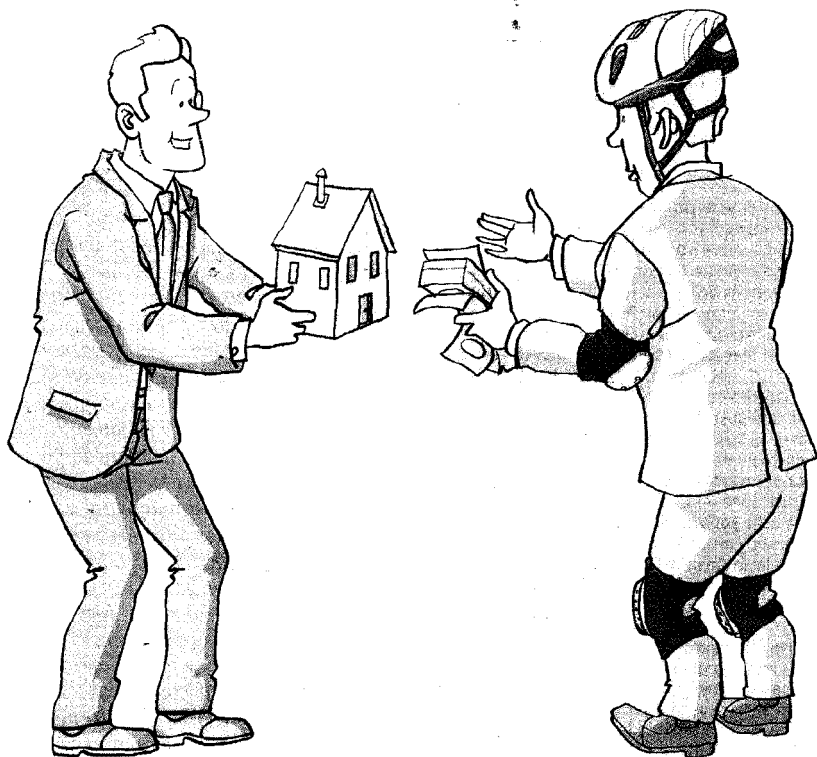


Compravendite Notai, comuni e assoconsumatori uniti per tutelare chi acquista una casa: dai mutui, dai costruttori e dai costi inutili

Voglia di sicurezza



di **Teresa Campo**

Mezz'ora di consulenza preventiva gratuita presso un notaio, e l'acquisto della casa diventa un'operazione più semplice e soprattutto più sicura. Con questo spirito è nata lo scorso anno, e quest'anno replica, l'iniziativa Comprare casa senza rischi promossa da notai, comuni e associazioni dei consumatori. Obiettivo: informare sull'importanza di ricorrere a una consulenza preventiva prima di comprare casa piuttosto che stipulare, rinegoziare e surrogare un mutuo. Quest'anno a riprendere per primi l'iniziativa sono il comune di Milano e le associazioni nota-

ri della città e di tutta l'area milanese e lombarda, che dal 3 al 14 novembre dispenseranno gratuitamente consigli su come comprare una casa, come scegliere un finanziamento, come combattere il caro-mutui. Basta fissare, anche online, un appuntamento presso lo studio di un notaio del distretto di Milano (progetti analoghi sono in corso da Treviso a Bari). Il 29 ottobre è previsto inoltre un incontro con i cittadini per affrontare le tematiche relative all'acquisto della casa e all'aumento del costo dei mutui, occasione in cui saranno distribuite le nuove Guide al cittadino che il Notariato ha realizzato con 11 associazioni dei consumatori per informare su questi temi nel modo più semplice e comprensibile.

Naturalmente quest'anno l'accento è stato posto soprattutto sui mutui, grazie in particolare all'iniziativa «Caro mutui: cosa fare?». Il tema del resto è caldissimo e, anche se le drastiche misure adottate da governi e banche centrali ha calmato un po' la pazzia corsa dell'Euribor ora in moderata ma costante discesa, è forse troppo presto per dire che il peggio è alle spalle. L'ennesimo tonfo delle borse di tutto il mondo e le voci di default di un colosso come General Motors forse non incidono su chi il mutuo ce l'ha già, ma frenano il mercato interbancario con l'effetto di rincarare il costo dei nuovi

(continua a pag. 74)

Sicurezza

(segue da pag.73)

mutui attraverso spread più salati. Nell'immediato insomma la possibilità surroga resta importante, come dimostra l'accordo Abi-Ania sulle polizze assicurative associate ai mutui, un altro degli intralci alla portabilità, puntando su prodotti più trasparenti e quindi più facilmente trasferibili.

Banche pro surroga. Proprio per questa ragione il primo passo all'interno dell'iniziativa «Caro mutui: cosa fare?» è stato di arrivare a un protocollo di intesa sulla portabilità dei mutui siglato da tutte le parti interessate anche se per ora solo a Milano e dintorni: Consiglio notarile di Milano e da ben sei istituti di credito (Banca Antonveneta, Banca Intesa Sanpaolo, Banca popolare di Milano, Ing Direct, Unicredit Banca, Unicredit Banca per la casa) e inviato per adesione a tutte le banche presenti sul territorio milanese per far sì che la portabilità prevista dal decreto Bersani venga di fatto applicata senza oneri per il cittadino.

E non basta. Come spiegato Domenico de Stefano, presidente del Consiglio notarile di Milano, «oltre a coinvolgere i grandi gruppi bancari, occorre proseguire sulla strada della trasparenza dei costi proponendo, per l'acquisto della prima casa, la deducibilità degli

La crisi minaccia i costruttori.

Purtroppo per garantire sicurezza nell'acquisto della casa non basta porre la massima attenzione al mutuo. Non a caso tra quanti hanno sfruttato la consulenza gratuita lo scorso anno, solo il 28% ha chiesto lumi sui mutui, mentre oltre la metà del totale si è fatta assistere nella compravendita vera e propria. Preliminare, tasse, prezzo-valore... sono solo alcuni dei temi più trattati e su cui l'iniziativa Comprarsi casa senza rischi cerca di fare chiarezza, attraverso la disponibilità dei notai, ma anche mettendo a punto opuscoli ad hoc stilati e distribuiti in collaborazione con le associazioni dei consumatori.

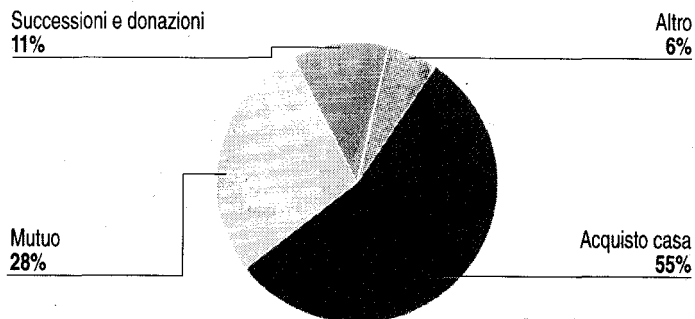
A rendere ulteriormente d'attualità l'argomento è anche il progressivo deterioramento della situazione economica e la crisi delle compravendite immobiliari, che sta già avendo effetti anche sul mondo delle imprese di costruzione. Le misure disponibili per tutelare chi compra casa dal costruttore, come la fidejussione o la registrazione del preliminare, sono spesso disattese perché costose o comunque non gradite alle parti. Risultato: sono ancora numerose le famiglie che rischiano di pagare la casa due volte a seguito del fallimento del costruttore da cui l'hanno rilevata.

Anche in questo caso l'iniziativa promossa da notai e assoconsumatori può aiutare a evitare disastri. Dando le opportune indicazioni circa i dati da verificare ma anche attraverso la registrazione del preliminare. Anche in questo caso

purtroppo la pratica così com'è oggi, oltre a comportare una doppia tassazione per l'acquirente, crea dei disagi all'impresa di costruzioni che potrebbe incontrare difficoltà nel finanziarsi per realizzare l'edificio in quanto la banca erogante, a fronte di un altro creditore privilegiato, diventerebbe un po' meno privilegiata. Stesso discorso per quanto riguarda la fideiussione a tutela dell'acquirente: anche qui il costruttore, a fronte della garanzia, vede ridimensionata la sua capacità di finanziamento di una quota analoga. Per uscire dall'impasse il Notariato propone che la fideiussione non sia necessaria a fronte di caparre o importi fino al 25% del valore dell'immobile, a patto naturalmente che contestualmente ci sia una trascrizione del preliminare, e che il costruttore non abbia accesso mutui per una ammontare complessivo superiore al 75% del valore totale dell'immobile.

Diritti trascritti. Il preliminare deve essere registrato presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia delle entrate entro 20 giorni dalla firma. Il costo della registrazione è di 168 euro. E' inoltre dovuta l'imposta di registro in ragione del 3% sugli acconti di prezzo e dello 0,5% sulla caparra, quote detraibili dalle imposte dovute in occasione della registrazione dell'atto definitivo. Attenzione però perché solo se il preliminare viene fatto dal notaio e quindi trascritto nei registri immobiliari, il compratore può essere tranquillo che da quel momento il bene non può essere venduto che a lui, né può essere colpito da gravami. (riproduzione riservata)

LE INFORMAZIONI PIÙ RICHIESTE DAI NOTAI



onorari notarili».

