

Norme, regolamenti e adempimenti obbligatori

Acquisto casa: attenzione alle spese accessorie

Vanno previste spese dall'8% al 10% in più sul prezzo

di Paolo Bellini



Per gli italiani la casa è ancora al primo posto come investimento e necessità. Da un lato vi sono coloro che vogliono mettere al riparo risparmi e investimenti, dall'altro le famiglie ed in particolare le giovani coppie che cercano casa per abitazione e per migliorare lo stato abitativo attuale. I clienti che si rivolgono alle agenzie immobiliari per cercare casa sono molto esigenti e preparati. Hanno già idea di quello che vogliono: dalla zona, alla tipologia, dal numero di camere e di bagni, al garage. L'unica variabile è il prezzo e il budget di spesa. Molti clienti vengono in agenzia con un limite prestabilito, frutto della loro verifica fatta in banca e della capacità di indebitamento con il mutuo. Una sorta di preventiva valutazione di ciò che la Banca potrà erogare alla luce degli stipendi e delle garanzie che la coppia può offrire.

Altri invece si affidano all'agente immobiliare che dovrà essere competente e preparato a fornire, ai potenziali acquirenti, "la fotografia" della spesa globale a cui vanno incontro. Va detto che al prezzo di vendita normalmente di deve aggiungere tra l'8% e il 10% di spese accessorie come: imposte, competenze provvigionali, e notarili, spese fisse, diritti e quant'altro. Ma vanno anche previste le eventuali spese per intestazione dei contatori per le utenze (acqua, luce e gas), quelle per il trasloco e della sistemazione funzionale dell'alloggio. Se la casa acquistata ha gli impianti tecnologici da certificare, vanno previste le spese per gli artigiani che dovranno verificare che tutto sia a norma. In particolar modo l'elettricista per la presa a terra e il perfetto funzionamento di cavi e fili; l'idraulico per la caldaia, la prova fumi e il collaudo da annotare necessariamente nel libretto. Particolare da non trascurare la verifica del tiraggio della canna fumaria e degli aspiratori in cucina, così come dell'impianto di smaltimento fognario con la vasca biologica e pozzetti di decantazione. La verifica catastale deve essere fatta prima di arrivare al rogito notarile altrimenti la stipula non si riuscirà a farla. Infatti le recenti norme in materia prevedono la perfetta corrispondenza tra lo stato in essere dell'immobile e le planimetrie catastali. Inoltre sarà necessario redigere il Certificato Energetico, che di norma compete al venditore e che in sede di atto pubblico il notaio reclama. Per queste prestazioni serve l'intervento di un tecnico abilitato e la spesa media di riferimento si aggira sulle mille euro complessive. **P.B.**