

Perché il sogno di una vita non si trasformi in un incubo...ecco 6 utili consigli prima di comprare casa

scritto da Arch. Antonella B. Caldini | 28 Agosto 2017



Perché il sogno di una vita non si trasformi in un incubo... ecco 6 utili consigli prima di comprare casa

*Negli ultimi mesi mi è capitato di essere contattata da diverse persone per dare una consulenza sulla casa che avevano appena acquistato facendo un vero "affare". Purtroppo in alcuni casi l'acquisto non si era rivelato un affare e quando ho fatto loro notare diverse problematiche mi sono accorta di essermi fatta un nuovo nemico. Non tutti i clienti per fortuna procedono all'acquisto senza scrupoli, alcuni sono lungimiranti e ti contattano prima dell'acquisto per avere un parere tecnico: in qualche caso ho dovuto fare notare che l'acquisto non era conveniente perchè i lavori da fare erano troppi o, al contrario, perchè erano già stati fatti troppi lavori ma in maniera **irregolare con l'incertezza di renderli sanabili**. Anche in questo caso il cliente non ti è sempre grato ciò nonostante, specie in momenti come questi dove la "casa" rappresenta un rifugio "che deve essere sicuro", credo sia necessario fermarsi e fare una scelta quanto più*

possibile oculata.

I consigli da dare **prima di comprar casa** sono tantissimi, io ve ne suggerisco **6** affinché il sogno di una vita non si trasformi in un incubo:

1) prima di procedere all'acquisto della vostra "casa dei sogni" sarebbe consigliabile effettuare un sopralluogo insieme a un **tecnico di fiducia** per appurare il livello conservativo dell'alloggio e/o immobile, le condizioni statiche, il grado di efficienza degli impianti (oltre che le relative certificazioni di conformità);

2) in presenza di un Condominio è consigliabile chiedere copia del Regolamento di Condominio e dei lavori già deliberati o in previsione;

3) avvalendosi del supporto di un **tecnico di fiducia** si suggerisce il rilievo dell'alloggio e/o immobile e il confronto tra lo stato di fatto e quello che risulta in atti (appurando la conformità catastale, edilizia ed urbanistica);

4) se il venditore non dispone delle pratiche edilizie pregresse (con le quali, a titolo di esempio, sono stati eseguiti lavori sugli impianti, demolizioni, variazioni) potete conferire mandato ad un **tecnico di fiducia** affinché richieda nel comune di competenza i documenti mancanti che dovrà poi esaminare per vostro conto, dandovene accurato riscontro;

5) se l'acquisto riguarda un vecchio immobile (es. vecchia **cascina**, rustico...) si suggerisce la verifica del livello conservativo della **copertura** (appurando l'eventuale esistenza di cordoli in c.a.) e dei **solai**. Non mi stancherò mai di dire che le nostre vecchie case di campagna erano pensate per sostenere arredi (in genere lignei) di carico limitato, la **verifica statica** (di cui tanto si parla) è un dato da non sottovalutare (ancor meglio sarebbe potere disporre di un **fascicolo del fabbricato** con elencati tutti i lavori/manutenzioni/modifiche/integrazioni che l'alloggio e/o immobile ha subito dalla data di costruzione al momento della vendita);

6) infine, se l'alloggio e/o immobile che state per acquistare è un **bene culturale sottoposto a tutela** vi dovrete obbligatoriamente affidare ad un **tecnico-architetto** che è l'unico professionista abilitato ad operare sui beni sottoposti a tutela (facendolo eventualmente affiancare da un ingegnere per la parte strutturale). Vi suggerisco anche di chiedere al vostro architetto di quali **agevolazioni fiscali** (imposte sui redditi, ipotecarie e del catasto, imposta di registro e imposta municipale unica) e di quali **detrazioni** (spese per il restauro, manutenzione e protezione del bene) si può beneficiare in presenza di un bene culturale (scoprendo che non

sono poche).

Immagino già che qualcuno di voi leggendo questo articolo dirà "una spesa ancor prima dell'acquisto" ed è proprio così ma ciò servirà, per lo meno a parere di chi scrive, ad evitare spiacevoli sorprese. In bocca al lupo!
