

Una sinergia per informare i lettori e anche gli ascoltatori di Radio Ticino sui temi della proprietà

# “U.p.p.i.” e “il Ticino”, insieme per informare i proprietari di immobili

Inizia con questo numero de “il Ticino” la collaborazione tra l’Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari, UPPI, ed il nostro Gruppo Editoriale e quindi con “Il Ticino” e “Radio Ticino Pavia”. Obiettivo del notiziario i principali temi che coinvolgono le problematiche vissute dai proprietari di case, i rapporti con gli inquilini, con gli enti locali, le difficili procedure burocratiche che riguardano le abitazioni. L’appuntamento, mensile con “il Ticino”, verrà instaurato anche con “Radio Ticino Pavia” (fm 91.8/100.5). Il primo appuntamento radiofonico è martedì 9 dicembre alle ore 16. Interverranno esperti quali gli avvocati Filippo Stropi, Maria Luigia Aiani, gli architetti Luisa Marabelli, Marco Molinari, il geometra Alessandro Boffelli. I radioascoltatori potranno intervenire in diretta con domande sui temi trattati ogni settimana (telefonando allo 0382 20166 o scrivendo una mail a radioticino@ilticino.net). Il primo tema sarà: quali accortezze adottare per l’acquisto di un immobile?

L’Uppi è un sindacato di proprietari immobiliari di rilievo nazionale. Fu fondato il 18 giugno 1974 a Genova. A Pavia nacque 3 anni dopo. Ha 3 sedi in provincia: Pavia, Broni e Vigevano. Presidente provinciale è l’architetto Luisa Marabelli.

## QUALI ACCORTEZZE ADOTTARE IN SEDE DI ACQUISTO DI UN IMMOBILE?

Scelte “politiche” dissennate, hanno per decenni disincentivato il mercato immobiliare, ponendo a carico della pro-

prietà vincoli e gravami di ogni genere. Sarà, dunque, opportuno che colui il quale intende acquistare un immobile, si avvalga dell’ausilio tecnico di associazioni di categoria, che forniscano consulenza legale in materia. In questa sede si intende, in ogni caso, tracciare una sorta di “memorandum” circa le principali accortezze da tenere in serbo in caso di acquisto immobiliare.

### 1) CONTRATTO PRELIMINARE

Detto comunemente “compromesso” – istituto giuridico che nulla ha in comune con quello in esame – il contratto preliminare contiene spesso insidie di non lieve momento. Ma ancor prima della stesura formale di questo, l’adesione alla proposta irrevocabile di acquisto, se contiene i requisiti formali del preliminare, viene considerata, di per se stessa, vincolante tra le parti. Attenzione, dunque, ai prestampati di cui fanno grande sfoggio le agenzie immobiliari. E’ opportuno, in particolare, sempre controllare le clausole vessatorie prima di sottoscriverle per la seconda volta e, in ogni caso, verificare, qualora sia malauguratamente accaduto, se quelle riportate in calce richiamino il solo numero del paragrafo oppure riproducano per esteso il suo contenuto. Solo in questo secondo caso sono da ritenersi valide. Ancora attenzione al versamento del corrispettivo. E’ di fondamentale importanza che la maggior parte dell’importo sia pagato in sede di rogito, giacché non è mai prudente versare ingenti somme prima di aver sottoscritto l’atto pubblico. Ciò a maggior ragione se

parte venditrice si è assunta l’impegno di completare parti da ultimarsi in un secondo tempo. Per concludere: non si vuole generalizzare, ma attesa la diffusa spregiudicatezza di gran parte di imprese edili e agenzie di intermediazione immobiliare, è opportuno essere assai prudenti e, ancor prima di ogni altra cosa, non trascurare di assumere informazioni sul conto del venditore, presso le camere di commercio e le cancellerie dei tribunali in ordine ad eventuali esecuzioni immobiliari o procedure concorsuali.

### 2) CONTRATTO D’APPALTO E CAPITOLATO D’APPALTO.

Se le insidie sono molteplici in caso di acquisto di immobili esistenti, esse si moltiplicano a dismisura quando viene

stipulato un contratto d’appalto per la costruzione di uno ex novo e troppo lungo sarebbe esaminarne i singoli aspetti. Un direttore dei lavori onesto e competente, ma, soprattutto, non legato all’impresa appaltatrice, sarà tuttavia in grado di garantire un corretto svolgimento delle opere. Sarà, in ogni caso, opportuno prevedere un termine essenziale entro il quale l’immobile dovrà essere consegnato nonché una consistente penale per ogni giorno di ritardo. Il pagamento per stati d’avanzamento non potrà, di regola, essere evitato ma, anche qui di fondamentale importanza sarà lasciare una somma consistente da corrispondersi alla stipula del rogito. Altrettanta importanza risiederà nel collaudo di

tutte le opere e, in caso di rilevati vizi, ogni contestazione dovrà pervenire all’impresa con lettera raccomandata AR. Al contratto d’appalto deve essere, di norma, allegato un capitolato, che consiste in una dettagliata descrizione dei materiali utilizzati. Dovrà essere esaminato con la massima cura e, se del caso, modificato prima della stipula del contratto d’appalto. Ancora attenzione alle opere extra capitolato, che dovranno essere concordate per iscritto e determinato l’ammontare della spesa. Troppo spesso, infatti, il committente si trova a dover far fronte ad esborsi extra a fronte di spese che, con troppa leggerezza, ha commissionato.

Avv. Filippo Stropi



Filippo Stropi



Luisa Marabelli