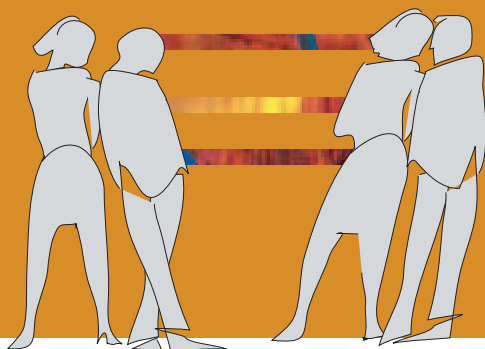


Le Guide per il Cittadino

Sommario



Le Guide per il Cittadino



Garanzia **Preliminare**

**La sicurezza nel contratto
di compravendita immobiliare**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum
Adoc
Altroconsumo
Assoutenti
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

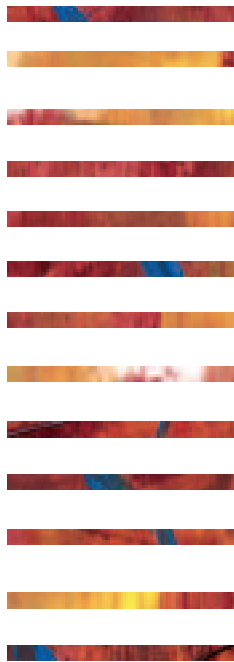
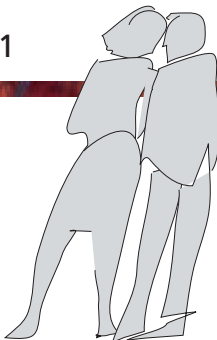
Sempre sul tema dell'acquisto della casa è stata realizzata la terza **Guida per il Cittadino**, per accompagnarlo nella prima delicatissima fase della compravendita immobiliare, quella della firma del **contratto preliminare**.

Il **preliminare** infatti – se ben predisposto – obbliga e al tempo stesso tutela entrambi i protagonisti della compravendita; un'ulteriore garanzia è offerta dalla trascrizione del contratto nei Registri Immobiliari, eseguita dal notaio.

La comunicazione trasparente e la tutela del cittadino continuano a rappresentare il "fil rouge" delle Guide prodotte dalla collaborazione tra Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei Consumatori.

Questa Guida, come quelle già realizzate, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione di questo documento, e sarà consultabile sui rispettivi siti web.

Maggio 2009
Edizione aggiornata a luglio 2014



Il contratto preliminare o "compromesso"

Il contratto preliminare o "compromesso"

Il **preliminare di vendita**, o "**compromesso**", è il contratto con il quale il venditore e l'acquirente **si obbligano a concludere una compravendita**, stabilendone modalità e termini.

Serve a impegnare le parti per il tempo necessario a risolvere eventuali problemi che non consentono la vendita immediata: ad esempio per l'acquirente la ricerca di un finanziamento e per il venditore la consegna di una nuova casa. Con la firma del preliminare il venditore e l'acquirente assumono un **obbligo giuridico** di concludere un contratto definitivo di compravendita con il quale si trasferisce la proprietà (o altro diritto reale) di un immobile.

È importante distinguere il preliminare dalla **proposta d'acquisto**, che impegna solo la parte che l'ha firmata. La proposta d'acquisto – di solito un modulo prestampato fornito dall'agenzia immobiliare – è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo.

La proposta d'acquisto deve essere accompagnata normalmente dal versamento di una somma di denaro a titolo di "caparra". Tale somma resta "bloccata" (e quindi viene sottratta alla disponibilità dell'acquirente) per tutta la durata di validità della proposta di acquisto.

Nel frattempo il venditore è libero di valutare anche altre offerte. Quindi non è certo che a fronte del "sacrificio" subito dall'acquirente l'affare venga concluso. La sottoscrizione del

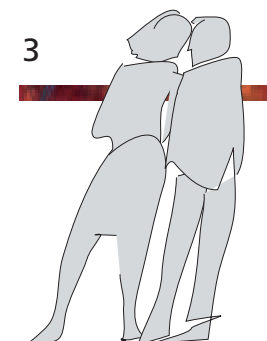
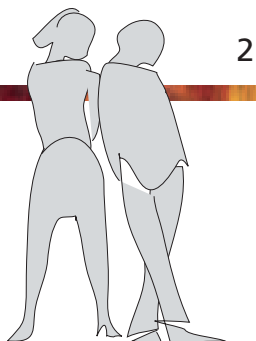
preliminare, che è anch'essa normalmente accompagnata dal versamento di una determinata somma di denaro a titolo di "caparra", impegna, invece, da subito entrambe le parti.

È quindi sempre preferibile stipulare un preliminare; tuttavia nel caso si debba sottoscrivere una proposta d'acquisto è consigliabile:

- fissare una durata la più breve possibile;
- prevedere una caparra minima.

Fino a quando la proposta d'acquisto non è accettata dal venditore, l'acquirente può cambiare idea, a meno che essa sia stata formulata come proposta **irrevocabile per un dato periodo** nel qual caso la revoca, per quel periodo, è inefficace. Occorre ricordare tuttavia che nel momento in cui la proposta dell'acquirente viene accettata dal venditore, con la firma di quest'ultimo si conclude di fatto il preliminare di vendita, che avrà le clausole indicate nel testo rigido, di solito prestampato, della proposta d'acquisto.

Spesso, per tener conto delle più varie esigenze delle parti, si firma un nuovo preliminare, più specifico e articolato, che sostituisce il modulo prestampato. Per esempio, dopo la firma della proposta, l'acquirente si può rendere conto che il termine di pagamento del prezzo non coincide con il termine di finanziamento della banca; oppure il venditore si può accorgere che la casa in vendita non ha gli impianti interni a norma di legge. Se non si segnalano queste particolarità in un nuovo compromesso, il preliminare resta regolato dalla legge e

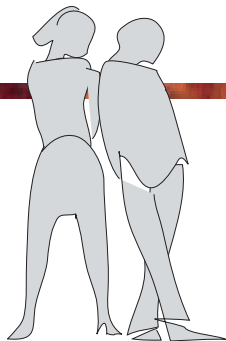


pertanto il pagamento e la consegna devono avvenire il giorno della vendita, la casa non deve avere alcun vizio, e così via.

Tuttavia per la stipula del nuovo preliminare, a modifica e ad integrazione delle disposizioni contenute nella proposta d'acquisto accettata dal venditore, serve l'accordo di entrambe le parti, in mancanza del quale o ci si ritira dall'affare (perdendo o dovendo restituire il doppio della caparra) o si è costretti a rispettare gli impegni assunti con la sottoscrizione della proposta d'acquisto. Quest'ultima eventualità **consiglia di evitare la sottoscrizione di proposte d'acquisto** il cui contenuto non coincida con quello di un vero e proprio preliminare (specie per quello che riguarda le modalità di pagamento del prezzo, la descrizione dell'immobile e le garanzie).

È quindi consigliabile farsi seguire da un professionista esperto già al momento della firma della proposta di acquisto o di vendita e, a maggior ragione, al momento della firma del contratto preliminare vero e proprio.

Ricordiamoci che l'acquisto di una casa è un passo importante e spesso costituisce l'investimento più importante della famiglia.



4

Acquisto sicuro: la trascrizione del preliminare

L'obbligo giuridico che nasce dalla firma del preliminare ha effetto solo tra le parti.

Questo significa che nonostante la firma del preliminare il venditore:

- potrebbe vendere lo stesso immobile ad altre persone ovvero costituire su di esso diritti reali di godimento (ad es. un usufrutto);
- potrebbe iscrivere ipoteche sull'immobile.

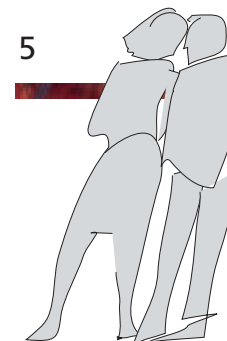
Se questo accade, non si può chiedere al giudice di invalidare la vendita o la costituzione del diritto reale di godimento o la concessione dell'ipoteca, ma si può solo chiedere il risarcimento dei danni.

Il venditore, inoltre, a prescindere da una sua "scorretta" attività negoziale, potrebbe "subire" azioni sull'immobile da parte di terzi (pignoramenti, sequestri, ipoteche giudiziali, atti di citazione). C'è comunque un rimedio per evitare tutte queste conseguenze spiacevoli: la **trascrizione del preliminare** ⁽¹⁾, per la quale è necessario l'intervento del notaio.

Perché trascrivere il preliminare

Con la trascrizione del preliminare nei Registri Immobiliari, altre eventuali vendite dello stesso immobile e in genere tutti gli atti fatti o "subiti" dal promittente venditore non pregiudicano i diritti del promissario acquirente.

La trascrizione del preliminare produce un **effetto prenotativo** facendo retroagire gli effetti della trascrizione dell'atto



5

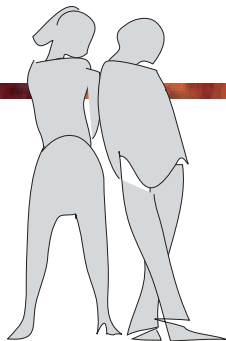
definitivo al momento della trascrizione del preliminare. In altre parole, nei rapporti con i terzi, è come se l'atto definitivo fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il preliminare. In questo modo vengono neutralizzate eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del preliminare.

La trascrizione del preliminare garantisce, inoltre, un'ulteriore tutela all'acquirente anche per il caso di **mancato adempimento** del contratto preliminare. Infatti la norma ⁽²⁾ riconosce ai crediti dell'acquirente che sorgono per effetto di tale inadempimento (ad esempio per il rimborso degli acconti pagati o per ottenere il doppio della caparra) **privilegio speciale** sul bene immobile oggetto del contratto preliminare. In pratica l'acquirente, nella ripartizione di quanto ricavato dalla vendita "forzata" del bene, ha diritto di essere preferito ad altri creditori e quindi di essere pagato prima degli altri creditori. Tali specifiche tutele, peraltro, trovano applicazione **solo se** il contratto definitivo viene trascritto entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la sua conclusione e comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare.

6

La trascrizione del preliminare garantisce una specifica tutela alla parte acquirente anche per il caso di **fallimento del venditore** e conseguente mancato adempimento del contratto preliminare.

Pertanto se si vuole ottenere una **tutela piena ed effettiva**, è opportuno trascrivere il preliminare. In caso contrario le parti – in particolare l'acquirente – potranno correre maggiori rischi.



Quando trascrivere un preliminare

Sarà tanto più opportuno trascrivere il preliminare quanto maggiore è il rischio di incorrere in una delle spiacevoli conseguenze sopra illustrate ossia:

- quanto maggiore è il lasso di tempo che dovrà trascorrere tra la data di stipula del preliminare e la data di stipula del contratto definitivo;
- quanto maggiore è l'importo da versare a titolo di caparra o di acconto;
- quanto maggiore è il rischio di azioni di terzi per il caso di insolvenza del venditore (come nel caso di venditore imprenditore e come tale fallibile).

In cosa consiste la trascrizione del preliminare

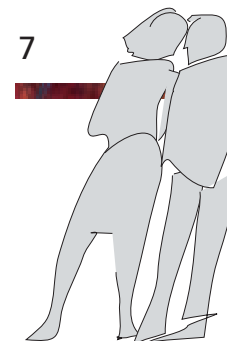
La **trascrizione** consiste nell'inserimento del contratto preliminare, nei termini previsti dalla legge, nei **Registri Immobiliari**.

La trascrizione dovrà essere eseguita dal notaio che ha ricevuto o autenticato il contratto preliminare entro 30 giorni dalla stipula del contratto medesimo. Ovviamente è meglio trascrivere al più presto, poiché l'effetto prenotativo sopra illustrato si produce dal momento in cui è stata effettuata la trascrizione e non dal momento di stipula del preliminare.

Quanto costa la trascrizione del preliminare

La trascrizione del preliminare comporta alcuni costi in più rispetto al preliminare non trascritto. Fermo restando che, a prescindere dalla trascrizione, l'imposta di registro va sempre corri-

7



sposta (per le modalità di tassazione vedi il capitolo "La registrazione"), dovranno essere versati inoltre:

- l'**imposta fissa di trascrizione** (attualmente **200,00 euro**);
- i **diritti fissi di trascrizione** (attualmente **35,00 euro**);
- l'**onorario del notaio** (ragguagliato al valore della cessione. Peraltro, se il notaio sarà lo stesso a stipulare sia il contratto preliminare sia il definitivo, si potrà ottenere un significativo risparmio di spesa con riguardo a quest'ultimo atto, poiché il notaio avrà eseguito gran parte degli accertamenti a tal fine richiesti già in occasione del preliminare).

A titolo puramente esemplificativo, si riportano in dettaglio i costi che l'acquirente dovrebbe sostenere per un preliminare di compravendita di immobile per atto notarile con conseguente trascrizione, nell'ipotesi che il successivo atto definitivo di trasferimento sia predisposto dallo stesso notaio che ha stipulato il preliminare.

Si suppone un prezzo di acquisto di 300.000 euro, con valore catastale di 63.140,39 euro.

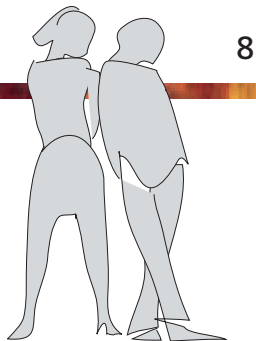
Il compenso per il solo contratto definitivo di vendita sarà all'incirca di 2.500 euro.

Il compenso complessivo per il preliminare e successivo atto di vendita sarà di circa 3.200 euro.

Di questi 1.500 euro da versare al momento del preliminare e 1.700 euro al momento dell'acquisto.

Con un costo aggiuntivo di circa 700 euro quindi si ottiene una tutela piena ed effettiva.

Ipotizziamo per completezza un secondo caso dove il prezzo di acquisto sia di 140.000 euro, con valore catastale di 50.941,28 euro.



Per il solo contratto definitivo di vendita, l'onorario notarile ammonta indicativamente attorno ai 2.000 euro.

Il compenso complessivo per il preliminare e successivo atto di vendita sarà all'incirca di 2.600 euro, di cui 1.200 euro da versare alla firma del preliminare e 1.400 euro al momento dell'acquisto.

Anche in questo caso quindi, con un costo aggiuntivo di circa 600 euro si ottiene una tutela piena ed effettiva.

Va ricordato inoltre che, se si tratta di compravendita tra privati con il sistema del prezzo valore, l'onorario sarà ridotto del 30%.

La diffusione del preliminare trascritto

Oggi il preliminare trascritto è sempre più diffuso. Un tempo i preliminari di vendita scritti dalle parti, che riportavano il prezzo reale della vendita, rimanevano chiusi in un cassetto; davanti al notaio le parti dichiaravano contro la legge un prezzo diverso, più basso, per pagare meno tasse poiché la vendita, fino a qualche tempo fa, era tassata sul prezzo.

Dal 1° gennaio 2006, su richiesta delle parti e per le vendite di abitazioni a privati, soggette a imposta di registro, **la tassazione viene fatta sul valore fiscale della casa**, ricavato dalla rendita catastale. È il principio del **prezzo-valore**. Pertanto oggi il preliminare, anche quello trascritto e firmato davanti al notaio, riporta il prezzo reale, quello della vendita, senza che l'acquirente paghi di più (vedi la **Guida per il Cittadino sul Prezzo-Valore** reperibile sul sito internet del Consiglio del Notariato www.notariato.it e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).



Se, dopo aver firmato il preliminare, una delle parti si rifiuta senza motivo di procedere alla compravendita, l'altra può pretenderla dal giudice instaurando una causa. Si tratta dell'**esecuzione in forma specifica** prevista dall'art. 2932 del codice civile. La sentenza del Tribunale rende quel preliminare "definitivo": la proprietà passa all'acquirente e il prezzo deve essere pagato. Le clausole che regolano la vendita decisa dal giudice sono quelle del preliminare, oltre alle garanzie di legge. Di conseguenza, più dettagliato sarà il preliminare e maggiore sarà la tutela delle parti perché otterranno una sentenza che riuscirà a realizzare i loro interessi nel modo più preciso.

Anche per questo motivo, il contratto preliminare dovrà contenere tutte le clausole di un contratto di vendita, completo ed efficace.

Gli aspetti da considerare sono tanti. Proviamo ad elencare i più importanti.

Gli elementi principali della vendita

Il preliminare dovrà senz'altro indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.). La casa dovrà essere inoltre indicata con i dati del Catasto.

È fondamentale che il preliminare contenga tali elementi, pena la sua nullità⁽³⁾. È consigliabile, proprio per evitare incertezze sull'oggetto del contratto (oltre che per i motivi

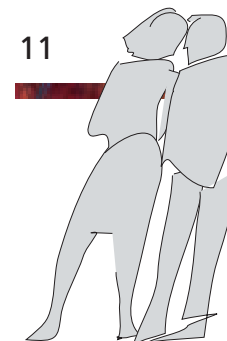
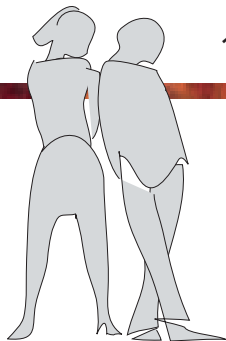
di cui si dirà qui di seguito), procedere all'identificazione dei beni anche allegando al contratto preliminare le planimetrie catastali degli immobili in vendita.

Dal 1° luglio 2010, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **la commerciabilità dei fabbricati è subordinata anche all'attestazione**, resa in atto dalla parte o con apposita relazione tecnica, **di conformità dei dati e delle planimetrie catastali depositate in catasto allo stato di fatto**. Tale disciplina, peraltro, si applica solo agli atti traslativi e divisionali e non anche ai contratti preliminari; ciononostante, la "regolarità catastale" è una circostanza che non può essere ignorata nella stipula del contratto preliminare, dato che inciderà sulla possibilità di dare, poi, adempimento al preliminare stesso.

Di conseguenza, sarà quanto mai opportuno far risultare dal preliminare per la compravendita di un fabbricato quanto prescrive la normativa vigente per il rogito definitivo, ossia:

- l'identificativo catastale
- il riferimento alle planimetrie catastali
- la dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (ovvero, in sua sostituzione, l'attestazione del tecnico abilitato).

Se invece si dovesse accertare una situazione di "irregolarità catastale" il promittente venditore avrà l'obbligo di procedere alla regolarizzazione prima della data della stipula del contratto definitivo.



La verifica della proprietà e dell'inesistenza di vincoli

La prima e più importante verifica da fare – allo scopo di non incorrere nel rischio che un terzo possa impugnare, a ragione, l'atto di compravendita – è quella di accertare che il promittente venditore che firma il preliminare di vendita sia il vero proprietario. Bisogna verificare innanzitutto se chi firma ha un valido atto di acquisto (la provenienza); se lui stesso ha comprato dal vero proprietario, risalendo, in sostanza, di vendita in vendita, fino a ricostruire la storia della casa nei venti anni precedenti.

Con questa verifica si controlla l'eventuale presenza di ipoteche o servitù, ossia diritti che in genere possono essere esercitati sulla casa (ad esempio il diritto di passaggio nel giardino) o eventuali trascrizioni pregiudizievoli (che possono cioè pregiudicare i diritti dell'acquirente).

La regolarità edilizia

È importante anche verificare la regolarità edilizia della casa: se è stata costruita con regolare permesso di costruire, se esistono domande di condono in corso, se è agibile, e altro ancora.

12

I rapporti condominiali

Se si vende o si acquista un appartamento in condominio, è bene inoltre già al preliminare di vendita leggere il regolamento di condominio, verificare se ci sono eventuali delibere dell'assemblea condominiale inerenti lavori di straordinaria amministrazione e soprattutto spese condominiali non ancora pagate dal venditore.

A seguito delle recenti modifiche della disciplina sul condomi-

nio (legge 11 dicembre 2012 n. 220), l'amministratore di condominio ha l'obbligo di:

- allegare il regolamento di condominio al registro dei verbali delle assemblee;
- rilasciare al condomino che ne faccia richiesta attestazione dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

La certificazione energetica

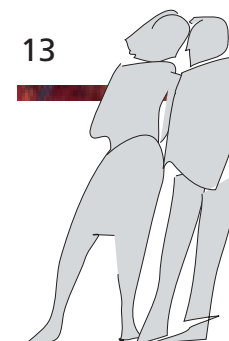
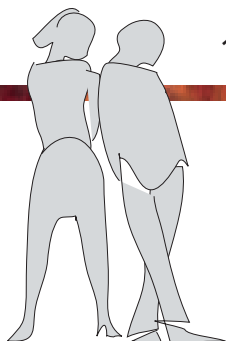
Il *D.L. 4 giugno 2013 n. 63* ha totalmente innovato la disciplina in materia di certificazione energetica applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al **preliminare**.

L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche per la stipula di un preliminare di vendita. Infatti, in base alle norme ora in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, rendere disponibile l'*attestato di prestazione energetica* al potenziale acquirente all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (e quindi quanto meno alla stipula del preliminare, che segna la conclusione delle trattative).

...le altre verifiche

Già al momento della predisposizione del preliminare deve essere verificata la sussistenza di tutte le altre condizioni per un **valido, efficace, compiuto e sicuro** trasferimento di proprietà di un immobile.

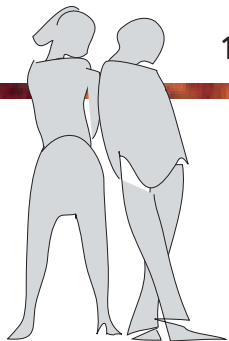
13



Proviamo a elencare le ulteriori verifiche, senza pretesa di completezza:

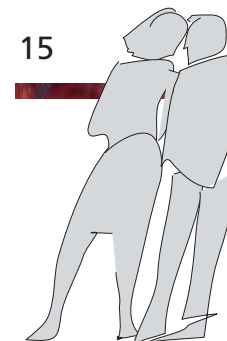
- verifiche inerenti il regime patrimoniale delle parti;
- verifiche inerenti la capacità giuridica e di agire delle parti (ad esempio nel caso di minori, interdetti, stranieri, enti);
- verifiche inerenti la conformità degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, etc.) alle norme di sicurezza;
- verifiche del rispetto delle normative che prescrivono specifiche modalità costruttive (ad esempio le normative in materia antisismica);
- verifiche inerenti la specifica disciplina prevista per i preliminari di immobili da costruire ⁽⁴⁾ (fideiussione, polizza assicurativa decennale indennitaria, etc., descritte più avanti);
- verifiche inerenti eventuali vincoli urbanistici gravanti sui terreni (ad esempio terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo o disciplinati da apposite convenzioni urbanistiche);
- verifiche su eventuali vincoli culturali o ambientali paesaggistici gravanti sugli immobili;
- verifiche inerenti eventuali prelazioni convenzionali o legali;
- verifiche sulla commerciabilità di immobili di edilizia residenziale pubblica (spesso per tali alloggi la legge o le convenzioni originarie pongono vincoli o limitazioni alla commerciabilità; va anche individuato il diritto oggetto di cessione se piena proprietà o proprietà superficaria);

14



- verifiche sulle garanzie per vizi in relazione allo stato di conservazione degli immobili da trasferire;
- verifiche sulla consegna dei beni (anticipata, ovvero al rogito definitivo, oppure differita);
- verifiche inerenti il regime fiscale del trasferimento (assoggettabilità ad I.V.A., eventuali agevolazioni fiscali, plusvalenze, altro).

15



Il contratto preliminare deve avere la stessa forma prescritta dalla legge per il contratto definitivo, pena la sua nullità. Pertanto **il preliminare per la compravendita di immobili deve essere in forma scritta: atto pubblico o scrittura privata**. Ovviamente al fine di poter procedere alla trascrizione del preliminare, il contratto dovrà risultare necessariamente da atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero da scrittura privata con sottoscrizione autenticata giudizialmente ⁽⁵⁾.

confirmatoria, la parte “non inadempiente” potrà anche richiedere il **recesso** dal contratto e avvalersi della caparra, trattenendola o esigendone il doppio; se ci si avvale della caparra confirmatoria, peraltro, non si potrà agire per ottenere il risarcimento dei maggiori danni: i due rimedi (per orientamento giurisprudenziale) non sono cumulabili.

Risoluzione e recesso saranno le uniche tutele a disposizione della parte “non inadempiente” laddove non sia oggettivamente possibile richiedere l’esecuzione in forma specifica: si pensi al caso della mancata edificazione dell’immobile promesso in vendita dall’impresa costruttrice entro i termini stabiliti in contratto; ovvero al caso della vendita a terzi dell’immobile promesso in vendita con preliminare non trascritto.

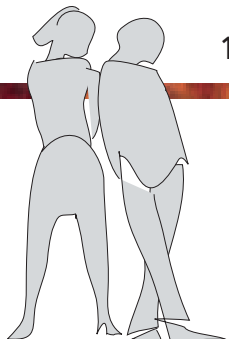
Inoltre se il preliminare è trascritto, l’acquirente ha un privilegio sull’immobile (ossia una garanzia particolare simile all’ipoteca) che garantisce il pagamento del doppio della caparra e la restituzione del denaro versato come acconto.

La tutela in caso di inadempimento

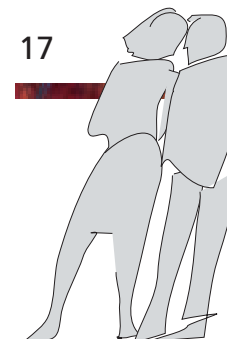
Qualora una delle parti si rifiutasse di stipulare il contratto definitivo, senza giustificato motivo, l’ordinamento riconosce alla parte “non inadempiente” specifici strumenti di “reazione” per la tutela dei propri diritti:

- innanzitutto la parte “non inadempiente” può rivolgersi al giudice e ottenere una sentenza sostitutiva del rogito definitivo ⁽⁶⁾. È questa l’**esecuzione in forma specifica** ⁽⁷⁾;
- in alternativa all’esecuzione in forma specifica la parte “non inadempiente” potrà richiedere, sempre al giudice, la **risoluzione del contratto** nonché il **risarcimento del danno subito**;
- se nel contratto preliminare è prevista una **caparra**

16



17



La caparra e l'acconto

Di solito chi propone di comprare una casa versa al promittente venditore, per dimostrare la serietà della propria proposta, una somma di denaro quale **caparra confirmatoria**.

Si è già detto della funzione che può svolgere la caparra in caso di inadempimento di una delle parti (qualora non si ricorra alla esecuzione in forma specifica o alla risoluzione del contratto). Quando si perfeziona la vendita, invece, la caparra viene scalata dal prezzo finale.

Oltre al pagamento della caparra può essere previsto il pagamento, prima del rogito definitivo, di rate di prezzo. Il preliminare deve pertanto indicare le relative scadenze, nonché come e dove le rate di pagamento del prezzo dovranno essere versate.

È di fondamentale importanza, quindi, specificare nel preliminare se le somme versate o da versare prima del rogito definitivo debbano fungere da **caparra confirmatoria** o da **acconto prezzo**.

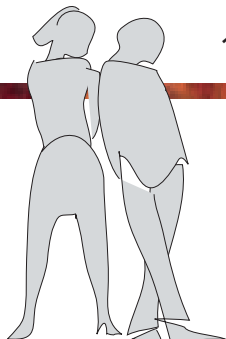
Bisogna ricordare, inoltre, che i pagamenti **non possono** avvenire per contanti ma con assegni non trasferibili o bonifici bancari.

Infine la legge dispone che all'atto della vendita le parti dichiarino le modalità di pagamento del prezzo e della provvigione al mediatore (ad esempio Agenzie Immobiliari, etc.), del quale vanno indicati i dati identificativi.

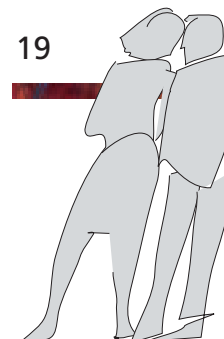
È opportuno inserire già nel preliminare l'indicazione degli estremi di pagamento (assegni, bonifici, altro) del prezzo versato e della caparra.

In caso di omessa, incompleta o falsa indicazione di questi dati si applicano pesanti sanzioni e il contratto sarà tassato sul valore commerciale della casa e non sul suo valore fiscale (vedi la già citata **Guida per il Cittadino sul Prezzo-Valore**).

18



19



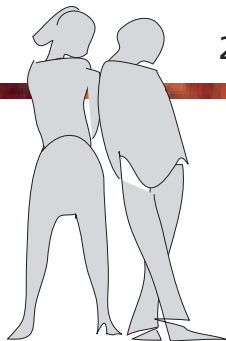
Le scadenze

Al momento del preliminare è necessario stabilire quando deve essere firmata la vendita. Si tratta del **termine di adempimento**, una data prima della quale nessuna delle parti può chiedere di fare la vendita se l'altra non è d'accordo. Dopo tale data sia l'acquirente sia il venditore possono invitare l'altra parte a firmare il contratto, davanti al notaio, con un preavviso di almeno quindici giorni.

Se questa ulteriore data non è rispettata, la parte "non inadempiente" potrà agire giudizialmente per ottenere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo, o per ottenere la risoluzione del preliminare e il risarcimento del danno; ovvero potrà recedere dal contratto avvalendosi della caparra (se prevista, come già precisato nel paragrafo "La tutela in caso di inadempimento").

Infine bisognerà indicare tempi e modalità di consegna della casa (ad esempio, con riguardo alle modalità, se nella vendita sono compresi anche gli arredi, se la cantina o il solaio vanno svuotati, etc.), accordandosi per un eventuale sopralluogo da farsi prima della vendita.

20



La riserva di nomina

Talvolta accade che la parte acquirente non sappia ancora chi sarà il futuro compratore della casa. Potrà magari essere un figlio o un parente ovvero una società che deve ancora essere costituita.

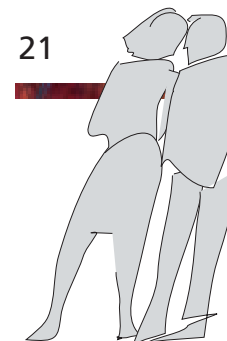
Sarà quindi opportuno che nel preliminare venga prevista una apposita clausola al fine di permettere che la vendita sia firmata da altre persone.

Il preliminare di immobile da costruire

Il decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 prevede, nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un immobile da costruire:

- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – prima o all'atto della stipula del contratto preliminare – una **fideiussione**, rilasciata da una banca o da un'impresa di assicurazione o ancora da un intermediario finanziario a ciò abilitato, **a garanzia** di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati dal costruttore stesso sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – all'atto della stipula del con-

21



tratto definitivo di compravendita – una **polizza assicurativa indennitaria di durata decennale** a garanzia dell'obbligo a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi manifestatisi successivamente alla stipula del predetto atto di trasferimento della proprietà;

- **l'obbligo di conformare il contratto preliminare** ad un contenuto "minimo" fissato dal legislatore (con previsione di specifiche allegazioni) ⁽⁸⁾.

Tali obblighi trovano applicazione solo se ricorrono i seguenti presupposti:

- **presupposto soggettivo:** riguarda le parti del contratto; è richiesto che a promettere di vendere sia un **costruttore** che agisce nell'esercizio di impresa e che a promettere di acquistare sia una **persona fisica**;
- **presupposto oggettivo:** deve trattarsi di "immobili da costruire", ossia di immobili per i quali "sia già stato richiesto il permesso di costruire", ma che "siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità".

La garanzia fideiussoria

Per il caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la fideiussione, la legge prevede espressamente la **nullità del contratto preli-**

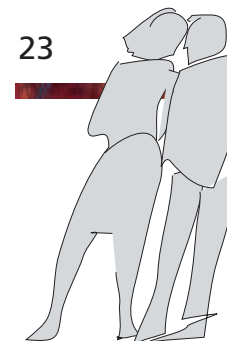
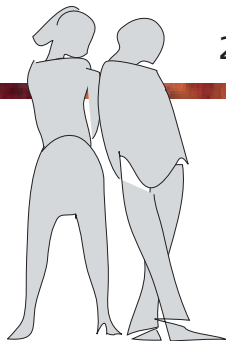
minare. La nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dall'acquirente. La garanzia fideiussoria opera nel caso in cui il costruttore/promittente venditore incorra in una **"situazione di crisi"** ovvero nei casi in cui il costruttore sia o sia stato sottoposto a esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

Come sopra già ricordato la consegna della garanzia fideiussoria è obbligatoria solo se oggetto del preliminare sia un "immobile da costruire" ossia un immobile che si trovi in uno stadio di "costruzione" che si colloca tra i seguenti due momenti:

- **dopo** l'avvenuta richiesta del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire, etc.) (purché tale richiesta sia successiva alla data del 21 luglio 2005, data di entrata in vigore della normativa);
- **prima** del completamento delle finiture, quando cioè non è ancora possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Sono conseguentemente esclusi dalla disciplina di tutela:

- i preliminari che riguardano edifici per i quali il progetto edificatorio sia stato solo predisposto dal costruttore/venditore ma non ancora presentato ai competenti Uffici del Comune;
- i preliminari che riguardano edifici per i quali sia già stato richiesto il rilascio dell'agibilità in quanto già completati anche delle finiture.

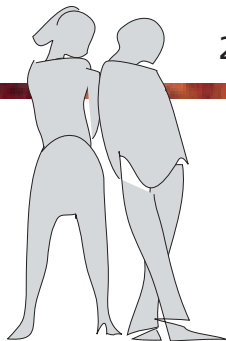


Particolare attenzione deve essere posta nel caso di **proposta di acquisto di un immobile da costruire**.

In questo caso poiché l'eventuale accettazione del promittente venditore dovrà corrispondere alla proposta del promissario acquirente, e poiché il contratto preliminare, al momento della sua conclusione, dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 6 del decreto legislativo 122/2005, la proposta dovrebbe già contenere tutta una serie di elementi (caratteristiche del bene, eventuali convenzioni urbanistiche, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che peraltro non sono nella disponibilità del promissario acquirente, ma bensì del promittente venditore.

L'argomento "**trasferimento di immobile da costruire**", per le molteplici problematiche sorte nella pratica, merita una trattazione più ampia e articolata che non può esaurirsi in questo contesto, e sarà oggetto di una successiva specifica Guida.

24



La registrazione

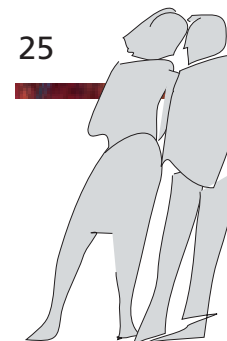
La registrazione consiste nella presentazione del preliminare all'Agenzia delle Entrate per il pagamento delle relative imposte. È obbligatoria e deve essere fatta entro 20 giorni dal perfezionamento del preliminare, cioè dalla sua firma o comunque da quando l'acquirente ha notizia che il venditore ha accettato la proposta.

Se il preliminare è firmato con atto notarile, la registrazione viene fatta dal notaio entro trenta giorni.

Le principali imposte da pagare sono l'**imposta di registro in misura fissa** (oggi pari a **200 euro**) e l'**imposta proporzionale** pari allo **0,50% della caparra**. In presenza di acconti prezzo, se la vendita è soggetta a imposta di registro, sarà dovuta anche l'imposta proporzionale pari al **3%** di ciascun acconto.

L'imposta pagata in relazione alla caparra o a eventuali acconti potrà essere dedotta dall'imposta di registro dovuta per la vendita se questa non è soggetta ad IVA.

25



Il preliminare deve contenere tutte le clausole di una vendita. Pertanto già al preliminare le parti sono chiamate alla massima collaborazione per agevolare la verifica di tutte le condizioni necessarie per la firma del contratto.

Il giorno della vendita, prima della firma, è opportuno inoltre che l'acquirente visiti effettivamente la casa da acquistare, verifichi se è pronta per la consegna e se è stata lasciata secondo gli accordi presi con il venditore.

Per agevolare le parti si indica di seguito, senza pretesa di completezza, la lista dei documenti e degli adempimenti più importanti.

Gli obblighi del venditore

Il venditore dovrà fornire:

- copia del suo atto notarile di acquisto con nota di trascrizione (o la dichiarazione di successione e i relativi documenti) e regolamento di condominio;
- planimetria catastale (cioè quella depositata in Catasto) evidenziando se la casa è di fatto uguale alla planimetria; si rammenta, al riguardo, che il venditore dovrà attestare nell'atto definitivo, a pena di nullità dello stesso, la conformità dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto con lo stato di fatto;
- tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici (Segnalazioni certificate di inizio attività, Denunce di Inizio Attività, permessi di costruire, condoni etc.) che riguardano la casa, con tutti i documenti presentati al Comune (piantine, ricevute di pagamento e simili);
- certificato di agibilità;
- certificato di stato libero o estratto riassunto dall'atto di matrimonio.

Dovrà quindi comunicare se:

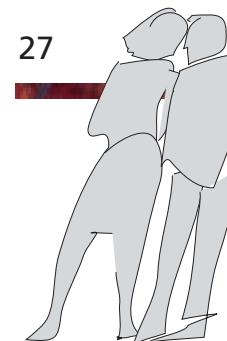
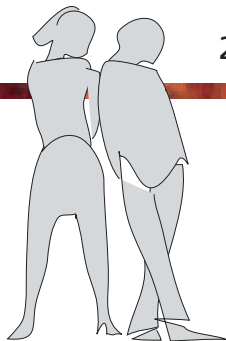
- l'immobile è locato a terzi; in caso positivo dovrà consegnare il contratto di locazione;
- gli impianti interni sono a norma di legge e se è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del libretto di uso e manutenzione ove prescritto; in caso contrario andranno fatti redigere da un tecnico specializzato salva diversa pattuizione tra le parti.

Se l'immobile è gravato da ipoteca dovrà fornire:

- copia del contratto di mutuo;
- ricevuta del versamento di estinzione mutuo o l'ultimo bollettino;
- eventuale copia dell'atto di assenso alla cancellazione di ipoteca o richiesta di estinzione d'ufficio ⁽⁹⁾.

Dovrà quindi comunicare se:

- l'unità immobiliare è dotata di attestato di certificazione energetica;
- ha mai usufruito di detrazioni fiscali di ogni tipo per lavori di ristrutturazione o per risparmi energetici; in caso positivo si dovrà precisare se tali detrazioni rimarranno in capo al venditore o passeranno all'acquirente;
- è intervenuto un mediatore; in tal caso dovrà comunicare il nominativo con relativi dati (nome, partita iva, codice fiscale, numero di iscrizione al REA presso la C.C.I.A.A.), costo della mediazione e copia dei mezzi di pagamento usati.



Dovrà inoltre far predisporre all'amministratore di condominio una comunicazione dalla quale risulti:

- che gli oneri condominiali inerenti l'unità immobiliare in oggetto sono stati regolarmente pagati;
- se ci sono delibere condominiali o lavori in corso che comportino spese straordinarie;
- se ci sono liti giudiziarie pendenti;
- se il condominio è dotato del contratto di servizio energia.

Dovrà anche farsi consegnare dall'amministratore di condominio copia del provvedimento di agibilità.

All'atto di vendita infine dovrà portare:

- lettera dell'amministrazione di condominio che attesti quanto sopra;
- certificato di stato libero o estratto riassunto dall'atto di matrimonio (se vi sono stati mutamenti rispetto ai dati comunicati in occasione del preliminare);
- le chiavi di casa.

Gli obblighi del compratore

Il compratore a sua volta dovrà:

- confermare se lo stato di fatto dell'immobile, visionato nel corso del sopralluogo, è conforme alla planimetria catastale;
- confermare se usufruisce di agevolazioni fiscali per la prima casa e di eventuali crediti di imposta (ossia se è in procinto di vendere la prima casa o l'ha venduta da meno di un anno); in tale ultimo caso dovrà fornir-

re al notaio l'atto di acquisto e di vendita della casa;

- confermare se si è avvalso di un mediatore; in tal caso occorrerà comunicare al notaio il nominativo del mediatore con relativi dati come sopra indicato.

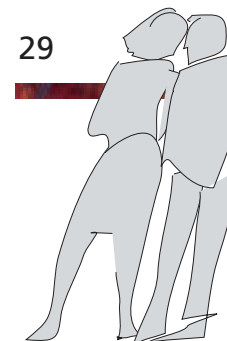
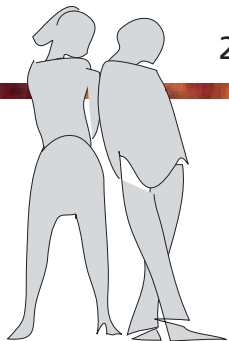
All'atto di vendita il compratore dovrà fornire:

- certificato di stato libero o estratto riassunto dall'atto di matrimonio;
- eventuale certificazione notarile originale inerente la vendita del suo vecchio appartamento per il "credito di imposta";
- copia di bonifici o mezzi di pagamento per caparra, prezzo dell'immobile e provvigione del mediatore.

Cosa succede se il venditore fallisce prima del rogito definitivo

In caso di fallimento tutto dipende dalle decisioni che vorrà adottare il curatore fallimentare: se il curatore deciderà di dare esecuzione al contratto, l'acquirente otterrà la proprietà del bene e dovrà pagare quanto dovuto a saldo prezzo; se, invece, il curatore deciderà di non dare esecuzione al contratto, l'acquirente avrà soltanto il diritto di ottenere il rimborso delle somme anticipate (sempre che tra i beni rimasti al fallito vi siano le risorse sufficienti).

Solo nel caso di **immobile da costruire** l'acquirente – al quale, a suo tempo, il costruttore ha consegnato la prescritta fideiussione – può, "anticipando" la decisione del curatore, "imporre" la sua scelta, per ottenere il rimborso garantito dalla polizza fideiussoria, rinunciando invece all'esecuzione del contratto e quindi all'acquisto del bene.



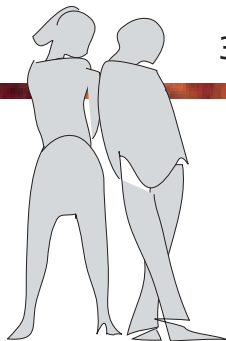
Se il contratto o il preliminare di vendita di una casa di abitazione è trascritto (per la trascrizione nei Pubblici Registri è necessario l'atto notarile) ed è concluso a giusto prezzo, il contratto stesso non può essere revocato se l'immobile è destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

Anche per questi motivi è preferibile, a tutela dell'acquirente, la trascrizione del preliminare.

Negli altri casi il preliminare **può essere revocato** se il fallimento avviene **entro un anno dalla firma** e se il valore della casa sorpassa di oltre un quarto il prezzo. La parte può evitare la revocatoria se prova di non aver conosciuto lo stato di insolvenza del venditore.

Se il fallimento avviene **entro sei mesi dalla firma**, la revoca può comunque avvenire a prescindere dal valore e dal prezzo pagato, purché il curatore del fallimento provi che la parte conosceva lo stato di insolvenza del fallito. In caso di revocatoria il promissario acquirente dovrà quindi chiedere, secondo la procedura fallimentare, la restituzione delle somme versate al promittente venditore.

30



Glossario

Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria è la somma di denaro che al momento della conclusione del contratto preliminare la parte promissaria acquirente versa alla parte promittente venditrice, a conferma della serietà dell'impegno assunto.

Caparra penitenziale

La caparra penitenziale è la somma versata dalla parte alla quale è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto preliminare e funge da corrispettivo per il caso di esercizio del diritto di recesso.

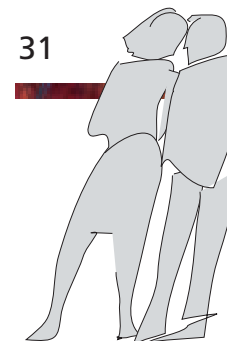
Catasto

Il Catasto è il registro tenuto dall'Agenzia del Territorio nel quale sono elencati tutti i beni immobili presenti in Italia, classificati per Comune con i dati catastali quali i numeri del foglio, della particella (o mappale) ed il subalterno, oltre agli altri dati necessari per calcolare la rendita catastale. La rendita catastale è un valore espresso in euro che costituisce la base per calcolare le imposte sugli immobili. Il catasto ha una funzione fiscale. Anche se riporta i nomi dei proprietari degli immobili, non dimostra chi è proprietario. Per verificare se qualcuno è davvero proprietario di un immobile bisogna consultare i Registri Immobiliari.

Mediatore

Mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza.

31



Penale

La penale consiste nella prestazione (normalmente il versamento di una somma di denaro) cui è tenuta una delle parti del contratto in caso di suo inadempimento o di ritardo nell'adempimento. La penale ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa (a meno che le parti non abbiano convenuto anche la risarcibilità del danno ulteriore).

Promittente venditore

Si definisce promittente venditore chi ha firmato un preliminare di compravendita per vendere un immobile.

Promissario acquirente

Si definisce promissario acquirente chi ha firmato un preliminare di compravendita per acquistare un immobile.

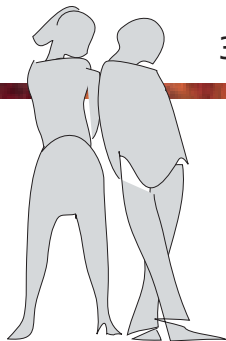
Registri Immobiliari

I Registri Immobiliari sono i libri nei quali si trovano tutti i contratti di vendita, donazione, permuta e simili, che trasferiscono la proprietà – o altri diritti – di beni immobili nonché le ipoteche, i sequestri, i pignoramenti, etc. I Registri Immobiliari possono essere liberamente consultabili all'Agenzia del Territorio dove si trova l'immobile o anche sul sito internet www.agenziadelterritorio.it.

Rogito definitivo

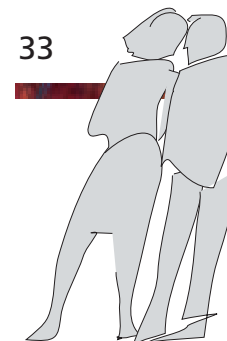
È l'atto di compravendita che segue il preliminare e con il quale la parte promittente venditrice trasferisce alla parte promissaria acquirente la proprietà dell'immobile, il tutto in esecuzione degli impegni reciprocamente assunti col preliminare suddetto.

32



- 1 Art. 2645 bis del codice civile.
- 2 Art. 2775 bis del codice civile.
- 3 Ai sensi degli artt. 1346 e 1418 del codice civile.
- 4 D.Lgs. n. 122/2005.
- 5 Art. 2657 del codice civile.
- 6 Il giudice, peraltro, non può emettere la sentenza se la parte richiedente non ha, a sua volta, eseguito la propria prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che detta prestazione non sia ancora esigibile.
- 7 Art. 2932 del codice civile; in relazione a quanto previsto in tale norma si consiglia di non accettare clausole che escludano il ricorso all'esecuzione in forma specifica.
- 8 Art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005.
- 9 Decreto Bersani (D.L. n. 7/2007).

33



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

Viale degli Ammiragli, 91
00136 Roma
www.adiconsum.it

Adoc

Via Chiana, 87
00198 Roma
www.adocnazionale.it

Altroconsumo

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Cittadinanzattiva

Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

Federconsumatori

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Lega Consumatori

Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

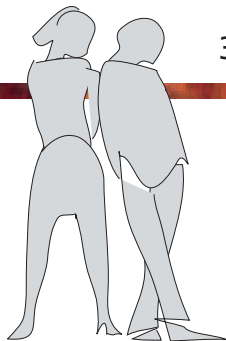
Movimento Difesa del Cittadino

Via Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

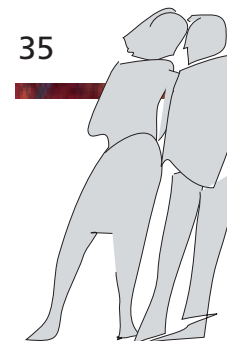
Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

34



35



Indice

Il contratto preliminare o “compromesso”

2

Acquisto sicuro: la trascrizione del preliminare

5

Il contenuto del compromesso

10

La forma

16

La tutela in caso di inadempimento

16

La caparra e l’acconto

18

Le scadenze

20

La riserva di nomina

21

Il preliminare di immobile da costruire

21

La registrazione

25

Tra il preliminare e la vendita

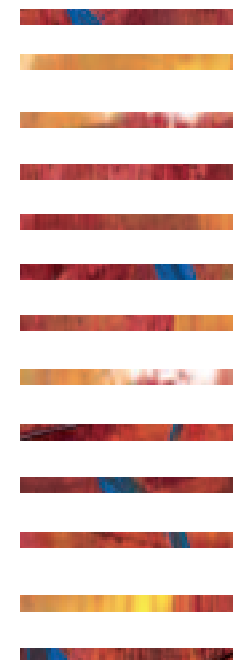
26

Glossario

31

Note

33



Progetto grafico e impaginazione

Aton - Roma

Aggiornato a luglio 2014

Le Guide **per il Cittadino**



Prezzo-Valore

I vantaggi della **trasparenza**
nelle **vendite immobiliari**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum

Adoc

Altroconsumo

Assoutenti

Cittadinanzattiva

Confconsumatori

Federconsumatori

Legambiente

Movimento Consumatori

Movimento Difesa del Cittadino

Unione Nazionale Consumatori

La seconda **Guida per il Cittadino** realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei Consumatori affronta una questione di grande rilevanza per la tutela di chi si accinge ad acquistare una casa.

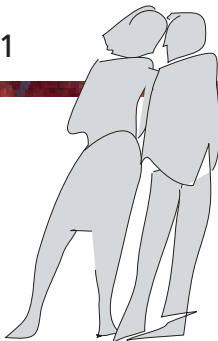
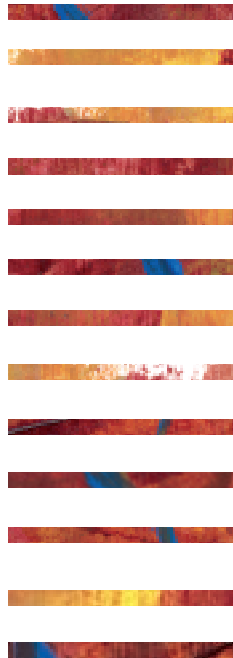
Il tema del **Prezzo-Valore**,

che non gode ancora della dovuta conoscenza, merita infatti di essere illustrato con grande chiarezza per dare diffusa informazione ai Cittadini su una norma che fornisce finalmente adeguate garanzie alle parti, e toglie nel contempo al mercato immobiliare l'opacità che lo aveva fino ad ora caratterizzato.

Nel manuale sono stati quindi illustrati i tanti vantaggi per il Consumatore; sono stati altresì evidenziati i rischi per chi non applica la norma.

Anche questa Guida, come già **Mutuo Informato**, potrà essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione del documento, e sarà consultabile nei rispettivi siti web.

Luglio 2007



Cos'è il "prezzo-valore"

A partire dal primo gennaio 2006¹ è possibile regolare fiscalmente alcuni trasferimenti immobiliari al valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Le finalità della norma, dalla quale i consumatori e tutti i cittadini hanno solo benefici, sono ispirate ad una logica di trasparenza nella contrattazione immobiliare e di equità nel relativo prelievo fiscale: è ora possibile indicare il prezzo reale pattuito e, al contempo, pagare le imposte relative all'atto solo sul valore dell'immobile determinato con i meccanismi di rivalutazione della rendita catastale, così detta "valutazione automatica"².

Il Notariato è stato, per oltre dieci anni, uno dei principali promotori di questo meccanismo, chiamato prezzo-valore, ritenuto idoneo a salvaguardare la totale legittimità degli atti di cui il notaio garantisce la pubblica fede e a recuperare il senso di una leale collaborazione tra lo Stato e i cittadini.

Le Associazioni dei Consumatori, che per missione istituzionale perseguono questo senso di collaborazione civile, sostengono fortemente la trasparenza dei contratti di vendita immobiliare al fine di eliminare le zone grigie in cui i consumatori e tutti i cittadini possono più facilmente subire abusi.

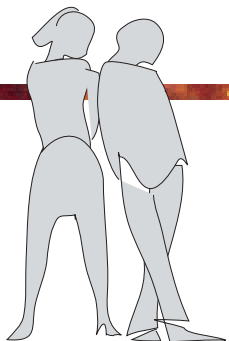
La norma sul prezzo-valore consente, in definitiva, la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale e, al contempo, l'emersione dei valori reali del-

le compravendite. Viene così meno ogni convenienza di dichiarazioni dirette all'evasione fiscale ("simulazione del prezzo"), e si elimina il conseguente rischio di riflessi negativi sulla stessa efficacia civile dei trasferimenti immobiliari.

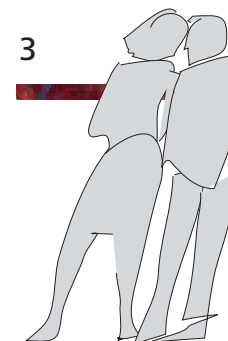
Deve riconoscersi la portata sociale del nuovo sistema: lo Stato tende una mano ai cittadini, consapevole che nella prima fase di applicazione delle norme potrà subire una riduzione di introiti tributari nel settore; i cittadini devono costituzionalmente comportarsi come tali, in quanto dalla emersione dei corrispettivi reali emerge una più trasparente visione del mercato e delle singole capacità contributive.

L'azione del Notariato e delle Associazioni dei Consumatori sarà finalizzata all'illustrazione di questo nuovo sistema, degli inconvenienti connessi alla prassi precedente, dei vantaggi, non solo economici, della nuova norma e, ove se ne ravvisi la necessità, dovrà essere anche di contrasto ai "cattivi consiglieri" che, con motivazioni poco chiare, cercano di far fallire la manovra.

2



3



L'ambito applicativo del sistema prezzo-valore in base alle attuali norme

A chi si applica il sistema prezzo-valore

Deve trattarsi di cessioni soggette ad imposta di Registro (escluse quindi, le cessioni soggette ad IVA) nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Sono quindi soggette al prezzo-valore anche le cessioni effettuate da società, imprese o enti, purché nei confronti di "persone fisiche" e purché soggette a imposta di Registro (non IVA). In altre parole, oltre a tutte le vendite in cui entrambe le parti sono "privati", sono soggette a prezzo-valore anche le vendite fatte a persone fisiche, da cedenti non-soggetti IVA (associazioni, fondazioni e simili), e anche quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione IVA; ad esempio, le vendite fatte da imprese costruttrici o di ristrutturazione poste in essere oltre i quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e le vendite fatte da imprese che non hanno costruito o ristrutturato l'immobile.

Oltre a tutte le vendite in cui entrambe le parti sono "privati", sono soggette a prezzo-valore anche le vendite fatte a persone fisiche, da cedenti non-soggetti IVA.

I beni che possono beneficiare del sistema prezzo-valore

Deve trattarsi di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (box, cantine, ecc). Come confermato dalla stessa Amministrazione Finanziaria (Telefisco 2006) il regime di favore si estende alle pertinenze senza limitazione di numero e anche se acquistate separatamente dal bene principale, purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale.

Il sistema vale anche per gli acquisti di abitazioni e relative pertinenze che non possono godere delle agevolazioni "prima casa". Quindi anche chi acquista una seconda o terza casa, dovrà pagare le imposte secondo le aliquote ordinarie, ma potrà chiedere che la tassazione venga comunque effettuata sulla base del valore catastale: il che costituisce comunque un bel risparmio.

Quando si applica il prezzo-valore

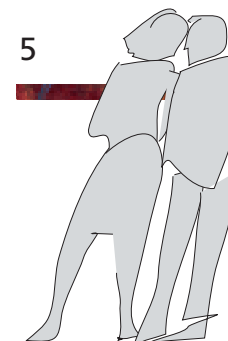
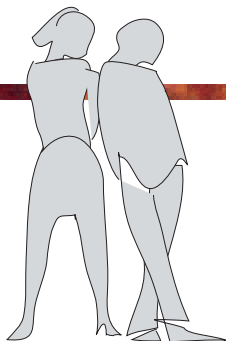
Si ritiene concordemente che la nozione di "cessione" comprenda, oltre agli atti traslativi del diritto di proprietà, anche quelli traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (ad esempio la nuda proprietà e l'usufrutto).

È necessaria una richiesta

La norma si applica a fronte di una precisa richiesta che la parte acquirente deve rendere al notaio: sebbene la norma sembri lasciare libertà sulla forma e le modalità di manifestazione di tale richiesta, è senz'altro opportuno che la richiesta risulti nel corpo dell'atto di acquisto.

4

5



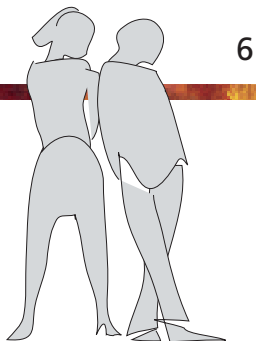
Riduzione degli onorari

Per evitare che gli onorari notarili, che come ogni prestazione professionale sono calcolati sul prezzo reale, costituiscano un possibile disincentivo all'applicazione della nuova normativa, il legislatore ha prescritto che gli stessi siano ridotti; tale riduzione è fissata nel 30 per cento. Il Consiglio Nazionale del Notariato, per assicurare la piena applicazione della novità normativa e raccogliendo le istanze delle Associazioni dei Consumatori, ha ritenuto che la riduzione venga applicata non soltanto alla specifica voce "onorari", che costituisce solo un elemento di composizione della parcella notarile, ma al complessivo compenso notarile.

Altre indicazioni sulla parcella notarile si possono trovare sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato all'indirizzo www.notariato.it

Il prezzo della vendita

Il meccanismo del prezzo-valore si applica a condizione che nell'atto sia indicato l'intero prezzo pattuito: "Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata."³.



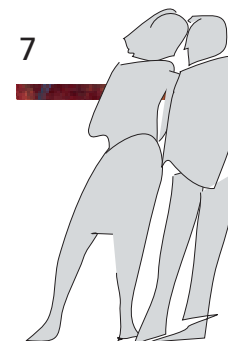
6

I vantaggi della norma e le conseguenze per chi non la applica

Si è già sottolineato che dal sistema del prezzo-valore i consumatori, tutti i cittadini e l'intera comunità civile hanno solo benefici.

E' opportuno tuttavia precisare i vantaggi che il nuovo sistema reca ai rapporti giuridici tra le parti e ai rapporti con l'Amministrazione finanziaria; ovvero rimarcare la gravità delle conseguenze, fiscali, civili, amministrative e persino penali, che possono discendere dalla simulazione del prezzo.

Dal sistema del prezzo-valore i Consumatori, tutti i Cittadini e l'intera comunità civile hanno solo benefici.



7

Gli effetti per le parti

Diritti di prelazione

I terzi che per legge o per contratto hanno un diritto di prelazione sul bene immobile oggetto di vendita, possono esercitare la prelazione stessa, o riscattare il bene già venduto, al prezzo dichiarato nell'atto di vendita, senza che il compratore possa pretendere la restituzione del prezzo realmente pagato.

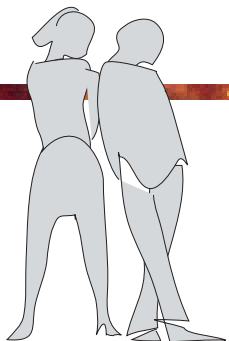


Se il venditore fallisce entro un anno dalla vendita, il curatore fallimentare può revocare la vendita.

Revocatoria fallimentare

Se il venditore fallisce entro un anno dalla vendita, il curatore fallimentare può revocare la vendita, può cioè riappropriarsi del bene venduto, se il compratore conosceva lo stato di insolvenza del venditore. La conoscenza dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto sorpassa di oltre un quarto quello del corrispettivo ricevuto. Per gli immobili da adibirsi ad abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado è esclusa la revocatoria fallimentare solo se la vendita è effettuata "a giusto prezzo". In tutti i casi di revocatoria, l'acquirente può insinuarsi nel fallimento, cioè richiedere la restituzione del prezzo, ma solo nei limiti di quanto dichiarato in atto e non per quanto realmente pagato⁴.

8



Rescissione della vendita

Se vi è sproporzione tra il valore dell'immobile compravenduto e il prezzo pattuito, e il venditore prova che la sproporzione è dipesa dal suo stato di bisogno di cui il compratore ha approfittato, il venditore può chiedere, entro un anno dalla stipula, la rescissione del contratto per lesione⁵.

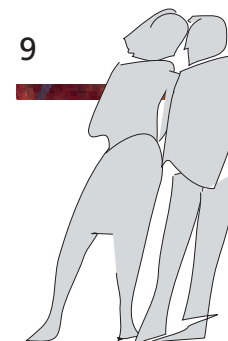
Altri vizi della vendita e limiti di restituzione del prezzo

Nei casi in cui, per eventuali vizi da cui sia affetto il contratto di compravendita, lo stesso si sciogla⁶, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato nel contratto, a meno che non provi (e ciò può risultare impossibile nel caso di pagamento in contanti) di aver pattuito e pagato una somma superiore.

Responsabilità professionali

È configurabile una responsabilità di chi suggerisca o consigli al contribuente di simulare il prezzo, o lo induca in errore affermando la sufficienza del valore catastale⁷.

9



Le conseguenze fiscali

Detrazione IRPEF

La detrazione IRPEF, spettante all'acquirente per gli interventi di recupero edilizio effettuati dal venditore, è determinata in proporzione al prezzo dell'unità immobiliare dichiarato nell'atto di vendita o assegnazione⁸.

Anche il venditore può subire conseguenze

Esclusione di accertamento sulle imposte sui redditi

Ai sensi di legge⁹, ove l'acquirente si avvalga delle nuove norme sul prezzo-valore e dichiari in atto il reale corrispettivo pattuito, non trovano applicazione le norme sull'accertamento induttivo¹⁰; non assume cioè rilevanza, ai fini della determinazione del reddito tassabile, la spesa effettuata per l'acquisto dell'immobile, e gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi non possono essere effettuati. Si ricorda ancora che, per non essere assoggettati ad accertamenti "induttivi" non è sufficiente indicare nel contratto un qualsiasi prezzo simulato anche se superiore al valore catastale, ma occorre indicare il reale "corrispettivo pattuito".

Privilegio a favore dello Stato

Negli atti stipulati al di fuori delle condizioni previste dal sistema prezzo-valore, nell'ipotesi in cui le parti non abbiano indicato nel contratto il prezzo reale, pur dichiarando un prezzo in misura corrispondente ai parametri catastali, si applica la

sanzione dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta¹¹; il relativo credito dello Stato è assistito dal privilegio¹² che grava sull'immobile acquistato; e poiché il privilegio è opponibile anche nei confronti dei terzi, è possibile che l'acquirente abbia difficoltà ad effettuare successive rivendite dell'immobile.

fiscali negative dalla simulazione del prezzo.

Plusvalenze sulla rivendita

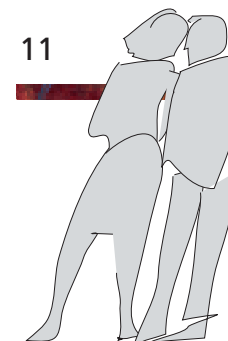
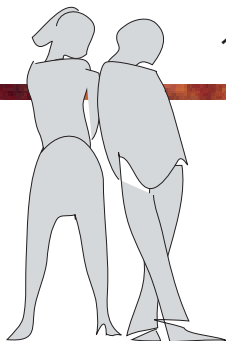
In caso di rivendita dell'immobile acquistato dichiarando un prezzo inferiore a quello reale e ricorrendo i presupposti di tassazione della plusvalenza¹³, quest'ultima sarà tanto maggiore quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'acquisto.

Sanzioni per il venditore

Anche il venditore può subire conseguenze fiscali negative dalla simulazione del prezzo. La mancata dichiarazione della plusvalenza immobiliare connessa al prezzo reale comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi¹⁴; nei casi più gravi può configurarsi il reato di frode fiscale¹⁵.

10

11



anche le somme pagate anteriormente all'atto



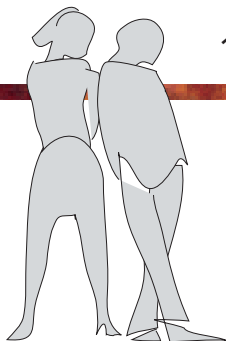
Detrazione degli interessi passivi

La detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale è ammessa solo per la parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita e alle spese accessorie previste dalla legge; ne consegue che qualora l'importo del mutuo sia maggiore del prezzo dichiarato, per la differenza non è possibile detrarre gli interessi passivi¹⁶.

Indicazione analitica delle modalità di pagamento

La legge¹⁷ dispone che all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" delle modalità di pagamento del prezzo. Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi di pagamento (assegni, bonifici, ecc.). L'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche le somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.). In caso di omessa, incompleta o falsa indicazione di questi dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore¹⁸, vanificando la richiesta del prezzo-valore. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare l'eventuale sanzione penale¹⁹ che comporta la pena della reclusione fino a due anni.

12



La disciplina antiriciclaggio

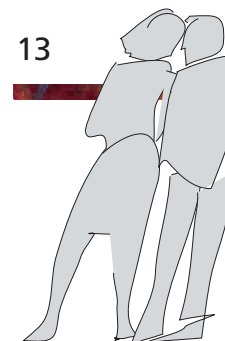
Il "prezzo-valore" interferisce anche con la normativa antiriciclaggio²⁰, la quale prevede sanzioni per pagamenti in contanti superiori a 12.500 euro. La stessa normativa prevede, oltre agli obblighi di identificazione e registrazione, la segnalazione di operazioni sospette anche da parte dei notai.

Tra gli "indici di anomalia" previsti²¹ al fine della comunicazione delle operazioni sospette - utilizzabile anche a fini fiscali - sono stati individuati i seguenti:

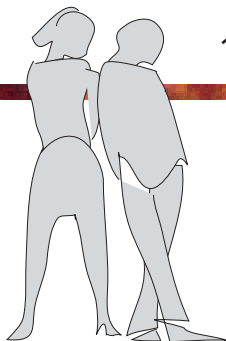
- "il cliente rifiuta di o solleva obiezioni a pagare il prezzo di vendita con bonifico o assegno bancario anche se la somma è superiore a € 12.500";
- "il cliente intende regolare i pagamenti con una somma notevole di denaro in contanti";
- "il cliente intende effettuare operazioni mediante l'impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell'operazione, non giustificate dall'attività svolta o da altre circostanze";
- "il cliente intende effettuare operazioni a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato";
- "il cliente intende comprare un bene immobile con una somma notevole di denaro in contanti".

È chiaro in definitiva che, soprattutto nei casi previsti dalla disciplina tributaria contenuta nella legge n. 266/2005 sul prezzo-valore, il comportamento simulatorio delle parti è privo di qualsiasi razionalità: infatti nella gran parte dei casi dalla simulazione del prezzo derivano ormai solo svantaggi e nessun reale vantaggio.

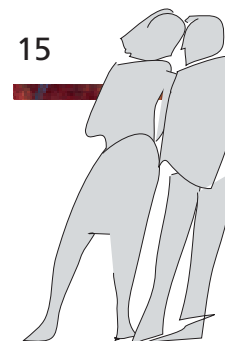
13



- 1 La norma che ha inizialmente introdotto il prezzo valore è stato l'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266 (finanziaria 2006); essa è stata oggetto di due successive modifiche: l'art. 35, comma 21 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella l. 4 agosto 2006, n. 248 (c.d. decreto Bersani-Visco); e l'art. 1, comma 309, della l. 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007). Il testo della norma nella attuale formulazione è il seguente: "In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e fatta salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600 , per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento."
- 2 Art. 52 d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro).
- 3 L. 266/2005, art. 1, comma 498, ultimo periodo. La "sanzione eventualmente irrogata" è quella prevista dall'art. 71 d.P.R. 131/1986, cit., in base alla quale se il valore accertato dall'ufficio supera quello dichiarato, si applica una sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento della maggiore imposta dovuta.
- 4 Art. 67 del r.d. 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare) , come modificato dall'art. 2 del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in l. 14 maggio 2005, n. 80.
- 5 Art. 1448 del codice civile.
- 6 Risoluzione (art. 1453 ss. c.c.), nullità (art. 1418 ss. c.c.), annullamento (art. 1425 ss. c.c.), riduzione del prezzo del contratto di compravendita (art. 1489 c.c.).
- 7 Artt. 9 e 10 del d. lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 (disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie); art. 1759 c.c. (responsabilità del mediatore).
- 8 Art. 2, commi 15 e 16, della l. 24 dicembre 2003, n. 350, e successivamente dall'art. 23-bis del d.l. 24 dicembre 2003 n. 355 convertito in l. 27 febbraio 2004, n. 47, recentemente prorogata dalla l. 23 dicembre 2005, n. 266.
- 9 Art. 1, comma 498 della l. n. 266/2005, cit.
- 10 Previste dall'art. 38 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (accertamento delle imposte sui redditi).
- 11 Art. 72 del d.P.R. 131/1986, cit.
- 12 Art. 2772 c.c.
- 13 Artt. 67 e 68 d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Testo unico sulle imposte sui redditi).
- 14 Art. 1, comma 2, del d. lgs. 18 dicembre 1997 n. 471 (Riforma delle sanzioni tributarie).
- 15 Articoli 3 e 4 del d. lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (Nuova disciplina dei reati in materia di imposte sui redditi).



- 16 Art. 15, comma 1, lettera b), del d.P.R. 917/1986, cit., come confermato di recente dalla Circolare Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E, e dalla Circolare Agenzia Entrate 31 maggio 2005, n. 26/E. Si ricorda che attualmente la detrazione è pari al 19% degli interessi passivi corrisposti nell'anno all'istituto mutuante, e delle spese assimilate, con una detrazione massima di euro 686,88 pari al 19% di euro 3615,20.
- 17 Art. 35, comma 22, del d.l. 223/2006, cit.
- 18 Ai sensi dell'art. 52, comma 1, d. P.R. 131/1986, cit.
- 19 Ai sensi dell'art. 76 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa) e, eventualmente, dell'art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico).
- 20 Art. 1 del d.l. 3 maggio 1991 n. 143, convertito in l. 5 luglio 1991 n. 197 (provvedimenti urgenti per limitare l'uso del contante e prevenire l'utilizzazione del sistema finanziario a scopo di riciclaggio); d. lgs. 20 febbraio 2004, n. 56 (attuazione della direttiva 2001/975/CE in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi da attività illecite).
- 21 Allegato "C" del provvedimento dell'Ufficio Italiano Cambi del 24 febbraio 2006.



Indirizzi utili

Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

Adiconsum

Via G.M. Lancisi, 25
00161 Roma
www.adiconsum.it

Adoc

Via Tor Fiorenza, 35
00199 Roma
www.adoc.org

Altroconsumo

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53
00196 Roma
www.cittadinanzattiva.it

Confconsumatori

Via Mazzini, 43
43100 Parma
www.confconsumatori.com

Federconsumatori

Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

Legambiente

Via Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legambiente.it

Movimento Consumatori

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

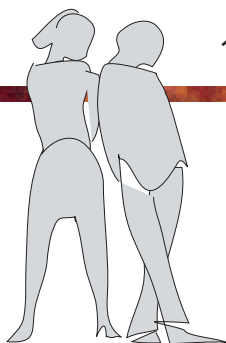
Movimento Difesa del Cittadino

Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.mdc.it

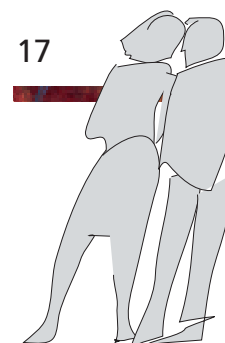
Unione Nazionale Consumatori

Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it

16



17



Indice

Cos'è il "prezzo-valore"

2

L'ambito applicativo del sistema prezzo-valore
in base alle attuali norme

4

I vantaggi della norma e le conseguenze
per chi non la applica

7

Gli effetti per le parti

8

Le conseguenze fiscali

10

La disciplina antiriciclaggio

13

Note

14

Indirizzi utili

16



Progetto grafico e impaginazione

Aton - Roma

Finito di stampare nel mese di luglio 2007 presso

Telligraf - Roma



Vivere in condominio

Guida informativa


per chi **acquista** un **immobile**



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI - C.S.N.



Obiettivo delle informazioni e dei consigli contenuti in questo “vademecum” è quello di aiutare a capire meglio la comproprietà per poterne godere i benefici e gestirla in modo pratico ed avveduto.

L’iniziativa è destinata ad evidenziare la funzione sociale di notai ed amministratori immobiliari nell’ambito condominiale che rappresenta un vero laboratorio dove si sperimenta la contrapposizione di maggioranza e minoranza, dove si distingue il potere deliberativo da quello esecutivo, dove l’occasione di confronto fra posizioni a volte confliggenti evidenzia la libertà di voto, la partecipazione, la tolleranza, la solidarietà.



Caro condomino,

Lei sta per diventare proprietario dell'unità immobiliare che ha scelto per l'acquisto; questa proprietà si chiama "condominio" ed è organizzata secondo la legge e secondo norme particolari.

Questa organizzazione è simile ad una piccola repubblica ed ha il suo Parlamento, un governo ed un responsabile dell'esecutivo.

Il condominio, non essendo un soggetto giuridico, non ha una volontà propria, ma i suoi atti sono la conseguenza dell'espressione di una volontà collettiva espressa dalla maggioranza; questa volontà diventerà norma da rispettare anche da coloro che non la condividono e la legge protegge comunque i suoi diritti.

La vita in un condominio può creare dei problemi, ma è opportuno abituarsi a trascurare gli interessi personali per adeguarsi alla regola comune anche se ciò apparisse ingiusto.

Conoscere i suoi diritti ed i suoi doveri la aiuterà ad integrarsi nella comunità e faciliterà il buon funzionamento del sistema; le proponiamo di esaminare gli uni e gli altri nelle pagine che seguono dove sono evidenziati i punti essenziali della normativa esistente, sugli organi del condominio (assemblea, amministratore, consiglieri) con qualche raccomandazione sulla vita in un condominio.

Speriamo che le semplici nozioni offerte possano essere utili per la sua informazione e per renderle più facile "Vivere in un condominio".



La fonte normativa

Il condominio è regolato dagli articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile, dalle disposizioni per l'attuazione e dalle leggi speciali.

In questi articoli è contenuto quanto riguarda:

[LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO](#)

[I DIRITTI DEI PARTECIPANTI](#)

[LA INDIVISIBILITÀ DELLE PARTI COMUNI](#)

[LE INNOVAZIONI](#)

[LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE](#)

[LA NOMINA E LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE](#)

[LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE](#)

[LA RAPPRESENTANZA DEL CONDOMINIO](#)

[L'ASSEMBLEA E LE SUE ATTRIBUZIONI](#)

[IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO](#)

Ogni condominio ha, o dovrebbe avere, un proprio regolamento nel quale sono contenute regole particolari relative a quello specifico condominio ed al quale sono allegate le "tabelle millesimali" cioè i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare di proprietà esclusiva, facente parte del fabbricato.

Oltre agli articoli del Codice Civile esistono altre norme che regolano la vita del condominio, in genere si tratta di norme (leggi, decreti legislativi, decreti ministeriali, circolari, ecc.) di portata più generale, come, ad esempio, quelle sul risparmio energetico o sulla prevenzione incendi, sulla sicurezza degli impianti o sull'abbattimento delle barriere architettoniche; di queste norme è impossibile fare un elenco anche perché, a differenza degli articoli del Codice Civile, subiscono modificazioni in termini abbastanza brevi.

4



La proprietà esclusiva e la proprietà comune

Sono parti di proprietà esclusiva quelle riservate all'uso ed al godimento di uno qualsiasi dei condomini, sono al contrario di proprietà comune, se il contrario non risulta dal titolo di proprietà, tutte quelle parti necessarie all'uso comune del fabbricato; esistono infine le parti del fabbricato che, pur essendo di proprietà comune sono di uso esclusivo, possono cioè essere riservate all'uso ed al godimento di uno solo dei condomini.

L'art. 1117 del Codice Civile elenca le porzioni del fabbricato che sono comuni in mancanza di indicazione contraria; altri locali o spazi, oltre quelli elencati dall'art. 1117 possono essere dichiarati comuni, ma ciò deve, inequivocabilmente risultare dall'atto di acquisto o dal Regolamento di condominio.

È buona norma prima di sottoscrivere il rogito di acquisto farsi mostrare il Regolamento e verificare eventuali esclusioni dalle proprietà comuni. Se talune indicazioni appaiono troppo generiche o imprecise non abbia timore di chiedere un sopralluogo, eventualmente in presenza dell'Amministratore per una ricognizione delle parti dichiarate comuni o di chiedere chiarimenti al suo notaio.

5



Il diritto del singolo comproprietario sulle cose di proprietà comune è proporzionato al valore della porzione di immobile della quale egli stesso è proprietario esclusivo. Le parti comuni del fabbricato non sono mai soggette a divisione salvo che la divisione possa farsi senza rendere scomodo l'uso della cosa da parte degli altri comproprietari. Sono vietate le innovazioni sulle cose comuni quando vi sia pericolo per la stabilità o la sicurezza del fabbricato, sono anche vietate quelle innovazioni che comportano una alterazione del decoro architettonico del fabbricato; sono infine vietate le innovazioni che hanno per effetto di sottrarre una o più parti comuni del fabbricato all'uso od al godimento anche di uno solo dei condomini.

Sono al contrario consentite le innovazioni dirette a migliorare l'edificio ed a renderne più comodo l'uso; se però queste innovazioni sono eccessivamente costose o voluttuarie rispetto alle particolari condizioni o alla importanza dell'edificio, e sono altresì suscettibili di utilizzazione separata, allora chi non intende trarne vantaggio deve, a richiesta, essere esonerato da ogni spesa o contribuzione relativa a questa innovazione.

L'innovazione è parimenti consentita, anche se l'utilizzazione separata non è possibile, purché la maggioranza che la ha deliberata, si accoli per intero la relativa spesa.

6



Mentre il Codice Civile si premura di indicare quali siano le parti di proprietà comune del fabbricato, le parti di proprietà individuale risultano, evidentemente, solo dal titolo di acquisto; sono parti di proprietà individuale quelle riservate all'uso ed al godimento di uno solo dei condomini.

Ogni condomino ha il libero godimento e la libera disponibilità della sua proprietà individuale, con l'obbligo tassativo di non arrecare danno o disturbo agli altri condomini od alla proprietà comune.

Il singolo proprietario non può opporsi a che, all'interno della sua proprietà vengano eseguiti interventi, di manutenzione o miglioramento agli impianti di proprietà comune. I manufatti di proprietà comune restano tali anche nella parte che attraversa la proprietà individuale e, pertanto, è vietato disporre a proprio gradimento ed altresì impedire la loro manutenzione da parte del condominio.

7



Il Regolamento di condominio

Il Regolamento costituisce una sorta di contratto tra i vari comproprietari e come tale deve contenere clausole sufficientemente precise per evitare che possano essere interpretate a beneficio del singolo.

Il regolamento deve anche precisare le differenti categorie di spese comuni alle quali i proprietari sono chiamati ed indicare la quota che fa carico a ciascuno di essi (tabelle millesimali).

8



Il condominio e l'assemblea

I condomini, per il solo fatto di essere proprietari di una frazione del fabbricato, si trovano ad essere parti di una collettività (il condominio) che ha delle regole alle quali tutti debbono adeguarsi.

Il condominio non ha soggettività giuridica; deve quindi agire per il tramite di un amministratore il quale peraltro ha funzioni eminentemente esecutive mentre chi prende le decisioni (funzione deliberante) è l'assemblea dei condomini; entro specifici limiti l'assemblea può delegare parte delle proprie attribuzioni ai consiglieri del condominio, cioè a un limitato numero di condomini che sulla base della delega ad essi conferita ed agendo sempre collegialmente, la sostituiscono.

L'assemblea è convocata dall'amministratore almeno una volta l'anno; la convocazione dell'assemblea è una facoltà dell'amministratore, ma quando viene richiesta da almeno due condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio, l'amministratore è obbligato a tale adempimento e, in mancanza, i condomini promotori sono autorizzati a convocarla di loro iniziativa.

9



L'avviso di convocazione dell'assemblea dovrà essere recapitato almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione, se il vostro regolamento non fissa un termine più lungo.

Nella convocazione troverete l'indicazione di tutti gli argomenti che saranno posti in discussione e sui quali l'assemblea sarà chiamata a deliberare; è possibile l'opposizione a che l'assemblea deliberi su argomenti che non sono all'ordine del giorno.

È un diritto delegare qualcuno a partecipare all'assemblea in vostra vece, ma vi consigliamo vivamente di partecipare di persona.

Non tutte le delibere possono essere prese con la stessa maggioranza, l'art 1136 del Codice Civile fissa le maggioranze necessarie per ogni tipo di delibera, in caso di dubbio sulla maggioranza necessaria non abbiate timore di chiedere all'amministratore di munirsi preventivamente di un parere motivato, renderete comunque un servizio alla comunità dei condomini evitando il successivo insorgere di un contenzioso legale.

Le delibere dell'assemblea dei condomini sono obbligatorie per tutti i partecipanti, ma il condomino dissenziente o assente può impugnarle davanti alla Autorità Giudiziaria per chiedere che vengano annullate se ritiene che violino la legge o il regolamento di condominio.

10



LA IMPUGNAZIONE NON SOSPENDE LA ESECUZIONE DELLA DELIBERA

Il termine per impugnare le delibere è di trenta giorni che decorrono:

- A) dalla data dell'assemblea se il condomino dissenziente è presente (di persona o avendo rilasciato delega ad altri);
- B) dalla data di conoscenza della delibera (ricezione della copia del verbale) se invece era assente e non si era fatto rappresentare.

Le delibere prese dall'assemblea dei condomini vengono trascritte, unitamente ad un sommario processo verbale della riunione, in un libro dei verbali tenuto dall'amministratore.

11



L'Amministratore

L'amministratore è il soggetto attraverso il quale il condominio agisce rappresentandolo nei confronti dei terzi. I suoi compiti fondamentali sono:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse di tutti i condomini;
- riscuotere le quote condominiali occorrenti per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio;
- erogare le spese per l'esercizio dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni;
- rendere il conto della sua gestione alla fine del periodo contabile (un anno);
- informare adeguatamente i partecipanti al condominio in merito alla situazione energetica delle parti comuni ed alla sicurezza degli impianti; nonché, conservare la documentazione ad essi relativa, affinché essa sia messa a disposizione in copia per tutti i condomini.

Un amministratore capace e competente favorisce il clima di convivenza nel condominio evitando almeno l'insorgere di questioni tra condomini; l'amministratore dura in carica un anno e può essere rieletto.

Nel contattare un amministratore professionista esprimerete pure apertamente quelle che sono le prestazioni a lui richieste e, soprattutto, mettetelo in condizione di valutare l'immobile del quale dovrà occuparsi e di precisarvi quale sarà il suo onorario.

La professione di amministratore immobiliare non è riconosciuta a livello legislativo, ciononostante coloro che esercitano la professione con carattere di esclusività e continuità aderiscono di norma ad associazioni di categoria a carattere nazionale che ne assicurano la formazione e l'aggiornamento.



Il Consiglio dei condomini

Molti regolamenti di condominio prevedono la esistenza di un "organo" che affianchi l'Amministratore con funzioni soltanto consultive; a differenza dell'assemblea dei condomini e dell'amministratore, il Consiglio dei condomini non è previsto dal Codice Civile ed anche le sue funzioni quindi possono variare da un condominio all'altro. Anche in mancanza di una norma del Regolamento che ne preveda la esistenza i Consiglieri possono essere nominati dall'Assemblea che in tal caso dovrebbe anche provvedere a definirne i compiti.

Di norma le funzioni attribuite al Consiglio sono quelle di collaborazione all'opera dell'amministrazione e, in particolar modo negli edifici di maggiori dimensioni, quelle di raccordo tra la generalità dei condomini e l'amministratore.

In questi casi vi potrà accadere di sentir parlare di "capo-scala", ma la definizione è oltremodo impropria poiché ai consiglieri non sono demandate né funzioni di comando, né poteri diversi da quelli di tutti i partecipanti al condominio, ma solo ed unicamente quelle funzioni, limitate, che a loro derivano dal Regolamento o dalle delibere dell'Assemblea.

Il Consiglio dei condomini a volte effettua anche la revisione contabile, ma in questo caso non può sottrarre all'assemblea il potere di approvare o meno l'elaborato contabile e ad ogni singolo condomino il diritto di esaminare il rendiconto ed i relativi giustificativi.

14



La contabilità

Al termine di ogni esercizio condominiale, che è un periodo contabile di dodici mesi non sempre coincidente con l'anno solare, viene predisposto dall'amministratore un rendiconto nel quale vengono dimostrate le spese sostenute per il mantenimento delle parti comuni e per il funzionamento dei vari servizi.

La contabilità non deve seguire forme rigorose, ma rendere comprensibili ai partecipanti al condominio le varie voci di entrata e di spesa con le rispettive quote di ripartizione; i giustificativi di spesa possono essere controllati da ogni condomino previo avviso all'amministratore.

Il prospetto di riparto delle spese evidenzia il totale dovuto per ogni unità immobiliare ponendolo a raffronto con le quote effettivamente versate per determinare il saldo o conguaglio di fine esercizio, a debito o a credito dei singoli comproprietari.

Per rendere più chiari i risultati della gestione contabile è opportuno riassumere in una "situazione patrimoniale" debiti, crediti ed ogni altra attività o passività di fine esercizio.

Ciò rappresenta un indispensabile collegamento tra le varie gestioni ed un sicuro punto di riferimento in occasione di passaggi di consegne fra i vari amministratori condominiali.

15



Le spese e la loro ripartizione

L'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e all'anno precedente".

È opportuno pertanto che l'acquirente prima della stipulazione del rogito notarile ottenga informazioni in ordine all'esistenza di oneri arretrati e di eventuali lavori deliberati e/o in corso.

Anche se nel rogito viene inserita la clausola secondo la quale tutti gli oneri condominiali sono a carico del venditore fino alla data della stipula, l'amministratore può richiedere direttamente all'acquirente eventuali quote arretrate (nei limiti di cui all'art. 63 disp.att.); quest'ultimo poi dovrà adoperarsi per suo conto per richiederne il rimborso al venditore.

Le quote condominiali periodiche (mensili, bimestrali, trimestrali) fissate nel preventivo di spesa annuale debbono essere versate all'amministratore sempre anticipatamente e non sono ammissibili compensazioni con eventuali risarcimenti di danni subiti o autoriduzioni in relazione a presunte inefficienze dei servizi comuni.

Il Codice Civile fissa all'art. 1123 il criterio generale per la ripartizione delle spese, in proporzione al valore della proprietà di ciascuno evidenziato nelle tabelle millesimali, ma sono previste poi ripartizioni particolari che tengono conto dell'uso diverso che i condomini possono fare delle cose comuni. Ma il regolamento condominiale può prevedere differenti criteri di riparto delle spese, da seguire anche se difformi rispetto alle indicazioni del codice.

Se l'unità immobiliare viene locata, il proprietario è sempre l'unico responsabile nei confronti dell'amministratore condominiale per quanto riguarda il pagamento delle quote; anche per quanto riguarda la partecipazione alle assemblee di condominio riguardanti il riscaldamento, il condizionamento o la modifica di servizi comuni, l'obbligo di informare l'inquilino spetta al locatore.



Le controversie

Nulla più di una forzata coabitazione induce persone, per altri versi miti e rispettose degli altrui diritti, a litigare, esprimendo così la parte peggiore del proprio carattere.

Ricordate e fate cortesemente ricordare a tutti, che i servizi comuni non sono riservati in esclusiva a questo o a quel condomino e che ognuno deve servirsene per le esigenze strettamente indispensabili evitando sprechi ed abusi.

Ricordate, e fate cortesemente ricordare a tutti, che la tranquillità ed il riposo delle persone sono un diritto e non una gentile concessione.

Un sereno e franco confronto di idee, nella sede appropriata, dal quale scaturisca una decisione tale da venire incontro alle necessità della maggioranza, senza danno per alcuno, vale tutte le sentenze possibili.

Ricordate infine, prima di decidere di intraprendere una causa, di valutare bene costi (sicuri) e benefici (sperati), optando per la decisione che assicuri il migliore rapporto tra questi e non tralasciando di considerare anche l'effetto indotto di una causa, indipendentemente dal suo esito, sui rapporti di buon vicinato.

18



Brevi considerazioni ed alcuni consigli per vivere in condominio

- La vita nella comunità condominiale impone il rispetto reciproco e la solidarietà tra tutti i condomini.
- L'Amministratore è il vostro mandatario, munito di una esperienza specifica, egli saprà indirizzare le decisioni nel rispetto della legge e del regolamento di condominio.
- Ricordate che l'Amministratore deve tutelare per definizione i vostri interessi anche se, per ipotesi, vi siete opposti alla sua nomina.
- Manifestate il vostro interesse per la comunità condominiale partecipando attivamente alle assemblee del condominio ed alla discussione sui punti all'ordine del giorno.
- Verificate l'andamento contabile del condominio e pagate puntualmente le quote ordinarie e straordinarie.
- Attenetevi per i pagamenti alle modalità ed ai tempi determinati dall'assemblea.

19



- Pagate preferibilmente con assegni, circolari o di conto corrente, e, in caso di pagamenti per contanti chiedete immediatamente una ricevuta (eviterete, a distanza di tempo, inutili ed antipatiche discussioni).
- Discutete i progetti di spese importanti e, anche se non ufficialmente richiesti, cercate di acquisire pareri, anche dal vostro notaio, per aiutare la decisione dell'assemblea.
- Ricordate che il preventivo da voi presentato non è per questa sola ragione il migliore in assoluto.
- Sorvegliate l'amministrazione ed occupatevi di tutto ciò che potete, ma senza assumere per principio un atteggiamento critico nei confronti dell'operato dell'amministratore.
- Giudicate lealmente l'operato dell'amministratore sapendo che un condominio esige da lui un lavoro importante di segretariato e di contabilità.



- Non prendete posizione contraria relativamente alle spese dalle quali non pensate di ritrarre un profitto personale; siate solidali con la generalità dei condomini per il buon funzionamento del sistema e la conservazione dell'immobile.

L'interesse generale è anche il vostro interesse particolare per la conservazione e la salvaguardia del patrimonio immobiliare nel quale siete condomino

Ultima ma non meno importante considerazione, riguarda la durata delle controversie giudiziarie che si trascinano, per una serie di fattori, nel corso di anni e, non di rado, pervengono alla conclusione quando ormai le parti hanno perso ogni interesse alla loro risoluzione.

Laddove quindi riteniate assolutamente necessario decidere giudizialmente una controversia ricordate che esistono strumenti di conciliazione delle liti che vi suggeriamo di utilizzare per risolvere il contenzioso con i condomini nel vostro fabbricato in modo rapido e soddisfacente.



Indice

La fonte normativa

4

La proprietà esclusiva e la proprietà comune

5

Il Regolamento di condominio

8

Il condominio e l'assemblea

9

L'Amministratore

12

Il Consiglio dei condomini

14

La contabilità

15

Le spese e la loro ripartizione

16

Le controversie

18

Brevi considerazioni ed alcuni consigli
per vivere in condominio

19

Guida informativa distribuita gratuitamente, fino ad esaurimento,
tramite gli uffici del Consiglio Nazionale del Notariato
e dell'ANACI

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Via Flaminia 160 - 00196 Roma

ANACI

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali
ed Immobiliari - C.S.N.**

Via Cola di Rienzo 111 - 00192 Roma

Redazione a cura di

Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato
e Centro Studi Nazionale ANACI

Progetto grafico e impaginazione

Aton - Roma

Stampa

Aton - Roma

Finito di stampare nel mese di maggio 2008

La Guida è consultabile su
www.notariato.it www.anaci.it

