

DOTTOR CESARE FURBATTO
Titolare dell'omonimo studio immobiliare torinese, collabora con la nostra rivista per dare la possibilità ai lettori di avere risposte esaustive alle domande inerenti il settore casa.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A
plusmagazine@fabiplus.org

Gentile Dott. Furbatto, ho intenzione di comprare una casa. L'agente immobiliare mi ha informato dell'opzione del deposito saldo prezzo presso il notaio, ma non ho ben capito di cosa si tratta.

Enrica

Gentilissima, quella che mi fa è una domanda che accomuna tante persone che, come lei, si stanno muovendo per comprare casa.
Ad agosto del 2017, uniformandoci al panorama legislativo europeo, è stata modificata una legge (la n° 124), che ha previsto la facoltà di richiedere il deposito del prezzo al notaio che si occuperà dell'atto di compravendita, fino ad avvenuta trascrizione del contratto nei pubblici registri, azione che rende opponibile a terzi la proprietà dell'immobile.
Questa modifica è stata introdotta perché, prima di ciò, chi comprava si vedeva esposto al rischio che, tra la data del rogito e la data della sua trascrizione nei predetti registri, venisse pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, ecc. Anche se scenari di questo tipo si sono verificati assai raramente.
La nuova legge dunque afferma che, in caso di richiesta da almeno una delle parti, il notaio debba tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.
L'esercizio di questa tutela è facoltativo. Lo studio Furbatto prevede che nel modulo della proposta d'acquisto questa opzione venga indicata, ma spesso non viene espletata, in buona sostanza per due motivi: il primo è perché è un servizio a pagamento, il secondo è basato su una componente umana, infatti dalla sottoscrizione della proposta al giorno dell'atto di solito acquirente e venditore hanno instaurato un certo rapporto di fiducia.



Buongiorno, vorrei affittare un appartamento che mi è stato lasciato in eredità con un contratto 4+4. Potrei però valutare in un secondo momento l'opzione della vendita: un mio amico mi ha detto di fare attenzione al diritto di prelazione dell'inquilino. Di cosa si tratta?

Marco

Un'ottima domanda, grazie!
Il diritto di prelazione spetta all'inquilino nel caso in cui, alla prima scadenza della locazione (i primi 4 anni), il proprietario di casa intenda vendere. Quindi esiste solo un momento preciso in cui questo diritto matura. È compito del proprietario dare tempestiva comunicazione scritta della sua intenzione di vendere all'inquilino tramite raccomandata con avviso di ricevimento. La comunicazione deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto e l'invito all'inquilino a esprimere l'intento di avvalersi del diritto o meno.
Se l'inquilino comunica per iscritto di rinunciare all'acquisto, il proprietario può vendere a chi vuole. Se invece l'inquilino è interessato all'acquisto e vuole esercitare il diritto di prelazione, deve darne comunicazione al proprietario entro il termine di 60 giorni sempre attraverso raccomandata con avviso di ricevimento. Questo diritto però non viene esercitato se la vendita avviene mentre il contratto di locazione è in corso, ma solo nel preciso momento della scadenza della prima tranche e con le modalità sopra descritte.
Il diritto di prelazione non sussiste poi se il proprietario intende vendere al coniuge oppure ai suoi parenti entro il secondo grado. Niente diritto di prelazione, inoltre, quando l'immobile è trasferito con un atto differente dalla compravendita, ad esempio con una donazione; quando la vendita o l'affitto a un altro inquilino avvengono dopo la scadenza finale del contratto; se il venditore intende vendere in blocco l'intero immobile di cui l'appartamento fa parte.