



Glossario

Accendere un mutuo: sottoscrivere un finanziamento con un operatore finanziario solitamente per l'acquisto di un immobile.

Ammortamento: estinzione rateizzata di un prestito (le rate comprendono il capitale e gli interessi).

Caparra confirmatoria: Importo che chi desidera comprare consegna a chi vuole vendere, al momento della stipula del "compromesso" a conferma del vincolo assunto. Se non altrimenti dichiarato, il versamento svolge la funzione di acconto. Non dà, quindi, diritto a richiedere l'esecuzione forzata del contratto.

La dichiarazione ha un importante risvolto finanziario.

Quando la caparra è garanzia, se la parte inadempiente è il compratore, il venditore può trattenere la somma ricevuta; se inadempiente è il venditore, il compratore può reclamare il doppio di quanto versato. Per entrambe le parti, è fatta salva la possibilità di chiedere, con l'intervento del giudice, l'esecuzione forzata del contratto.

Invece, se la caparra è un acconto, la parte inadempiente può pretendere soltanto la prestazione pecuniaria.

Caparra penitenziale: somma di denaro indicata nel compromesso per avere la possibilità di recedere dal contratto. Con questo accordo preventivo, le parti si riconoscono il diritto di liberarsi dal vincolo contrattuale pagando appunto una penalità.

Se a ritirarsi è l'acquirente, esso perde la somma versata; se invece è il venditore, questi deve restituire il doppio della somma ricevuta.

Null'altro potrà essere preteso né sotto forma di esecuzione forzata del contratto né sotto forma di risarcimento del danno.

Compromesso: Il compromesso è un contratto preliminare con il quale le parti contraenti si obbligano a stipulare in seguito un successivo contratto definitivo del quale si anticipano i contenuti: generalità delle parti, descrizione e prezzo dell'immobile, modalità di pagamento, la caparra, ogni qualsiasi altra informazione che può essere utile fissare in questa sede preliminare.

Può essere stipulato per scrittura privata non autenticata o autenticata dal notaio; in questo secondo caso è obbligatoria la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Mutuo: contratto mediante il quale una parte, detta, mutuante consegna ad un'altra parte, detta mutuatario, una somma di denaro o una quantità di beni fungibili, che l'altra si obbliga a restituire successivamente con altrettante cose della stessa specie e qualità. Una tra le forme più diffuse nella prassi è il mutuo immobiliare, concesso per soddisfare esigenze di denaro collegate all'acquisto o alla costruzione di un immobile. Nel contratto di mutuo immobiliare sono indicate: ammontare del mutuo, tasso d'interesse fisso o variabile, parametro di riferimento per il tasso variabile, commissione per la banca (detta spread),



COSTRUZIONI

durata del mutuo, rata di ammortamento, piano di ammortamento, la spesa per una eventuale estinzione anticipata del mutuo.

Piano di ammortamento: è un prospetto, da allegare al contratto di mutuo, che illustra come verrà estinto entro la durata prestabilita del prestito, l'ammontare erogato. Nel piano sono quindi indicati: l'ammontare della rata, la quota capitale della rata, la quota interessi della rata, il debito estinto rata per rata, il debito residuo rata per rata.

Se il tasso d'interesse scelto è quello fisso, la rata avrà un importo costante (la prima rata sarà uguale all'ultima e il mutuo sarà estinto esattamente dopo il pagamento di tutte le rate previste); se invece il tasso scelto è quello variabile - legato alle variazioni dell'EURIBOR - allora la rata avrà un ammontare variabile nella sua consistenza complessiva in quanto sarà diversa, tempo per tempo, la sua quota interessi essendo questa funzione del tasso EURIBOR. Volendo, in questo secondo caso, fissare l'importo della rata per normalizzare la spesa mensile, allora la differenza tra la rata normalizzata e quella risultata dal calcolo comporterà una riduzione della durata del mutuo, nel caso di discesa del tasso, ovvero un suo allungamento nel caso di salita del tasso. C'è da dire che l'allungamento del periodo non dovrebbe superare i 5 anni.

Rogito: è uno strumento legale noto come il metodo di trasferimento della proprietà di un bene immobile da un individuo ad un altro; è, perciò, l'atto finale di una compravendita che sancisce il passaggio definitivo di un immobile dal venditore al compratore (nuovo proprietario) per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

AVVERTENZE

Le informazioni fornite sono da ritenersi sintetici riferimenti e non possono in alcun modo sostituire quanto più dettagliatamente contenuto nella normativa vigente. Si declina perciò ogni responsabilità per errori e/o omissioni, nonché per un utilizzo improprio delle brevi note fornite.