

“GLOSSARIO IMMOBILIARE”

Abitazione principale: Abitazione in cui si stabilisce la propria dimora abituale. Ai fini fiscali è una definizione utilizzata per gli sconti sulle imposte di proprietà (Irpef e ICI) e differisce da quella di *prima casa*, usata per le imposte sui trasferimenti (compravendite, eredità, donazioni). Inoltre, mentre per l'Irpef (detrazioni sulla rendita e sui mutui per l'acquisto) è sufficiente che vi abitino i familiari del contribuente, per l'ICI deve abitarvi anche il contribuente stesso. **Abuso edilizio:** Variazione della struttura o della volumetria di un immobile non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile. **Accertamento:** Controllo del fisco sulla congruità dei valori dichiarati dal contribuente. Nel caso di rogito di un alloggio, l'accertamento è automatico se si dichiara un valore inferiore 120 volte (ovvero 110 volte se prima casa) la rendita catastale. **A corpo:** Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile. **Affitto:** In termini giuridici stretti è la cessione di un bene mobile a un terzo per un tempo predeterminato (che non può superare i 30 anni) in cambio di un canone. La cessione di un immobile si chiama più propriamente locazione. Nel linguaggio comune locazione e affitto sono considerati sinonimi. **Agente immobiliare:** Chi intermedia una transazione di vendita e/o locazione di un immobile. L'agente non deve mai essere proprietario dell'immobile e deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso le camere di commercio. A semplice richiesta, l'agente immobiliare è tenuto a documentare la propria iscrizione al ruolo, pena il non pagamento delle eventuali provvigioni maturate. **A misura:** Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure. Nelle compravendite tra privati non viene praticamente mai adoperata perchè per il venditore presenta un rischio non indifferente: se a un successivo controllo risulta uno scarto tra quanto dichiarato in atto e la realtà, l'acquirente ha diritto a un indennizzo. **Amministratore condominiale:** Persona che ha il mandato di amministrare un condominio. Viene nominato per un anno dall'assemblea; la sua nomina è facoltativa quando i condomini sono quattro o meno. **Ammortamento:** Restituzione graduata nel tempo di un capitale. Nell'ammortamento alla francese (sistema generalmente adoperato per i mutui) le quote di capitale crescono a ogni rata. Nell'ammortamento all'italiana le quote sono invece costanti. **Assemblea:** Organo sovrano del condominio. Hanno diritto a parteciparvi tutti i condomini, indipendentemente dalle loro quote millesimali di possesso. **Asta immobiliare:** Procedimento con cui un creditore mette in vendita un immobile sui cui abbia ipoteca quando il proprietario non paghi il suo debito (di solito le rate del mutuo). **Attico:** Appartamento all'ultimo piano con terrazzo. Si distingue dalla mansarda perchè questa è spiovente mentre il tetto dell'attico è a copertura piatta. Una costruzione che sovrasta parzialmente l'attico viene definita superattico. **Caparra:** Somma versata a titolo di anticipo da chi intende acquistare a chi intende vendere. Può essere confirmatoria, e in questo caso se recede dal contratto chi vende deve restituire il doppio a chi voleva comprare, mentre se recede chi voleva comprare la caparra resta in mano al venditore. **Capitolato:** Descrizione dei materiali e delle forniture con cui viene realizzata una casa in costruzione. **Casa d'epoca:** In teoria è un edificio di almeno 50 anni ma nato come signorile. Nella pratica l'espressione si usa anche per un palazzo vecchio ben rimesso a posto. **Catasto:** Ufficio incaricato di custodire e aggiornare le planimetrie dei fabbricati e le mappe dei terreni. **Categoria Catastale:** Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove abitazioni: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori. **Comodato:** Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in

genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e ICI. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile. **Compromesso:** Contratto che prevede la promessa del venditore a cedere l'immobile al futuro compratore a determinate condizioni. **Concessione edilizia:** L'atto con cui il Comune concede la costruzione di un immobile purché la destinazione d'uso e i volumi realizzati rispettino gli strumenti urbanistici. Qualsiasi difformità dalla concessione costituisce abuso edilizio. Un'abitazione con abusi non *sanati* non può essere venduta. **Condominio:** Nel linguaggio comune, edificio a più piani con diversi appartamenti. In quello giuridico, comunione necessaria delle parti comuni di un edificio, in genere a struttura verticale, tra i condomini comproprietari. A differenza della comunione propriamente detta, prevede l'esistenza anche di parti a proprietà esclusiva. **Condono edilizio:** Se ci sono difformità tra la planimetria originariamente depositata in catasto e quella attuale vi sono due possibilità: o si tratta di semplici irregolarità formali *sanabili* con una semplice segnalazione in catasto o invece si tratta di irregolarità sostanziali, che violando leggi e regolamenti urbanistici andavano *sanate* mediante il condono edilizio. Non è possibile vendere una casa non condonata. **Conduttore:** Nel linguaggio giuridico identifica l'inquilino. **Confedilizia:** La maggiore associazione dei proprietari edilizi. **Cooperativa:** Gruppo di soci che con pari diritti e doveri si fanno promotori di un'iniziativa imprenditoriale. In campo immobiliare formare una cooperativa significa unirsi per costruire direttamente una casa. Il minimo dei soci per dare vita a una cooperativa è diciotto. **Conservatoria del Registro:** Ufficio dove si conservano e si aggiornano i documenti che attestano i passaggi di proprietà e diritti sugli immobili. **Cucina abitabile:** E' tale quando vi possono mangiare almeno 4 persone. Il locale quindi deve avere superficie non inferiore ai 10 metri quadri. Il tinello è una cucina abitabile direttamente comunicante con una sala; se di piccole dimensioni si chiama semplicemente angolo cottura. **Deposito cauzionale:** Somma versata a garanzia. Nella locazione la versa l'inquilino per garantire la buona conservazione della casa. **D.I.A. (Dichiarazione di inizio attività):** Documento redatto da un professionista abilitato che descrive i lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi in un immobile. **Diritto di superficie:** Diritto a costruire o mantenere sul suolo altrui una costruzione senza però acquisire anche la proprietà del terreno su cui è edificato. Dura in genere fino a 99 anni. In pratica è come una locazione a lunghissimo termine per cui si sia versato in anticipo un canone complessivo. Per il diritto italiano infatti un edificio è di proprietà di chi è titolare del terreno. **Esecuzione:** Vendita coatta, cioè fatta per forza di Legge e non per volontà del proprietario, di un immobile dato in garanzia di un debito. **Euribor (Euro interbank offered rate):** Costo del denaro per le transazioni interbancarie a breve termine. Indica il tasso a cui le banche regolano le loro transazioni in euro. E' di gran lunga il parametro più adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui. **F.I.A.I.P.:** Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Organizzazione di categoria degli agenti immobiliari aderenti a Confedilizia. **Foglio di mappa:** Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particelle catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale. **I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili):** Sigla di Imposta comunale sugli immobili, istituita nel 1992 a decorrere dal 1° gennaio 1993. Dovuta dai proprietari sui fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli; la base imponibile è costituita dalle relative rendite catastali e l'aliquota varia tra il 4 e il 6 per mille a discrezione dei singoli Comuni. Sostituisce l'INVIM. **Impianti elettrici:** Non è vendibile un'abitazione non in regola con la Legge 46/90 sull'adeguamento degli impianti elettrici sulle norme di sicurezza. Al rogito va infatti allegata la dichiarazione di conformità dell'impresa che ha eseguito i lavori di adeguamento. **Imposte di trasferimento:** Sono le imposte che vanno pagate all'atto della compravendita: registro (o IVA se chi vende è un'impresa immobiliare), imposte ipotecarie e catastali sono a carico del compratore. **Ipoteca:** Garanzia a fronte della quale viene erogato un prestito. Il creditore si riserva di incamerare il bene ipotecato se il debitore non paga le rate alla scadenza. Sul medesimo bene si possono iscrivere anche più ipoteche per crediti diversi e a ognuno di

questi viene assegnato un numero d'ordine detto grado di ipoteca. Le banche generalmente accendono mutui solo contro ipoteche di primo grado. **Irpef:** Imposta sui redditi delle persone fisiche. Ai fini Irpef l'abitazione ha un reddito pari alla rendita catastale. Se si ha più di una casa, quelle non abitate direttamente dal proprietario o dai suoi familiari hanno la rendita aumentata di un terzo. **Lastrico solare:** E' il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi che fanno da tetto a un edificio. **Libor (London interbank offered rate):** Costo del denaro a breve rilevato sulla piazza di Londra. E' un indice finanziario usato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui denominati in valuta non Euro, di solito il franco svizzero. **Locatore:** Nel linguaggio giuridico identifica il proprietario che dà in locazione il suo immobile. **Locazione:** Cessione di un immobile per un tempo determinato in cambio di un compenso (canone). Nel linguaggio comune viene denominato affitto, anche se con termine improprio. **Mandato:** Contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra. Chi conferisce il mandato è il mandante, chi lo riceve è il mandatario. A differenza del mediatore, il mandatario cura solo gli interessi di una parte. **Multiproprietà:** Acquisto del diritto all'uso di un'abitazione per un determinato periodo dell'anno. Nel sistema giuridico italiano si acquista in genere un diritto su una porzione di immobile. **Mutuo a tasso fisso:** Mutuo con rata prefissata al momento della stipula. **Mutuo indicizzato (o a tasso variabile):** Mutuo il cui tasso varia a seconda del variare dei parametri di riferimento. Se ad esempio un mutuo è ancorato all'Euribor le rate saliranno e scenderanno proporzionalmente all'aumento e alla diminuzione del valore del tasso. **Mutuo misto:** Mutuo che per un certo periodo è a tasso fisso, mentre per il rimanente prosegue a tasso variabile o a tasso fisso (anche con possibilità di opzione da parte del cliente) ma a condizioni diverse da quelle iniziali. **Mutuo ponte:** Finanziamento per permutare un'abitazione acquistando quella nuova prima di vendere la vecchia casa. **Nuda proprietà:** Quanto resta del diritto di proprietà sull'immobile dopo la cessione dell'usufrutto. Il nudo proprietario non ha alcun diritto sulla casa fino alla scadenza dell'usufrutto. **Parametro di indicizzazione:** Indice finanziario che determina il tasso di un mutuo variabile. **Partita catastale:** E' il documento in cui dovrebbero essere elencate in Catasto tutte le unità immobiliari possedute dalla stessa *ditta catastale* (cioè cittadino, società, ecc.). Questo dato va, però, scomparendo. **Particella catastale:** Terreno o unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa *ditta catastale* (proprietario, società, ecc.) ed ha unica qualità, classe, destinazione. **Permuta:** Scambio di un bene con un altro, con pagamento in denaro delle differenze a chi cede il bene di maggiore valore. Quando lo scambio di abitazioni avviene tra due proprietari si pagano le imposte solo sull'abitazione di maggior valore. **Pertinenza:** Porzione autonoma di fabbricato legata all'immobile principale da un rapporto di servizio, per volontà del proprietario e per sua reale destinazione. Può anche essere dotata di autonoma rendita catastale. Ad esempio un box, una cantina o un solaio rispetto all'appartamento situato nello stesso fabbricato. Le pertinenze ai fini Irpef e imposte di trasferimento godono dello stesso trattamento applicato all'immobile principale. Quindi se si acquista un box di pertinenza a una *prima casa* si pagherà l'aliquota ridotta. **Prelazione:** Diritto di vedersi offrire un bene prima di altri e a parità di condizioni. Si applica nelle vendite dei terreni agricoli (e quindi anche dei rustici loro pertinenze): in questo caso chi vende deve dare la preferenza al confinante. Può essere prevista anche nelle locazioni residenziali quando il proprietario vende. La prelazione è invece obbligatoria nelle locazioni di negozi. **Prima casa:** Nel linguaggio corrente è sinonimo di abitazione principale. In quello fiscale è cosa diversa: rappresenta il primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni fiscali sui tributi per i trasferimenti (acquisto, vendita, eredità, donazione). Non è necessario che sia adibito a dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari anche se deve comunque essere nel comune di residenza. Il titolare non deve essere proprietario, neppure per quote o in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa previste dalla normativa in vigore e da quella precedente. **Provvigione:** Percentuale che spetta all'agente immobiliare per la sua mediazione. La provvigione, salvo

accordi diversi, comprende le spese ma mai l'IVA (20%) ed è dovuta sia dal venditore che dall'acquirente, ovvero sia dal locatore che dal conduttore. **Regolamento condominiale:** Norma interna al condominio, che regola tutti quegli aspetti dell'utilizzo dei beni comuni che non siano già previsti dal codice civile e che in alcuni casi può addirittura derogare dal codice civile. Può essere di due tipi: contrattuale, quando è stato predisposto dal costruttore o da tutti i condomini e la modifica è possibile solo con l'unanimità dei consensi, mentre è assembleare quando è stato deciso a maggioranza dall'assemblea condominiale. L'acquisto di un appartamento comporta l'automatica accettazione del regolamento di condominio. **Rendita catastale:** Valore attribuito dal catasto a una determinata unità immobiliare. È la base di calcolo per le imposte che gravano sulla casa. **Ristrutturato:** Significa che l'appartamento è abitabile subito senza necessità di opere murarie. Il termine si può correttamente usare quando l'appartamento necessita di tinteggiatura. Se l'appartamento necessita di opere interne ma il condominio ha ben tenuto l'edificio si può scrivere ristrutturato nelle parti comuni. **Rogito:** L'atto con cui il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Può essere redatto sotto forma di atto pubblico o di scrittura privata, con firma autenticata. **Strumenti urbanistici:** Il complesso di disposizioni (leggi, decreti ministeriali, leggi regionali, regolamenti comunali e piani regolatori) che stabiliscono le regole dell'edilizia residenziale. **Spread:** Maggiorazione sul parametro di riferimento applicato dalla banca per determinare il tasso di un mutuo variabile. **Sfratto:** Procedura con cui si chiede l'intervento dell'ufficiale giudiziario e della forza pubblica per liberare la casa da un inquilino. Si può chiedere per necessità, morosità, fine locazione. **Terrazzo:** Deve essere profondo almeno due metri e avere una superficie di almeno una decina di metri; per un'area un po' più piccola si usa il termine terrazzino. Per una superficie meno profonda di due metri si deve usare il meno affascinante termine di balcone. **Terrazzo a livello:** È quel lastrico solare che fa da tetto solo a una parte dell'edificio. **T.U.S. (Tasso Ufficiale di Sconto):** Il tasso che la Banca d'Italia chiede alle banche per regolare le transazioni a breve termine. Dal 1° gennaio 1999 è uguale al tasso di sconto stabilito dalla BCE per l'Euro. Serve, seppure raramente, come base per il calcolo delle variazioni dei mutui. **Ufficio del Registro (ora Agenzia delle Entrate):** Ufficio dove va registrata la costituzione di un diritto reale e l'iscrizione di garanzie ipotecarie su ogni tipo di immobile. **Usufrutto:** Diritto reale che consiste nella possibilità di godere di un bene pur non possedendone la proprietà. La sua durata può essere determinata o indeterminata. Quasi sempre però dura fino alla morte dell'usufruttuario, che nel frattempo dovrà pagare tutte le imposte e i costi di manutenzione ordinaria e di amministrazione dell'immobile. Si distingue dal diritto d'abitazione per il fatto che quest'ultimo è personale e non cedibile. **Valore catastale:** Serve come base per il pagamento di tutte le imposte sulla compravendita (registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali) e dell'ICI, l'imposta annuale che si paga ai Comuni. Attualmente, il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti che seguono (e poi ancora per l'1,05%).

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Veranda: È un balcone o un terrazzo chiuso da finestre. Siccome rappresenta un aumento della volumetria dell'appartamento, deve esserci un *condono* edilizio che ne permetta l'esistenza.

Visura: Ispezione dei documenti. In campo immobiliare si effettuano di norma la visura catastale, per identificare i dati fiscali e geometrici dell'immobile e la visura ipotecaria alla Conservatoria dei Registri, per controllare che sull'immobile non siano state trascritte ipoteche.