Supplemento al numero odierno del Sole-24 Ore Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L.353/2003 conv. L. 46/2004, art.1, c. 1, DCB Milano

# L'ACOUISTO DELLA CASA



Lunedì 18 Aprile 2005



I PASSI PER COMPRARE Dall'agenzia fino al rogito Il mutuo e il peso del Fisco alle pagine  $IV\ _{e}\ V$ 

LE RISTRUTTURAZIONI Il 36%, il leasing e le permute alle pagine VI e VII

## Tutti i conti in tasca per il mattone

## Le leggi e le procedure dell'investimento più amato dagli italiani

quadrati, e collocazione periferica.

rimaste indietro. «Il mercato — rileva- pre meno ricercati al Sud. no dall'istituto di ricerca bolognese mostra qualche segno di affanno, si spesso si allontana dalla città in favore mento del 4%, e FRANCA DEPONTI, FRANCESCA PADULA te Mario Bre-

ne modesta, sotto la soglia dei 100 metri gata, e le fotografie periodiche compiute da Scenari Immobiliari sulle case me ha rilevato Nomisma nell'Osserva- bi al riguardo. Soprattutto al Nord aucirca 900mila famiglie che in Italia ri ai 100 metri quadrati (+6,6%), menogni anno cambiano casa sono spesso tre in periferia e hinterland sono sem-

Fuori città. Chi cambia indirizzo, si tratta di un au-

¬orse la casa dei sogni continua a allungano i tempi di compravendita e dei piccoli centri (la propensione a que- una crescita ancor più consistente è glia, presidente di Scenari Immobiliari Ma la novità più consistente nell'immoessere una villa immersa nel ver- di locazione e aumenta lo sconto sui sto tipo di spostamento è aumentata del de, oppure un appartamento di lus- prezzi richiesti dai venditori». Se i valo- 30% negli ultimi due anni) e preferisce L'investimento. Anche chi acquista to arriva solo prodotto marginale, spes- da lontano. È la domanda degli immiso a un passo dalle campane del Duo- ri immobiliari crescono, quella che pre- optare per le case nuove, più economi- casa in alternativa ad azioni e fondi mo, ma la casa dei progetti reali assume dilige i bilocali in periferia o nell'hin- che, oppure per quelle usate ma ancora comuni, però, si rivolge sempre più spessempre più due caratteristiche: estensio- terland diventa spesso una scelta obbli- da ristrutturare. Gli appartamenti usati so al piccolo taglio. Gli investitori del già ristrutturati, infatti, rappresentano il mattone negli ultimi anni sono stati mol-65%, e le possibilità di spesa delle (+4,9% negli ultimi due anni) e inferio- do Lodigiani, dell'ufficio studi di Tec- tone in crescita, però, deve fare i conti nocasa — sono i più acquistati, e rap-presentano il 34,6% della domanda. Ri-«Tutti spiegano gli ottimi motivi per cui

spetto al 2000 ..... GUIDA A CURA DI

re casa — riflet-

Le motivazioni d'acquisto

— ma nessuno vende, per cui sul merca- biliare italiano ha la pelle scura e viene so di qualità non eccelsa». Nelle vie dei centri storici i cartelli «Vendesi» sono top di gamma", e rispetto al 2003 han- tiplicati dalla sfiducia nella Borsa e da Sant'Ambrogio di Milano, dove vivono

> la rivalutazione pressoché certa. Un acquisto su 10 da immigrati.

Fonte: Scenari Immobiliari

grati che, con l'aumento del grado di integrazione, hanno cominciato ad afmerce sempre più rara «e in molto aree, facciarsi sul mercato delle compravencome ad esempio la zona Monti- dite. Un acquisto ogni dieci oggi è firmato da un immigrato e, sottolinea La domanda fatidica. I prezzi, co- cercate dagli italiani lasciano pochi dub- no perso un 10% abbondante di poten- tassi di interesse ancorati ai minimi, e 50mila persone, le case in vendita in Breglia, «negli hinterland meno pregiaziali acquirenti. Monolocali e bilocali, oggi rappresentano il 15% della doman- questo momento sono pochissime». Ha ti delle grandi città, come Ladispoli o torio sul mercato immobiliare, negli mentano le richieste di appartamenti allora, diventano i protagonisti del mer- da complessiva (il loro livello storico è maggiori possibilità di successo, allora, Pomezia intorno a Roma, la loro quota ultimi otto anni si sono impennati del distanti dai nuclei storici delle città cato. «Questi ultimi — sottolinea Gui- sempre stato attorno al 5%). Questo plo- chi sceglie di destinare il capitale all'ac- sfiora ormai il 20%». Si tratta, per ora, quisto di qualche bilocale in periferia di una domanda che cerca la conveniendove, se la zona non è degradata è i za e quindi non contribuisce a spingere mezzi pubblici sono presenti in modo i prezzi, ma nei prossimi anni la sua bisogna compra- capillare, l'affitto non è un problema e presenza è destinata ad aumentare e, di conseguenza, a diversificarsi.

#### l Le novità contro trappole da fallimenti I punti salienti del decreto legislativo sulla tutela nel fallimento dei costruttori

Tra pochi mesi sarà finalmente operativa la tutela per chi acquista una casa in costruzione, nel caso di fallimento dell'impresa che la realizza, mettendo l'Italia sullo stesso piano di altre nazioni civili. Un decreto legislativo verrà varato a giugno (salvo ostacoli) e renderà efficace la legge delega esistente, la n. 210 del 2004.

**Fideiussione.** Piatto forte della nuova norma è l'obbligo, per l'impresa o la coop costruttrice, di sottoscrivere una fideiussione (in realtà sono la banca o l'assicurazione a sottoscrivere la fideiussione, che l'impresa poi "consegna" all'acquirente) a garanzia delle somme previste per l'acquisto di immobili sulla carta, non solo abitazioni ma anche unità commerciali. La bozza di decreto applicativo



prevede tutti i dovranno restituite dall'istituto di credito o dalla

compagnia assicurativa che presta la garanzia. Nei contratti fideiussori è esclusa la possibilità che l'ente garante pretenda che le vittime dei fallimenti tentino prima di farsi rimborsare dal costruttore, che quasi sempre è insolvente. Un'ulteriore polizza è prevista per coprire per dieci anni il compratore contro gravi difetti della costruzione, rovina o pericolo di danno dell'immobile

■ **Ipoteca**. Vengono inoltre prese misure perché l'ipoteca accesa dal costruttore sull'intero edificio sia frazionata sui singoli appartamenti non appena possibile il loro accatastamento, per evitare che le banche possano pretendere tutta la somma di cui sono creditrici anche da un singolo acquirente.

Aste. Chi si candida all'acquisto di una prima casa conserva comunque la prelazione nelle aste giudiziarie, all'ultimo prezzo raggiunto, ed è tutelato dalla possibilità di revoca del rogito prevista dall'articolo 67 della legge allimentare.

**Contratti**. Compromesso d'acquisto e ogni altro atto debbono contenere dati precisi: oltre all'identificazione dell'immobile e delle parti, gli estremi di convenzioni comunali vincoli urbanistici, artistici e ambientali, ipoteche e trascrizioni

pregiudizievoli ■ Costi. Trasparenti debbono essere anche il prezzo, le modalità di versamento e la suddivisione rateale del pagamento. Chiariti anche i tempi in cui si prevede l'edificazione, eventualmente ripartiti per le varie fasi di lavorazione.

Infine va allegato il capitolato dei materiali e descritte le caratteristiche tecniche della costruzione.

■ Vittime. La legge delega e, con maggiore precisione, il decreto legislativo, prevedono infine l'istituzione di un Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti gestito dalla Consap, che si finanzierà con una quota dell'importo della fideiussione, a carico dei costruttori. A esso avranno accesso gli acquirenti che hanno subito situazioni di crisi non concluse dal 1994 in poi, né aperte in data successiva a quella di

emanazione del decreto legislativo. Modifiche ventilate. Due sono le principali proposte di modifica che aleggiano sulla bozza di decreto

licenziata dal Consiglio dei ministri. La prima è la richiesta dei costruttori di garantire con fideiussione solo le somme effettivamente riscosse e non anche quelle ancora da riscuotere. La seconda è la richiesta delle associazioni stesse di non negare la partecipazione al fondo di solidarietà degli acquirenti di immobili abusivi e di quelli che hanno già sottoscritto un rogito. I primi perché spesso inconsapevoli delle irregolarità edilizie commesse. I secondi perché possono essere stati costretti ad accollarsi il pagamento di ipoteche non frazionate tra tutti gli acquirenti.

SILVIO REZZONICO ALBERTO STRINGHI

### Una scelta senza segreti

Le preferenze degli italiani rispetto all'acquisto dell'abitazione (in %) DI OLIALI DIMENSIONI

DOVE		DI QUALI DIMENSIONI	
La zona preferita per vivere		Sup. dell'abitazione ricercata	
Zona	2004	Metri quadrati	2004
Centro	18,1	< 80	17,2
Semicentro	26,2	80-100	35,7
Periferia	23,3	101-120	33,8
Hinterland	32,4	>120	13,3

COME Composizione della cifra d'acquisto

	2003	2005
Risorse proprie	27,2	24,3
Mutuo	44,5	51,2
Rivendita altro bene immob.	28,3	24,5

Miglioramento abitativo 43 Matrimonio 18 19 27 24 Mobilità (lavoro/studio) Investimento DI CHE «ETÀ»

PERCHÉ

Le tipologie richieste				
	2003	2005		
Nuova/recente	31,2	35,7		
Usata, da ristrutturare	32,3	38,2		
Usata, ristrutturata	36,5	26,1		
and the second second	77% TOTAL			



LA CORSA DEI PREZZI

La registrazione / Garanzia anti-truffe

## Quel compromesso va in «cassaforte»

Prelievo immobiliare (sia del compromesso. quelle che riguardaridotto ma con rendite più elevate tra privati).

fiscale

gistri immobiliari: si deve stipulare promesso. il contratto preliminare nella forma tenuti dall'agenzia del Territorio.

malità pervenga nei registri immobinare; in secondo luogo, se l'immobibe il promissario acquirente come creditore privilegiato.

I limiti. Il problema è che questo

parte le periodiche novità sistema di tutela, che fin qui appare provenienti dall'amministra- formidabile, è stato pochissimo uti-A zione fiscale, la recente stolizzato, per vari motivi. In primo ria legislativa della casa è contraddi- luogo, trascrivere il contratto prelistinta da una sempre maggiore co- minare significa doverlo anche regiscienza da parte del legislatore na- strare, e quindi significa dichiarare zionale delle esigenze di tutela al Fisco la reale portata economica dell'acquirente da vere e proprie dell'operazione, quando invece in truffe o anche da "semplici" sfortu- campo immobiliare spesso si assiste alla scellerata prassi (a sua volta La tutela. Sta per entrare in vigo- incentivata dalle robuste aliquote re una nuova disciplina di tutela per d'imposta che l'acquirente deve gli acquisti di appartamenti di nuo- scontare) di dichiarare nel rogito un va costruzione (si veda l'articolo a prezzo inferiore a quello pattuito; sinistra) anche se nel Codice civile se si registra il compromesso, quingià da anni esiste (per effetto della di, non si può passare in "nero" una gge 31 dicembre parte dei pagamenti e l'ambizione 1996 n. 669) un effi- al risparmio fiscale mediante questa cace rimedio contro condotta evasiva rappresenta un inbrutte sorprese in teresse prevalente rispetto alla tutequalsiasi trattativa la che si ricava dalla trascrizione

In secondo luogo la trascrizione no gli appartamenti del preliminare appare inutile qualonuovi venduti dai ra sull'immobile gravi una prececostruttori, sia le dente iscrizione ipotecaria, ciò che vendite dell'usato spesso accade quando a vendere sia un costruttore che abbia finanziato Questo sistema l'operazione con un mutuo ipotecadi tutela si impernia rio. In quest'ultimo caso, la presensulla trascrizione del contratto preli- za dell'ipoteca precedente può renminare (detto anche "compromes- dere inconsistente la tutela che si so", nel gergo commerciale) nei re- ottiene con la trascrizione del com-

Il fisco. La storia recente della della scrittura privata autenticata o contrattazione immobiliare annovedell'atto pubblico (non basta la sem- ra, da un lato, un lieve abbassamenplice scrittura privata non autentica- to delle aliquote dell'imposta di reta) e poi pubblicarlo nei registri gistro (dal 1° gennaio 2000 l'aliquota ordinaria è passata dall'8 al 7% e La registrazione. La trascrizio- l'aliquota "prima casa" è passata ne del compromesso ha una duplice dal 4 al 3%); d'altro lato, invece, si conseguenza: non ha effetto nei con- è assistito a un notevole incremento fronti dell'acquirente qualsiasi for- dei moltiplicatori per calcolare il cosiddetto "valore catastale" (quelliari successivamente alla data in lo che di solito si indica come prezcui è pubblicato il contratto prelimi- zo della compravendita), con conseguente aumento della tassazione: atle promesso in vendita con prelimitualmente la rendita catastale va nare trascritto andasse all'asta a se- moltiplicata per 115,5 (se si tratta guito di una procedura esecutiva, di prima casa) o per 126 (se si tratta anche fallimentare, la distribuzione di un'abitazione diversa dalla pridel ricavato dell'asta stessa vedreb- ma) quando invece fino a poco tempo fa bastava moltiplicare in entrambi i casi solo per 105.

**ANGELO BUSANI** 

## Il prezioso bilocale val bene un debito

ultima grande corsa dei prezzi delle case è iniziata nel 1997. Chi sarebbe rimasto a bocca asciut- offerte possibili. ma l'Italia è lontana dalla vetta decennio.

nella classifica dei rincari. a 100mila euro: nel nostro Pae- maggior parte delle nuove famirebbe arrivato a valere 165mila euro, e in Francia avrebbe le garanzie dei genitori, per far-

in questi anni ha investito nel ta, vedendo i valori rimanere

ni fa per un valore equivalente loro bilocale nell'hinterland, la se, oggi, questo immobile sa- glie italiane è dovuta entrare in banca, spesso portando con sé raggiunto quota 190mila. Ma i si finanziare una buona fetta del balzi maggiori si sono avuti capitale. È venuta da qui la grosaltrove: in Gran Bretagna oggi sa spinta vissuta dal mercato

Un +65% in otto anni, comunti sono aumentati del 6,7% e due aspetti strutturali. Assumiamo come esempio que, rappresenta un aumento di hanno corso di più di quanto è un bilocale acquistato otto an- tutto rispetto. Per comprarsi il avvenuto in area euro; solo la pensione delle famiglie a indebi- tano, una percentuale che si re- tendenza si è fatta sentire in

Centomila euro del 1997

ne hanno resi 65mila

fermo sui livelli degli anni pas- il 100 per cento. In parte, que- tari di case sono stati in questi Secondo il Bollettino econo- sati. Le differenze più consi- sto fenomeno è legato all'altro anni i tassi di interesse ai minimattone può dirsi soddisfatto, ancorati ai livelli dello scorso mico pubblicato a marzo dalla stenti fra l'Italia e gli altri mer- importante carattere distintivo mi, che hanno regalato ai mu-Banca d'Italia, nel 2004 i presti- cati, però, sono concentrate su della situazione del nostro Pae- tui un nuovo appeal nella gara

Anche se in crescita, la pro- proprietari della casa in cui abi- Nel Vecchio continente, questa

to avviene in giro per più sviluppate. il mondo. Da noi, in-

Solo in Germania l'investitore diversificarsi il ventaglio delle panorama continua a rimanere in Inghilterra supera addirittura arriva al 43% in Germania.

tarsi per comprare ca- gistra solo nei Paesi dell'Eurosa rimane molto più pa dell'Est e che non ha eguali l'abbondante liquidità in circobassa rispetto a quan- nei mercati delle grandi nazioni lazione ha visto proprio nel

fatti, il capitale finan- aumentano ma, secondo il re- cupare anche la Banca centraziato con i mutui è sot- port 2005 di Rics (Royal Insti- le, che ha avvertito come, in to al 15% del Pil, men-tution of Chartered Surveyors) caso di stretta monetaria, molte il nostro appartamento coste- italiano del credito, che negli Spagna mostra aumenti decisa- tre in Francia e in Spagna que- occupa oggi non più del 65% famiglie rischino di dover riverebbe 247mila euro, e in Sud ultimi anni ha visto moltiplicare mente più importanti (attorno sta quota raddoppia, in Germa- delle case, e questa quota scen- dere in maniera pericolosa i Africa sfiorerebbe i 300mila. la massa del capitale erogato e al 18%), mentre in Germania il nia si arriva a superare il 50% e de sotto il 60% in Francia e propri conti.

A spingere sempre nuove famiglie nell'esercito dei propriese: otto italiani su dieci sono di convenienza con gli affitti. maniera intensa, anche perché mattone la sua meta preferita. In tutta Europa i proprietari Il fenomeno è arrivato a preoc-

L'esclusiva assicurazione completamente gratuita che vi protegge economicamente e legalmente dai rischi di www.gabetti.it inadempienza degli inquilini.

IL CANONE D'AFFITTO?

ASSICURATO, CON GABETTI.

CANONE SICURO