

**Tutto ciò che devi sapere prima di  
ACQUISTARE CASA**

**Manuale per realizzare  
“IL SOGNO ITALIANO”**

**Lucio Alberto De Rosso**

**CONTIENE CONSIGLI PRATICI**

**Extra Bonus: “LE CASE GREEN”**

Lucio Alberto De Rosso

Geometra libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Vicenza dal 1985, ha sempre svolto l'attività di Geometra come libero professionista sia nel campo edile sia catastale, dal 2011 è certificato ISO 17024 in ambito estimativo residenziale.

**Copyright 2023 by Geom. Lucio Alberto De Rosso**

twitter @Studio\_deRosso  
36070 Trissino (VI)  
https://www.facebook.com/Studio.DeRosso  
WhatsApp 329 5846327 tel 0445 491100  
<https://studio-derosso.jimdofree.com/>

/

e-mail [studio\\_derosso@libero.it](mailto:studio_derosso@libero.it)  
[lderosso@gmail.com](mailto:lderosso@gmail.com)

## **Indice**

Premessa 4

### **Capitolo 1 5**

Introduzione 5

1.1 Le prime fasi dell'acquisto, come la scelta del quartiere giusto, nuovo o usato 6

Quale zona o quartiere scegliere 7

Nuovo o usato 8

1.2 La valutazione delle opzioni di finanziamento 14

Agevolazioni fiscali 16

1.3 La ricerca della casa ideale 18

### **Capitolo 2 20**

Introduzione 20

2.1 La negoziazione del prezzo e le questioni legali 21

2.2 La firma dei Contratti 26

2.3 Documenti da allegare all'Atto notarile 36

### **Capitolo 3 39**

Introduzione 39

3.1 La fase di trasloco e gli adempimenti post-acquisto 39

3.2 La registrazione della proprietà, il caso di appartamento in condominio 48

Il condominio 49

3.3 La stipula di un'assicurazione 50

### **Capitolo 4 51**

Introduzione 52

4.1 Le opportunità e i rischi legati all'acquisto della prima casa 51

4.2 La possibilità di personalizzare la casa 53

4.3 Il rischio di problemi con i vicini 54

### **Capitolo 5 55**

Introduzione 55

5.1 Come le persone affrontano le sfide e i cambiamenti nella vita che derivano dall'acquisto della prima casa 55

**Extra Bonus: "Le case green" 58**

## Premessa

L'acquisto della prima casa\* rappresenta un passo importante nella vita di una coppia (ma anche di un single), un investimento che comporta sfide, incertezze e opportunità. Come *perito immobiliare e geometra* con anni di esperienza nel campo e centinaia di perizie retail per le banche, ti presento questo manuale di sopravvivenza per l'acquisto della prima casa *Il sogno italiano*; esso trae ispirazione da *docufilm* e da fatti realmente accaduti, narrati in modo romanzato.

Il manuale mira a fornire una guida pratica e accessibile ai giovani e ai meno giovani che si accingono all'acquisto della prima casa. Attraverso i vari capitoli, esploreremo le diverse fasi dell'acquisto: dalla scelta della zona, nel quartiere giusto, alla negoziazione del prezzo, dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al trasloco. Ti fornirò consigli pratici e soluzioni per affrontare le sfide e approfittare delle opportunità legate all'acquisto della prima casa.

In questo manuale, condividerò la mia conoscenza e la mia esperienza professionale per aiutarti a prendere decisioni informate. Siamo pronti a intraprendere insieme questo viaggio alla scoperta di un mondo che può talvolta essere pieno di insidie, ma anche grazie all'aiuto di questo manuale riusciremo a realizzare il "sogno italiano".

È mia personale aspirazione ipotizzare che, grazie a questo manuale, saranno evitati grandi o piccoli problemi, che molto probabilmente si saranno risparmiati un bel po' di soldini e che mai un così piccolo investimento diede miglior risultato.

### \* nota 1

Per "casa" in questo manuale si intendono sia la più umile dimora, casupola, appartamento, sia per i più fortunati la mega villa stile "Hollywood" ecc.

# Capitolo 1

## Introduzione

In questo primo capitolo, seguiremo la storia di una giovane coppia (ma potrebbe benissimo essere la vicenda di un single) che, dopo qualche anno di convivenza in affitto presso i parenti, decide di comprare la prima casa. Infatti, la situazione abitativa attuale presenta alcuni contrasti con i parenti che, in quanto tali, ogni tanto si sentono in diritto di dare consigli (di solito non richiesti) o di fare commenti sul loro stile di vita (ma la privacy?); altra nota dolente è l'affitto mensile, che sta diventando sempre più alto in quanto agganciato all'inflazione. Pertanto, di comune accordo – *questa è una decisione che non deve essere fatta da uno solo, o peggio imposta* – i due decidono di procedere al grande passo e di investire nel futuro insieme acquistando la loro prima casa.

Sfortunatamente per la coppia, il processo di acquisto della prima casa non è semplice come si potrebbe pensare. La sfida principale è trovare una casa che soddisfi le proprie esigenze e sia allo stesso tempo accessibile finanziariamente. Per non parlare delle insidie che il mercato immobiliare può nascondere, come agenti immobiliari non proprio affidabili o persone truffaldine, che cercano di approfittare dell'inesperienza altrui.

Ma la decisione è presa, quindi si impegneranno con tutte le energie a superare queste difficoltà e a realizzare il sogno di avere una casa propria. Con la loro determinazione – e sarebbe opportuno anche con l'aiuto di un *professionista-perito immobiliare esperto* –, i due intraprenderanno il viaggio verso la loro prima casa, pronti ad affrontare le sfide che incontreranno lungo la strada.

### 1.1 Le prime fasi dell'acquisto

La coppia inizia a cercare la sua prima casa, ma presto scopre che i prezzi degli appartamenti sono molto alti. Anche se entrambi lavorano e hanno un buono stipendio, non riescono a trovare una casa che soddisfi le loro esigenze e che sia allo stesso tempo accessibile finanziariamente. Questo li lascia scoraggiati e incerti sul futuro.

Ma *il professionista*, a cui saggiamente si sono rivolti, con la sua esperienza nel campo suggerisce loro di valutare anche soluzioni alternative rispetto all'acquisto di un appartamento nuovo. La coppia inizia a esplorare opzioni come la ristrutturazione di un appartamento esistente o l'acquisto di una casa indipendente invece di un appartamento in condominio.

Nel prosieguo, la coppia esplorerà diverse opzioni per trovare la casa dei sogni. I due impareranno a valutare le possibilità in base alle loro esigenze e al loro budget. Scopriranno che ci sono molte soluzioni alternative all'acquisto di un nuovo appartamento, che possono offrire maggiori vantaggi e soddisfare le loro necessità.

La coppia incontrerà alcuni dei problemi comuni che riscontrano molte persone durante il processo di acquisto della prima casa: dovrà affrontare questioni come la scelta del giusto mutuo bancario, la valutazione della casa, la negoziazione del prezzo, l'eventuale scelta di un avvocato immobiliare e molto altro ancora.

I due impareranno che l'acquisto della prima casa è *un processo che richiede tempo, pazienza e determinazione.*

**Consiglio.** *Bisogna essere realisti e, per prima cosa, valutare il budget a disposizione: per esempio, per l'acquisto di un appartamento di 200.000 € la banca, se si danno le giuste garanzie (minimo due stipendi o un garante), di solito finanzia l'80% dell'importo. Ci sono però altre spese, come il notaio ed eventualmente l'agente immobiliare (le agenzie in franchising richiedono il 3% di commissioni, quelle locali possono fare meno), per cui bisogna avere minimo 30.000 € a disposizione, o semmai aspettare di averli.*

## Quale zona o quartiere scegliere

Innanzitutto, è opportuno valutare bene le proprie esigenze e aspettative. Se alla coppia piace la natura, può considerare una posizione anche lontana dal centro ma in mezzo al verde, con però il problema che per ogni cosa (fare la spesa, andare in farmacia ecc.) bisogna prendere l'auto, per cui è opportuno avere almeno due automobili, con aggravio del bilancio familiare; in compenso, qui i prezzi immobiliari sono minori, se non considerata zona esclusiva.

Se al contrario si amano le comodità, il centro (o le zone semicentrali) è la scelta ideale; qui logicamente i prezzi sono più alti, inoltre nella ricerca ci sono da considerare:

- la vicinanza ai servizi: si dovrebbe cercare una zona comoda per servizi come supermercati, scuole, uffici e trasporto pubblico;
- la sicurezza: la zona residenziale dovrebbe essere sicura, con una buona presenza di polizia e possibilmente, nelle grandi città, nessun tasso di criminalità;
- l'accessibilità: la zona dovrebbe essere facilmente accessibile dalle principali arterie stradali e vicino ai punti di interesse come ristoranti, cinema, centri commerciali e così via;
- verde e pedonabili: si dovrebbe cercare una zona con spazi verdi e aree pedonali per godere della bellezza della natura e avere la possibilità di fare lunghe passeggiate.

Riassumendo.

Si devono valutare attentamente le opzioni disponibili, tenendo in considerazione la vicinanza a servizi essenziali come supermercati, scuole e ospedali. Un'area residenziale pedonale e con aree verdi accessibili è altamente desiderabile, poiché contribuisce a creare un ambiente piacevole e rilassante. Tuttavia, è importante evitare di scegliere una zona troppo lontana dal centro città o dai servizi, poiché questo potrebbe causare scomodità nella vita quotidiana e rendere più difficili gli spostamenti per motivi di lavoro o familiari.

Inoltre il centro, a meno che non siano zone degradate o malfamate, mantiene i valori più alti nel tempo, al contrario della periferia dove i valori immobiliari tendono a scendere in maniera più veloce.

## Nuovo o usato

L'acquisto di un immobile, nuovo o usato, presenta sempre vantaggi e svantaggi. Ecco le principali differenze tra i due.

### Nuovo:

- maggiore efficienza energetica: gli immobili nuovi sono costruiti con materiali e tecnologie più moderne e sostenibili, ciò significa che consumano meno energia e hanno costi operativi più bassi. Per Legge, essi devono essere dotati del *certificato di agibilità* nonché dell'attestato di *prestazione energetica* APE. Dal 1° gennaio 2021 è diventato obbligatorio per tutti i nuovi edifici che vengono costruiti in Italia essere a classe energetica massima A4 e rispettare i requisiti per essere considerati *nearly zero energy building* (nZEB);
- personalizzazione: quando si acquista un immobile nuovo, è spesso possibile scegliere la disposizione, i materiali e altre caratteristiche della casa;
- garanzia: gli immobili nuovi sono spesso coperti da una garanzia di costruzione che copre eventuali difetti strutturali per un determinato periodo di tempo, per Legge minimo 10 anni;
- maggiore sicurezza: gli immobili nuovi sono spesso dotati di caratteristiche di sicurezza avanzate, come serrature antifurto e sistemi di allarme.

### Usato:

- prezzo: gli immobili usati sono spesso più convenienti rispetto a quelli nuovi, soprattutto se sono vecchi di qualche anno. Il migliore rapporto prezzo/qualità si ha con quelli *non maggiori di 25 anni*, in quanto hanno la certificazione degli impianti, obbligo entrato in vigore in Italia con la Legge 10/1991 e successive modifiche (Legge 46/90, D.P.R. 412/93 e D.Lgs 192/2005). La certificazione è obbligatoria per tutti gli impianti di nuova installazione e per quelli esistenti che vengono modificati o ristrutturati;
- posizione: gli immobili usati spesso si trovano in zone storiche o centrali della città, più richieste e costose se nuove;
- caratteristiche uniche: gli immobili usati spesso hanno caratteristiche uniche, come soffitti alti e dettagli architettonici, inoltre presentano ampie superfici dei locali che purtroppo nel nuovo non si trovano, se non nei beni extra-lusso, e a volte hanno anche giardini molto ampi;
- maggior rischio: gli immobili usati possono presentare problemi strutturali o di efficienza energetica che richiedono riparazioni costose;
- eventuali *abusi edilizi*: statisticamente la maggioranza dell'usato presenta piccoli o grandi abusi edilizi\* che ne deprezzano il valore e, nei casi più gravi, la commerciabilità; in questi casi, per essere commerciabili (compravenduti) gli immobili devono avere usufruito del cosiddetto "condono edilizio", che poteva essere richiesto sia dal proprietario sia, di solito, da un qualsiasi avente diritto



sullo stesso; dal 1985 ci sono stati ben quattro condoni edilizi (e sembra che oggi ce ne sia un altro in arrivo, ma evidentemente sono soprattutto questioni politiche):

1. la Legge n. 47 del 1985 ha introdotto la possibilità di sanare gli abusi edilizi presenti sugli immobili, con la presentazione di una domanda di sanatoria entro un determinato termine;
2. la Legge n. 241 del 1990 ha introdotto la procedura semplificata per la sanatoria degli abusi edilizi, aiutando i proprietari di immobili a sanare le irregolarità edilizie in maniera più veloce ed efficiente;
3. il Decreto Legge 468/1994, noto anche come “sanatoria edilizia”, è una normativa che prevede la possibilità di regolarizzare gli abusi edilizi effettuati in passato, a determinate condizioni. La Legge stabilisce che l’abuso può essere sanato attraverso la presentazione di una domanda entro un termine prestabilito, con il pagamento di una sanzione amministrativa e la realizzazione di eventuali opere di adeguamento. Successivamente alla scadenza del termine, è stata convertita in Legge 23 agosto 1994, n.366 che ha mantenuto la normativa della sanatoria edilizia; ma introdotto elementi più restrittivi;
4. la Legge n. 20 del 2016 ha introdotto nuove norme per la sanatoria degli abusi edilizi, prevedendo anche incentivi fiscali per la ristrutturazione degli immobili.

L’urbanistica è una materia prerogativa delle Regioni, le quali hanno anche legiferato in merito di condoni edilizi, si ricordano le leggi principali:

- Legge Regionale della Toscana n. 70 del 2014 e successive modifiche ed integrazioni
- Legge Regionale della Lombardia n. 9 del 2015 e s.m.i.
- Legge Regionale della Campania n. 17 del 2016 e s.m.i.
- Legge Regionale del Veneto n. 8 del 2017 e s.m.i.
- Legge Regionale della Sardegna n. 4 del 2017 e s.m.i.

Queste Leggi regionali disciplinano la possibilità di sanare gli abusi edilizi, le modalità e le condizioni per accedere al condono, le sanzioni per chi non rispetta la normativa urbanistica e le procedure per la regolarizzazione degli immobili abusivi.

È importante notare che, in caso di acquisto di un immobile che presenta *abus edilizi*, il nuovo proprietario sarà responsabile dei carichi pendenti, sia penali sia economici, anche se ha agito in buona fede, in pratica, se ha acquistato senza sapere che l’immobile ha un abuso edilizio. Questo significa che, anche se non era a conoscenza dell’abuso al momento dell’acquisto, potrebbe comunque essere tenuto a pagare sanzioni e/o multe relative all’abuso. Inoltre, potrebbe essere obbligato a rimuovere gli abusi o a effettuare modifiche per conformarsi alle norme edilizie. È quindi essenziale, prima di acquistare un immobile, effettuare una verifica accurata dello stesso.

Un aspetto il più delle volte sottovalutato è la presenza di *abus edilizi* nelle parti comuni del condominio, che però implica diversi rischi e problematiche: essi possono costituire una violazione delle norme edilizie e urbanistiche, con la conseguente possibilità di sanzioni amministrative e

anche penali. Questo può comportare costi aggiuntivi per il condominio e per i singoli proprietari, sebbene nuovi acquirenti di un immobile usato.

Inoltre, gli *abusi edilizi* possono causare problemi di sicurezza e di igiene. Per esempio, l'installazione di elementi non autorizzati (come grate o inferriate) può ostacolare la fuga in caso di emergenza, mentre la costruzione di elementi non conformi alle norme igienico-sanitarie può comportare problemi di igiene e salute, come anche la riduzione dei rapporti aero-illuminanti.

Infine, gli *abusi edilizi* possono creare problemi di convivenza tra i condomini. Per esempio, la costruzione di balconi o terrazze e la chiusura delle stesse con la creazione di verande non autorizzate può comportare problemi di privacy e disturbo della quiete pubblica.

È evidente che l'immobile non in regola urbanisticamente al momento della vendita non potrà usufruire degli incentivi fiscali previsti per le future ristrutturazioni, salvo sua regolarizzazione, ma con spese a carico del proprietario (avente diritto sull'immobile) al momento della presentazione della sanatoria.

Un altro gravissimo problema è l'altezza netta dei locali nuovi: per Legge, deve essere minimo di mt 2,70, che è una norma igienico-sanitaria prevista nei *regolamenti edilizi*, quindi inderogabile, non ci sono tolleranze applicabili (salvo in zona montana, dove il *regolamento edilizio* ha facoltà di definire altezze minori); in deroga sono solo i "vecchi" fabbricati, che sono stati realizzati generalmente prima degli anni '60 e che di solito, specie quelli di edilizia più economica, presentano un'altezza inferiore ai mt 2,70; quindi se tutto l'immobile presenta un'altezza inferiore a mt 2,70, *lo stesso non è abitabile e pertanto non commercializzabile.*

Esiste una via d'uscita, che purtroppo sia la maggioranza degli agenti immobiliari sia alcuni professionisti tecnici non conoscono, ossia la possibilità di ridurre l'altezza netta dei vani per motivi di risparmio energetico. Essa è stata introdotta dal Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche e integrazioni. In particolare con il Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 n. 102, allegato A, è previsto che "nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (ossia mt 2,70), possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri" tali opere di efficientamento energetico possono essere effettuate, purché rispettino i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia e di sicurezza e ovviamente di risparmio energetico; per cui si dovrà procedere a un intervento di ristrutturazione e riqualificazione energetica. Tuttavia, è importante verificare le norme locali e le eventuali restrizioni previste dal *piano regolatore urbano* del proprio Comune, in quanto possono essere presenti limitazioni alla riduzione dell'altezza dei vani. Evidentemente tale intervento ha un costo molto oneroso (si deve ottenere la classe energetica massima) e va dedotto dall'importo richiesto per la vendita; di solito, chi vende ha interesse a sottacere tale aspetto o a sottovalutarlo.

In generale, la decisione di acquistare un immobile nuovo o usato dipende dalle priorità e dalle esigenze individuali della coppia. La valutazione dei pro e dei contro di entrambe le opzioni è un

passo importante per aiutare la coppia a prendere una decisione informata, *per cui ricordo nuovamente che è bene affidarsi alla consulenza di un professionista esperto in materia.*

**\* nota 2**

*L'abuso edilizio* è una modifica o un intervento su un edificio che viola le norme urbanistiche e che non rispetta le autorizzazioni necessarie. Esso può riguardare la costruzione di una nuova struttura, la modifica di una esistente, l'occupazione di un'area pubblica o privata o l'utilizzo di un'area in modo non conforme all'uso previsto.

Le norme di Legge urbanistiche sono regolamenti e leggi che stabiliscono come gli edifici possono essere costruiti, modificati e utilizzati in una determinata zona. Queste norme sono spesso dettate dalla legislazione nazionale e regionale e possono essere ulteriormente dettagliate dai regolamenti comunali. Esse includono elementi come le distanze minime tra le costruzioni, le altezze massime, la percentuale di copertura del terreno e le norme per la sicurezza. L'abuso edilizio è considerato una violazione di queste norme e può portare a sanzioni, multe o addirittura alla demolizione dell'immobile, oltre che avere conseguenze giuridiche per i responsabili.



## COMUNE DI BROGLIANO

- Provincia di Vicenza -

Ufficio Tecnico Comunale -SETTORE I^

EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA,  
AMBIENTE, ECOLOGIA, SERVIZI CIMITERIALI  
c.f. 00267040244 ; tel. 0445-947570 ; fax 0445-947682



Prot. n. 8852  
Prot. rif. n. 827

Condono n. S95/0301

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (art. 39 L. n° 724/94)

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

- Vista la domanda in data 17/02/95, prot. n. 827 presentata dal Sig. **DE ROSSO LUCIO ALBERTO** residente a TRISSINO in \_\_\_\_\_ di Mezzo Cod.Fisc. \_\_\_\_\_, tendente a ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 per i lavori di:  
**"Istanza di condono edilizio per spostamento sedime"**

Ubicazione: Via \_\_\_\_\_ Dati catastali: Foglio mappale \_\_\_\_\_,

- Visto il progetto dei lavori, allegato alla domanda stessa, a firma del geom. DE ROSSO LUCIO;
- Visto che il richiedente ha dichiarato di avere il necessario titolo per l'ottenimento della concessione edilizia in parola;
- Visto il nulla-osta forestale prot. n. 1532 del 20.02.1991 rilasciato dal Servizio Forestale di Vicenza;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;
- Accertato che le opere oggetto di sanatoria rientrano nelle ipotesi previste dall'art. 39 della L. 724/94;
- Viste le L. 1150/42, 765/67, 10/77, 47/85, L.R. 61/85 e l'art. 39 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

#### RILASCIA concessione edilizia in sanatoria

al Sig. **DE ROSSO LUCIO ALBERTO** residente a TRISSINO in Via \_\_\_\_\_ Cod.Fisc. \_\_\_\_\_, per le opere di: **"Istanza di condono edilizio per spostamento sedime"**, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, in conformità agli elaborati approvati che si allegano alla presente per costituire parte integrante.

La presente concessione riguarda solamente la sanatoria delle opere così come realizzate e non consente pertanto nessuna ulteriore esecuzione di lavori.

#### Determinazione dell'importo di oblazione (art. 39 L. 724/94)

L'importo di oblazione è stato determinato in via definitiva in £. 2.000.000 (Euro 1.032,91), interamente versato.

#### Determinazione del contributo per il rilascio della concessione

Contributo (L. 10/77 n. 10, art. 3, 5 e 6):	- Oneri di Urbanizzazione Primaria	Euro 0
	- Oneri di Urbanizzazione Secondaria	Euro 0
	- Costo di Costruzione	Euro 0

Contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale innanzi al TAR Veneto entro 60 giorni dalla notifica della presente (L. 06.12.1971 n. 1034) oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (D.P.R. 24.11.1971 n. 1119).

Brogliano, 25.09.2002



IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
geom. Giorgio

<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: xxxxxx																																																	
<b>DATI GENERALI</b>																																																	
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 - Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: nd	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____																																															
<b>Dati identificativi</b>																																																	
Regione : Lazio Comune : Roma (RM) Indirizzo : xxxxxxxx Piano : x Interno : Coordinate GIS : 0.000 ; 0.000	Zona climatica : D Anno di costruzione: fine '800 (stima) Superficie utile riscaldata: 303.5 m <sup>2</sup> Superficie utile raffrescata: 303.5 m <sup>2</sup> Volume lordo riscaldato: 1272.7 m <sup>3</sup> Volume lordo raffrescato: 1272.7 m <sup>3</sup>																																																
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="4">Comune catastale</td> <td colspan="4">Roma (RM)</td> <td colspan="2">Sezione</td> <td colspan="2">Foglio</td> <td>xxx</td> <td colspan="2">Particella</td> <td>xx</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>xx</td> <td>a</td> <td>xx</td> <td>da</td> <td></td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="16">Altri subalterni</td> </tr> </table>			Comune catastale				Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx	Particella		xx	Subalterni	da	xx	a	xx	da		a		da	a		da	a		Altri subalterni															
Comune catastale				Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx	Particella		xx																																		
Subalterni	da	xx	a	xx	da		a		da	a		da	a																																				
Altri subalterni																																																	
<b>Servizi energetici presenti</b>																																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																																															
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																																																	
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																																																	
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">INVERNO</th> <th style="background-color: #e91e63; color: white;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA</b>  <b>EPgl,nren XXX kWh/m<sup>2</sup> anno</b> </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <span style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">B (106.4)</span>  Se esistenti:																																											
INVERNO	ESTATE																																																

## 1.2 La valutazione delle opzioni di finanziamento

In genere le coppie, specialmente se giovani, non hanno a disposizione un capitale molto elevato, per cui bisogna fare la richiesta di un finanziamento attraverso una *banca*, che procederà a istituire un mutuo immobiliare sulla casa, garantito da ipoteca immobiliare di primo grado. Ci sono due possibilità di finanziamento, valuteremo anche una terza opzione. Prendiamo come esempio un finanziamento di 200.000 euro.

I tassi di finanziamento si distinguono in “fisso” e “variabile”: il tasso fisso garantisce una rata costante nel tempo, mentre il tasso variabile dipende dalla situazione del mercato. Se il tasso BCE aumenta, anche la rata aumenta, e viceversa. Per un mutuo a tasso fisso a 20 anni con una percentuale di finanziamento dell’80%, la rata potrebbe essere di circa 930 € al mese. Con un tasso variabile, la rata potrebbe essere inizialmente più bassa, ma poi aumentare in futuro. È importante valutare attentamente la situazione personale e finanziaria prima di decidere quale opzione scegliere. In generale, i tassi fissi sono più adatti per chi cerca stabilità e prevedibilità nel lungo periodo, mentre i tassi variabili sono più adatti per chi è disposto a correre un rischio per avere una rata più bassa all’inizio.

Se si prevede un finanziamento per una durata minore ai 20 anni, per esempio per 15, si può valutare il tasso variabile. Con il tasso fisso, infatti, le rate mensili saranno sempre uguali e non subiranno variazioni a seconda dei tassi di interesse di mercato, tuttavia questo potrebbe comportare una rata più alta rispetto a un mutuo a tasso variabile per lo stesso periodo di tempo. Inoltre, con un mutuo a tasso fisso, se i tassi di interesse del mercato scendono, la coppia non beneficerà della riduzione dei tassi e continuerà a pagare la stessa rata mensile.

Una terza possibilità è quella di affidarsi a una società di brokeraggio, ma bisogna tenere presente che ci sono pro e contro.

I pro:

- una maggiore conoscenza del mercato finanziario e delle opzioni di finanziamento disponibili, inclusi i tassi di interesse più bassi;
- una valutazione più precisa delle esigenze finanziarie della coppia, per trovare la soluzione più adatta;
- una gestione più semplice delle pratiche burocratiche, con un supporto nella compilazione di documenti e nella negoziazione del contratto.

I contro:

- costi aggiuntivi, in quanto la società di brokeraggio di solito richiede una commissione per i suoi servizi e questo può avvenire anche in maniera non esplicita;

- una dipendenza maggiore dal broker, che potrebbe influire sulla libertà di scelta e quindi sul tasso che verrà applicato dalla Banca;
- la necessità di verificare la credibilità e la competenza del broker, per essere certi di ottenere il miglior finanziamento possibile;
- inoltre ho notato per esperienza diretta che, dove sono presenti tali società, il prezzo dell'immobile tende ad aumentare verso i valori massimi di mercato.

Il *mutuo ipotecario di primo grado sull'immobile* sarà garantito da un'ipoteca sull'immobile stesso: l'ipoteca di primo grado è una garanzia reale che viene iscritta sul bene immobile oggetto di mutuo con apposito atto notarile. In caso di mancato pagamento delle rate, la banca ha il diritto di vendere l'immobile per recuperare il proprio credito. Questo comporta un rischio per il mutuatario, che può perdere la proprietà dell'immobile se non riesce a pagare le rate. Inoltre, l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado riduce la liquidità del bene immobile, rendendolo meno appetibile per eventuali acquirenti futuri.

Vale la pena soffermarsi sulla deducibilità delle rate del mutuo dall'IRPEF. Questa agevolazione consiste nella possibilità di detrarre dalla base imponibile dell'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) gli interessi passivi e gli oneri accessori pagati alla banca per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale. Tale deducibilità dall'IRPEF è un'agevolazione molto importante, perché consente di ridurre il carico fiscale per l'acquisto di una casa. Inoltre, questa agevolazione è cumulabile con altre detrazioni fiscali previste dalla Legge. È importante tenere presente che per poter usufruire di questa agevolazione, il mutuo deve essere stipulato per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale e le rate devono essere pagate regolarmente.

## Agevolazioni fiscali

Le giovani coppie possono beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Per esempio, è possibile beneficiare dal prelievo fiscale del 19% sulla compravendita, a patto che l'immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale e che entro 18 mesi dall'acquisto venga iscritto il nuovo proprietario all'anagrafe del Comune di residenza.

Inoltre, la Legge sulle detrazioni fiscali per la ristrutturazione del patrimonio edilizio, la cosiddetta "*Legge Sabatini*", prevede agevolazioni per la ristrutturazione della prima casa acquistata da giovani coppie.

Non esiste un'età specifica per accedere alle agevolazioni fiscali per le giovani coppie. Spesso sono previsti requisiti riguardanti la condizione di giovani coppie (per esempio, entrambi i coniugi non devono avere più di 35 anni), ma possono variare a seconda delle leggi locali e dei programmi fiscali in vigore.