

Mioaffitto: Le notizie dal mondo immobiliare scelte da Mioaffitto.it

May 26th, 2010

Case prefabbricate, alla ricerca di uno stile italiano

Uno dei principali scogli per una maggiore diffusione delle case prefabbricate in legno è forse il design. Alzi la mano chi non si è sentito un attimo disorientato visitando le case campione di diversi costruttori, soprattutto filiali italiane di aziende nordeuropee. Case ottimamente finite e dalle notevoli caratteristiche di risparmio energetico, ma dalle linee adatte alle zone alpine del nostro paese e non certo ai sobborghi metropolitani del centro o del Sud Italia.

Non mancano lodevoli eccezioni, ma le grandi aziende sono perlopiù ancorate a modelli fissi di casa prefabbricata, su cui è possibile apportare ben poche modifiche alla struttura esterna.

E questo nonostante la tecnologia costruttiva delle case prefabbricate in legno consenta in realtà finiture esterne identiche a quelle delle case in edilizia tradizionale.

Nel caso del sistema costruttivo con telaio a sandwich, utilizzato da molti costruttori, i rivestimenti esterni infatti possono essere realizzati con lo stile preferito dal cliente, prevalente in una determinata area geografica. Una casa prefabbricata in legno può infatti avere un rivestimento esterno in mattoncini faccia vista, ma anche un cappotto termico intonacato e verniciato, non solo utilizzando intonaci e vernici di gusto e stile tedesco ma anche quelli più tipici delle costruzioni mediterranee.

Insomma, se il costruttore di case prefabbricate a cui vi siete rivolti non offre possibilità di scelta dal punto di vista delle finiture esterne, sceglietene un altro! La casa dovrebbe rispecchiare il proprio gusto, non quello del costruttore, ed è un investimento importante che in molti casi deve durare un'intera vita. Dire "no grazie" è anche un modo per convincere le aziende ad investire in uno stile contemporaneo più adatto al gusto dei clienti italiani.

Fonte: [casapassiva](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 25th, 2010

Convegno. "Risparmio energetico nel settore residenziale: cogenerazione alla portata di tutti?"

Dal 21 maggio le famiglie del **Quartiere Fossolo di Bologna risparmieranno** ogni anno 300 euro sulla fornitura di energia. Tra 7 anni il risparmio duplicherà assieme a una riduzione di emissioni di CO2 nell'aria pari a 2mila tonnellate annue in meno: sono questi i numeri dell'impianto di cogenerazione ad alto rendimento inaugurato oggi alla Centrale Termica Fossolo a Bologna, che climatizza 90 edifici e 1.550 famiglie del comprensorio urbano, garantendo così risparmio economico e rispetto ambientale nell'ordine di oltre il 30 per cento.

Gli aspetti più innovativi dell'impianto, scelto e voluto dagli abitanti del quartiere, sono principalmente due: l'alta componente tecnologica e la partnership tecnico - finanziaria con l'azienda ASTRIM SpA che, in quanto E.s.Co. - Energy, Service Company - si è fatta carico dell'intero investimento iniziale (circa 2 milioni di euro) e ha preso in gestione l'impianto da un punto di vista tecnico - manutentivo per 7 anni, ovvero il tempo necessario per recuperare l'investimento. Una soluzione questa che ha permesso agli abitanti del Fossolo di non accollarsi investimenti iniziali e di aggiudicarsi un risparmio diretto in bolletta.

Nonostante una simile efficienza economica e ambientale, la normativa in essere non premia soluzioni come la cogenerazione, ostacolando l'applicazione nel contesto abitativo. Politici, tecnici e cittadini hanno partecipato oggi al convegno "Risparmio energetico nel settore residenziale: cogenerazione alla portata di tutti?", svoltosi per l'occasione all'interno della centrale termica, proprio per creare un confronto su queste problematiche. Dai dati presentati è emerso che, se Fossolo fosse in Germania, il risparmio che si otterrebbe da un impianto simile sarebbe già nei primi 7 anni di 700 euro / anno.

Dibattito in centrale termica

"Oggi in Italia - ha spiegato l'ing. Giorgio Bergamini, direttore generale di Astrim spa - il sistema di tariffazione dell'energia prevede degli oneri a carico esclusivo del privato su alcuni servizi di rete, che con la cogenerazione potrebbero essere eliminati, ma che di fatto si continuano a pagare. Mettendo insieme tutte le potenzialità delle utenze pubbliche e private nel nostro Paese, che potrebbero essere rese più efficienti con modelli simili al Fossolo - continua Bergamini - l'Italia arriverebbe ad avere una potenza energetica pari al doppio del programma nucleare. Deve essere ripensato il sistema di redistribuzione degli oneri".

"Il sistema di tariffazione energetica così come è oggi - ha commentato l'on. Aldo Di Biagio - può sembrare un modo indiretto di tassare ulteriormente i cittadini, o addirittura un ammortizzatore sociale. Ma questo non può fermare la diffusione della cogenerazione che ha già dimostrato di essere un progetto fattibile".

"In Italia - sottolinea l'on. Marco Carra - ci sono esperienze straordinarie ma che cozzano con norme obsolete. Serve una convinzione da parte della politica. Dobbiamo portare il dibattito su alcuni temi: dal piano economico nazionale al regime di tassazione energetica".

"Anche il sistema pubblico dovrebbe adottare la cogenerazione - ha aggiunto l'on. Massimo Calearo - Manca però una conoscenza reale delle potenzialità di questa tecnologia tutta italiana e che proprio nel nostro Paese fatica a diffondersi. Personalmente mi farò paladino della cogenerazione in Parlamento".

"Complessità normativa, oneri di distribuzione, obsolescenza di strutture sono dei limiti forti per lo sviluppo della cogenerazione in Italia - conclude l'ing. Giorgio Bergamini -. Si dimostra ancora di più quanto sia intelligente questa tecnologia: non si chiedono soldi allo Stato, si risparmia economicamente e non si impatta sull'ambiente. Il Fossolo ne è un esempio".

Fonte: [Mondocasablog](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 24th, 2010

Confedilizia: regole più snelle per l'attività edilizia

Per effetto delle nuove regole (che entreranno immediatamente in vigore il giorno dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale), potranno essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo e senza comunicazione di inizio lavori, fra l'altro, gli **interventi**:

* **di manutenzione ordinaria;**

* **volti all'eliminazione di barriere architettoniche e che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.**

Potranno invece essere eseguiti, sempre senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione di inizio lavori al Comune, gli interventi:

- *di **manutenzione straordinaria**, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (per tutti questi interventi è previsto l'invio anche di una relazione tecnica e la comunicazione dei dati relativi all'impresa alla quale si intendono affidare i lavori);

- *di esecuzione di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

- *di esecuzione di opere di **pavimentazione** e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, di vasche di raccolta delle acque, di locali tombati;

- *relativi a **pannelli solari, fotovoltaici e termici**, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici e da realizzare al di fuori dei centri storici;

- *relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e a elementi di arredo delle **aree pertinenziali** degli edifici.

In virtù delle modifiche introdotte dal Parlamento, le nuove norme – che rendono più agevole la realizzazione degli **interventi** sopra evidenziati, molti dei quali finora soggetti alle regole più stringenti della dichiarazione di inizio di attività (**Dia**) – saranno applicabili direttamente in tutte le **Regioni**, che non potranno prevedere disposizioni più restrittive.

Gli **interventi** indicati – per i quali la legge fa salve le sole prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle **normative** di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'**attività edilizia** – dovranno comunque rispettare le **normative antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico – sanitarie** nonché le disposizioni in materia di **efficienza energetica** e di tutela dei **beni culturali** e paesaggistici.

La **Confedilizia** – che aveva tempestivamente prospettato la necessità di eliminare la previsione, contenuta nella versione iniziale del provvedimento, che lasciava alle **Regioni** la possibilità di prevedere norme più restrittive di quelle nazionali – riscontra con favore che Governo e Parlamento hanno seguito questa strada, dando in sostanza alle nuove regole la connotazione di "principii fondamentali" in materia di titoli abilitativi in **edilizia**, come tali cogenti per le **Regioni** e capaci di dare fiducia e certezze ai

proprietari di **casa**.

Fonte: [Mondocasablog](#)



Publicato da Mioaffitto | [Nessun commento](#) »

May 23rd, 2010

Tetto verde Derbisedum di Derbigum, un giardino... sopra la casa

Un giardino sopra la casa. L'idea potrebbe sembrare assurda, ma i tetti verdi, questa la denominazione corrente, sono una delle soluzioni più pratiche ed efficaci per isolare termicamente un'edificio ed allo stesso tempo rispettare l'ambiente.

Derbisedum è un nuovo sistema per la realizzazione e la finitura di tetti verdi estensivi per superfici piane e inclinate fino a una pendenza del 15%. Realizzato da Derbigum, il sistema è composto da formelle fornite in cantiere già complete di tutti gli elementi, che vengono applicato a secco. La posa di questo tetto ecologico è dunque molto versatile, e si adatta alla geometria e alle dimensioni del tetto permettendo l'installazione sfalsata solo sul lato lungo oppure in parallelo.

Le formelle Derbisedum sono di due tipi: pretaleate e prevegetate. Nel primo caso il sistema contiene il sedum allo stadio di talea in fase di radicazione e durante la posa deve essere irrigato fino alla saturazione, a cui seguono cicli irrigui che dipendono dal clima e dalla stagione. Durante il primo anno dall'impianto, la manutenzione del tetto verde è la stessa del sistema prevegetato che è invece "subito pronto". Entrambe le versioni vengono fornite complete dei vari strati: un contenitore di accumulo drenante, un elemento filtrante, un substrato di coltura, la ghiaia e infine la vegetazione. Il sistema consente pertanto una posa facile e veloce, e un risultato immediato.

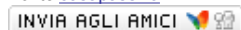
Il contenitore drenante è un pannello stampato delle dimensioni di 60 x 40 x 14 cm in EPS additivato con grafite della densità di 30 kg e imputrescibile. Contiene l'elemento filtrante che è un geotessile realizzato con polipropilene senza collanti, resistente al gelo e ai microrganismi e funge da separatore e filtro; il substrato di coltura, ovvero una miscela di materiale vulcanico compost organico ed elementi nutritivi di circa 6 cm di spessore su cui poggia uno strato di ghiaia; e infine la vegetazione sormonta il sistema. Anche a piena saturazione Derbisedum risulta essere molto leggero: massimo 93 kg al m2.

Derbisedum, e in generale i tetti verdi, fanno parte dei cosiddetti Cool Roof, ovvero superfici in grado di abbassare le temperature interne degli edifici e rappresentare degli elementi di coibentazione nel periodo invernale.

L'adozione su larga scala dei cool roof può contribuire a risolvere il problema dell'isola di calore urbana, cioè dell'aumento di temperatura delle aree altamente urbanizzate rispetto alle campagne circostanti. Questo comporta vantaggi indiretti connessi alla riduzione del surriscaldamento urbano (4/5°C in più rispetto alle campagne circostanti) e al conseguente fenomeno dello smog fotochimico (ozono, ecc.) e degli eventi meteorologici violenti, con i costi sociali e sanitari correlati, nonché vantaggi derivanti da minori consumi energetici globali e più ridotte emissioni clima alteranti (gas serra).

Il tetto verde è un sistema in grado di salvaguardare l'ambiente in senso più lato: non solo è un ulteriore spazio a disposizione della natura e della biodiversità, ma consente anche di regolare il deflusso dell'acqua piovana verso la rete fognaria in caso di forti precipitazioni grazie alle vasche di accumulo.

Fonte: [casapassiva](#)



Publicato da Mioaffitto | [Nessun commento](#) »

May 21st, 2010

Capacità giuridica e locazione, problemi urgenti

Come Confedilizia richiamiamo da tempo l'attenzione sulla necessità di attribuire al condominio la capacità giuridica. Una misura che consentirebbe al condominio di diventare un soggetto di diritto au-tonomo rispetto agli stessi condomini e centro di imputazione di obblighi e diritti, così consentendo allo stesso di agire come soggetto autonomo e, quindi, di intrattenere come tale rapporti, soprattutto, con i terzi estranei. Ebbene, in questa direzione si sono mossi da tempo diversi Paesi e, in particola-re, la Francia, con una normativa che costituisce i condomini in un "syndicat", che ha per oggetto la conservazione dell'immobile e l'amministrazione delle parti comuni, è responsabile dei danni causati ai comproprietari o a terzi per vizi di costruzione o difetti di manutenzione delle parti comuni e ha la legittimazione tanto ad agire che a resistere, anche contro i condomini. Introdurre in Italia una norma-tiva come quella francese si rivela urgente soprattutto in seguito alla sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione che ha cassato il principio della solidarietà fra condomini delle obbligazioni contratte dai condomini, sostituendolo con quello della parziarietà delle obbligazioni stesse. Con ciò crean-do notevoli problemi nella vita quotidiana dei condomini, in particolare nei rapporti fra questi ed i terzi fornitori di beni e servizi. Nonostante l'evidenza di questo problema, un legislatore neghittoso (per non dire incapace) non dedica – però – alla sua risoluzione, alcuna attenzione.

Altrettanto per la locazione. A rendere poco appetibile l'investimento immobiliare (se non per prima casa, o come bene rifugio) è oggi certamente l'eccesso di tassazione, a causa della quale la locazione regolare è priva ormai da anni di qualsiasi redditività. Basti pensare che oltre la metà del canone viene sottratta ai proprietari dalle imposte erariali e locali. Per tornare a dare redditività alla locazione, e quindi per rilanciarla, c'è una sola strada: quella di ridurre il peso della fiscalità introducendo una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta cedolare secca, del 18-20%, recentemente sollecitata anche da Assonime, l'associazione fra le società per azioni), una misura che sarebbe in grado di determinare una svolta nel settore e di garantire nel contempo una serie di effetti virtuosi di cui il nostro Paese ha grande necessità: mobilità di lavoratori e studenti sul

territorio, mino-re pressione sul mercato delle compravendite, rilancio dell'attività edilizia ecc.. Ma anche a questo problema, il nostro legislatore non dedica alcuna attenzione. Preferisce, paradossalmente (ma si sa il perchè...), spendere di più: per costruire ancora, sprecare ancora territorio, sottrarre altro spazio all'agricoltura. E i Comuni (per via dell'Ici, e degli oneri di costruzione) applaudono, invece di opporsi.

Fonte: [confedilizia](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 20th, 2010

Tipi di Caparra

La caparra è una somma di denaro data come garanzia. Ne esistono due tipi (**confirmatoria e penitenziale**).

Negli acquisti di case tra privati se ne usa quasi sempre una sola: quella confirmatoria. Perciò quando in compromesso si parli semplicemente di "caparra" s'intende quella confirmatoria.

La caparra confirmatoria: la "caparra confirmatoria" è un anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Viene pagata dall'acquirente quando firma il compromesso e impegna entrambi le parti alla conclusione dell'affare. Se l'acquirente si ritira dall'affare, perde ciò che ha versato; se è il venditore (cioè chi ha già incassato i soldi) a ritirarsi dall'impegno, dovrà rendere all'acquirente la somma ricevuta oltre a una penale pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta. La parte che rispetta i patti (cioè che non si ritira) può se lo preferisce ricorrere al tribunale per ottenere che venga fatto quanto stabilito nel contratto. Inoltre potrà richiedere un risarcimento del danno subito: si pensi per esempio al caso di un venditore che si fosse già impegnato ad acquistare un altro appartamento, certo di incassare una determinata cifra dalla vendita del proprio, e non potesse perfezionare l'acquisto alla scadenza prestabilita.

La caparra penitenziale: la "caparra penitenziale" è un somma di denaro prestabilita a indennizzo dell'eventuale recesso (cioè ritiro) dal contratto. In questo modo il venditore e il compratore hanno già stabilito che o l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere perde quanto versato, nel caso sia il venditore, deve restituire il doppio.

Con questa formula viene preventivamente esclusa la possibilità di richiedere in tribunale, come invece è consentito dalla caparra confirmatoria, il trasferimento della proprietà o un risarcimento dei danni.

Fonte: [borsinoimmobiliare](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 19th, 2010

I giovani e la casa

L'emergenza casa continua a segnalare il drammatico problema degli sfratti: sono sempre alti ed evidenziano una situazione ancora più grave nelle metropoli, come Roma e Milano. Basta pensare che, secondo gli ultimi dati del ministero dell'Interno elaborati dall'Unione inquilini, le esecuzioni forzate eseguite con l'assistenza della forza pubblica e dell'ufficiale giudiziario sono stati oltre 27.500, di cui oltre 2.200 nella sola Capitale.

E questo, nonostante, la sospensione dei procedimenti per gli ultra-sessantacinquenni e le famiglie con portatori di handicap o figli minori. Una situazione resa ancor più grave dall'aumento consistente degli sfratti per morosità: sono diventati oltre l'80% delle sentenze emesse in tutta Italia.

Lievita dunque di anno in anno il numero di coppie, singoli e famiglie che sono obbligati a lasciare l'alloggio in locazione in cui risiedono, perché non riescono a pagare l'affitto. Una situazione resa ancor più drammatica se l'inquilino è un giovane. Così come ha segnalato la Cgil.

Le barriere che separano i ragazzi dall'accesso alla casa sono di diversa natura. In primis, le locazioni sono così alte da rappresentare una porzione troppo consistente dei bassi redditi, di norma precari, percepiti all'ingresso nel mondo del lavoro. Inoltre la via di un prestito bancario, il classico mutuo dedicato all'acquisto di un immobile, risulta impraticabile soprattutto pensando alle future prospettive salariali.

Una disamina, questa effettuata dal sindacato, in cui emerge chiaramente che il disagio abitativo rappresenta per gli under 35 uno vero scoglio. Secondo dati Ires, su elaborazione di rilevazioni della Banca d'Italia, circa il 60% di questa fascia d'età guadagna non più di 1.000 euro al mese, a cui si devono comunque aggiungere un 13,2% di disoccupati.

Uno stipendio che non permette in alcun modo di far uscire i bamboccioni fuori dalla casa paterna, dal momento che la locazione media mensile si aggira intorno ai 750 euro per i contratti in corso. Ma per chi dovesse prendere casa in affitto per la prima volta, la stipula del contratto parte, in media, dai 1.030 euro al mese.

Esborsi che, ovviamente, rendono inaffrontabili tutte le altre spese di vita.

Così, per denunciare queste "insormontabili difficoltà" che un giovane incontra di fronte al problema della casa e "nel percorso di realizzazione della propria autonomia sociale", la Cgil ha aperto un blog per raccontare storie di "ordinario disagio abitativo".

Uno spazio dove fornire i numeri e le statistiche per qualificare il fenomeno, ma soprattutto dove dare voce a storie vere perché del problema casa si abbia piena coscienza.

Da Roma a Milano, da Napoli a Perugia, su <http://giovanicasa.wordpress.com>, si narrano infatti le vite di giovani, semplici studenti o lavoratori flessibili, che vivono in una sorta di 'cohousing all'italiana': pochi metri quadrati dal costo esponenziale e da condividere in tanti, spesso in troppi.

Ma attraverso il blog, la Cgil si fa anche portavoce di alcune richieste ben precise per il diritto dei giovani ad una casa: incrementare il mercato degli affitti - in particolare quello a canone concordato - con politiche fiscali, valorizzare gli immobili di proprietà pubblica, sviluppare l'esperienza dell'Agenzia per gli affitti, combattere la piaga dell'affitto in nero e costruire un nuovo progetto nazionale di edilizia popolare che sappia tener conto delle differenti esigenze sociali, sia dei giovani, ma anche di anziani, migranti, studenti, lavoratori privilegiando l'utilizzo degli immobili già esistenti.

Fonte: [miaeconomia](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 17th, 2010

Il salotto romano

Roma per un giorno capitale del design. Quello con la D maiuscola. L'ottocentesco spazio dell'ex Acquario Romano, come un salotto, è pronto ad accogliere Patricia Urquiola con la suggestiva sala ellittica arredata con i pezzi da lei creati per Moroso. Sono passati dieci anni da quando l'eccentrica progettista ha iniziato a collaborare con la celebre azienda. È tempo di festeggiare.

Tranquilla e sorridente, i capelli biondi raccolti in una coda, Patricia riceve gli ospiti in maniera confidenziale e amichevole. Per il pubblico romano, poco avvezzo alla frequentazione con il mondo del design, è una vera novità. Per chi si aspettava il protagonismo e l'eccentricità tipici di molte archistar è una piacevole sorpresa.

Prima di iniziare l'informale chiacchierata, seduta sulla sua Fjord, invita i presenti ad avvicinarsi di più. Timidamente vengono occupati i divani Bohemian e Fergana, le poltrone Antibodi, Bloomy e Silver Lake. Noi ci accomodiamo a pochi passi da lei su un sofà Lowland in versione turchese. Si scusa per la voce bassa dovuta a un mal di gola, aggiusta il tono del microfono e poi

comincia a parlare. Una cascata inarrestabile di aneddoti, suggestioni, emozioni inonda gli ascoltatori comodamente sprofondati nella grazia e nel comfort degli imbottiti che popolano la sala.

Tutti sono visibilmente rapiti dall'energia e dall'entusiasmo con cui la designer racconta se stessa attraverso i propri progetti. Parla della sua idea di creatività e dei rapporti ormai familiari con l'azienda, poi si sofferma con evidente affetto sulla storia di amicizia e complicità che la lega a Patrizia Moroso. E mentre parla diventa sempre più nitida, quasi fosse un film, l'immagine di due donne forti e determinate, unite oltre che dallo stesso nome, da un comune modo di percepire la vita. Il loro è un rapporto simbiotico, racconta con trasporto, caratterizzato però da autonome forme di espressione. Sullo schermo scorrono le foto dei tanti viaggi fatti insieme. Un album di ricordi trasformato via via in un abaco di ispirazioni. California, Australia, Africa, Nord Europa: ogni luogo racconta una storia, ogni storia cela la nascita di un'idea, ogni idea comporta mesi di ricerche condotte tra sperimentazione e dialogo in collaborazione con lo staff tecnico Moroso.

E' così che sono nati tutti i prodotti in mostra. E si capisce che il binomio genio e sregolatezza è quanto mai inadeguato a descrivere la personalità di Patricia Urquiola. Curiosità, creatività, ironia, sensibilità, poetica, capacità tecnica e rigore sono gli ambiti in cui sembra muoversi più a suo agio. Proprio come i suoi maestri Achille Castiglioni e Vico Magistretti a cui, ribadisce, deve moltissimo. La tradizione del design industriale italiano ha un erede eccellente, che parla velocemente con un delizioso e irresistibile accento spagnolo

Fonte: [Atcasa](#)



Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 16th, 2010

[La proposta d'acquisto](#)

Dopo aver trovato la casa ideale, è di prassi formulare una proposta irrevocabile d'acquisto (scritta) al venditore, accompagnata da un piccolo acconto. Nella proposta d'acquisto dovremo manifestare la nostra intenzione di acquistare quel determinato immobile alle condizioni proposte. Se le nostre condizioni saranno accettate dal venditore (accettazione scritta), le parti saranno vincolate a proseguire nella compravendita come stabilito nella proposta ed il venditore incasserà (solo allora) il nostro assegno, che diventerà caparra confirmatoria. In caso contrario il venditore ci restituirà l'assegno versato.

Precauzioni da osservare prima di sottoscrivere:

- 1) Accertarsi che il modulo di proposta di acquisto contenga l'identificazione dell'agenzia immobiliare, la ragione sociale, la sede, la partita IVA e gli estremi di iscrizione nel ruolo del legale o dei legali rappresentanti.
- 2) Indirizzare la proposta di acquisto e il relativo assegno al venditore e non all'agente, agenzia o società immobiliare; essa determinerà, a seguito della sua sottoscrizione da parte anche del venditore, la conclusione di un contratto preliminare di compravendita, per sé o persona da nominare;
- 3) Precisare lo stato di fatto e di diritto in cui verrà trasferito l'immobile e quale diritto si vende e si acquista: la piena proprietà, il diritto di superficie o la nuda proprietà (il diritto di proprietà spogliato del diritto di godimento);
- 4) Inserire l'esatta ubicazione e consistenza del bene (evitando di indicare la superficie per quanto previsto degli art. 1537 e 1538 c.c.)
- 5) Precisare che l'immobile è libero da qualsivoglia peso, vincolo, onere, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ovvero indicare la situazione giuridica del bene relativamente alla presenza di vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali o personali di godimento spettanti a terzi e di qualsiasi altro gravame che possa condizionare o impedire la libera trasferibilità o la completa commerciabilità dello stesso e, nel caso, come il venditore regolarizzarla, nonché la conformità del bene alle normative urbanistiche e fiscali;
- 6) Indicare il nominativo del notaio ed il termine di stipula dell'atto definitivo di compravendita, nonché il termine di consegna e quello di immissione nel possesso, con decorrenza, da tale data di diritti ed oneri.
- 7) Specificare se, ad avvenuta accettazione della proposta di acquisto da parte del venditore, le parti dovranno riprodurre, in un luogo e ad una certa data prefissati, i suoi contenuti in altra scrittura riproduttiva della proposta accettata (compromesso) ove verranno meglio precisati alcuni elementi secondari dell'accordo, già raggiunto mediante la comunicazione dell'accettazione della proposta stessa, ovvero giungere direttamente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà entro il termine indicato.
- 8) Indicare il prezzo, le modalità e i termini di pagamento e, in caso di accollo di un mutuo residuo gravante sull'immobile, la quota in linea capitale residua all'ultima scadenza, salvo conguaglio in sede di stipula dell'atto notarile di compravendita.
- 9) Quantificare l'importo che viene consegnato all'agente immobiliare contestualmente alla sottoscrizione della proposta a titolo di deposito fiduciario, gratuito ed infruttifero che l'agente immobiliare provvederà a versare quale caparra confirmatoria alla sottoscrizione della scrittura riproduttiva e integrativa della proposta accettata ovvero, in caso di diretta stipulazione del rogito notarile di compravendita, all'accettazione della proposta stessa;
- 10) Precisare in forma scritta l'entità della provvigione da corrispondere all'agente immobiliare ad avvenuta accettazione della proposta o al preliminare di compravendita.
- 11) Indicare il termine di irrevocabilità della proposta, decorso il quale, senza che sia stata portata a conoscenza del proponente la relativa accettazione, la proposta stessa dovrà intendersi risolta e pertanto priva di efficacia.

Fonte: [borsinoimmobiliare](#)



Pubblicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

May 14th, 2010

[Diritti ed obblighi dell'acquirente](#)

Diritti - Il compratore ha anzitutto il diritto di ricevere dal venditore la consegna dell'immobile al momento del contratto notarile di compravendita, contestualmente al pagamento del prezzo, nello stato di fatto conosciuto, con gli eventuali accessori pattuiti, libero da persone e da cose.

E' lecito da parte dell'acquirente richiedere in anticipo rispetto al trasferimento definitivo, la consegna del bene: tuttavia non è suo diritto ottenerla, essendo rimessa alla discrezionalità del proprietario consentirla (non solo in quanto non saldato ancora il prezzo, ma stante anche la perdurante responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale in capo al venditore connessa al fatto della proprietà).

E' viceversa anche possibile per il compratore al fine di agevolare il venditore rinviare la consegna dell'immobile ad un momento successivo alla stipula del contratto definitivo, pur essendo consigliabile, in tale ipotesi, fissare un termine ultimo nell'atto stesso, con previsione di un'eventuale penale in caso di ritardo.

L'acquirente ha diritto: di ricevere dal venditore tutta la documentazione relativa all'immobile (ad esempio in merito ai condoni edilizi e in merito a ricevute di pagamento delle spese condominiali o di eventuali mutui gravanti sull'immobile); di essere garantito dal venditore sia dall'evizione che dai vizi del bene; di ottenere dal venditore tutte le informazioni utili relative all'immobile.

Obblighi - Obbligo principale dell'acquirente è ovviamente quello di pagare il prezzo pattuito al venditore al momento della sottoscrizione del contratto di acquisto. Nell'ipotesi di anticipato versamento di una somma a titolo di acconto o caparra vi sarà ovviamente l'obbligo di versare la differenza, ossia il saldo prezzo. E' lecito per l'acquirente richiedere una dilazione di

pagamento, ma non è suo diritto ottenerla dal venditore, essendo rimessa alla discrezionalità di quest'ultimo concederla: l'obbligo di pagare integralmente il prezzo, nasce, infatti, in capo al compratore con l'acquisto e la consegna del bene (per eventuali forme di garanzie connesse alla concessione della dilazione si rinvia a "Venditore- Diritti").

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, 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 prezzo dell'acquirente, rilascia a quest'ultimo ricevuta liberatoria (quietanza, appunto) del pagamento del prezzo di vendita.

Fonte: [borsinoimmobiliare](#)

INVIARE AGLI AMICI 

Publicato da Mioaffitto | [Nessun commento »](#)

Pagina 1 di 75 **1** 2 3 4 5 » 10 20 30 ... [Ultima »](#)

Cerca

Categories

[Affitto](#) (462)
[Affitto nero](#) (46)
[Affitto studenti](#) (61)
[Agenzie Immobiliari](#) (38)
[Inquilini](#) (204)
[Proprietari](#) (277)
[Architettura](#) (170)
[Arredo urbano](#) (108)
[Design](#) (107)
[Attualità](#) (445)
[Problema abitativo](#) (271)
[Società](#) (293)
[Casa](#) (280)
[Economia](#) (317)
[Edilizia sociale](#) (166)
[Edilizia sostenibile](#) (142)
[Eventi](#) (21)
[Giovani](#) (180)
[Tasse](#) (145)
[Ici](#) (68)
[Uncategorized](#) (6)

Blog segnalati

[Blog casa e Finanziamenti](#)
[Blog Enalquiler.com](#)
[Blogstudenti.it](#)
[Cose di casa nostra](#)
[Immobiliare.com](#)
[Mioaffitto su Twitter](#)

Link utili

[Affitto in Spagna](#)
[Altroconsumo](#)
[Anaci](#)
[Anama](#)
[Case in Spagna](#)
[Codacons](#)
[Condominioweb](#)
[Immobili commerciali](#)
[Sicet](#)
[Sunia](#)
[Uniat](#)
[Unione inquilini](#)
[Uppi](#)

Partner

[1ClickAnnunci](#)
[Gestionale Immobiliare](#)
[Nuroa](#)
[Software immobiliare](#)
[Soluzione Portali](#)
[SuitCasa](#)

Il blog di Mioaffitto is powered by [WordPress](#)

[Vantaggi dell'affitto: per il proprietario](#) | [Vantaggi dell'affitto: per l'inquilino](#)

[Cosa è Mioaffitto.it?](#) | [Chi siamo](#) | [FAQ](#) | [Contattaci](#) | [Avviso legale](#) | [Sitemap](#) | [Ultime Ricerche](#)
[Accesso inserzionisti](#)

Tutti i diritti riservati
[Aiutaci a diventare più grandi](#)

