

CHE COSA VUOL DIRE?

LE ASSOCIAZIONI CHE ADEDISCONO AL PROGETTO

SPORIELLO DEL CONSUMATORE

VADEME CUM 3 DEL CONSUMATORE



REGIONE
PIEMONTE

Proposta di acquisto

Viene generalmente predisposta dall'agente immobiliare e sottoscritta dal potenziale acquirente che abbia l'intenzione di comprare l'immobile. La conclusione del contratto (preliminare) di compravendita dell'immobile avviene attraverso l'accettazione, senza modifiche che non siano concordate, della proposta di acquisto da parte del venditore (il proprietario dell'immobile).

Preliminare (o compromesso)

È il contratto, necessariamente stipulato in forma scritta, con il quale l'acquirente e il venditore di un immobile si impegnano a concludere successivamente l'atto definitivo (notarile) con il quale si realizza l'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile e con cui vengono definite le condizioni essenziali della compravendita (prezzo, modalità e scadenze dei pagamenti, momento della consegna, eventuali accordi particolari...).

Caparra confirmatoria

È la somma che viene versata dall'acquirente al venditore al fine di rafforzare l'impegno assunto con la sottoscrizione del preliminare. Se l'acquirente decide di rinunciare all'acquisto, il venditore può trattenere la caparra a titolo di indennizzo. Viceversa, a fronte dell'inadempiamento del venditore, l'acquirente può esigere il doppio della somma versata ovvero agire giudizialmente per ottenere comunque il trasferimento della proprietà dell'immobile.

ACU - ASSOCIAZIONE CONSUMATORI UTENTI

Via Ascoroli 7
10122 Torino
tel. 011 4346964
fax 011 4477555
info@acucon.it

ADICONSUM

Via Parma 36
15100 Aulissina
tel. 0131 259132
fax 0131 259132
adiconsu@adicon.it

ADOC

Via Cynid 45
10150 Torino
tel. 011 4544331
fax 011 2475333
adoc@adocnet.it

ADUSBEF

Via Surogi 10
10042 Nichelino (TO)
tel. 011 6279720
adusbe@entrate.it

ASSOCIAZIONE CONSUMATORI PIEMONTE

Via S. Francesco di Assisi 17
10122 Torino
tel. 011 436713 - 011 4365566
fax 011 5215961
torino@consumatori Piemonte.it

CITADINANZATIVA

Via De Gregorio Rocca 20
10123 Torino
tel. 011 8122361 - 011 8177975
fax 011 8124473
cittadin@citadnanzativa.it

GOA CONS

corso Malfacelli 57
10121 Torino
tel. 011 5069219
fax 011 5069219
goa@goacons.it

DIRESA CONSUMATORI

Via XX Settembre 42
12100 Cuneo
tel. 0171 65699
diresa@diresaconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Pedrotti 25
10152 Torino
tel. 011 2455981
fax 011 2455997
feder@federconsumatori.it

LA CASA DEL CONSUMATORE

Via Montecuccolo 1
10121 Torino
tel. 011 542569
fax 011 5613545
cassa@lacasadelconsumatore.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via San Secondo 3
10128 Torino
tel. 011 5069245
fax 011 561414
mov@movimentoconsumatori.it

DIFESA DEL CITTADINO

Via Paolo 10
12100 Cuneo
tel. 0171 6920029
fax 0171 6920029
ndc@curieco.it

Per informazioni sulle sedi Sporello del Consumatore

Call Center Regione Piemonte
numero verde 800 333 444

www.regione.piemonte.it/it/centroconsumatori/sporello/index.html

CASA DOLCE CASA

Comprare un immobile: agenzie immobiliari e acquisto sulla carta



L'acquisto della casa è un passo importante e presenta numerose insidie: alla difficoltà di trovare un immobile a un prezzo ragionevole, si possono sommare altri problemi.

Molto sovente, viste anche le difficoltà burocratiche legate alla compravendita di un immobile, ci si affida a un'agenzia immobiliare che, se agisce correttamente e si avvale di professionisti seri, svolge un inidubbio lavoro utile di intermediazione e di assistenza per venditori e acquirenti. Purtroppo ciò non avviene sempre e numerosi cittadini si lamentano di contratti poco chiari (o del tutto nulli "contratti di esclusiva"), di promesse disattese e di costi troppo elevati.

Un'altra questione delicata è quella dell'acquisto della casa "sulla carta", cioè di un immobile ancora in costruzione: esistono casi drammatici di molte famiglie che si sono ritrovate senza casa e senza soldi a causa del fallimento dei costruttori. Dopo decenni di vuoto legislativo, con il D.L. n. 122 del 20 giugno 2005, è stato però istituito l'obbligo del costruttore di rilasciare all'acquirente una garanzia fiduciaroria e un'assicurazione sull'immobile: ciò consente agli acquirenti, in caso di fallimento, di recuperare i soldi investiti.

Proprio su queste due questioni così delicate potrai trovare all'interno di questo opuscolo alcuni consigli e informazioni utili per conoscere i tuoi diritti e le forme di tutela previste dalla legge.

ASSESSORATO AL COMMERCIO DELLA REGIONE PIEMONTE

DIREZIONE COMMERCIO E ARBITRATO
Ufficio Tutela dei Consumatori
Piazza Nizza 44 - 10126 Torino
tel. 011 4321489 - fax 011 4322714
normeconsumatori@regione.piemonte.it

Sportello del
Consumatore



C'è una novità in Piemonte: il 20 giugno 2005 è stato firmato un protocollo di intesa tra le Associazioni regionali delle agenzie immobiliari e le Associazioni dei consumatori, che ha portato alla redazione di "contratti tipo" in materia di intermediazione immobiliare.



Alla luce del protocollo di intesa, sono stati predisposti due contratti tipo: uno relativo all'"Incarico di mediazione" e l'altro alla "Proposta di acquisto", entrambi volti a garantire un rapporto di correttezza e trasparenza tra agenti immobiliari e consumatori, nonché il massimo equilibrio contrattuale.

Sono numerose le agenzie che propongono Contratti di esclusiva: tale clausola vieta al consumatore di concludere il contratto direttamente o mediante un mediatore diverso. Al consumatore l'esclusiva deve quindi essere prospettata come alternativa e devono essere specificate le conseguenze che comporta.

All'accettazione, da parte del venditore, della proposta irrevocabile d'acquisto, natura il diritto alla provvigione dell'agente immobiliare. Egli ha diritto al compenso in tutti i casi in cui il contratto si conclude per effetto del suo intervento, anche successivamente alla scadenza del contratto.

LA LEGGE DICE CHE...

ACQUISTO SULLA CARTA
Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 (attuazione della legge n. 210/2004).
Rilascio normativo: Disposizione per la riforma degli acquisti di immobili da costruire.
Titolo della legge: Disposizioni per la riforma degli acquisti di immobili da costruire.

Agente immobiliare: verifica che l'agente immobiliare sia iscritto alla Camera di Commercio e che anche i moduli dell'agenzia vi siano depositati.



Rotitivamente puoi richiedere i moduli dei "contratti tipo" presso la Camera di Commercio (anche su www.to.camcom.it) o le Associazioni dei consumatori.

Se si definisce sempre con chiarezza la provvigione spettante all'agenzia. La percentuale non è stabilita per legge, ma è oggetto di contrattazione.

Non dimenticare di leggere i contratti con estrema attenzione e fin nei minimi dettagli. Fatti sempre rilasciare una copia di tutto ciò che hai sottoscritto.

Zona d'ombra: diffida sempre dei contratti di esclusiva.

Importante: quando fai il compromesso, pretendi sempre che il prezzo dell'immobile sia quello concordato preventivamente. Eventualmente affidati a un notaio.

Essendo l'acquisto della casa un'operazione complessa, fatti consigliare da un esperto o rivolgiti alle Associazioni dei consumatori.

Se acquisti un immobile da una società costruttrice, a garanzia degli importi versati fino alla stipula dell'atto notarile, richiedi sempre la fidejussione bancaria e copia del capitolato.

Esamina la situazione dell'immobile prima di procedere all'acquisto: verifica che non ci siano vincoli pendenti su di esso. Se comprati sulla carta, controlla anche che il costruttore abbia ottenuto la concessione edilizia e che la costruzione ne sia conforme.

Ricordati che se firmi delle cambiali sarai costretto a pagarle anche se il costruttore non rispetterà i tempi puntuali o, peggio, fallirà.

Imponiti di non firmare nulla e di non versare denaro senza aver prima valutato attentamente tutti gli atti.

Eventuali fallimenti: se rimani vittima di un fallimento immobiliare, unisciti alle altre vittime e ricordati che le Regioni possono offrire sostegno economico.

NOTA BENE

Con l'articolata variazione del governo nel 2004 sono state introdotte importanti modifiche alla legge di rendita più frequentata. I trasferimenti di proprietà per quanto riguarda il prezzo dell'immobile (sistemi di pagamento (casse, corricchi, ecc.) o le commissioni dovute all'agenzia immobiliare, per ridurre le spese e i pagamenti in nero).

COMPRARE ENTE IMMOBILIARI

Rilascio normativo: Decreto legge n. 223/2005 (in vigore come "Decreto Bersani"), convertito nella Legge 4 agosto 2005, n. 248 (art. 35).
Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di bilancio a favore delle Isole.