

Martedì 15/11/2011

LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Gli atti di compravendita immobiliare, giuridicamente parlando, sono semplici scritture private che non necessiterebbero dell'intervento di terzi -oltre al compratore e al venditore- se non all'atto dell'autentica delle firme, da parte di un notaio o altro pubblico ufficiale, necessaria per dar loro riconoscimento ed efficacia giuridica (codice civile, artt. 1350 e 2702).

Considerando però la complessità e la delicatezza del tipo di transazione, dove ogni errore od omissione può costare veramente caro, è prassi -ed è anche consigliabile- rivolgersi ad un notaio anche per la stesura dei vari atti (compromesso e rogito) nella forma di "atto pubblico", delegando a quest'ultimo i controlli di rito.

Discorso diverso riguarda l'agente immobiliare, tipico intermediario nell'attività di ricerca della controparte (acquirente o venditore che sia) e nella gestione dei primi contatti. Pur se utile e comoda, la sua intermediazione non è però strettamente necessaria, ed anche qualora si decida di servirsene, è sconsigliabile limitare la propria libertà di scelta e di decisione impegnandosi per iscritto con "promesse irrevocabili" od "incarichi in esclusiva".

Di seguito approfondiamo le principali fasi della compravendita, soffermandoci su alcuni aspetti contrattuali e sulle novità recentemente introdotte dal decreto Bersani. Trattiamo inoltre l'argomento "mediazione", con particolare attenzione alla provvigione.

L'INCARICO DI VENDITA

È, in primissima fase, l'accordo che l'aspirante venditore sottoscrive con l'agente immobiliare, impegnandosi per un determinato lasso di tempo ai fini di una futura vendita.

Come già detto tali accordi sono sconsigliati perché limitativi, ma pur decidendo di sottoscriverne uno è bene fare attenzione a ciò che si firma, in particolare:

- alla durata: viene di solito specificata dettagliatamente e potrebbe rinnovarsi automaticamente in mancanza di una disdetta scritta inviata con un determinato anticipo. Al di fuori di tale ipotesi la disdetta non è generalmente possibile, a meno che non si paghino delle penali, poiché si tratta di impegni irrevocabili.
- alla clausola di esclusiva: se viene precisato che l'accordo è in esclusiva, il venditore non potrà concludere l'affare con l'aiuto di altre agenzie o privatamente, pena il pagamento di forti penali (vedi sotto). Diversamente, quando l'esclusiva non c'è, generalmente basta la comunicazione -per raccomandata a/r- di aver venduto tramite altri canali per far sì che l'incarico si risolva senza penalizzazioni né oneri.
- alle penali: solitamente sono previste nei casi in cui l'incarico è revocato prima della scadenza, quando il venditore si rifiuta di far visitare l'immobile o -nel caso di esclusiva- quando lo vende privatamente o con l'aiuto di altre agenzie nel periodo di validità dell'accordo. Il loro importo è generalmente inferiore alla provvigione, ma in alcuni casi potrebbe anche coincidere con essa, soprattutto se l'agenzia dimostra, di fronte ad una revoca, di aver già trovato un'acquirente che corrisponde alle esigenze del venditore. Stessa conseguenza, il dover comunque pagare la provvigione, potrebbe essere prevista nei casi in cui si rifiuti una proposta d'acquisto conforme alle condizioni poste sull'accordo, o qualora la vendita avvenga a

soggetti che hanno visitato l'immobile tramite l'intervento dell'agenzia, anche se essa avviene dopo che l'accordo e' scaduto. Consigliamo la lettura, in merito, del successivo settore dedicato agli intermediari immobiliari.

LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

E' l'atto emesso dai potenziali acquirenti di un'immobile (su modulo proposto dall'agenzia, se viene usato un intermediario), contenente precise promesse fatte al venditore sia riguardo alle condizioni di acquisto che al prezzo. I dati che devono necessariamente essere presenti sull'atto sono, oltre a quelli identificativi del venditore, del compratore e dell'immobile (indirizzo e descrizione della casa), il prezzo, le modalita' e i termini di pagamento, la data e il luogo dell'atto successivo (compromesso o rogito), la scadenza entro la quale il venditore deve dare accettazione e le eventuali penali previste in caso di inadempienza. Il documento, che dev'essere inoltrato al venditore tramite raccomandata a/r, impegna solo il compratore almeno fino all'eventuale accettazione scritta del venditore, da inoltrarsi sempre con raccomandata a/r entro il termine gia' detto.

Tre importanti osservazioni:

- se il venditore non accetta nei modi e nei tempi prefissati, il compratore puo' ritenersi libero dagli impegni firmati, poiche' la promessa perde di efficacia. In tal caso, se l'acquirente avesse versato somme a titolo di caparra o di acconto, queste devono essere restituite.

- se il venditore accetta la proposta, invece, l'acquirente e' obbligato ad acquistare alle condizioni concordate e la promessa diventa un contratto valido per ambedue le parti (art.1326 c.c.). In tal caso, quindi, il rifiuto dell'acquirente di concludere l'accordo comportera' il pagamento di una penale coincidente, se prevista, con la caparra (e idealmente non superiore al 30% circa del prezzo totale).

- non di rado la proposta irrevocabile di acquisto viene redatta in modo da poterla ritenere -una volta accettata dal venditore- sostitutiva dell'atto che invece dovrebbe seguirle, il compromesso (quando, per esempio, l'atto successivo a cui viene fatto riferimento e' il rogito). Cio', combinato al fatto che e' stata versata una caparra confirmatoria, ha effetti determinanti sulle conseguenze della rescissione di una delle parti. In tal caso, infatti, la parte inadempiente non rischia semplicemente la perdita della caparra, ma -in alternativa- puo' essere costretta ad adempiere. Il concetto viene approfondito piu' avanti, nella parte dedicata, appunto, alle penali tipiche del compromesso.

Nota importante

La proposta di acquisto non e' sottoposta a registrazione e al pagamento dell'imposta di registro in quanto non ha natura negoziale e soprattutto -nel momento in cui viene redatta- e' un atto unilaterale. Se pero' essa contiene la clausola che prevede che l'atto, una volta accettato dal venditore, abbia gli stessi effetti di un accordo preliminare, la registrazione e il pagamento dell'imposta di registro diventano obbligatorie, poste a carico del mediatore. Cio' indipendentemente dalla successiva stipula dell'accordo preliminare classico, il compromesso.

Fonte: Risoluzione Agenzia delle entrate n.63 del 25/2/08

IL CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO)

E' l'atto che precede il rogito, chiamato anche promessa di vendita. In questa fase tutti i dettagli devono essere gia' definiti e gli accordi presi, poiche' questo documento e' quello che per primo impegna ambedue le parti, con precise conseguenze in caso di mancato rispetto degli accordi. Il rogito e' di solito una mera ripetizione degli impegni preliminari, ed e' bene sapere che pur essendo teoricamente possibile apportare ogni sorta di variazione tra un atto e l'altro, nella pratica cio' puo' diventare molto difficile perche' occorre che ambedue le parti siano pienamente d'accordo.

Il compromesso contiene solitamente i seguenti dati:

- dati identificativi delle parti e dell'immobile (risultanze catastali, vani, pertinenze);
- prezzo dell'immobile nonche' modalita' e termini di pagamento (si vedano, in proposito, le recenti novita' introdotte dal decreto Bersani riportate piu' avanti. Esse riguardano specificatamente il rogito, ma -per riflesso- sono rilevanti anche in questa fase);
- regolarita' dell'immobile rispetto alle norme edilizie ed esistenza di eventuali vincoli (ipoteche, servitu', etc.);
- il titolo del possesso con la data in cui esso inizia e le eventuali limitazioni;
- versamento dell'acconto o della caparra (di circa il 20-25% del prezzo totale) e le conseguenti penali. E' bene conoscere, in merito, la distinzione tra acconto e caparra. Il primo non limita in alcun modo l'entita' della penale richiedibile dalla controparte in caso di inadempienza (e pur se e' possibile contestare una penale eccessiva, cio' non e' facile e potrebbe comportare il dover affrontare una causa), mentre la caparra si'. Ulteriormente, si deve sapere che la caparra penitenziale limita i rischi alla perdita della stessa (o del suo doppio, se la parte inadempiente e' chi l'ha ricevuta) senza soluzioni alternative, mentre la caparra confirmatoria offre la possibilita' alla controparte di forzare quella inadempiente al rispetto del contratto, in alternativa alla risoluzione. In cio' fa fede cio' che e' scritto sul contratto nonche' le disposizioni del codice civile (art.1382 e segg.).
- la data del rogito;
- la clausola dell'eventuale arbitrato (strumento che permette di tentare di risolvere le controversie senza adire all'autorita' giudiziaria, tramite modalita' diverse che devono essere specificate).
- data e firma dei contraenti.

Trascrizione e registrazione

Secondo quanto prevede il codice civile (art.2645 bis) il preliminare di compravendita di un immobile va trascritto nei pubblici registri (conservatoria) se redatto come atto pubblico o scrittura privata autenticata, anche se relativo ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Gli effetti della trascrizione decadono se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la redazione del rogito (contratto definitivo) o entro tre anni dalla trascrizione stessa, non venga effettuata la trascrizione del rogito.

Della trascrizione si occupa il notaio che si e' occupato di redigere o autenticare l'atto, pagando in conservatoria la relativa imposta ipotecaria nella misura fissa di 168 euro (D.lgs. 347/90 art.4 tariffa). L'operazione sara' successiva alla registrazione dell'atto con pagamento dell'imposta di registro. Venendo invece alla registrazione (formalita' fiscale finalizzata al pagamento delle imposte) l'obbligo riguarda ugualmente gli atti pubblici e le scritture private autenticate.

Se l'atto e' redatto come scrittura privata NON autenticata esso deve essere registrato:

- se il venditore e' un privato (quindi l'operazione non e' soggetta ad IVA) oppure
- se stipulato, dal 2007 in poi, a seguito dell'intermediazione di un agente immobiliare: in questo caso l'agente e' responsabile solidalmente per il pagamento dell'imposta di registro (per approfondire si veda piu' avanti)

oppure

- se il preliminare prevede una caparra (non soggetta ad IVA).

L'imposta di registro da pagare e' di 168 euro in misura fissa, entro 20 giorni dalla stipula. Va anche pagato il bollo di 14,62 euro ogni 100 righe. Cio' presentando presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle entrate il modello 69. Se nell'operazione e' coinvolto un notaio del pagamento si occupa lui stesso, telematicamente.

Se il preliminare prevede pagamento di una caparra confirmatoria va pagato anche lo 0,50% di questa, sempre a titolo di imposta di registro. Se invece prevede il pagamento di acconti sul prezzo non soggetti ad IVA, oppure una caparra penitenziale, deve essere pagato il 3% di questi. In ambedue i casi l'imposta pagata in sede di registrazione del preliminare e' considerata come acconto di quella dovuta per la successiva registrazione del rogito. Se il rogito non viene stipulato, queste imposte non saranno rimborsate a meno che la mancata stipula abbia cause non imputabili alle parti.

Fonte: Dpr 131/86 art.5, 10 (come modificato dalla Finanziaria 2007), 38 e Tariffa Art.10

Note importanti:

- la trascrizione del compromesso, benché non sempre obbligatoria, è decisamente consigliabile perché costituisce una vera e propria "prenotazione" sul bene oggetto di compromesso, nonché una garanzia di fronte a terzi riguardo ai diritti delle parti (nei casi estremi, ma possibili, di vendita a più soggetti, si salvano i diritti di coloro che registrano per primi).

- anche se può sembrare superfluo dirlo, è bene -riguardo ai pagamenti- chiedere e conservare accuratamente le ricevute nonché evitare di rilasciare assegni in bianco o senza data.

- è bene sapere che dalla firma del compromesso scaturisce, tra gli altri, anche il diritto dell'eventuale mediatore immobiliare a riscuotere la provvigione. Cio' anche se non e' stato firmato un preciso accordo al riguardo, e comunque solo a condizione che le parti contraenti siano quelle alle quali il mediatore ha fatto conoscere l'affare. In proposito si legga la successiva parte dedicata, appunto, all'intermediazione immobiliare.

L'ATTO DI COMPRAVENDITA (ROGITO)

Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi già trascritti nel compromesso, con le eventuali variazioni od aggiunte che si siano rese necessarie nel frattempo e che -comunque- scaturiscano da accordi tra ambedue le parti.

Normalmente viene redatto da un notaio come atto pubblico (come già detto la cosa è consigliabile vista la complessità del tipo di transazione). In tal caso il notaio dà all'atto efficacia pubblica, garantendo non solo l'identità delle parti ma la legalità dell'atto stesso e la veridicità di quanto in esso viene dichiarato. A tal fine al notaio spettano tutti i controlli formali riguardo l'eventuale esistenza di ipoteche o altri vincoli (pignoramenti, sequestri, servitù, etc.), nonché riguardo il rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (compromesso). A tal proposito è bene sapere che il fatto di aver concluso gli atti precedenti senza l'intervento -o comunque la consulenza- del notaio (promesse di acquisto, compromesso, etc.), potrebbe costituire un grosso ostacolo in tal senso. In questi casi, infatti, il notaio è praticamente costretto -in fase di rogito- a ratificare quanto dichiarato in tali documenti senza ovviamente assumersene la responsabilità.

All'atto del rogito, normalmente, viene pagato il saldo del prezzo concordato, quindi l'acquirente dovrà essere pronto con i contanti (ovvero gli assegni circolari o le cambiali, a seconda degli accordi) e aver già sbrigato tutte le necessarie pratiche di mutuo. In genere, per armonizzare i tempi, quando è stipulato un mutuo viene utilizzato un notaio consigliato dalla banca, che redige sia l'atto di rogito che l'ipoteca.

È questo, di solito, il momento in cui vengono anche pagate le tasse (di registro, Iva, etc.), la parcella del notaio e la provvigione al mediatore (anche se il diritto ad essa, come già detto, matura al compromesso). L'atto deve contenere:

- dati anagrafici dei contraenti;
- dati riguardanti l'immobile e delle eventuali pertinenze (descrizione, situazione catastale, titolo di possesso del venditore e sue eventuali limitazioni);
- indicazione dei confini con altri immobili;
- indicazione del prezzo e dei tempi e modalità di pagamento;
- accordi circa la consegna dell'immobile e sul subentro dell'acquirente negli oneri attivi e passivi (quando questi non siano contestuali al rogito).

Trascrizione e registrazione

L'atto definitivo di compravendita deve sempre essere registrato presso lo specifico ufficio (del registro) all'Agenzia delle entrate e trascritto nella locale conservatoria dei registri immobiliari, calcolando e pagando nel contempo tutte le imposte dovute (per conoscerne l'entità si veda la scheda riportata tra i link utili).

Di solito è il notaio che si occupa di queste formalità (anche perché ne ha la responsabilità), e il suo

intervento e' particolarmente importante per la registrazione in conservatoria, poiche' in questa fase egli provvede a iscrivere le ipoteche relative a un eventuale mutuo nonche' tutti gli altri eventuali diritti "reali" che sorgono dal rogito: servitu', usufrutto, diritto di abitazione, enfiteusi etc.etc. Le parti, a livello cautelativo, possono poi controllare che tutto sia stato fatto regolarmente, chiedendo in conservatoria una visura.

Note importanti

- il venditore, nel rispetto della legge, deve comunicare alla Questura -o al Comune, se questa non c'e'- la consegna dell'immobile all'acquirente, entro 48 ore dalla stessa. Cio', volendo, su modulo prestampato disponibile nella Questura, in cartoleria, o presso lo stesso notaio (che spesso si prende carico anche di tale adempimento).

- determinare i costi relativi all'intervento del notaio e' praticamente impossibile, visto che quest'ultimo si rifa' a tariffe, stabilite dall'ordine, variabili per ogni singola attivita' da un minimo ad un massimo, con ampie facolta' di variazione nel caso in cui la pratica sia particolarmente complessa. In casi estremi una valutazione puo' essere solo affidata allo stesso ordine dei notai.

- al rogito va allegata la "dichiarazione di conformita'" dell'immobile alle norme sulla sicurezza (legge 46/1990), relativamente agli impianti elettrici, rilasciata da tecnici abilitati. Se la casa risulta gia' in regola, il venditore potra' inserire nel rogito una dichiarazione sulla regolarita' dell'immobile, con valore di atto notorio. E' compito del venditore fornire tutta la documentazione che il notaio richiede.

IL CRITERIO DEL "PREZZO VALORE" E LE NOVITA' DEL 2007

Il decreto Bersani (d.l.223/06, diventato legge 248/2006) e la legge finanziaria 2007 (296/06) hanno introdotto diverse novita'. Ci limitiamo a riportare quelle che coinvolgono le cessioni di immobili ad uso abitativo, riguardanti essenzialmente l'atto definitivo di compravendita (il rogito). Le nuove disposizioni si applicano per gli atti formati (o le scritture private autenticate) a decorrere dal 6/7/06 (secondo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto).

Riguardo, nella fattispecie, le cessioni di immobili ad uso abitativo intercorse tra privati, la legge precisa che sul rogito deve essere riportato l'effettivo corrispettivo pattuito. Merita ricordare, al riguardo, che la finanziaria 2006 ha introdotto per questo tipo di cessioni la possibilita' dell'acquirente di chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto, ovvero indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti (in precedenza le imposte si pagavano sul prezzo pattuito, cosa che determinava la prassi di dichiararne uno inferiore, solitamente corrispondente al valore catastale rivalutato, evadendo in parte le tasse).

Il "Bersani" ha integrato questa disciplina, detta del "prezzo-valore", prevedendo che sull'atto dev'essere comunque riportato l'effettivo prezzo pattuito e precisando che se tale dato viene occultato oppure dichiarato in misura inferiore, il suddetto "criterio agevolato" di determinazione della base imponibile viene meno. In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella gia' applicata.

In pratica, la conseguenza e' che sul rogito, quando le parti decidono di tassare la compravendita in base al valore catastale, devono apparire due valori, quello catastale e quello reale di compravendita (il prezzo

pattuito).

Il decreto ha anche precisato che, in tali circostanze, le tariffe notarili devono ridursi del 30%.

Nota: l'applicazione del suddetto criterio del "prezzo-valore" va richiesta al notaio al momento della stipula del rogito e non può essere fatta successivamente, con una dichiarazione integrativa. Così si è espressa l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 145E del 9/6/2009.

Per le cessioni soggette ad Iva (ovvero dove una delle parti è un'impresa o una società), le novità sono altre. Le imposte, come avveniva precedentemente, continuano ad essere calcolate sul valore di cessione (il prezzo pattuito) che deve corrispondere -come minimo- a quello cosiddetto "normale", ovvero di mercato (*). La legge, in pratica, introduce un nuovo criterio di determinazione, o meglio di "presunzione", di tale valore normale, precisando che esso, nel caso venga acceso un mutuo o un finanziamento, deve coincidere col valore finanziato. Il cambiamento è importante, perché di fatto rende impossibile dichiarare sugli atti di vendita un valore inferiore a quello del mutuo, il nuovo valore "di mercato" a cui riferirsi. Se lo si fa, da oggi l'ufficio accertatore può procedere in modo diretto ad una rettifica in termini d'IVA, senza dover per forza dimostrare la falsità o l'incompletezza dei dati. C'è da dire in ogni caso che con più pronunce (risoluzione 122/2007 e 248 del 17/6/08) l'Agenzia delle entrate ha specificato che nel caso in cui il finanziamento non sia destinato solo all'acquisto dell'immobile, e quindi sia di valore superiore al costo dello stesso, il contribuente può fornire prova inerente tale "discrepanza", rilevando quale sia la parte del finanziamento destinata all'acquisto dell'immobile (è bene, in questi casi, che il contratto di mutuo sia dettagliato in tal senso).

(*) Nota: il valore normale del bene, ovvero "il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi", è diventato, con la legge Bersani, il barometro a cui l'amministrazione finanziaria può riferirsi per i suoi controlli, presumendolo come base per provare infedeltà o sottofatturazioni (salvo prova contraria, ovviamente). Per rendere più chiara e corretta l'applicazione della legge (la confusione e le interpretazioni sono tante), la finanziaria 2007 ha introdotto una disposizione secondo cui l'agenzia delle entrate dovrà individuare, periodicamente, i criteri utili per individuare tale "valore normale", regole a cui potranno riferirsi sia l'amministrazione finanziaria che i contribuenti. Per saperne di più si attendono i primi provvedimenti.

Importanti novità, ulteriormente, riguardano invece tutti i casi, ovvero sia le cessioni tra privati che quelle soggette ad IVA. Viene disposto che al momento del rogito debbano essere fornite alcune informazioni sotto forma di "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" (in pratica un'autocertificazione, ovvero una dichiarazione fatta sotto la propria responsabilità).

Nel dettaglio:

- dev'essere fornita, in modo analitico, l'indicazione delle modalità di pagamento, con descrizione dei mezzi utilizzati (per l'assegno, per esempio, va indicato il soggetto emittente, la banca trattaria, il numero e la data di emissione, l'importo, il soggetto beneficiario e l'eventuale presenza della clausola di non trasferibilità). Ricordiamo, in proposito, che l'attuale normativa antiriciclaggio consente il pagamento in contanti solo per un massimo di 12.500 euro, considerando tutti i pagamenti (acconti, caparre e saldo) avvenuti nel corso delle varie fasi. Nell'atto di notorietà, infatti, andranno specificati tutti i pagamenti effettuati, anche quelli precedenti al rogito vero e proprio.

- ciascuna delle parti deve indicare l'eventuale utilizzo di un mediatore immobiliare, dichiarando in caso positivo:
- i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa societa';
- il codice fiscale o la partita IVA;
- il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa societa';
- l'ammontare della spesa sostenuta per tale attivita' e le analitiche modalita' di pagamento della stessa.

Le sanzioni amministrative, in caso di dichiarazioni omesse, incomplete o mendaci, variano da 500 a 10.000 euro (sanzioni penali a parte, che ai sensi dell'art.483 del c.p. prevedono la reclusione fino a due anni). In merito di imposta di registro, inoltre, e' prevista la possibilita' che i beni oggetto di compravendita subiscano accertamenti di valore.

L'AGENTE IMMOBILIARE: LA PROVVISORIE E LE NUOVE RESPONSABILITA'

L'intervento di un agente immobiliare, come gia' detto, non e' obbligatorio ma puo' essere d'aiuto sia per la ricerca del potenziale acquirente/venditore, sia per il disbrigo delle prime pratiche.

Alcune conseguenze dell'utilizzo di un mediatore -nella fattispecie della firma di determinati accordi- le abbiamo gia' trattate. Resta da approfondire l'argomento "provvisoria", ovvero il compenso dovuto per la mediazione.

La provvisoria, e' bene saperlo, non e' fissata da alcuna legge e puo' oscillare tra il 2 e il 3% del valore della transazione. E' dovuta da ambo le parti, venditore e acquirente, a garanzia della neutralita' del mediatore.

Una cosa che molti ignorano, inoltre, e' che il diritto del mediatore a ricevere il compenso scatta nel momento in cui "l'affare e' concluso per effetto del suo intervento", quindi nel momento in cui viene firmato il compromesso (o l'accettazione di una proposta irrevocabile di acquisto, quando questa possa considerarsi sostitutiva al compromesso) da due controparti che egli ha fatto incontrare mettendole a conoscenza del potenziale affare. Perche' il diritto esista e' sufficiente che le parti si servano consapevolmente dell'attivita' dell'intermediario, non e' strettamente necessario che esistano accordi scritti.

Tutto cio' scaturisce sia dal codice civile, nella parte dedicata alla mediazione (art. 1754 e segg.), sia da diverse sentenze "chiarificatrici", anche di Cassazione.

La questione del diritto alla provvisoria, al di la' di questa regola generale, e' delicata e sfaccettata e va valutata caso per caso (magari con l'aiuto di un legale), considerando anche che la Cassazione ne ha

trattato, di volta in volta, diversi aspetti.
Nuove responsabilita' del mediatore

Dal 1/1/2007, per effetto della nuova finanziaria (legge 296/06) l'agente immobiliare diventa co-responsabile, con i contraenti, della registrazione e del pagamento dell'imposta di registro per quanto riguarda tutti gli atti -redatti come scrittura privata non autenticata- stipulati a seguito della sua attivita'. Rientrano in questa categoria tutti gli atti privati le cui firme non vengono autenticate (generalmente il contratto d'affitto, il preliminare di vendita/compromesso e -in alcuni casi- addirittura la proposta di acquisto accettata). Per tutti quegli atti per la cui redazione -o anche solo per l'autenticazione delle firme- interviene un notaio o un pubblico ufficiale (tipicamente il rogito, ma talvolta anche il compromesso), la co-responsabilita' grava su questa figura.

Detraibilita' fiscale della provvigione

Il gia' citato decreto Bersani ha introdotto, al riguardo, una interessante novita'. Dal 1/1/2007 sara' possibile detrarre fiscalmente i compensi corrisposti agli intermediari immobiliari (nella misura del 19%) quando questi siano relativi all'acquisto dell'abitazione principale, per un importo non superiore ai 1.000 euro per anno. Se l'acquisto e' effettuato da piu' proprietari, la detrazione, sempre nel limite complessivo di 1000 euro, dovra' essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprieta'. Tale facolta' e' comunque subordinata al rispetto delle novita' che lo stesso decreto ha introdotto riguardo al rogito, ovvero all'obbligo di riportare sullo stesso l'entita' dei compensi pagati nonche' i dati fiscali del mediatore (vedi sopra, nella sezione dedicata al rogito).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E OBBLIGHI IN FASE DI COMPRAVENDITA

Il 1/7/2009 e' entrato in vigore l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica (ACE) per le unita' immobiliari, anche sotto i 1000 mq, vendute od affittate, sia nuove che gia' esistenti. Previsto in prima fase solo per gli edifici nuovi o ristrutturati, da tale data vale per tutte le unita' immobiliari esistenti e scatta -in capo al proprietario- nel momento in cui l'immobile viene ceduto a titolo oneroso (venduto o affittato). Si tratta di un documento che "fotografa" il consumo energetico dell'unita' immobiliare, riportando dati sugli usi di energia inerenti il riscaldamento, la produzione di acqua calda, la climatizzazione estiva e l'utilizzo di fonti rinnovabili, con una stima delle emissioni di gas ad effetto serra determinate da tali usi.

Viene rilasciato da tecnici abilitati iscritti agli Albi professionali, detti "certificatori", che ne consegnano copia anche al Comune dove e' ubicato l'immobile.

In merito si deve sapere che:

- ad oggi non c'e' obbligo di allegare questo certificato al contratto di compravendita o di affitto, cosi' come originariamente previsto dalla legge (d.lgs.192/2005 art.6 commi 3 e 4), perche' tale disposizione e' stata abrogata dal DL 112/08.

- dal 29/3/2011 pero', per effetto dell'entrata in vigore del D.lgs.28/2011, in tutti i contratti di compravendita il compratore deve fare una dichiarazione dando atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione

relativa alla certificazione energetica dell'edificio. Stessa cosa nei contratti di locazione di immobili già dotati di certificazione ACE. Per quelli sprovvisti di documentazione pertanto l'obbligo non c'è.

- a tutto quanto sopra potrebbero fare eccezione le Regioni che abbiano già legiferato in modo diverso a seguito della applicazione della direttiva 2002/91/CE. Esse potrebbero per esempio aver già legiferato prevedendo l'obbligo di allegazione, che nel caso andrà rispettato.

È facile capire come sia importante muoversi in modo adeguato e soprattutto redigere bene i contratti (rogiti o contratti di affitto), dopo aver trovato un accordo con la controparte. Il consiglio è di informarsi prima di tutto sulle regole in vigore nella propria regione, con l'aiuto di un esperto o del notaio che si occupa della vendita, per poi farsi consigliare da quest'ultimo sul cosa fare e -soprattutto- cosa inserire nel contratto.

Il consiglio nazionale dei notai ha emanato delle utili note di approfondimento consultabili QUI. Ricordiamo anche che il DI 112/08 ha abrogato anche l'obbligo di allegare al rogito la certificazione degli impianti (elettrico, riscaldamento, caldaia, etc.), della quale comunque il proprietario deve dotarsi al momento della loro installazione o revisione. Anche qui è determinante una corretta redazione del rogito, perché la responsabilità grava sul venditore.

Rita Sabelli

Ha collaborato Katia Moscano.

Fonte: <http://www.aduc.it>