

**Diritti e doveri**

# Su pagamenti e consegna del bene vale l'accordo tra le parti

di **Angelo Busani**  
e **Saverio Fossati**

**C**omprare casa non è, in teoria, una operazione complessa. In pratica, tuttavia, vi sono diversi particolari, di non poco conto, da tener presenti. Certo, per molti si tratta della «prima casa», cioè di quella in cui si va ad abitare e che lo Stato agevola con imposte di registro o Iva super scontate (rispettivamente il 2% o il 4% a seconda di chi è il venditore). L'attenzione sul prezzo e sulla qualità dell'immobile, e naturalmente sulle tasse, è quindi fortissima (tutti argomenti illustrati nelle pagine che seguono). Ma vanno anche considerati diritti, doveri e obblighi delle parti. Venditore e acquirente si trovano coinvolti in un reciproco vincolo di pretese da veder soddisfatte e doveri da rispettare. Se alcuni di questi diritti/obblighi, quali il pagare/ricevere il prezzo e il consegnare/ricevere l'immobile, sono ovvi e scontati, altri risultano ai più meno noti.

## **I diritti**

Il venditore ha diritto di ricevere dall'acquirente al momento della sottoscrizione del contratto di vendita l'intero importo del prezzo convenuto.

È frequente che il venditore abbia già ricevuto un anticipo del prezzo, in genere a titolo di caparra: avrà, pertanto, diritto in tal caso al-

Il venditore  
obbligato  
a consegnare  
l'immobile  
nello stato  
di fatto  
in cui si trova,  
libero  
da persone  
e da cose

la somma dovuta per differenza, ossia al saldo del prezzo di vendita. È comunque facoltà del venditore concedere una dilazione di pagamento all'acquirente, con o senza interessi. Sta alla sua discrezionalità (in base anche alla fiducia verso la controparte) chiedere e ottenere dall'acquirente, anche su consiglio del notaio, garanzie per il buon esito del pagamento dilazionato del prezzo.

Queste le alternative:

- semplice menzione in atto della dilazione di pagamento;
- emissione di cambiali con o senza garanzia ipotecaria;
- iscrizione di ipoteca legale;
- riserva di proprietà sino al pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Un accenno, infine, alle modalità di pagamento: essendo vietato pagare in denaro contante per importi da 3milain su, l'alternativa si pone in sostanza tra assegni circolari non trasferibili (ossia emessi dalla banca, con garanzia dell'esistenza della copertura), bancari o postali non trasferibili (privi della garanzia) e bonifico bancario.

## **Gli obblighi reciproci**

Il venditore, a meno che non sia diversamente pattuito, ha innanzitutto l'obbligo di consegnare all'acquirente l'immobile oggetto di

vendita nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, e ciò al momento del contratto notarile di compravendita (contestualmente al saldo del prezzo).

È facoltà del venditore, comunque, di consentire al futuro acquirente di entrare nell'immobile anche prima del vero e proprio passaggio di proprietà, fermo restando che essendo egli ancora proprietario del bene ne è come tale sempre responsabile a livello civile, penale, amministrativo e fiscale.

Viceversa il venditore può essere autorizzato dal neo acquirente a permanere nell'immobile già ceduto o comunque a ritardare la consegna anche in un momento successivo al rogito. Il venditore, inoltre, ha l'obbligo di consegnare i titoli in base ai quali l'immobile gli appartiene e la documentazione edilizia, di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi del bene venduto e la sua regolarità urbanistica, di pagare tutte le spese condominiali, anche solo deliberate, sino alla data di vendita.

A proposito della consegna del bene, è invece, facoltà dell'acquirente non saldare interamente il prezzo di vendita nell'ipotesi in cui il rilascio dell'immobile da parte del venditore non avvenga. Rientra quindi nel più ampio ambito degli accordi tra le parti, scegliere una delle molteplici soluzioni possibili:

- pagamento integrale senza consegna, con concessione quindi al venditore di un termine ultimo per il rilascio dell'immobile;
- previsione di una penale;
- pagamento del saldo prezzo solo alla consegna.

In tale ultimo caso sarà, però, necessario, dopo il contratto di compravendita, un ulteriore atto notarile cosiddetto di quietanza, con il quale il venditore, consegnando l'immobile e ricevendo il saldo, rilascia all'acquirente ricevuta liberatoria del pagamento del prezzo di vendita.

### La nuda proprietà

Una soluzione praticata sempre più di frequente è quella della cessione della «nuda

### DILAZIONE

Possibile il saldo del prezzo dopo il rogito ma occorre un atto di quietanza a cura del notaio

proprietà», con riserva di usufrutto per il venditore. In sostanza funziona così:

- garantisce a chi vende l'utilizzo della casa;
- garantisce a chi compra di entrare in possesso dell'immobile, alla morte del venditore, senza ulteriori esborsi e senza pagare altre tasse;
- in genere è adeguata alle esigenze di anziani che vogliono realizzare parte del valore del bene venduto con garanzia di abitarvi a vita;
- l'acquirente, invece, pianifica un acquisto a lunga scadenza e con prezzo basso, sapendo già che possono ragionevolmente passare anche molti anni prima della morte del venditore.

### Dopo l'acquisto: condominio e tasse

Il possesso di una casa non esaurisce diritti e doveri di chi ha comprato: dal momento della compravendita, infatti, avrà due nuovi interlocutori: il condominio (se l'edificio ha almeno due unità immobiliari) e il fisco.

Il «condominio» è in sostanza il possesso, pro quota delle parti comuni: tetto, scale, androni, impianti collettivi, e naturalmente i servizi necessari come pulizia, portierato, manutenzione. Si tratta di rapporti abbastanza complessi con gli altri vicini e con l'amministratore, che dal punto di vista economico si concretizzano in un esborso che può andare da alcune centinaia a parecchie migliaia di euro l'anno, a seconda delle tipologie immobiliari e degli impegni di spesa assunti dall'assemblea condominiale.

Un capitolo, invece, più prevedibile, è quello delle imposte sul possesso: Imu e Tasi. Considerando che sull'abitazione principale non si pagano né Tasi né Imu, chi abita la casa di proprietà è quasi esente dall'imposizione fiscale (eccettuata, naturalmente, la tassa rifiuti, con una media di 2-3 euro l'anno al metro quadrato). Ma chi invece si orienta alla seconda casa dovrà mettere in conto un esborso annuo (per un'abitazione media in città) di almeno 800 euro per le imposte locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA