributo di concessione)

Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione (art. 73 L.P. 11 agosto 1997, n. 13). La quota di tale contributo è stabilita dai comuni con apposito regolamento di attuazione. Il contributo di urbanizzazione è fissato in misura compresa tra il 5 e il 10 per cento del costo di costruzione per metro cubo. Nel regolamento di attuazione sono indicate le modalità di pagamento, compresa la possibilità di rateizzazione dell'importo. Il versamento integrale del saldo dovuto deve comunque essere effettuato prima del rilascio della licenza d'uso da parte del Comune competente, presso il quale si possono richiedere informazioni sull'importo esatto del contributo di concessione.

### Segnaletica di cantiere

Per l'intera durata dei lavori il committente è tenuto a esporre un cartello all'ingresso del cantiere, che sia ben visibile dalla strada. Il cartello deve indicare: la denominazione del progetto, nome e indirizzo dell'architetto, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice della struttura grezza.



## 2.5 CONCESSIONE EDILIZIA I

### I costi di urbanizzazione

**Prima di costruire un qualsiasi immobile, il terreno deve essere dotato delle necessarie opere di urbanizzazione. Le spese di urbanizzazione sono a carico del/la committente e perciò vanno incluse nella stima dei costi di costruzione.**

#### Esempi di costi

Collegamenti stradali	Euro
Allacciamento alla rete idrica	Euro
Allacciamento alla rete fognaria (smaltimento acque nere e meteoriche)	Euro
Allacciamento alla rete elettrica	Euro
Gas/Teleriscaldamento	Euro
Collegamento via cavo, satellitare e telefonico	Euro
<b>Totale costi di urbanizzazione</b>	<b>Euro</b>

## 2.6 CONCESSIONE EDILIZIA II

### Convenzionato costa meno

**Chi si impegna a costruire uno o più alloggi popolari e a locarli per vent'anni a famiglie in possesso dei requisiti previsti dalla normativa sull'edilizia abitativa agevolata, risparmia sulla concessione edilizia. In base alla legge urbanistica provinciale (legge 11 agosto 1997, n. 3), la tassa di concessione è limitata in questo caso agli oneri di urbanizzazione.**

La legge tende essenzialmente ad avvantaggiare le famiglie dotate di basso reddito. L'alloggio deve essere occupato entro un anno dal rilascio del certificato di abitabilità ed effettivamente utilizzato a scopo abitativo primario. Entro lo stesso termine, la famiglia occupante l'alloggio convenzionato deve trasferire la propria residenza anagrafica nel Comune in cui esso è ubicato. Le abitazioni convenzionate possono essere utilizzate anche come case-albergo per lavoratori, studenti o persone disabili, nonché come comunità-alloggio o alloggi protetti.

Tale vincolo deve essere annotato nel libro fondiario. L'annotazione è deliberata dal sindaco a spese del concessionario.

Trascorso il termine di vent'anni, il sindaco rilascia un nulla osta per la cancellazione del vincolo a scopo sociale annotato nel libro fondiario. Qualora si tratti di abitazioni per le quali sono concesse agevolazioni edilizie provinciali, il nulla



uso degli artigiani. Tra gli elaborati grafici rientrano il progetto architettonico, gli schemi delle armature per le parti in calcestruzzo, delle impalcature ecc. Una volta approvati dagli uffici tecnici, sono considerati atti vincolanti: l'opera finita deve infatti corrispondere alle loro indicazioni. Altro pilastro di una buona gestione progettuale è il preventivo, predisposto dall'architetto in base a valori indicativi e a calcoli specifici. Esso deve fornire una stima il più possibile precisa dei costi di costruzione finali, compresi gli oneri di urbanizzazione e ogni altra spesa accessoria. La base di calcolo è costituita dai preventivi dell'impresa edile e degli artigiani. Si raccomanda di richiedere e confrontare i preventivi scritti di più professionisti: a parità di prestazioni, non sarà difficile riscontrare differenze di prezzo notevoli tra un'offerta e l'altra. Normalmente il costo di costruzione è determinato sulla base di un capitolato dei lavori, un elenco suddiviso in capitoli relativi ai materiali occorrenti, nonché alla tipologia e all'entità degli interventi da eseguire. Con il capitolato alla mano, l'architetto contatta imprese edili e artigiani per richiedere le loro offerte, scegliendo infine le più convenienti non solo in termini economici, ma badando anche alla qualità e ai tempi di esecuzione previsti. L'architetto provvede inoltre a redigere il prospetto delle opere, che illustra in maniera esauriente le dimensioni, la struttura, i materiali e gli impianti (termo-sanitario, elettrico ecc.) del fabbricato. Il prospetto delle opere è richiesto soprattutto nel caso di costruzioni chiavi in mano; nella sua versione sintetica costituisce parte integrante della domanda di concessione edilizia.

**Alcuni consigli:** L'architetto serio e professionale presenta sempre un preventivo dettagliato dei costi relativi alle sue prestazioni.

Il/La committente dovrebbe annotare per iscritto qualunque variazione rispetto al capitolato e alla descrizione delle opere, provvedendo a calcolare e a indicare – sempre in forma scritta – i costi aggiuntivi che ne derivano (v. contratto d'opera).

Per risolvere determinati aspetti tecnici della progettazione (statica, impiantistica, isolamento termico e acustico, materiali ecc.), l'architetto si avvale normalmente della collaborazione dell'ingegnere, il quale possiede competenze specifiche che di solito mancano all'architetto, ma che sono indispensabili ad es. per assicurare la conformità dell'opera ai requisiti di legge sulla garanzia. Anche l'ingegnere è tenuto a fornire un preventivo scritto relativo ai costi delle sue prestazioni. L'architetto che si rivolge all'ingegnere dimostra di essere un professionista responsabile, il cui obiettivo prioritario è la progettazione e l'esecuzione accurata e corretta di tutti i lavori.

## 2.8 PROGETTAZIONE II

### L'onorario dell'architetto

**Ufficialmente il compenso per le prestazioni fornite da un architetto è determinato in base alla legge 2 marzo 1949, n. 143, recante "testo unico della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali di ingegneri e architetti", e alla delibera 4 dicembre 1998, recante "direttive in materia tariffaria", emanata dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Bolzano. Se però i lavori sono commissionati da privati, di norma l'onorario è concordato direttamente tra le parti. L'importante è che sia riportato esattamente nel contratto d'opera.**

Il contratto d'opera con l'architetto definisce nel dettaglio il compenso per le prestazioni da lui fornite, indicando altresì il termine di garanzia sulle stesse. Al fine di evitare imprecisioni, è consigliabile fare riferimento al modello elaborato dall'Ordine degli Architetti (v. facsimile).

Mentre la responsabilità per eventuali vizi costruttivi può essere attribuita o all'artigiano o all'architetto, quest'ultimo risponde in ogni caso per gli errori di progettazione e le negligenze nella direzione dei lavori. Spesso il contratto d'opera contiene una clausola che limita la responsabilità dell'architetto ai casi di incapacità dell'artigiano/dell'impresa edile. Il/La committente che riscontrasse dei vizi costruttivi, deve perciò interpellare prima di tutto l'artigiano/l'impresa edile (si veda pagina 42).

#### Alcuni consigli

- Raccogliete i preventivi scritti e particolareggiati di più architetti, poiché spesso il compenso richiesto varia in misura rilevante da un professionista all'altro.
- Non è detto, però, che l'offerta più conveniente sia davvero quella che fa per voi. Se possibile, eseguite un sopralluogo delle opere già eseguite dai professionisti contattati e solo dopo fate la vostra scelta definitiva!
- Si consiglia di privilegiare un onorario fisso, evitando compensi stabiliti in misura percentuale rispetto all'importo dell'opera. Oltre alla certezza dell'importo, l'onorario fisso ha il vantaggio di dissuadere l'architetto dal "gonfiare" i costi di costruzione.
- L'ideale sarebbe prevedere un premio qualora i costi finali di costruzione risultassero uguali o inferiori alla stima effettuata.
- L'onorario dell'architetto deve essere concordato per iscritto. Di solito, il primo acconto viene liquidato all'atto del rilascio della concessione edilizia.
- Poiché spesso la Commissione edilizia respinge i progetti al primo esame, sarebbe opportuno specificare nel contratto anche il numero di progetti e di varianti incluse nel compenso pattuito.

## Esempio di contratto di prestazione d'opera (intellettuale)

**ARCHITETTI - CONTRATTO DI PRESTAZIONE D'OPERA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a/il \_\_\_\_\_  
 Residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_  
 incarico di \_\_\_\_\_ p.IVA \_\_\_\_\_

**INCARICA**

l' arch. \_\_\_\_\_  
 ufficio a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_  
 C.F. \_\_\_\_\_ p. IVA \_\_\_\_\_  
 Iscritto nell'albo professionale degli architetti di \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

Oggetto dell'incarico: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

*(Descrizione dell'incarico con indicazione delle prestazioni come Tab. A e B o altre tariffe, indicare eventuali urgenze)*

L'ammontare dell'onorario viene calcolato in base all'ordine della tariffa *(Decr. del 2.3.1949, n. 143 e modifiche)*

Classe \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_

- per le prestazioni a percentuale, si aggiungono le seguenti spese: \_\_\_\_\_ % dell'onorario;
- per le prestazioni a vacazione dell'architetto €/h \_\_\_\_\_  
 all'assistente diplomato €/h \_\_\_\_\_ aiuto di concetto €/h \_\_\_\_\_
- le prestazioni a discrezione come segue \_\_\_\_\_

Gli onorari vengono calcolati in base alle prestazioni effettivamente svolte.

I seguenti dettagli costituiscono l'onorario: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Annotazioni: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Il committente dichiara sotto la propria responsabilità che per l'incarico di cui sopra non esiste relazione con altro professionista (prestatore d'opera).;

Il committente dichiara sotto la propria responsabilità che il professionista (prestatore d'opera) prima incaricato è stato messo a conoscenza per iscritto della revoca del suo mandato.

\_\_\_\_\_  
 (Luogo e data)

\_\_\_\_\_  
 (Il committente)

Il prestatore d'opera accetta l'incarico e dichiara sotto la propria responsabilità che non esistono cause di incompatibilità in merito alla corretta esecuzione dell'incarico accettato.

\_\_\_\_\_  
 (Il prestatore d'opera)



## 2.9 RAPPORTI CON COSTRUTTORI E ARTIGIANI

### Mai senza preventivo e contratto

**Non importa se a svolgere i lavori sia un'impresa o un singolo artigiano, e se costui sia un perfetto estraneo o un vecchio conoscente: alla base del rapporto dovrebbe esserci sempre un accordo scritto. In caso di divergenze ad opera ultimata, la parola scritta è senz'altro più facile da dimostrare. Un preventivo dettagliato e un contratto altrettanto preciso sono determinanti affinché tra committente ed esecutore dei lavori tutto fili liscio.**

Il committente deve sapere con esattezza quanto gli costerà un lavoro, prima che l'esecutore metta piede in cantiere. Ciò

significa che l'artigiano o l'impresa edile sono tenuti a presentare un **preventivo** scritto e il più possibile dettagliato, perché a posteriori è spesso difficile distinguere tra i singoli interventi effettuati. Il preventivo dovrebbe essere redatto anche nel caso di lavori di ridotta entità e anche se l'esecutore è un vecchio conoscente o addirittura un amico. Nel caso di lavori più consistenti, il committente dovrebbe raccogliere e confrontare i preventivi di diverse imprese, riferiti alla medesima tipologia di interventi. Scoprirà così che i prezzi dei singoli offerenti possono variare anche di molto. Dopo il confronto delle offerte e prima di **assegnare l'incarico** è bene stabilire per iscritto anche come saranno conteggiati i lavori. Sono da evitare nella maniera più assoluta formulazioni vaghe e parole quali "probabilmente", "eventualmente", "prevedibilmente".

Oltre al preventivo, l'altro documento che deve recare le firme di entrambe le parti (committente e artigiano/costruttore) è il **contratto d'opera** o di appalto (v. modelli). A questo punto occorre soffermarsi brevemente sulla distinzione tra contratto d'opera e di appalto. Il primo riguarda l'impiego del lavoro di una singola persona (ad es. l'elettricista o il falegname che lavora da solo o tutt'al più insieme a un parente). Il secondo si riferisce invece alla prestazione di un'impresa e quindi di più persone con un rapporto di lavoro subordinato (ad es. un'impresa edile, un mobilificio ecc.). Il contratto deve essere preciso e dettagliato come il preventivo. Elemento importante del contratto sono i termini. Il prestatore d'opera o appaltatore risponde di eventuali vizi o difetti dell'opera eseguita (v. "Vizi costruttivi, difetti e garanzia") ed è tenuto alla loro eliminazione nei modi e nei tempi prescritti.

A conclusione dei lavori, l'artigiano o l'impresa edile emettono una **fattura** in base a quanto convenuto nel contratto. Le singole voci devono corrispondere a quelle indicate nel preventivo: tanto più dettagliato è quest'ultimo, tanto più chiara sarà la fattura. Possono aggiungersi soltanto gli eventuali **lavori in economia** preventivamente concordati, vale a dire i costi di manodopera aggiuntiva per interventi dovuti a circostanze non prevedibili al momento di redazione del preventivo: variazioni rispetto al capitolato delle opere, lavori di ristrutturazione, trasformazioni di fabbricati ecc. Anche nel caso di lavori in economia, possono essere conteggiati solo i costi chiaramente documentati e controfirmati dal committente, mentre restano esclusi quelli relativi a lavori eseguiti senza la sua autorizzazione (scritta). Annotare le ore di lavoro in maniera approssimativa e disordinata non conviene dunque a nessuno. L'impresario o l'artigiano sono tenuti a concordare con il committente qualunque prestazione supplementare, ovvero non indicata nel preventivo, come pure a richiedere la sua autorizzazione scritta per l'esecuzione di interventi o l'acquisto di materiali in aggiunta a quanto concordato. L'impresario o l'artigiano non hanno diritto a compenso per i lavori e i materiali supplementari non indicati in preventivo.

## Modello di contratto di appalto (con l'impresa di costruzioni)

### CONTRATTO DI APPALTO

tra

**a) il/la sig./ra** \_\_\_\_\_, nt. il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_, cittadinanza \_\_\_\_\_,  
professione \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ - in qualità di committente

**e b) l'impresa** \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_,  
legalmente rappresentata dal/la sig./ra \_\_\_\_\_ nt. il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_, cittadinanza \_\_\_\_\_,  
impresario/a, codice fiscale \_\_\_\_\_ - in qualità di impresario/a;

**premessò che:** il/la committente, sig./ra \_\_\_\_\_, è proprietario/a della/e p.f. \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, ubicata/e nel Comune catastale di \_\_\_\_\_, per una superficie catastale  
complessiva di \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;

- il/la committente, sig./ra \_\_\_\_\_, intende affidare all'impresario/a, sig./ra \_\_\_\_\_,  
la realizzazione di una casa d'abitazione sulla/e particella/e fondiaria/e sopra indicata/e e la ditta \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ è disponibile ad assumere l'incarico per l'intera durata dei lavori.
- Ciò premesso, le parti concordano e stipulano quanto segue:

#### Art. 1 Oggetto e luogo di adempimento del contratto

Oggetto della prestazione dell'impresario/a è la realizzazione della struttura grezza completa sul lotto \_\_\_\_\_  
della p.ed. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, CC \_\_\_\_\_, così come descritta nel progetto  
(allegato A) approvato dal Comune di \_\_\_\_\_, concessione edilizia n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_ (allegato B), e conformemente agli elaborati dei progettisti, del direttore dei lavori e del  
rappresentante della sicurezza.

Il progetto approvato e la concessione edilizia costituiscono parte integrante del presente contratto.

Luogo di adempimento del contratto è: \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

#### Art. 2 Modalità di esecuzione, verbale di consegna e garanzia

L'opera di cui all'art. 1 è realizzata "ex novo", secondo i comuni criteri di diligenza e di buona tecnica, e sarà conse-  
gnata "chiavi in mano" al committente entro il \_\_\_\_\_. L'impresario/a è tenuto/a a eseguire i lavori  
conformemente alle indicazioni contenute nella relazione tecnica (allegato C) e nel capitolato delle opere (allegato D)  
sottoscritti dalle parti. Relazione tecnica e capitolato delle opere costituiscono parte integrante del presente contratto.

Al termine dei lavori sarà redatto immediatamente il verbale di consegna.

Detto verbale sarà elaborato e sottoscritto congiuntamente dalle parti.

Con il collaudo/la consegna dell'opera ha inizio il periodo di garanzia conformemente alle norme del codice civile  
italiano. Ai sensi dell'art. 1667 c.c., il committente è tenuto a denunciare all'appaltatore eventuali difformità o vizi entro  
sessanta giorni dalla scoperta. L'azione si prescrive entro due anni dal giorno del collaudo/della consegna dell'opera.  
L'impresario/a si impegna a eliminare nel più breve tempo possibile i difetti eventualmente riscontrati.

#### Art. 3 Corrispettivo e modalità di pagamento

Per la realizzazione chiavi in mano dell'opera sopra descritta, le parti concordano e accettano un corrispettivo pari a  
euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), IVA di legge esclusa.

Termini di pagamento:

1. euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), a titolo di caparra confirmatoria ex art.  
1385 c.c., alla sottoscrizione del contratto;
2. euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), IVA di legge esclusa, alla ultimazione della  
struttura grezza;
3. euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), IVA di legge esclusa, a conclusione dell'in-  
stallazione degli impianti elettrici e termosanitari;

4. saldo di euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_), IVA di legge esclusa, dopo la stesura del verbale di consegna.

#### **Art. 4 Inizio dei lavori e termine di consegna**

Inizio dei lavori: \_\_\_\_\_ Fine dei lavori: \_\_\_\_\_

#### **Art. 5 Penali**

Ai sensi dell'art. 1382 c.c., in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali in capo all'impresario/a o di ritardata consegna dell'opera, l'impresario/a si impegna a pagare al committente la cifra di euro \_\_\_\_\_ (di norma 200-300 euro) per ciascun giorno solare di ritardo.

#### **Art. 6 Spese e imposte**

Sono a carico dell'impresario/a, oltre alle spese per la realizzazione completa del fabbricato, tutti gli oneri di costruzione e di urbanizzazione connessi, i costi per il progetto in scala 1:50, i calcoli statici, il coordinamento della sicurezza in cantiere, la predisposizione per il montaggio dell'impianto elettrico e di riscaldamento, i costi per le varianti e i progetti di divisione del fabbricato, la vigilanza in cantiere, la denuncia al catasto fabbricati, la redazione della tabella dei millesimi, nonché tutte le altre spese di natura tecnica, nessuna esclusa, fino alla consegna chiavi in mano dell'unità abitativa in oggetto. Sono altresì a carico dell'impresario/a tutti gli onorari e le spese connesse al presente contratto, le imposte di registro e ipotecaria, le parcelle, le spese e gli oneri relativi agli atti di divisione e di identificazione del fabbricato, la costituzione di servitù e la loro iscrizione nel libro fondiario e al catasto.

Il committente è tenuto invece a sostenere solo le spese connesse al progetto preliminare (varianti escluse) e l'IVA di legge.

#### **Art. 7 Fideiussione bancaria**

Alla sottoscrizione del presente contratto si rilascia al committente una fideiussione di euro \_\_\_\_\_ (in lettere \_\_\_\_\_; cifra normalmente pari al valore di mercato dell'immobile), fornita dall'istituto bancario \_\_\_\_\_, quale titolo di garanzia per la consegna chiavi in mano dell'unità abitativa, compresi cantina e garage.

#### **Art. 8 Consulente tecnico di fiducia**

Al fine di tutelare i propri interessi durante la fase esecutiva del progetto, il committente nomina a proprie spese il/la geom. \_\_\_\_\_ quale consulente tecnico di fiducia. Nell'esercizio della funzione anzidetta, il/la geom. \_\_\_\_\_ controlla l'esecuzione dei lavori e le parti comuni, nonché la conformità a quanto indicato nel capitolato. L'impresario/a si impegna a presentare nei termini prescritti tutti gli elaborati di progetto occorrenti.

Qualunque variazione, necessaria o meno, anche qualora comporti dei miglioramenti qualitativi, deve essere autorizzata preventivamente e per iscritto dal committente.

#### **Art. 9 Subappalto**

L'incarico per i lavori in oggetto può essere ceduto in subappalto solo previo consenso scritto del committente.

#### **Art. 10 Imposta sul valore aggiunto**

Attenzione! Nei casi sotto indicati si applicano aliquote IVA differenti. La relativa clausola deve essere riportata nel contratto:

- costruzione prima casa (IVA 4%)
- costruzione di edificio ad uso abitativo da parte di un'impresa edile (IVA 4%)
- costruzione di edificio ad uso abitativo su terreno agricolo da parte di un'impresa edile (IVA 4%)
- eliminazione di barriere architettoniche (IVA 4%)
- trasformazioni edilizie (IVA 10%)
- costruzione di edifici abitativi (esclusa prima casa) (IVA 10%)
- ristrutturazioni e risanamenti (IVA 10%)

**Attenzione**

**Il contratto riportato di seguito può essere sostituito dal preventivo, che in tal caso deve contenere i seguenti elementi:**

- indicazione esatta dei costi e dei compensi
- descrizione particolareggiata dei lavori da svolgere e tempario (inizio dei lavori e consegna)

- descrizione particolareggiata dei materiali occorrenti (qualità, dimensioni o quantità ecc.)
- indicazione esatta delle modalità di esecuzione
- aliquota IVA.

Ai fini della sua validità come contratto d'opera, il preventivo deve essere stilato su carta intestata della ditta esecutrice e sottoscritto da entrambi i contraenti.

**Modello di contratto d'opera (con l'idraulico, l'elettricista, il piastrellista, il falegname ecc.)****CONTRATTO D'OPERA**

**tra a)** il/la sig./ra \_\_\_\_\_, nt. il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, cittadinanza \_\_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ - in qualità di committente

**e b)** la ditta \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, legalmente rappresentata dal/la sig./ra \_\_\_\_\_ nt. il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, cittadinanza \_\_\_\_\_, impresario/a, codice fiscale \_\_\_\_\_ - in qualità di prestatore d'opera;

premesso che nell'abitazione sita in via/piazza \_\_\_\_\_, di proprietà del/la sig./ra \_\_\_\_\_, devono essere eseguiti lavori da \_\_\_\_\_ (es. idraulico).

**A) Descrizione dei lavori da eseguire:** \_\_\_\_\_

(I lavori e i costi che ne derivano sono riportati anche nel preventivo allegato al presente contratto.)

**B) Costi / Compensi**

Materiali impiegati:	Euro _____ per _____	totale euro _____
	Euro _____ per _____	totale euro _____
	Euro _____ per _____	totale euro _____
Manodopera:	Euro _____ per h _____	totale euro _____
IVA (4-10- 20%)		totale euro _____
<b>IMPORTO TOTALE</b>		<b>euro</b> _____

L'importo totale si intende fisso; le singole voci che lo compongono non possono subire maggiorazioni, salvo quanto previsto al punto "variazioni e aggiunte in corso d'opera".

**C) Pagamenti e saldo finale**

Le singole partite sono pagate in base all'avanzamento dei lavori e precisamente: \_\_\_\_\_

Il saldo finale è liquidato ad avvenuta esecuzione dell'opera a regola d'arte e dopo la relativa verifica da parte del committente, precisamente: \_\_\_\_\_

(In caso di esecuzione o rifacimento di impianti aggiungere la frase: "con contestuale consegna del verbale di collaudo a garanzia del corretto funzionamento dell'impianto")

**D) Inizio dei lavori e termine di consegna**

Inizio dei lavori: \_\_\_\_\_ Fine dei lavori: \_\_\_\_\_

Ore preventivate \_\_\_\_\_

(Attenzione: nell'interesse del/la committente, il termine di fine lavori sopra indicato si deve considerare come elemento essenziale del contratto)

**E) Penali**

Per ogni giorno di ritardo rispetto al termine di fine lavori indicato, il committente ha diritto a riscuotere la cifra di euro \_\_\_\_\_ (es. 25 euro) a titolo di penale o di risarcimento danni.

**F) Condizioni**

Il prestatore d'opera si impegna a eseguire i lavori con diligenza, professionalità e a regola d'arte.

(Nel caso di esecuzione/rifacimento impianti aggiungere: "I lavori, una volta conclusi, devono essere sottoposti a collaudo il cui esito sarà riportato in un verbale indicante la conformità e la sicurezza dell'impianto secondo le vigenti normative nazionali ed europee.")

Il prestatore d'opera deve rilasciare altresì un certificato con i termini di garanzia per i lavori eseguiti.

**G) Variazioni e aggiunte in corso d'opera**

Il prestatore si impegna a comunicare al committente in modo tempestivo e dettagliato tutti i lavori aggiuntivi che si rendessero necessari in corso d'opera, nonché i relativi costi (IVA inclusa), così come descritti in allegato. Qualunque variazione, necessaria o meno, anche quando comporti un miglioramento qualitativo dell'opera, deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dal committente.

**H) Subappalto**

L'incarico per i lavori in oggetto può essere ceduto in subappalto solo previo consenso scritto del committente.

**I) Preventivo**

Il preventivo costituisce parte integrante del presente accordo, che le parti accettano in ogni sua parte.

**L) Altro**

Per quanto non previsto nel presente accordo si applicano le disposizioni del codice civile in tema di appalto e contratto d'opera.

Luogo e data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Firma del committente

\_\_\_\_\_  
Firma del prestatore d'opera

**2.10 IL GIORNALE DEI LAVORI****Annotare quotidianamente ciò che accade**

**Uno strumento per ricostruire a posteriori lo svolgimento dell'opera, utile sia per stilare il consuntivo finale dei costi, sia nel caso di eventuali contenziosi in merito a vizi costruttivi.**

In genere ad annotare giorno per giorno lo stato di avanzamento dell'opera è l'architetto o il geometra, ma può occuparsene anche il committente, a patto che abbia modo di recarsi quotidianamente in cantiere. Il giornale dei lavori è una cronaca scrupolosa, fatta di descrizioni e immagini, di tutto ciò che riguarda la fase esecutiva del progetto: condizioni meteorologiche, esecutori delle singole lavorazioni, accordi tra le parti, ore di lavoro in economia, problemi insorti, aspetti da chiarire.





## 2.11 IN CASO DI PROCESSO

### Meglio conciliare che andare in causa

Si diffonde sempre di più la conciliazione, un modo di comporre i contenziosi senza ricorrere al giudice. Questa procedura alternativa, che permette di risparmiare tempo, denaro e fastidi, non preclude tra l'altro la possibilità di rivolgersi successivamente al tribunale ordinario.

Il CTUCU offre assistenza per conciliazioni sia generiche, sia specifiche nel settore "casa: costruire e abitare". Gli interessati possono mettersi in contatto direttamente con i consulenti del Centro.

#### 1. Conciliazione generica

<b>Categoria:</b>
conciliazione generica ai sensi dell'art. 7 LP 15/92
<b>Ambito di applicazione:</b>
Controversie in tutti i settori
<b>Esito della conciliazione:</b>
Accordo di arbitrato o lodo arbitrale con valenza di accordo contrattuale
<b>Richiesta presso:</b>
CTUCU
<b>Costo:</b>
62,00 euro

#### 2. Artigiani

<b>Categoria:</b>
Artigiani
<b>Ambito di applicazione:</b>
Tutte le controversie con imprese artigiane non ancora oggetto di causa civile
<b>Esito della conciliazione:</b>
Conciliazione con efficacia di atto transattivo oppure verbale di mancato accordo
<b>Richiesta presso:</b>
CTUCU, APA
<b>Costo:</b>
50,00 euro; per conciliazioni con soggetti non iscritti all'APA: 100,00 euro

## 2.12 FIDEIUSSIONE

### Un paracadute per l'acquisto

**Prima di stipulare un preliminare di acquisto immobiliare o un contratto di appalto, l'acquirente o il committente dovrebbe esigere dal venditore o dal costruttore il rilascio di una fideiussione. In caso di fallimento del costruttore, egli rischia infatti di trovarsi coinvolto nell'azione revocatoria esercitata dal giudice. Come tutelarsi da un simile inconveniente? Con una fideiussione a proprio favore, appunto, resa obbligatoria tra l'altro dalla legge 2 agosto 2004, n. 210, sebbene si attendano ancora i relativi decreti attuativi. A coloro che si apprestano a comprare casa – da costruire o da ultimare – il CTCU consiglia fin d'ora di non rinunciare a questo provvidenziale "paracadute".**

Oggi, se un'impresa edile fallisce, il rischio ricade per intero su chi da essa ha acquistato; il compratore, quando va proprio male, perde sia l'acconto versato, sia l'abitazione di cui non è ancora pienamente proprietario (v. "Fallimento del costruttore"). Che l'acquirente richieda una fideiussione per ciascuno dei versamenti da effettuare, è perciò legittimo e raccomandabile, anche se la legge sopra menzionata non è al momento ancora operativa. Diffidate delle imprese riluttanti a concedere questa garanzia. I costi sono a carico del soggetto indicato direttamente dalle parti in virtù dell'autonomia contrattuale. La commissione normalmente praticata dalle banche è pari all'1% circa del valore nominale della garanzia. La fideiussione, se prevista, deve essere esplicitamente indicata nel preliminare di acquisto o di appalto mediante l'inserimento di un'apposita clausola.

**Esempio:** clausola fideiussoria nel contratto preliminare  
 "L'acquirente, alla sottoscrizione del presente atto, riceve dal venditore una fideiussione del/la \_\_\_\_\_ (nome dell'istituto bancario) a titolo di garanzia per la caparra o acconto versato e in misura equivalente all'acconto medesimo pari ad euro \_\_\_\_\_ (in lettere). Ulteriori fideiussioni a favore dell'acquirente per un importo pari alle rate ancora da versare, così come indicate al punto \_\_\_\_\_ (prezzo e modalità di pagamento), verranno rilasciate all'atto del pagamento delle rate medesime. La somma totale corrisposta rimane coperta da fideiussione del venditore per almeno due anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita."

Esempio: clausola fideiussoria nel contratto di appalto  
 "Il/La committente, sig./ra \_\_\_\_\_, contestualmente alla stipula del presente contratto di appalto, riceve una fideiussione del/la \_\_\_\_\_ (nome dell'istituto bancario) per un importo pari ad euro \_\_\_\_\_



a titolo di garanzia per la consegna chiavi in mano dell'unità abitativa a lui/lei spettante, inclusi cantina e garage. Tale garanzia si riduce di un terzo al momento dell'ultimazione del grezzo e di un altro terzo al momento dell'installazione degli impianti elettrici e termosanitari."

## 2.13 LA “DIRETTIVA CANTIERI”

### Costruire in sicurezza

**Il decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 – noto come “direttiva cantieri” – ha recepito la normativa comunitaria sulla sicurezza relativa ai vari tipi di interventi edili (costruzioni, demolizioni, manutenzione, riparazione, risanamento, ristrutturazioni ecc.), rivoluzionando letteralmente il settore della prevenzione degli infortuni in edilizia.**

#### Le principali novità sono:

- il coinvolgimento del committente sia nelle fasi di progettazione e di esecuzione, che nelle decisioni di carattere tecnico e organizzativo;
- l'introduzione delle figure professionali del coordinatore per la progettazione e di quello per l'esecuzione delle opere;
- l'estensione ai lavoratori autonomi degli obblighi di sicurezza e di tutela della salute sul luogo di lavoro, facendo sì che anch'essi si attengano alle disposizioni antinfortunistiche e alle indicazioni fornite dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

#### Il committente

Il committente partecipa tanto alla progettazione quanto all'esecuzione dei lavori. Ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. 626/94 (v. allegato I), egli è tenuto a far rispettare i principi generali di tutela della salute e di sicurezza dei lavoratori. Una responsabilità da cui non lo esime del tutto nemmeno la nomina dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dell'opera. Oltre a designare i due coordinatori, il committente sceglie le persone cui affidare i lavori verificandone l'idoneità tecnico-professionale in relazione agli interventi da realizzare. Egli ha altresì un dovere di vigilanza sulla corretta predisposizione e realizzazione dei lavori sia durante la fase di progettazione che di esecuzione. I suoi obblighi rimangono invariati, indipendentemente dall'entità dell'opera da realizzare.

#### Il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione dell'opera

Tra le novità apportate dal decreto 494/1996 figura l'introduzione di due nuove figure professionali, che hanno il compito di creare le condizioni di sicurezza sul posto di lavoro fin dalle operazioni preliminari. Più precisamente, il testo prescrive la nomina di un coordinatore in materia di sicurezza e di tutela della salute durante la progettazione e di un corrispondente coordinatore durante l'esecuzione dei lavori.

#### Attribuzioni dei coordinatori

Il coordinatore per la progettazione dell'opera provvede alla redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, in cui

sono elencati sia i rischi e i pericoli che possono manifestarsi in cantiere, che le misure da attuare per eliminarli o ridurli. Il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ha il compito di verificare l'applicazione del piano di sicurezza e di coordinamento. Qualora intervengano delle variazioni in corso d'opera, provvede all'adeguamento dei piani secondo le mutate esigenze. Ove necessario, coordina l'attività delle varie imprese e dei lavoratori autonomi presenti in cantiere. In caso di gravi violazioni delle norme di prevenzione degli infortuni durante la realizzazione delle opere, il coordinatore per la fase esecutiva può proporre al committente di sospendere in tutto o in parte le opere in corso.

#### La nomina del coordinatore per la progettazione è prevista nei seguenti casi:

1. cantieri in cui operino più imprese simultaneamente, assumendo come base di calcolo il dato di **200 uomini-giorno**; ciò significa che la sua nomina è necessaria quando il numero dei lavoratori moltiplicato per quello delle giornate lavorative dà un risultato **superiore a 200**; tale disposizione si applica soprattutto nel caso di costruzioni ex novo;
2. cantieri in cui la durata dei lavori sia superiore a 30 giorni e in cui operino più di 20 lavoratori simultaneamente;
3. cantieri con più di 500 uomini-giorno;
4. cantieri che comportano rischi particolari e dove l'entità presunta dei lavori superi i 300 uomini-giorno;
5. cantieri con più di 30.000 uomini-giorno (grandi cantieri).

#### Competenze dei coordinatori

Il coordinatore per la progettazione e quello per l'esecuzione devono possedere specifiche competenze tecniche acquisite tramite uno dei seguenti percorsi formativi:

- laurea in ingegneria o architettura (anche laurea breve) e almeno due anni di esperienza professionale nel settore edile,
- diploma di geometra o perito industriale e almeno tre anni di esperienza professionale nel settore edile.
- Oltre ai titoli di studio anzidetti, i coordinatori devono frequentare con profitto un corso di sicurezza del lavoro che abbia durata minima di 120 ore e sia incentrato sulle prescrizioni in materia di sicurezza e di tutela della salute sul lavoro.

#### L'attestato di frequenza del corso di cui sopra non è richiesto per coloro che:

1. siano in possesso di certificato attestante almeno quattro anni di esperienza nella gestione della sicurezza in edilizia e ricoprano una posizione lavorativa che li abilita alla vigilanza di altri lavoratori;
2. abbiano esercitato le funzioni di direttore tecnico di cantiere per almeno quattro anni.

Copia degli attestati di cui sopra deve essere presentata alle competenti autorità di vigilanza. Entro tre anni dall'entrata in vigore del decreto in oggetto, gli interessati devono comunque frequentare un corso specifico per

coordinatori della durata complessiva di sessanta ore e con contenuti conformi alle prescrizioni di cui sopra.

Il committente o il responsabile dei lavori, qualora in possesso di uno dei titoli di studio sopra menzionati e dell'attestato di frequenza del corso in materia di sicurezza del lavoro, può assumere personalmente le funzioni sia di coordinatore per la progettazione che di coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Il nominativo dei coordinatori per la progettazione e l'esecuzione dei lavori deve essere comunicato sia alle imprese che ai lavoratori autonomi incaricati dell'esecuzione dell'opera e figurare altresì sui cartelli del cantiere.

### Il piano di sicurezza e di coordinamento

Si tratta di una relazione tecnica riguardante l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi che possono manifestarsi durante le attività di cantiere, nonché le misure adottate per prevenirli. Il piano contiene altresì un elenco delle misure di prevenzione dei rischi derivanti dall'eventuale presenza simultanea o successiva di più imprese o dei lavoratori autonomi.

L'impresa che esegue i lavori può avanzare proposte di integrazione al piano, ove ritenga di poter meglio garantire la sicurezza in cantiere sulla base della propria esperienza. In ogni caso le eventuali integrazioni non possono giustificare maggiorazioni o aggiunte ai prezzi pattuiti.

La redazione del piano di sicurezza e di coordinamento non è richiesta nel caso di lavori con carattere d'urgenza o di lavori finalizzati a eliminare pericoli imminenti.



## 2.14 RESPONSABILITÀ CIVILE DEL COMMITTENTE

### Assicurarsi per evitare la rovina

**Se durante lo smontaggio della gru viene sbrecciato il muretto dei vicini, i costi di risarcimento non saranno poi così esorbitanti. Ma se mezzo paese, zona produttiva inclusa, rimane senza elettricità per un'intera giornata perché l'escavatore ha tranciato i cavi sotterranei, ecco che rifondere i danni può costare molto caro ai responsabili, tra i quali figura anche il committente. I danni causati a terzi nel corso di lavori di costruzione o ristrutturazione sono piuttosto frequenti. Per questo è opportuno stipulare un'apposita assicurazione di responsabilità civile.**

Chi commissiona lavori di costruzione, sopraelevazione, rinnovo o ristrutturazione di un fabbricato dovrebbe conoscere le responsabilità cui va incontro, poiché la presenza di architetti, impresari e artigiani non lo esime del tutto dagli obblighi di cautela e vigilanza. Essendo il committente ad avere indotto la situazione di potenziale pericolo, ne condivide anche le responsabilità insieme ai progettisti (architetti, ingegneri ecc.), agli addetti alla sicurezza e coordinamento dei lavori, nonché agli esecutori dell'opera (impresa edile, artigiani ecc.). L'appalto completo di lavori riduce, ma non elimina del tutto le responsabilità in capo al committente (v. decreti legislativi 14.08.1996, n. 494, e 19.11.1999, n. 528).

### L'assicurazione della responsabilità civile può essere richiesta in qualità di:

- committente di lavori di costruzione e/o ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso civile
- B) esecutore in proprio di lavori di costruzione e/o ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso civile.

**L'assicurato** è tenuto a fornire all'assicuratore una serie di informazioni: esatta ubicazione del luogo dei lavori (numero di particella fondiaria e/o edificiale), tipologia dei lavori da effettuare (copia del progetto, importo dei singoli lavori e dell'opera completa, durata prevista dei lavori).

Inoltre deve comunicare se il fabbricato, durante l'esecuzione dei lavori, sarà abitato (anche solo parzialmente).

Si consiglia di stipulare una polizza con un **massimale pari ad almeno 2.000.000 di euro**.

Per alcune condizioni particolari la garanzia è prestata con uno scoperto (importo che rimane a carico dell'assicurato, espresso in percentuale sull'ammontare del risarcimento) e/o una franchigia (importo prestabilito a carico dell'assicurato in caso di risarcimento).

### Quanto costa un'assicurazione r.c. in qualità di committenti di lavori edili?

Il premio in rata unica (imposte comprese) per l'intera durata dei lavori varia dal 2 al 3 per mille del valore dell'opera a fine lavori. Per esempio: se il valore dell'opera è pari a 250.000 euro e il tasso applicato è del 2,5 per mille, il premio da corrispondere ammonta a 625 euro.

Qualora le garanzie fossero limitate a quanto previsto al punto A (committente di lavori di costruzione e/o ristrutturazione e/o straordinaria manutenzione di un fabbricato ad uso civile), il premio varia dallo 0,3 allo 0,5 per mille del valore dell'opera alla fine dei lavori. Per esempio: se il valore dell'opera a lavori ultimati è pari a 250.000 euro e il tasso applicato è lo 0,4 per mille, il premio da corrispondere ammonta a soli 100 euro.

Nel caso in cui i lavori non siano terminati entro la data prevista, è possibile prolungare gratuitamente la scadenza della polizza fino al compimento dei lavori oggetto dell'assicurazione.

**Questo tipo di assicurazione scade in modo automatico, senza bisogno di alcuna disdetta.**

**Consiglio:** controllate questi importi ed eventualmente provate a negoziare una loro riduzione con l'assicuratore. Per determinati sinistri può essere previsto un limite massimo di risarcimento.

### Clausole e condizioni essenziali del contratto assicurativo:

- massimale pari ad almeno 2.000.000 di euro
- percentuale dei lavori ceduti in subappalto (anche 100%)

- premio in rata unica per l'intera durata dei lavori
- La polizza scade automaticamente a fine lavori senza obbligo di disdetta.

Devono risultare operanti le seguenti condizioni particolari:

- danni a terzi derivanti dalla proprietà dei fabbricati
- la definizione di "terzi" è estesa a tutti coloro che prendono parte ai lavori a qualsiasi titolo (subappaltatori e loro dipendenti, dipendenti, prestatori d'opera saltuari, ecc.)
- danni da carico e scarico
- danni alle condutture e agli impianti sotterranei
- danni da cedimento o franamento del terreno
- danni a cose situate nell'area di esecuzione dei lavori
- danni causati dalle persone che prendono parte ai lavori a qualsiasi titolo (subappaltatori e loro dipendenti, lavoratori subordinati, prestatori d'opera saltuari, ecc.)
- danni da interruzioni o sospensioni di attività
- committenza veicoli
- operazioni accessorie
- macchine operatrici a motore (escluso rischio circolazione)
- mezzi meccanici di terzi
- danni ad autoveicoli di terzi
- danni a cose nell'ambito di esecuzione dei lavori
- danni a cose altrui derivanti da incendio di cose dell'assicurato (o dallo stesso detenute)
- danni da furto commesso usando ponteggi eretti per i lavori
- responsabilità personale di tutti i partecipanti ai lavori
- detenzione e impiego di esplosivi
- lavori di ristrutturazione, sopraelevazione e demolizione in fabbricati occupati

**Importante:** nel caso di interventi di ristrutturazione di un fabbricato e qualora possediate una polizza contro il rischio incendi, è necessario comunicare tipologia, durata e valore complessivo dei lavori anche alla compagnia presso cui tale polizza è stata sottoscritta, configurandosi una variazione del rischio soggetta ad obbligo di denuncia. La compagnia assicuratrice dovrà quindi emettere la relativa appendice dichiarativa alla polizza in oggetto.

### Polizza contro gli infortuni

Chi partecipa in prima persona alla costruzione della propria casa farebbe bene a sottoscrivere un'assicurazione privata contro gli infortuni. Si raccomanda una polizza adeguata alla situazione individuale, rammentando che le condizioni contrattuali riservate ad es. ad un pensionato che collabora ai lavori sono diverse da quelle per un capofamiglia o un impiegato che dà una mano ogni tanto, come pure da quelle per un libero professionista. Prima di stipulare un'assicurazione di questo tipo, procuratevi e confrontate le offerte di più compagnie, esaminando attentamente tutte le clausole contrattuali. La durata dovrebbe essere quella di qualunque polizza, ovvero un anno.

## 2.15 COLLAUDO E CONSEGNA DELL'OPERA

### Fine dei lavori!

**La trafila delle formalità burocratiche prosegue anche dopo che la casa o l'appartamento sono stati ultimati. Per ottenere il necessario "certificato di abitabilità/agibilità" dal Comune, l'opera finita deve infatti superare il collaudo ufficiale (riferimenti normativi: art. 131 legge urbanistica provinciale 13/1997 e L.P. 5/2003).**

#### 1) Collaudo

Nel caso di edifici di nuova costruzione o trasformati, i lavori si intendono formalmente ultimati con il rilascio del certificato di collaudo sottoscritto dal/la committente, dal direttore dei lavori (architetto) e dal/la responsabile dell'impresa esecutrice. Contestualmente il direttore dei lavori emette una dichiarazione scritta in cui, sotto la propria responsabilità, attesta "la conformità della costruzione rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché lo smaltimento a norma di legge del materiale di risulta".

Il certificato di collaudo è importante anche ai fini dell'eli-

minazione di eventuali vizi costruttivi: è infatti nell'interesse del/la committente che questi siano rilevati e verbalizzati durante il collaudo, poiché dalla data della sua effettuazione ha inizio il periodo di garanzia a carico del costruttore.

Qualora insorgano controversie relative a vizi di costruzione, sarà di grande vantaggio per il/la committente (o l'architetto) l'aver tenuto un "giornale dei lavori" (si veda a pagina 34).

#### 2) Abitabilità

Il/La committente, una volta ricevuto il certificato di collaudo dell'opera, può presentare al Comune la richiesta per il certificato di abitabilità/agibilità. Il termine per il rilascio di tale certificato è di trenta giorni dalla presentazione della domanda, a condizione che questa includa tutte le informazioni e i documenti prescritti dal regolamento edilizio del Comune medesimo e che la conformità della costruzione con la concessione edilizia sia attestata mediante la – eventuale – ispezione da parte dell'organo di controllo sulle attività edilizie.

L'elenco completo dei dati e dei documenti da accludere alla domanda del certificato di abitabilità, nonché i moduli necessari, sono disponibili presso gli uffici per l'edilizia di ciascun Comune, lo sportello dei cittadini (nelle località maggiori) oppure in internet.

#### Modello del verbale di consegna

##### Verbale di consegna dell'immobile

Progetto: \_\_\_\_\_

Partecipanti: \_\_\_\_\_

Data di consegna: \_\_\_\_\_

Con la presente si dichiara l'avvenuto collaudo formale.

Il presente atto comprende i verbali di collaudo (2.18.2), di constatazione di vizi costruttivi e delle opere da ultimare (2.20.1), per un totale di \_\_\_\_\_ pagine.

Eliminazione dei vizi costruttivi e ultimazione delle opere in corso entro il \_\_\_\_\_

Decorrenza della garanzia dal \_\_\_\_\_

Scadenza della garanzia il \_\_\_\_\_

Consegna al/la committente delle seguenti chiavi:

[numero] \_\_\_\_\_ chiave/i di casa

[numero] \_\_\_\_\_ chiave/i del garage

Folgende Zählerstände wurden notiert:

Acqua (fredda) \_\_\_\_\_ Numero contatore: \_\_\_\_\_ Lettura: \_\_\_\_\_

Acqua (calda) \_\_\_\_\_ Numero contatore: \_\_\_\_\_ Lettura: \_\_\_\_\_

Gas \_\_\_\_\_ Numero contatore: \_\_\_\_\_ Lettura: \_\_\_\_\_

Energia elettrica \_\_\_\_\_ Numero contatore: \_\_\_\_\_ Lettura: \_\_\_\_\_

Ulteriori pattuizioni: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Data e firma  
(appaltatore)

\_\_\_\_\_  
Data e firma  
(committente)

### 3.1 DANNI CAUSATI I

## Chi paga per la parete umida?

**Può esserci niente di peggio? Avete appena acquistato o costruito una casa nuova dilapidando fino all'ultimo risparmio e vi ci siete sistemati per benino, ma un bel giorno scoprite che dietro l'armadio sono comparse inquietanti tracce di muffa, che in garage cola acqua dal soffitto o che sulla parete del soggiorno sta per aprirsi un'orribile crepa. Sono i cosiddetti "vizi costruttivi", per i quali rispondono l'impresa edile o il venditore.**

Una specifica garanzia tutela chi compra o costruisce casa da eventuali vizi costruttivi. La **denuncia scritta** relativa al vizio o alla difformità dell'opera, con la contestuale richiesta di eliminazione, deve essere presentata secondo i termini e le norme di legge.

Le principali condizioni di garanzia sono le seguenti:

**Il venditore** è tenuto a garantire che la cosa venduta – nello specifico l'abitazione – sia immune da vizi o difetti (art. 1490 codice civile, norme sulla vendita). Dal canto suo, l'acquirente ha l'obbligo di denunciarne l'eventuale esistenza il più presto possibile, precisamente **entro otto giorni** dalla loro scoperta (art. 1495 codice civile).

La denuncia, effettuata tramite lettera raccomandata A.R. (cfr. modello di denuncia), contiene

- a) la descrizione del vizio,
- b) la richiesta di eliminarlo nel minor tempo possibile (indicazione di un termine),
- c) l'avviso che, in caso di mancata risposta da parte del venditore, saranno intraprese le azioni previste dalla legge.

A tali elementi deve poi aggiungersi una richiesta di risarcimento per gli eventuali danni. La denuncia non è invece necessaria se il venditore riconosce l'esistenza del vizio o se l'ha occultato. **L'azione contro il venditore si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna.**

**Anche il costruttore**, ai sensi delle norme sull'appalto (art. 1667 sgg. codice civile), è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.

#### 1) Garanzia per cose mobili (porte, finestre ecc.)

L'acquirente deve denunciare al costruttore eventuali vizi o difformità entro sessanta giorni dalla scoperta. L'azione contro il costruttore si prescrive in due anni dalla consegna dell'opera.

#### 2) Garanzia per cose immobili (muri, pavimenti, solai ecc.)

Spesso le carenze riscontrate dall'acquirente sono di entità tale da ridurre sensibilmente la qualità abitativa della casa in cui si è sistemato. Non di rado questi problemi si manifestano anche a distanza di un anno e più dalla presa in

consegna dell'abitazione e rientrano nelle ipotesi previste dall'art. 1669 codice civile, che indica sia le responsabilità del costruttore a fronte di rovina e gravi difetti di cose immobili, sia i diritti del committente e dei suoi aventi causa (nel nostro caso l'acquirente immobiliare).

Il termine della garanzia per eventuali vizi costruttivi è di dieci anni, trascorsi i quali il costruttore non può più essere chiamato in causa.

Durante questo **termine decennale**, il citato articolo del codice civile stabilisce che la denuncia di rovina o gravi difetti deve essere presentata entro un anno dalla scoperta ovvero dal momento in cui l'acquirente abbia conseguito un sufficiente grado di conoscenza della gravità dei difetti, delle loro ripercussioni sull'abitabilità dell'immobile e dell'effettiva correlazione tra la cattiva esecuzione dell'opera e i difetti che la affliggono. La legge concede dunque all'acquirente un tempo più che ragionevole per presentare all'impresa appaltatrice una denuncia ben motivata che, come sempre, dovrà essere inviata a mezzo di raccomandata A.R.

**Il diritto all'azione dell'acquirente si prescrive in un anno dalla denuncia.**

Naturalmente la garanzia non è dovuta se l'acquirente, insieme all'opera, ha accettato anche i vizi che la interessano e ciò è stato dichiarato per iscritto, ad es. nel verbale di consegna dell'immobile. Eccezione: il costruttore ha taciuto i vizi in malafede, ad es. facendo coprire con una mano di bianco le tracce di muffa sulla parete, e ciò può essere dimostrato a posteriori.

La denuncia nei termini sopra indicati non è necessaria nemmeno qualora il costruttore abbia riconosciuto i vizi oppure qualora li abbia occultati e l'acquirente sia in grado di dimostrarlo.

Ai sensi dell'art. 2226 del codice civile sono tenuti alla garanzia per i vizi e le difformità dell'opera **anche gli artigiani e gli architetti**. La relativa denuncia scritta deve essere presentata dal committente entro otto giorni dalla scoperta. L'azione si prescrive entro un anno dalla consegna dell'immobile.

**Attenzione:** se l'artigiano opera come impresa si applicano le norme sull'appalto (art. 1667 e sgg. codice civile; v. sopra). Nel caso di vizi e difformità derivanti dal suo lavoro valgono pertanto gli stessi termini applicati alle imprese edili, ovvero sessanta giorni dalla scoperta per la denuncia (scritta) dei vizi e due anni dalla consegna dell'opera per l'esercizio dell'azione di responsabilità.

#### Vizi costruttivi nei condomini

In caso di difetti gravi, che interessano tanto le parti comuni quanto quelle private dell'edificio, i singoli condomini e l'amministratore condominiale possono agire congiuntamente contro il costruttore.

Se l'amministratore non si attiva, i singoli condomini possono rivolgersi autonomamente al giudice e chiedere il riconoscimento dei loro diritti anche in relazione alle parti

comuni dell'edificio. L'amministratore, invece, può presentare denuncia per i difetti relativi alle parti comuni dell'edificio anche senza il preventivo consenso della maggioranza dei condomini.

### "Gravi difetti": quali sono?

I "gravi difetti" di cui all'art. 1669 del codice civile sono cosa diversa da quelli che possono pregiudicare la stabilità di un edificio (grosse crepe, cedimenti del terreno ecc.), relativamente ai quali la legge parla esplicitamente di "pericolo di rovina".

La giurisprudenza prevalente intende per "gravi difetti" tutti quelli che, pur riguardando anche solo una parte dell'abitazione (casa o appartamento che sia), si ripercuotono su di essa nel suo insieme compromettendone l'abitabilità.

I difetti devono essere tali da ridurre sensibilmente la qualità

abitativa (es. infiltrazioni di acqua, umidità e muffa, crepe, cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento). Sulla loro entità decide e valuta il giudice, che a tal fine incarica della loro rilevazione un esperto giurato.

### Alcuni consigli

1. Nel caso di vizi costruttivi è opportuno rivolgersi ad un esperto (ingegnere, architetto, geometra) ed, eventualmente, richiedere una sua perizia (perizia di parte).
2. Si consiglia di prendere al più presto contatto anche con un consulente legale, al fine di non commettere errori formali nella redazione della denuncia.
3. Le persone interessate possono usufruire delle lettere tipo elaborate dal servizio di consulenza del Centro Tutela Consumatori Utenti.

Condizioni della garanzia e termini per la denuncia dei vizi - esercizio dell'azione				
Chi è tenuto alla garanzia	Cosa copre la garanzia	Durata della garanzia	Termine per la denuncia dei vizi	Prescrizione dell'azione
Venditore dell'immobile	Difformità e vizi	Un anno da consegna	Otto giorni da scoperta	Un anno da consegna
Costruttore/Ditta artigiana: cose mobili	Difformità e vizi	Due anni da consegna	Sessanta gg da scoperta	Due anni da consegna
Costruttore/Ditta artigiana: cose immobili	Gravi difetti	Dieci anni dal compimento dell'opera	Un anno da scoperta	Un anno da denuncia
Architetti	Difformità e vizi	Un anno da consegna	Otto giorni da scoperta	Un anno da consegna

### Lettera tipo: denuncia di vizi, rovina e difetti di cose immobili

**Oggetto:** difformità e vizi dell'opera, rovina e difetti di cose immobili

Mittente \_\_\_\_\_  
 indirizzo \_\_\_\_\_

Spett.le \_\_\_\_\_  
 indirizzo \_\_\_\_\_

**Raccomandata a.r.**

Luogo, data

Denuncia del/la sig./ra \_\_\_\_\_, (indirizzo), per difformità o per vizi dell'opera/rovina e difetti di cose immobili

Spett. signore e signori,  
 con la presente comunico che l'opera contrattualmente stabilita e da Voi eseguita e consegnata in data \_\_\_\_\_  
 ha rivelato i seguenti vizi (descrizione) \_\_\_\_\_  
 oppure

con la presente comunico che la mia abitazione presenta i seguenti vizi, ascrivibili verosimilmente ai seguenti vizi di costruzione: (descrizione) \_\_\_\_\_

Vi invito pertanto a comunicarmi **entro 10 gg. dal ricevimento della presente** un termine preciso entro il quale la Vs. ditta, in virtù degli obblighi di garanzia prescritti dalla legge, provvederà a rieseguire i lavori necessari ovvero a eliminare a regola d'arte i vizi contestati.

Riservandomi la facoltà di far valere i miei diritti nelle sedi opportune, anche per l'eventuale risarcimento dei danni.

Distinti saluti

\_\_\_\_\_ [firma]

## 3.2 DANNI CAUSATI II

### La parola all'esperto

**Quali sono i vizi costruttivi più frequenti che riscontra nella sua attività di consulente in materia edilizia?**



I problemi con cui abbiamo a che fare qui al CTCU spaziano dalla formazione di muffe alle crepe nei muri, alle porte che non chiudono ecc. Molte sono anche le denunce relative a pavimenti che, subito dopo la posa, si deformano a causa degli assestamenti o addirittura si spaccano. Normalmente il piastrellista, a fronte del reclamo, tende a incolpare il muratore che

ha gettato la soletta e viceversa, in un eterno rimpallo delle responsabilità. Solo la perizia di un esperto può mettere la parola definitiva sulle cause reali di un certo vizio o difetto.

**Costruttori e artigiani sono a conoscenza dei loro obblighi in fatto di garanzia delle prestazioni eseguite?**

Le ditte sanno bene quali sono i loro obblighi, ma ciò non sempre basta a farle lavorare meglio. L'altro punto dolente è che molte ditte, quando è il momento, cercano di eludere l'obbligo di garanzia, anche se a questo riguardo non è assolutamente il caso di generalizzare. Come consulenti, il nostro compito è di tenere d'occhio le ditte che lavorano male e, quando proprio serve, inchiodarle alle proprie responsabilità fornendo ai nostri clienti-utenti tutto l'aiuto necessario per far valere i propri diritti.

**Dove trovare un perito davvero indipendente?**

Di periti super partes e davvero competenti ce ne sono pochi. Il Tribunale di Bolzano e le sue sezioni distaccate mettono a disposizione un elenco di esperti giurati, dal quale ciascun cittadino può scegliere liberamente chi preferisce. Questi esperti sono interpellati anche dal giudice per dirimere le situazioni più complesse.

**Quanto costa una perizia e chi deve pagarla?**

Esistono tariffari stabiliti dagli ordini di categoria, tuttavia i liberi professionisti possono richiedere compensi oscillanti tra un importo minimo e uno massimo. Per questo motivo consigliamo di richiedere un preventivo scritto al perito, indicante i costi della sua prestazione. Anche in questo caso conviene senz'altro richiedere e confrontare più offerte. La perizia deve essere pagata dal richiedente. In caso di procedimento legale, sarà il giudice a stabilire nella sentenza chi debba sostenerne i costi.

## 3.3 FALLIMENTO DEL COSTRUTTORE

### E se l'impresario prende i soldi e scappa?

**È stata approvata alcuni mesi fa la legge che sancisce l'obbligo della fideiussione bancaria a favore degli acquirenti immobiliari. Chi si appresta a comprare casa sarà così tutelato dagli imprenditori senza scrupoli. I decreti attuativi non sono ancora stati emanati, ma le associazioni dei consumatori consigliano di sfruttare fin d'ora questa opportunità.**

Immaginatevi la situazione: avete comprato un'abitazione "sulla carta" – come si dice in gergo – qualcosa cioè che esiste solo a livello di progetto e non è ancora stato realizzato. Per suggellare l'acquisto versate subito 20.000 euro. A inizio lavori pagate una rata di 50.000 euro, alla conclusione del tetto una seconda per lo stesso importo. Dopodiché i lavori si bloccano: la ditta di costruzioni chiude per ferragosto. Ma finite le ferie il cantiere rimane deserto, perché intanto la ditta ha dichiarato fallimento.

E così vi ritrovate con una casa semifinita, che per di più non vi appartiene del tutto perché il contratto definitivo mica è stato firmato e il proprietario, per il Catasto, è ancora la ditta di costruzioni. Voi però avete già sborsato la bella cifretta di 120.000 euro: un sacco di soldi, e nessuna certezza di rivederne anche solo una parte.

Ma non è tutto. L'attuale legge sul fallimento, nel caso in cui il contratto definitivo sia stato stipulato nei due anni precedenti alla denuncia di bancarotta, conferisce al giudice la facoltà di dichiarare nulla la vendita immobiliare e di mettere all'asta la vostra casa utilizzando il ricavato per soddisfare i creditori dell'impresa fallita.

Solo un brutto film dell'orrore? Niente affatto. Oggi il rischio di fallimento delle imprese edili è così diffuso, che finalmente si è deciso di intervenire. Al fine di tutelare gli acquirenti di immobili da costruire, il 2 agosto 2004 è stata approvata dal Parlamento la legge che obbliga il costruttore al rilascio di una fideiussione per il denaro ricevuto (v. "Fideiussione"). In questo modo, nel caso di fallimento dell'impresa edile, l'acquirente è sicuro di recuperare le somme già versate. La fideiussione deve essere fornita da una banca o da una compagnia assicuratrice autorizzata. La legge concede al Governo sei mesi di tempo per emanare i relativi decreti attuativi e rendere efficaci tali disposizioni.

Il mercato immobiliare altoatesino è ancora abbastanza integro, tuttavia si addensano qua e là le prime nubi sospette e qualche caso simile a quello appena descritto è già stato messo agli atti. Tanto più opportuna appare dunque la legge approvata nell'agosto scorso. A questo punto non resta che vedere quando e come saranno applicati i decreti attuativi e se davvero sapranno garantire maggiore tutela agli acquirenti immobiliari.

## 4.1 AGEVOLAZIONI ED EDILIZIA CONVENZIONATA

### Ridurre i propri debiti

**La gamma delle agevolazioni e dei convenzionamenti per l'edilizia per un alloggio economicamente accessibile e adeguato alle esigenze della famiglia: cosa si può ottenere, dove rivolgersi e chi ne ha diritto.**

L'edilizia agevolata – di competenza esclusiva della Provincia – è ovviamente limitata all'acquisto della prima casa e varia a seconda della tipologia di alloggio e dell'urbanizzazione. Attualmente, oltre agli interventi di soccorso e d'emergenza, vi sono quattro categorie di agevolazioni provinciali: **acquisto della prima casa, costruzione della prima casa, recupero edilizio della prima casa e acquisto del terreno e costi di urbanizzazione.**

Per la costruzione o l'acquisto della prima casa si concede – a seconda della fascia di reddito – un mutuo quindicennale o ventennale o si eroga un contributo decennale costante o un contributo a fondo perduto in un'unica soluzione. Lo stesso vale per il recupero edilizio della prima casa (ristrutturazione, rinnovo). Per il finanziamento dell'acquisto e dei costi di urbanizzazione di aree destinate all'edilizia agevolata invece la Provincia si fa carico del 50% delle indennità di espropriazione e concede contributi in un'unica soluzione a soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia agevolata. Vi sono anche agevolazioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici preesistenti e per interventi di risparmio energetico. Un'ultima curiosità: secondo i criteri provinciali, **la superficie utile abitabile concessa per una persona è di 28 m<sup>2</sup>, a cui si aggiungono 15 m<sup>2</sup> per ogni altra persona.**

#### Requisiti per accedere all'agevolazione edilizia

- avere da almeno cinque anni la propria residenza o il posto di lavoro in un comune altoatesino (si tiene conto anche delle passate residenze e quindi sono riconosciuti gli anni antecedenti);
- non essere proprietari, titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al fabbisogno della propria famiglia e facilmente raggiungibile dal posto di lavoro; lo stesso vale per il coniuge non separato o per il convivente "more uxorio". Allo stesso modo non si deve aver venduto negli ultimi cinque anni un proprio alloggio che fosse adeguato;
- non essere già stato ammesso ad un contributo pubblico per la costruzione, l'acquisto o il recupero di un'abitazione (salvo le eccezioni regolamentate);
- non avere un reddito complessivamente superiore ai limiti massimi di reddito fissati in relazione ai diversi tipi di agevolazione e viceversa disporre di un reddito superiore al minimo vitale. Si tiene conto anche del patrimonio dei genitori, dei suoceri e dei figli.

Nella rete civica troverete tutte le informazioni dettagliate sulle agevolazioni provinciali e la possibilità di calcolare online il contributo. Inserendo i vostri dati personali, il reddito e la superficie dell'alloggio in questione, potrete calcolare – senza doversi recare in uffici vari – l'importo dell'agevolazione

(Si veda [www.provinz.bz.it/wohnungsbau/agevolazioni/index\\_d.htm](http://www.provinz.bz.it/wohnungsbau/agevolazioni/index_d.htm)). Da questo sito internet potrete anche scaricare tutti i moduli e i prestampati della Ripartizione edilizia abitativa.

Suggeriamo tuttavia di richiedere una consulenza personale presso l'Ufficio promozione dell'edilizia agevolata, poiché vi sono una miriade di criteri specifici ed eccezioni normative.

**Anche l'Istituto per l'edilizia sociale fornisce tutta una serie di informazioni, soprattutto in materia di edilizia sociale : [www.ipes.bz.it](http://www.ipes.bz.it).**

#### Un consiglio

Il vademecum „Edilizia sociale“, attualmente alla sua decima edizione, raccoglie e riporta con chiarezza tutte le informazioni sulle agevolazioni, i criteri e le leggi e offre un aiuto per prendere le decisioni necessarie, calcolare il reddito e stilare un piano di finanziamento. Questa piccola guida viene regolarmente aggiornata e pubblicata dall'AFB, Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein, ed è ora consultabile anche in rete, all'indirizzo [www.afb-efs.it/deu/WBFibel/index.htm](http://www.afb-efs.it/deu/WBFibel/index.htm). La pubblicazione può essere richiesta attraverso l'associazione e presso tutti gli uffici e le organizzazioni che si occupano di questo tipo di agevolazioni.

#### Indirizzi utili:

##### AFB Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein

Via Maso della Pieve 60/a, Bolzano, tel. 0471 254199

##### Ufficio promozione dell'edilizia

Via Duca d'Aosta 59, Bolzano, tel. 0471 415620

aperto il lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e il giovedì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.30 (con succursali a Merano, Silandro, Bressanone, Brunico e Vipiteno)

##### Istituto per l'edilizia sociale

Via Milano 2, Bolzano, tel. 0471 906666

aperto il lunedì, il martedì, il mercoledì e il venerdì dalle 9.00 alle 12.00 e il giovedì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.00 (con succursali a Merano, Silandro, Bressanone, Brunico, Egna)

##### Ufficio acquisizione aree edificabili per i contributi per l'acquisto di terreno e i costi di urbanizzazione

Via Duca d'Aosta 59, Bolzano, tel. 0471 415670/71/72 e i relativi uffici comunali.

## 4.2 MUTUO CASA

# Siamo in una botte di ferro?

**Purtroppo non sempre. E sono le (alcune) condizioni del contratto a fare la differenza. Vediamo quali insidie si celano nel mare delle clausole di un contratto di mutuo: tassi d'interesse, spese accessorie ed ipoteche. E vediamo cosa sia possibile negoziare con le banche.**

Indipendentemente dal mutuo scelto, a tasso fisso o indicizzato, innanzitutto bisogna avere ben chiaro quali siano i costi effettivi del finanziamento. Quando la banca ci sottopone un'offerta in cui è riportato un determinato tasso d'interesse, di norma non c'è da subito chiaro se questo includa o meno tutte le spese previste dal contratto. E' però possibile venirlo a sapere facendosi chiaramente indicare, oltre al tasso d'interesse nominale (TAN), anche il cd. TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) oppure l'ISC (Indicatore Sintetico di Costo), che riportano, oltre al tasso nominale appunto, anche tutte le altre spese aggiuntive ed accessorie nonché la maggiorazione sul tasso applicata dalla banca (cd. "spread").

### Esempio di clausola che prevede un tasso d'interesse fisso

*„Art. ...La durata del mutuo viene stabilita in 180 mesi da oggi (compreso il mese in corso). Il tasso d'interesse nominale annuo (TAN) è fissato nella misura del 5,9% fisso e rimarrà invariato per tutta la durata del mutuo. L'indicatore sintetico di costo (ISC) è pari al 6,125% e le componenti che concorrono alla sua determinazione sono:*

- la quota capitale calcolata a tasso del finanziamento
- l'ammontare degli interessi determinati con riferimento al parametro di cui sopra
- le spese di istruttoria
- le spese per l'incasso delle rate
- le spese per assicurazioni e garanzie richieste dalla banca
- tutte le altre spese previste in contratto relative al finanziamento.

*La parte mutuataria si obbliga a rimborsare la somma mutuata maggiorata degli interessi mediante pagamento di n. 180 rate mensili fisse posticipate con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal... e fino al..."*

Nel caso invece di un contratto di mutuo a tasso indicizzato o variabile, bisogna ricordare che il TAEG o l'ISC indicato vale solo per la prima rata mentre il costo delle restanti rate varia in relazione all'andamento di mercato del parametro di interesse prescelto o di riferimento. Per questo tipo di mutuo, ricevere un piano di ammortamento iniziale non serve a molto, perché gli importi delle future rate hanno solo un valore ipotetico. Consiglio: ogni anno conviene farsi stam-

pare un piano di ammortamento aggiornato, che riporti gli importi delle rate effettivamente versati ed i tassi di interesse effettivamente praticati per ciascuna rata.

### Esempio di clausola che prevede un tasso d'interesse (variabile) indicizzato

*„Il tasso d'interesse è indicizzato e viene calcolato e fissato come segue: EURIBOR 6 mesi (365), con valuta al primo giorno lavorativo del mese di efficacia dell'indicizzazione (arrotondato al quarto di punto superiore = 0,250 punti percentuali). Il tasso così ottenuto e pari a \_\_\_\_\_ (attualmente al 2,25%) funge da tasso-base, al quale viene applicata una maggiorazione (spread) di 1,10 punti percentuali. Il tasso d'interesse d'ingresso così calcolato è pari al 3,35%, mentre l'indicatore sintetico di costo (ISC) è pari a \_\_\_\_\_ (ad es. 3,484%). L'adeguamento degli interessi avviene su base semestrale (o mensile) con efficacia a partire dal primo giorno del semestre in questione“.*

E' corretto dubitare della legittimità della prassi, ampiamente diffusa, di stabilire contrattualmente **un arrotondamento dell'EURIBOR ad un quarto od ottavo di punto superiore**, perché ciò comporta un innalzamento del tasso di interesse anche fino ad un quarto di punto (0,250%), e questo, soprattutto nel caso di mutui di importi elevati o di lunga durata, implica sicuramente dei costi aggiuntivi per il consumatore. Si consiglia quindi di insistere con la banca per l'eliminazione di tale clausola o per lo meno per una sua riduzione.

Inoltre, di tanto in tanto, dopo l'avvio del rimborso del mutuo, è opportuno fare dei controlli a campione in relazione al calcolo delle singole rate nonché informarsi sull'eventuale intervenuta modifica di spese aggiuntive ed accessorie che compongono il tasso d'interesse effettivo. Ai sensi della normativa sulla trasparenza dell'informazione bancaria, la banca è comunque tenuta a fornire un elenco e una spiegazione (scritta) delle singole voci di costo già prima della stipula del contratto (cd informativa precontrattuale).

Particolarmente insidiosa è la clausola contrattuale che prevede possibili **„modifiche delle condizioni economiche del mutuo“**; con tale clausola la banca si riserva la possibilità di aumentare le condizioni economiche del mutuo (spese e tassi) in qualsiasi momento e senza obbligo di una loro rinegoziazione con il mutuatario. Questo può significare, ad esempio, che la banca può ritoccare in qualsiasi momento le spese aggiuntive, come quelle per l'incasso delle rate ed i premi assicurativi. Accade però di continuo che questo passo venga interpretato in modo da consentire alla banca stessa anche l'aumento unilaterale e a propria discrezione del tasso d'interesse; alcune banche sono arrivate persino a prevederlo espressamente nel contratto di mutuo.

### Un esempio dall'Alto Adige:

*„La banca ... si riserva di modificare in qualsiasi momento le condizioni economiche previste nel contratto, incluso il tasso di interesse, precisando che in caso di modifica sfavorevole al mutuatario dovranno essere osservate le norme in materia di trasparenza dei servizi bancari.“*

#### Una nota critica:

La previsione in contratto di simili facoltà, consente, di fatto, alla banca di procedere a proprio piacimento, in qualunque momento e senza particolari giustificazioni a modifiche del tasso d'interesse inizialmente pattuito con il cliente e persino (è accaduto di recente anche questo!) dello „spread“ o maggiorazione del tasso, pure inizialmente concordata con il cliente. È palese la vessatorietà di simili clausole, che mettono in discussione finanche la correttezza e liceità della stipula stessa di un contratto tra due parti. In questi casi il CTCU invia di norma alla banca interessata una richiesta perentoria di eliminazione della clausola o di una sua riformulazione, al fine di renderla conforme ai legittimi diritti del cliente. Un'azione legale per l'eliminazione di simili clausole porrebbe sicuramente fine a questo malvezzo di alcuni istituti.

Chi, prima di stipulare il contratto, pensa che avere un mutuo casa comporti solo il rimborso delle rate, può rimanere spiacevolmente sorpreso. L'accensione di un mutuo implica, infatti, anche **spese** non irrilevanti quali: spese per l'istruttoria della pratica di concessione del mutuo, spese per la perizia e la valutazione del bene da acquistare (non tutte le banche richiedono la perizia di un professionista), premi di assicurazione (assicurazione sulla casa e sulla vita), interessi di mora, eventuali penali per l'estinzione anticipata del debito (nel caso dei mutui ad interesse fisso, può arrivare fino al 4% del capitale residuo). Sicuramente è consigliabile negoziare la misura dell'eventuale **penale**, cercando di ridurla al minimo. Il futuro potrebbe, infatti, riservare opportunità insospettite di rimborso del debito, che verrebbero a costare piuttosto care a causa della penale! E' opportuno cautelarsi e contrattare anche nel caso delle commissioni bancarie applicate per l'incasso delle rate. Le commissioni da 0,50 a 1,50 euro per ogni pagamento rateale sono sicuramente la norma ma nel caso dei rimborsi mensili finiscono per formare una bella sommetta, che sicuramente si potrebbe provare anche a risparmiare.

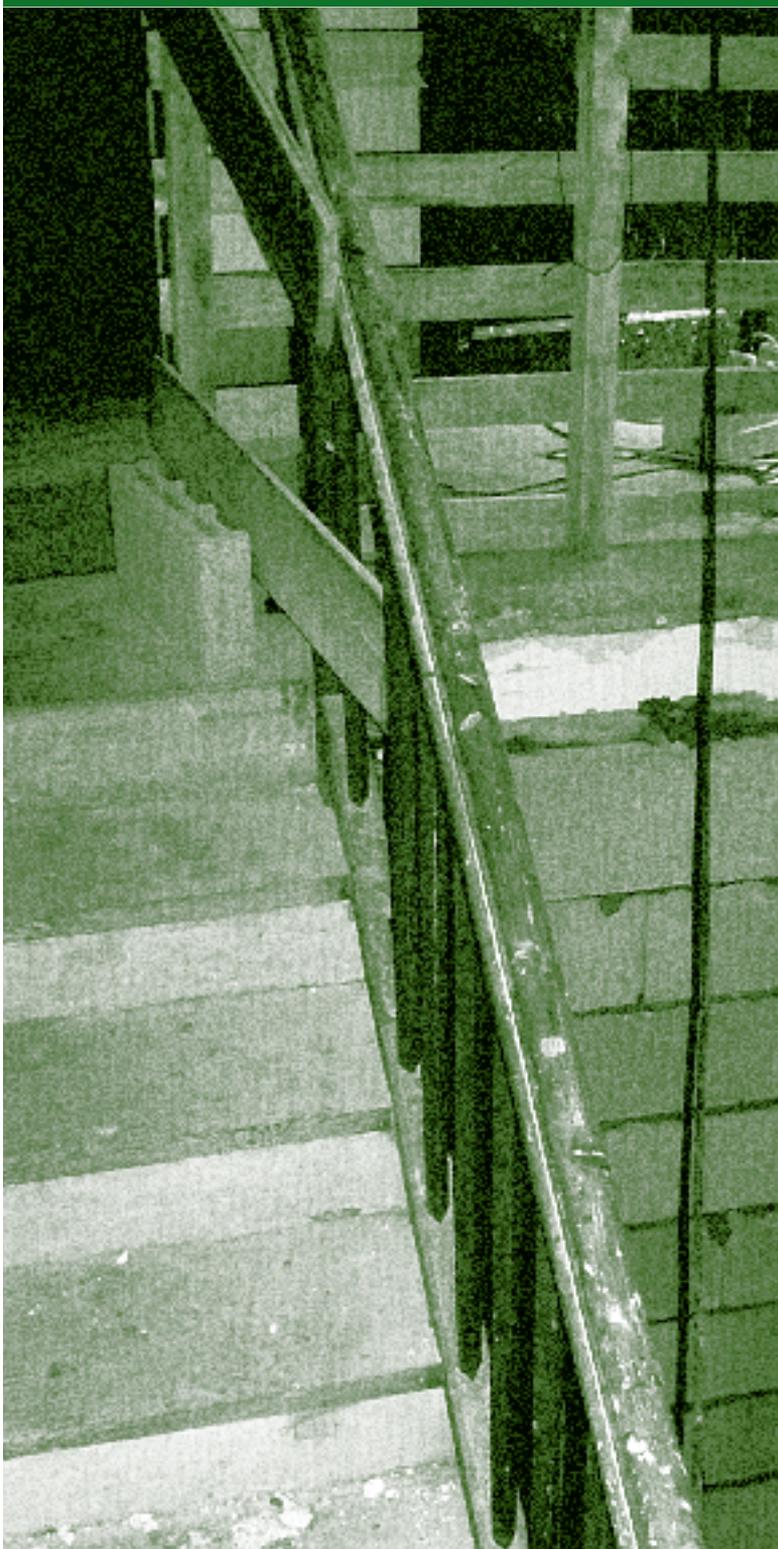
**Attenzione:** di recente all'attenzione del CTCU sono stati sottoposti casi in cui la banca, alla stipula del contratto, ha incassato discreti importi per spese di perizia, sebbene, a detta dei clienti interessati, non fosse mai stata effettuata o richiesta alcuna perizia. Se una tale voce viene dalla banca incassata, ci pare ovvio e giusto che ad essa debba corrispondere anche un'effettiva prestazione!

Attenzione anche al valore dell'ipoteca iscritta tavolarmente



a garanzia del mutuo erogato. Esso ammonta anche al 130 – 150% dell'importo del mutuo erogato; la differenza in più che viene iscritta riguarda, oltre la copertura degli interessi da corrispondere, anche le spese accessorie, quali quelle di un'eventuale azione di recupero forzoso da parte della stessa banca.

Alquanto incomprensibile è infine la clausola, sovente utilizzata, riguardante le comunicazioni scritte della banca al mutuatario. In tanti contratti di mutuo la banca richiede che il mutuatario acconsenta a che eventuali notifiche di comunicazioni gli siano inviate non alla sua residenza – come parrebbe ovvio - ma all'ufficio del Sindaco del Comune di residenza. La previsione ci appare un po' priva di senso: ai sensi del codice di procedura civile la notifica deve essere senz'altro inoltrata a tale ufficio ma solo nel caso in cui il destinatario risulti irreperibile presso la propria residenza (art. 140 c.p.c). In tutti gli altri casi questa prassi non ci appare corretta e potrebbe costituire anche motivo di impugnazione, quale violazione delle norme in tema di tutela della privacy.



### 4.3 LA TRAPPOLA DEI DEBITI

## Tutelarsi cominciando presto a risparmiare

**Quanti debiti mi posso permettere? L'elemento fondamentale di un piano di finanziamento è il capitale di cui si dispone.**

Cadere nella trappola dell'indebitamento cronico è veramente facile e in Alto Adige sono purtroppo in tanti a saperlo. La sollecitazione al consumo da un lato, la realizzazione del sogno di possedere una casa di proprietà dall'altro, eventuali errori di valutazione delle proprie disponibilità e capacità di rimborso sono le cause principali di un processo di indebitamento che inizia in sordina per poi trasformarsi, a volte assai rapidamente, in un indebitamento eccessivo. Un mutuo casa di importo superiore alle proprie possibilità finanziarie (o della propria famiglia), qualche piccolo debito ancora, un paio di spese impreviste e – oplà - ci si ritrova nei guai. Si rischiano persino il pignoramento della casa e l'asta giudiziaria e ci si deve rivolgere in fretta al servizio di consulenza per problemi di indebitamento. Nella maggior parte dei casi, questo succede quando, ad esempio, si è fissata una durata troppo breve per il mutuo bancario e le rate risultano eccessivamente pesanti, quando cioè il piano di ammortamento non è stato valutato adeguatamente, sopravvalutando magari le proprie capacità di rimborso del debito oppure quando si perde il controllo delle scadenze delle diverse rate e le uscite finiscono per superare regolarmente le entrate.

Il servizio di consulenza sul bilancio familiare del CTCU offre le prime informazioni e aiuta anche a tenere un **quaderno del bilancio familiare**. E' il modo migliore per avere una visione d'insieme – assolutamente necessaria – di tutte le spese fisse e variabili mensili e verificare quindi quanto rimane alla fine del mese per pagare eventuali rate. Il nostro consiglio è di rivolgersi a questo servizio già nelle primissime fasi, quando si comincia a programmare l'acquisto di un appartamento o la costruzione della casa, e quindi assolutamente PRIMA di accendere un mutuo. Se il piano di finanziamento è risicato o non è realistico, comprare casa può diventare un vero e proprio rischio dal punto di vista finanziario.

**E, ancora più importante:** è praticamente impossibile nonché azzardato **iniziare a risparmiare** solo dopo che si è acceso il mutuo, quando le rate vengono già regolarmente prelevate dal conto bancario. Meglio iniziare a mettere da parte il denaro necessario per tempo e disporre sin dall'inizio di un capitale proprio di una certa sostanza, prima di contrarre debiti eccessivi con terzi. La prassi dimostra che spesso i risparmi accumulati sono insufficienti per comprare casa. Il valore di riferimento minimo del capitale proprio, per la richiesta e concessione di agevolazioni provinciali e anche per la maggior parte delle banche, è pari ad un terzo del valore del bene immobiliare da acquistare. Chi non abbia quindi già un appartamento di famiglia oppure abbia in preventivo di ereditarlo quanto prima, dovrebbe cominciare il prima possibile a risparmiare per l'acquisto o costruzione della propria casa.