

# Il privato e l'immobiliare



Quante volte sentiamo parlare di immobiliare, di case e di mutui.

Ma come si può essere sicuri che l'acquisto sia valido?

Come si fa a sapere soprattutto che una certa casa sia un acquisto sicuro e garantito senza sorprese?

*Vediamo di approfondire con ordine.*

# La ricerca

Chiunque almeno una volta nella sua vita ha avuto a che fare, direttamente o indirettamente, con la ricerca di un'abitazione.

E' facile comprendere quanto sia importante fare le scelte giuste, ma soprattutto avere ben chiaro in mente il proprio obiettivo.

Quante camere da letto dovrà avere? Il soggiorno da 12 mq sarà sufficiente? Il box sarà abbastanza ampio per il SUV appena comprato?

Ma oltre a queste considerazioni preliminari devono essere presi in considerazione altri aspetti, più legati a questioni tecniche, ma non meno importanti.

**Ogni abitazione, in Italia, deve soddisfare dei requisiti tecnici stabiliti dal comune di riferimento, oltre quelli a livello regionale e nazionale.**

In estrema sintesi ogni "casa" deve essere in regola per quanto concerne l'ASL (abitabilità), il Catasto / Agenzia del territorio (situazione di fatto con piantina corrispondente e categoria corretta), il Comune (aspetti urbanistici, ovvero se tutte le modifiche effettuate dalla costruzione dell'immobile ad oggi sono state attuate con i regolari permessi, compresa la costruzione iniziale) senza dimenticare l'aspetto ipotecario, ovvero la verifica presso la Conservatoria dell'assenza di aspetti che possano vanificare o rendere rischioso l'acquisto dell'immobile.

# La permuta

Tutti ormai parlano di permuta, di vendita e di acquisto di immobili, ma nella pratica come si effettua? Quali imposte di acquisto bisogna pagare nell'effettuare questa operazione? Cosa vuol dire permutare il vecchio per il "nuovo"?

Innanzitutto, spesso, quando ci si rivolge ad un'agenzia immobiliare la prima cosa che ci si sente dire è: "Non si preoccupi, la nuova casa la potrà acquistare in concomitanza con la permuta del suo alloggio" con tanto di garanzie di vendita, di ricavati e di tempistiche, spesso per forzare l'acquisto di un immobile in vendita presso l'agenzia.

In realtà nessuna agenzia potrà mai permutare nel vero senso della parola un immobile, perché legalmente un intermediario può occuparsi solo di mediazione e non di compravendita, cosa che può fare solo un costruttore o un immobiliare di professione.

Solo in questo caso, una volta sottoscritto un contratto preliminare, si potranno avere delle vere garanzie di vendita del vecchio e acquisto del nuovo.

**Pertanto la permuta deve essere affrontata con i cosiddetti "piedi di piombo", e se non si ha a disposizione la cifra necessaria per acquistare un nuovo immobile senza vendere il proprio, è meglio non muoversi in tal senso prima di aver ricevuto un'offerta con garanzie adeguate e una tempistica abbastanza lunga.**

# Il mutuo

**Questo è un argomento che viene troppo spesso sottovalutato anche dai professionisti del settore, i quali cercano logicamente di spingere la vendita di un immobile, ma a volte non sincerandosi della situazione creditizia del soggetto.**

Ebbene, dopo questa premessa, quali sono i requisiti del sistema bancario per l'accesso al credito? Nonostante tutte le rassicurazioni dell'agente immobiliare o del mediatore creditizio, quali sono gli aspetti che possono sospendere o annullare una richiesta di mutuo?

La crisi sistemica globale avviata nell'ottobre 2008 ha portato all'inevitabile crollo finanziario centinaia di banche in tutto il mondo, a causa di una politica spregiudicata di speculazione portata avanti da troppi anni.

Ancora oggi il sistema bancario è in continuo assestamento; nello specifico le banche stanno cercando di sistemare i proprio bilanci attingendo da nuovi potenziali investitori (il correntista con qualche risparmio sotto il materasso), proponendo condizioni di rendita sul conto corrente totalmente fuori dal mercato ordinario (si sente parlare di 4/5% annuo, spesso solo per periodi limitati a livello promozionale).

Al tempo stesso, oltre al "far cassa", gli istituti di credito hanno dovuto bloccare l'erogazione di mutui e prestiti senza garanzie per evitare l'eccessiva esposizione creditizia e rischiare la brutta sorte riservata in precedenza ai colleghi americani.

# Il mutuo

E' per questo motivo che nel 2009 c'è stato un brusco calo di compravendite e di mutui erogati, ma il 2010 sta riservando nuove sorprese: il mercato del credito si sta pian piano riaprendo e le banche sono molto più disponibili a finanziare nuovi acquisti, ma bisogna sapere cosa viene richiesto dai singoli Istituti di credito e quali tipologie di finanziamento prediligono.

E' un dato di fatto che storicamente molte banche abbiano puntato, per politiche aziendali, all'acquisizione di certe tipologie di clientela, dallo straniero, al single, alla famiglia, al lavoratore a progetto piuttosto che quello a tempo determinato o solo indeterminato.

**Una volta presentata una richiesta di mutuo ad una banca, non vi sarà un'altra possibilità.**

Quando una banca declina l'erogazione di un mutuo, nessun'altra banca lo concederà.

Non bisogna fare passi avventati.

# Il preliminare di compravendita

E' il contratto con cui ci si vincola ad acquistare / vendere un immobile, pena il pagamento di penali o la perdita della caparra versata.

Quando si ritiene un immobile interessante si versa una somma in denaro a titolo di caparra per "bloccarlo" per garantirsi una sorta di prelazione di acquisto, una certezza dell'affare; ma si ha la consapevolezza che vi sono due tipi di caparra e che offrono garanzie ben differenti l'una dall'altra?

Il contratto preliminare, una volta redatto e firmato, deve essere registrato all'agenzia delle entrate pena sanzione dalla stessa e rifiuto di stipula del rogito da parte del notaio.

**In caso di necessità particolari come si fa ad esprimere in termini legali inoppugnabili un concetto? In parole semplici, come si può essere sicuri che una condizione scritta venga interpretata allo stesso modo da un giudice in caso di problemi e/o imprevisti?**

Questo contratto deve comprendere una serie di accordi che dovranno essere ripresi in fase di stipula del rogito definitivo, comprese le soprannominate regolarità urbanistiche, catastali, ecc...

# L'affitto

E' di fatto il contratto immobiliare più problematico e ingarbugliato.

Spesso l'affitto non viene trattato da molte agenzie immobiliari per via della brutta immagine provocata dall'immissione in abitazioni di soggetti cattivi pagatori (cosa non prevedibile in fase conoscitiva da parte dell'agenzia), oltre alla produzione di documentazione notevole e alla burocrazia da sbrigare presso i vari enti.

Una volta stipulato il contratto in più copie bisogna redarre un F23 con tutti i dati di pagamento e i codici previsti dall'agenzia delle entrate, un modulo di registrazione apposito e una comunicazione alla questura per il subentro di un nuovo proprietario o inquilino, oltre alla presentazione di tutta questa documentazione presso i vari uffici (e i conseguenti tempi burocratici per sbrigare le pratiche).

La legge che disciplina l'affitto residenziale (non commerciale né turistico) è cambiata dal 1998, e per ogni necessità specifica bisogna utilizzare un articolo e un comma diverso della suddetta legge.

**Per fare un esempio classico, in caso di errata stipula di un contratto di locazione transitoria (quindi da 1 a 18 mesi) esso si può trasformare automaticamente in un contratto 4+4 (quattro anni più altri quattro).**

Ma quanti sanno che esistono delle polizze che garantiscono i mancati pagamenti dei canoni di locazione fino ad un massimo di 12 mesi oltre al risarcimento degli eventuali danni all'immobile e alle spese legali per lo sfratto? Oppure che si possono stipulare polizze che coprono i pagamenti dal punto di vista dell'inquilino in caso di perdita di impiego?

# Il consulente immobiliare

In tutti questi casi egli può intervenire risolvendo questi problemi a fianco del suo cliente.

**In questo caso non sto parlando di un'agenzia, bensì del consulente super partes che viene ingaggiato, assunto per un incarico ben preciso, TUTELARE!**

Come ci si fida di un avvocato per risolvere i conflitti legali con altre persone o di un ingegnere per il progetto della propria casa, perché ancora oggi non si interpella un professionista dell'immobiliare per tutti gli argomenti sviluppati in precedenza?

In questo, e solo in questo caso, si può essere sicuri di avere una persona esperta del settore che garantisca e protegga gli interessi del cliente.

L'agente immobiliare svolge la sua professione in modo impeccabile, ma quando riceve una proposta d'acquisto ad un valore inferiore del prezzo di vendita deve fare in modo che la trattativa si possa chiudere nel mezzo, e la **deve** condurre in tal senso (fa un lavoro sostanzialmente diverso).

# Il consulente immobiliare

Il consulente può intervenire in varie fasi:

1. **In caso di acquisto da privato:** egli può accompagnare il cliente negli appuntamenti di visione immobili e può dargli consigli con occhio critico, può seguire/indirizzare le trattative o può addirittura presenziare al posto dell'acquirente con un mandato (contratto che permette al professionista di agire per conto del proprio cliente).
2. **In caso di vendita da privato:** egli può consigliare la strategia migliore di vendita, se rivolgersi o meno ad un'agenzia immobiliare ed eventualmente a quale; può ovviamente agire per conto del proprietario in caso di mandato di vendita (in questo caso il consulente può organizzarsi in autonomia ed avviare l'attività di vendita nel modo migliore e con i mezzi ritenuti opportuni, in modalità broker).
3. **In caso di accordo tra le parti private:** può procedere alla redazione e alla stipula del preliminare di compravendita, risolvendo eventuali dubbi in fase di sottoscrizione. Può anche provvedere alla registrazione / trascrizione dello stesso presso l'agenzia delle entrate e alla Conservatoria (per informazioni più precise riguardo alla trascrizione di un contratto preliminare è meglio incontrare il proprio consulente immobiliare di fiducia).

# Il consulente immobiliare

- **In caso di dubbi riguardo alla documentazione tecnica:** se l'immobile in questione presenta delle anomalie o il proprietario si dimostra molto vago nelle risposte si possono richiedere i documenti suggeriti dal consulente che provvederà ad esaminarli e a dare il proprio parere riguardo alla conformità urbanistica e/o catastale; il servizio può essere effettuato sia per nuovi acquisti che per i propri immobili.
- **Quando si vuole "fare l'affare":** per comprare all'asta ci si può avvalere dell'esperienza di un consulente facendosi guidare nell'acquisto di una proprietà eseguita dal tribunale o appena prima della sua esecuzione dandogli mandato per operare per proprio conto.
- In tutti gli altri casi, **quando si abbia un dubbio di natura immobiliare**, il consulente è lì, a portata di telefono. Egli può operare in modalità online (scambio e-mail) o vis-a-vis (con visita a domicilio del consulente).

*Con la speranza che la scelta di molti possa diventare  
anche la tua,  
ti auguro una buona navigazione sul mio sito.*

Simone Lazzarini

Cell.: +39 349 100 54 76

e-mail: [lazzarini@consulenze-lazzarini.it](mailto:lazzarini@consulenze-lazzarini.it)

Sito internet: [www.consulenze-lazzarini.it](http://www.consulenze-lazzarini.it)