

# IL BELLO DEL MATTONE

## Consigli utili dall'esperto

A CURA DI DAMIANO GALLO, AGENTE IMMOBILIARE E CONDUTTORE TV



### *Il rogito*

## Diventare proprietari di casa a tutti gli effetti

Dopo la conclusione del contratto di compravendita, il notaio provvede a tutti gli adempimenti necessari previsti per legge, come la registrazione all'Agenzia delle Entrate



e la trascrizione presso i pubblici registri immobiliari. Sono queste formalità a sancire in modo definitivo la proprietà giuridica di un immobile e il suo passaggio di proprietà.



Normalmente, il rituale della consegna delle chiavi avviene contestualmente al rogito notarile, ovvero alla firma dell'atto pubblico che formalizza il passaggio di proprietà di una casa dal venditore all'acquirente. Nel corso della mia carriera professionale, però, mi è capitato diverse volte di assistere alla "pretesa" della consegna delle chiavi da parte dell'acquirente nei confronti del venditore già alla sottoscrizione del

preliminare. Nello specifico, soprattutto quando la casa compravenduta è disabitata o necessita di una ristrutturazione, è statisticamente provato che nella maggior parte dei casi la parte acquirente richiama le chiavi, o almeno ci provi, prima del rogito per poter iniziare, appunto, i lavori di rinnovamento. Agli occhi di chi compra, infatti, aver versato una caparra confirmatoria rappresenta già una garanzia di impegno, tale da fargli meritare qualsiasi tipo di fiducia. Nell'immaginario comune e, sia chiaro, specialmente se non si è avvezzi alle compravendite, è opinione diffusa che con la stipula del contratto preliminare si sia già diventati proprietari di un immobile. Ma non è affatto così.

Il rogito è il contratto di compravendita redatto dal notaio con le formalità prescritte dalla legge, che ha per oggetto il trasferimento del diritto di proprietà di un bene.

Affidare una proprietà in mano a terzi prima del rogito giuridicamente significa cedere il possesso di un bene a chi non ne ha il titolo.

Pensare che "andrà tutto bene" sarà anche un atteggiamento positivo ma è illecito, oltre che decisamente pericoloso.

**Fino alla stipula dell'atto pubblico definitivo, la proprietà di un immobile resta alla parte venditrice.** La parte venditrice ha tutto il diritto di non consegnare le chiavi di casa perché fino alla stipula dell'atto pubblico definitivo rimane l'unica ed esclusiva proprietaria dell'immobile. Pertanto, mi sembra doveroso chiarire che si diventa proprietari solo e soltanto dopo tutta una serie di adempimenti successivi al rogito, ai quali il notaio dovrà provvedere. Si tratta di formalità indispensabili che riguardano, in particolare, la registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate; la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari per consentire a tutti di sapere chi è il proprietario dell'immobile e se quest'ultimo è gravato da ipoteche o altri vincoli; la voltura, che permette anche di aggiornare il catasto; il pagamento delle imposte dovute, che l'acquirente dovrà versare al notaio stesso. È importante evidenziare però che, già alla conclusione del contratto e prima degli adempimenti notarili, sorgono comunque degli obblighi reciproci tra le parti che, se non rispettati, possono ugualmente portare alla risoluzione del contratto per inadempimento. Attenzione quindi se si sottoscrive un contratto preliminare le parti si obbligano reciprocamente a vendere e ad acquistare.

**La consegna delle chiavi di casa.** Le chiavi possono essere date al compratore contestualmente alla firma del rogito ma non è però scontato che avvenga sempre in quella occasione. Certo, questo è il caso più comune, ma il venditore potrebbe avere la necessità di differire la consegna. Ad esempio può capitare nel caso in cui gli serva del tempo per sgomberare la casa. Condizione quest'ultima che dovrebbe essere disciplinata già nel contratto preliminare nel quale viene specificato il giorno effettivo della consegna. Nessun obbligo di

consegna delle chiavi, invece, prima della firma del rogito e questo vale anche se l'immobile è vuoto, se il venditore non vi abita e anche se il compratore avesse la richiesta di far entrare qualcuno, ad esempio un tecnico, per la valutazione della ristrutturazione. La casa, prima della vendita, è ancora di proprietà del venditore e l'acquirente sulla stessa non ha alcun diritto.

### **Casa libera al rogito: un obbligo o una facoltà del venditore?**

Le parti devono concordare se la casa debba essere consegnata ammobiliata o libera da persone o cose. Ma cosa si intende con l'espressione "abitazione arredata"? Normalmente si fa riferimento alla circostanza che l'immobile sia provvisto di tutti quegli elementi necessari affinché l'acquirente o l'affittuario possa da subito iniziare a viverci.

### **Ma cosa succede se il venditore, dopo il rogito o la data concordata per la consegna, non libera l'appartamento?**

Per evitare situazioni spiacevoli, sarebbe bene inserire nel contratto di compravendita i tempi di consegna insieme alla definizione di una penale, a carico del venditore, per ogni giorno di ritardo che dovesse accumulare, ad esempio 1000 euro al giorno. Oppure, se la clausola non è stata inserita nel contratto preliminare, la parte acquirente può rivalersi nei confronti del venditore richiedendo un risarcimento. Oppure ancora, al momento del rogito, l'acquirente può non versare integralmente il prezzo, ma solo una parte di esso, lasciando la parte residua, a titolo di deposito, al notaio che la trasferirà al venditore nel momento in cui la casa sarà stata effettivamente liberata.

Fino alla registrazione dell'atto pubblico definitivo, la parte venditrice resta la sola e unica proprietaria di un immobile.

