

## **LINEE GUIDA SU COME APPROCCIARSI ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA COSTRUIRE**

Come Immobiliare di costruzione impegnata sul territorio di Rimini e provincia da diversi anni, riteniamo sia utile dare qualche consiglio a chi sta pensando di acquistare casa rivolgendosi a contesti di nuova costruzione come quelli da noi proposti, in cui abitualmente l'acquirente si approccia valutando l'acquisto su carta e/o quando l'immobile è ancora in costruzione; questo ad oggi è possibile perché riconosciuto dalla legge, che prevede tutta una serie di tutele a favore dell'acquirente, oltre ad avere anche dei vantaggi circa la conseguente possibilità che lo stesso acquirente avrà di potersi personalizzare la distribuzione interna e le finiture dell'unità immobiliare acquistata.

Ci teniamo però come Costruzioni San Martino suggerire delle regole semplici, ma che possono aiutare a capire meglio come valutare un acquisto e quindi evitare possibili inconvenienti; attenersi a questi suggerimenti è dunque molto importante, perché solo così si può essere sicuri di aver fatto la scelta giusta e di aver a disposizione tutte le necessarie garanzie.

Nel dettaglio andiamo ad elencare quali sono questi importanti suggerimenti/comportamenti da mettere in atto quando ci si appropria a valutare un acquisto di immobile da costruire:

- **IL PREZZO E' IMPORTANTE MA NON DEVE ESSERE L'UNICO PARAMETRO PER DECIDERE O MENO L'ACQUISTO**, è doveroso guardare oltre perché a parità di zona in cui si costruisce e di tipologia sia di appartamento che in generale di contesto della costruzione, un prezzo troppo inferiore di un'Impresa rispetto ad un'altra, nasconde sicuramente delle potenziali insidie (vedere punti seguenti), che poi per l'interessato potrebbero non rivelarsi come tali, ma è sempre bene capirlo in anticipo per orientare al meglio la propria decisione di acquisto;
- La prima insidia che si nasconde dietro un prezzo "troppo" agevolato rispetto ad un altro, chiaramente a parità delle condizioni già citate, sta nei mq che si sta comprando e nello specifico, al di là dei mq commerciali lordi (comprensivi di muri interni e perimetrali) che l'Impresa normalmente dichiara per appartamento, garage ed accessori (balconi, logge, terrazzi, ecc...), quello che l'acquirente deve comprendere in anticipo, sono i mq calpestabili dei vari ambienti, perché questi devono avere certe metrature minime per essere poi accatastati come tali e oltre a questo, specialmente nelle zone giorno, avere metrature adeguate e sensibilmente superiori ai minimi per poter garantire un certo comfort di vivibilità;
- A parità di zona in cui si costruisce e di tipologia sia di appartamento che di immobile nel suo complesso, **DIFFIDARE ASSOLUTAMENTE** a priori di un prezzo molto più conveniente rispetto agli altri, soprattutto quando viene pubblicizzato allegando planimetrie commerciali senza una quota interna che riveli l'effettiva superficie calpestabile dei vari ambienti e, in tal caso, come prima cosa, **CHIEDERE ASSOLUTAMENTE** all'Impresa costruttrice di esplicitarvi tali misure perché solo così vi renderete conto realmente di cosa state trattando e avere dunque un termine di paragone oggettivo con un'altra proposta di prezzo diverso, perché è **ASSOLUTAMENTE FUORVIANTE** descrivere un appartamento con i termini bilocale, trilocale, quadrilocale, attico, ecc..., dando solo i mq commerciali lordi come riferimento e senza esplicitare le misure interne delle singole stanze, se non viene approfondito questo aspetto si potranno trovare a giochi fatti spiacevoli sorprese;
- In un immobile ad alta prestazione energetica, ovvero classe A3/A4, sui mq commerciali che normalmente e giustamente vengono dichiarati dall'Impresa come superficie vendibile, occorre tener conto che **l'incidenza dei muri interni + perimetrali può essere compresa in una forbice che va dal 22% fino a circa un 26-28% della stessa superficie vendibile**, dunque si può fare velocemente un conto approssimato dei calpestabili complessivi dell'appartamento, rendendosi conto se veramente quello che viene descritto dall'Impresa come ambienti interni può avere un senso o meno, verificando già di primo acchito l'esistenza di possibili criticità dimensionali degli stessi (vedere punti seguenti);

- Nella pressoché totalità dei casi, in abito di trattativa, il prezzo d'acquisto con l'Impresa costruttrice viene chiuso a corpo, quindi per certi versi "indipendentemente" dai mq, pertanto è fondamentale capire in anticipo quali sono questi mq e, come già osservato, oltre a quelli commerciali che per forza vengono dichiarati dall'Impresa, anche e soprattutto i mq netti calpestabili, che poi sono quelli che hanno una rilevanza oggettiva per l'acquirente circa la fruibilità e legittimità dell'immobile che sta pensando di acquistare, pertanto è **ASSOLUTAMENTE INDISPENSABILE** allegare alla prenotazione e ancor più al contratto preliminare (scritture queste indispensabili per acquistare un immobile su carta e/o in costruzione di cui si parlerà nel seguito) le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di compravendita in cui vengano riportate le superfici interne dei vari ambienti, superfici che devono essere compatibili con la destinazione d'uso dichiarata nella descrizione dell'appartamento fatta dall'Impresa costruttrice per pubblicizzare lo stesso, nello specifico camera matrimoniale è quando Sup. > 14 mq, camera singola è quando Sup. > 9 mq, il mancato rispetto di questi minimi fa sì che la camera singola non possa essere accatastata come tale ma come ripostiglio o studio, quella matrimoniale non come tale ma come camera singola, **con conseguenti ripercussioni circa il numero di persone che ufficialmente potranno risiedere nell'appartamento;**
- Oltre all'approfondimento sui mq come consigliato ai punti precedenti, **è bene verificare compiutamente anche il capitolato dei lavori proposto dall'Impresa costruttrice e compreso nel prezzo concordato per l'acquisto**, di fatto, un prezzo "troppo" agevolato rispetto ad un altro, a parità di zona in cui si costruisce e di tipologia sia di appartamento che di immobile nel suo complesso, può essere sinonimo di capitolato scadente o comunque di bassa qualità, col rischio poi di dover concordare degli extra capitolato con l'impresa costruttrice per adeguare le finiture alle proprie esigenze, con conseguente inesorabile aumento del prezzo finale delle unità immobiliari acquistate;
- **E' ASSOLUTAMENTE INDISPENSABILE** chiarire già all'inizio con l'Impresa costruttrice gli aspetti relativi ai mq dell'appartamento e al capitolato con cui lo stesso viene proposto dopodiché, soppesando tutto, l'acquirente può decidere che, nonostante le eventuali rilevate criticità sui mq calpestabili degli ambienti interni e/o sulla qualità del capitolato lavori, il minor prezzo proposto giustifica il tutto, accettando con cognizione di causa l'offerta dell'Impresa costruttrice che, diversamente, senza un'indagine iniziale sui contenuti sia del capitolato che delle planimetrie e con scoperta solo a posteriori delle stesse criticità, con contratto preliminare di acquisto già stipulato, sarebbe sicuramente fonte di discussioni e complicazioni nel rapporto acquirente – Impresa costruttrice;
- Chiariti gli aspetti che devono essere tenuti in considerazione per la giusta scelta dell'immobile da acquistare, una volta individuato quello che risponde di più alle singole esigenze e conclusa la trattativa su prezzo totale, anticipi in corso d'opera e tempi di consegna, **per "bloccare" lo stesso immobile**, ottenendo una prelazione di acquisto da parte dell'Impresa costruttrice in attesa del formale inizio dei lavori e conseguente stipula del contratto preliminare, è sempre bene fare la così detta **prenotazione su immobile da costruire** in forma di scrittura privata controfirmata dal futuro acquirente e dall'Impresa costruttrice, in cui riportare tutte le suddette principali condizioni di acquisto che poi verranno riprese nel contratto preliminare, oltre ad allegare già le planimetrie delle unità immobiliari acquistate;
- **Il contratto preliminare d'acquisto**, che sancisce di fatto l'impegno del futuro acquirente di acquistare le unità immobiliari "bloccate" con la prenotazione e dell'Impresa costruttrice di venderghele, va stipulato normalmente dopo il formale inizio dei lavori e dunque all'avvio del cantiere da parte dell'Impresa costruttrice, con stipula dinnanzi al Notaio scelto dal futuro acquirente a propria cura e spese, obbligatoriamente nella forma di atto registrato e trascritto, condizione questa prevista dalla legge che regola l'acquisto di immobili da costruire a tutela degli acquirenti, **ovvero il D.L. 122/2005 e successivo D.L. 14/2019;**

- In sede di preliminare redatto nella forma di cui al precedente punto, l'Impresa costruttrice è obbligata a consegnare all'acquirente la **fidejussione a garanzia dei pagamenti (caparra e acconti)** che lo stesso verserà al costruttore durante la costruzione dell'immobile;
- **La fidejussione deve attenersi a dei parametri di legge** e dunque il testo della stessa le condizioni in esso contenute devono rispondere a dei requisiti imposti dalla normativa vigente che regola la compravendita di immobili da costruire, ovvero il D.L. 122/2005 e successivo D.L. 14/2019, requisiti che il notaio è tenuto a controllare e verificare prima di dare l'assenso alla stipula del preliminare;
- **Le fidejussioni più comuni sono ad oggi quelle assicurative**, in quanto le compagnie di assicurazioni che operano in questo ramo di tutela si sono strutturate, a differenza degli istituti bancari, al fine di rispondere ai requisiti imposti dai D.L. 122/2005 e successivo D.L. 14/2019, dunque una fidejussione assicurativa che abbia le dovute credenziali (vedere punto seguente) è assolutamente adeguata per garantire il futuro acquirente;
- Al di là del controllo formale sul testo della fidejussione che eseguirà il Notaio prima della stipula del preliminare, si deve fare comunque molta attenzione e dunque informarsi già in sede di trattativa sulle compagnie assicurative a cui l'impresa costruttrice intenderà rivolgersi per l'emissione della polizza, **è indispensabile che le stesse siano regolarmente iscritte negli elenchi IVASS (Istituto per la Vigilanza delle Assicurazioni)** e oltre a questo, a nostro parere è sempre preferibile che siano **compagnie assicurative italiane o quanto meno anche di stampo internazionale ma radicate sul territorio nazionale con sedi operative di riferimento**, anche perché la compagnia assicurativa che rilascia la fidejussione quasi certamente sarà quella che emetterà la **polizza di indennità decennale** per la garanzia su eventuali difetti costruttivi dell'immobile, anche questa richiesta per legge;
- **DIFFIDARE ASSOLUTAMENTE** da situazioni in cui l'impresa costruttrice, assecondando sconti di prezzo particolari sull'acquisto dell'immobile, propone di non stipulare il preliminare nella forma di atto pubblico trascritto e conseguentemente di non emettere la fidejussione, anche nel caso in cui chieda pagamenti in corso d'opera relativamente bassi e dunque voglia fare opera di convincimento verso l'ipotetico acquirente utilizzando anche l'arma della "riduzione del rischio" a fronte di una minore esposizione economica per lo stesso in termini di pagamenti in corso d'opera.

Quanto descritto e suggerito come corretto approccio di chi sta valutando l'acquisto di un immobile da costruire o ancora in fase di costruzione, non è altro quello che noi, come Costruzioni San Martino, abitualmente gestiamo con i nostri clienti, ovvero massima trasparenza su metrature commerciali e calpestabili già nei primi incontri con sviluppi di planimetrie in cui vengono riportate le misure lineari delle varie pareti interne e non solo le superfici degli ambienti, capitolato dei lavori dettagliatissimo su tutte le lavorazioni che si andranno ad eseguire con una sintesi delle principali dotazioni e finiture proposte all'acquirente e comprese nel prezzo proposto, massima garanzia per chi acquista con rilascio di fidejussioni da principali compagnie di assicurazione italiane e stipula di contratto preliminare sempre dinnanzi a Notaio nella forma registrata e trascritta.

Purtroppo nel nostro settore però, non sempre queste linee di comportamento vengono rispettate o suggerite, perché comunque è economicamente conveniente per l'impresa "furbetta" non fare emergere certe cose o proporre certe situazioni. Così facendo si determina di fatto una concorrenza sleale verso le imprese che come noi invece vogliono operare seriamente e offrire un prodotto garantito e di qualità, sostenendo per questo i giusti costi. Ancor più grave però è che l'acquirente sprovveduto e inesperto, che non tiene una linea di approccio come da noi suggerita, risulta alla fine colui che ne paga più di tutti le conseguenze perché, facendosi sicuramente accecare da un prezzo più basso e valutando l'acquisto solo ed esclusivamente sulla base di quello senza porsi altri interrogativi e dicendo solo "l'altra Impresa è troppo

cara”, non si accorge di fatto che, è vero che complessivamente paga meno, ma esclusivamente per avere molto molto meno e di tutto questo se ne accorgerà purtroppo alla fine o comunque quando oramai è troppo tardi; a tal proposito si potrebbe trovare nella situazione in cui gli si presenta un mix di criticità devastante composto da meno garanzia economica, meno mq acquistati e dunque prezzo complessivo più basso ma prezzo unitario rapportato agli effettivi mq acquistati più alto di quello di altre imprese scartate senza rendersi conto del prodotto che gli offrivano, meno qualità nel capitolato con ulteriore spese per extra forniture/lavorazioni necessariamente da contrattualizzare con l’impresa per adeguare le finiture dell’immobile alle proprie esigenze e in ultimo, ma non per importanza, meno assistenza sul cantiere perché la poca qualità si riflette poi anche sulla gestione del cantiere da parte dell’Impresa.

Occorre evidenziare che in linea generale, tutte le criticità elencate, che per noi sono gravissime per il fatto di essere un’Impresa avente come filosofia di base concetti di elevato standard qualitativo per quanto concerne finiture, impiantistica, comfort abitativo, gestione cantiere e tutela del cliente, potrebbero non essere tali per l’acquirente che non ha pretese particolari e si accontenta comunque di spendere meno nel complesso. In ogni caso, anche se così fosse, bisogna comprendere già prima di firmare qualunque cosa che tipo di prodotto si andrà ad acquistare e con quale percorso verrà fatto quest’acquisto di immobile da costruire, decidendo poi, a ragion veduta e con termini di paragone oggettivi fra le varie proposte a propria disposizione, se le condizioni e il prodotto per il quale ci si andrà ad impegnare è al di là di tutto quello giudicato comunque idoneo alle proprie esigenze; rendersi conto dopo di non aver centrato la scelta giusta per mancato approfondimento dei già citati aspetti, è sempre e comunque un’esperienza da evitare e occorre fare di tutto per prevenirla nella maniera più assoluta.

COSTRUZIONI SAN MARTINO SRL