

#1

Le guide

di Punto Immobiliare

Cambiare casa, il trasferimento



Punto Immobiliare

Cso Umberto I, 83

72100 Brindisi

335-5495755

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it

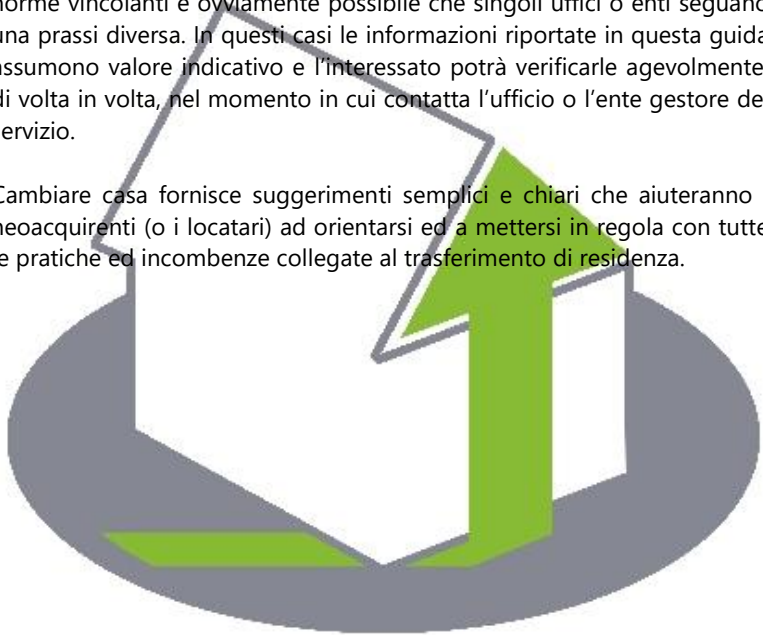
luglio 2018

Obiettivi della guida

Chi si sposta in una nuova casa deve necessariamente affrontare una lunga serie di pratiche collegate al trasloco: sono molte le cose da fare prima del rogito (o del contratto di affitto) ed ancor più le questioni da disbrigare dopo.

Questa guida ha l'obiettivo di raccogliere le norme, e soprattutto le prassi, che sono collegate al trasloco. Per gli aspetti non regolamentati da norme vincolanti è ovviamente possibile che singoli uffici o enti seguano una prassi diversa. In questi casi le informazioni riportate in questa guida assumono valore indicativo e l'interessato potrà verificarle agevolmente, di volta in volta, nel momento in cui contatta l'ufficio o l'ente gestore del servizio.

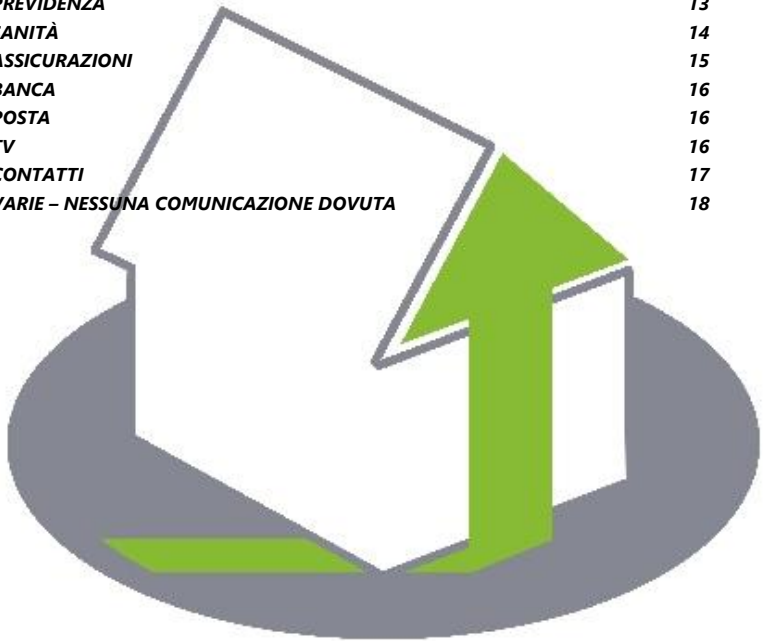
Cambiare casa fornisce suggerimenti semplici e chiari che aiuteranno i neoacquirenti (o i locatari) ad orientarsi ed a mettersi in regola con tutte le pratiche ed incombenze collegate al trasferimento di residenza.



*Sul nostro sito web nella **sezione "Utilità"** potrete trovare altre guide e strumenti che potranno aiutarvi nelle scelte e nell'approccio verso le vostre attività immobiliari.*

Contenuti

ANAGRAFE	3
PUBBLICA SICUREZZA	5
RIFIUTI	6
TASSAZIONE	7
UTENZE – TELEFONIA	8
UTENZE – ENERGIA ELETTRICA	9
UTENZE – ACQUA	10
UTENZE – GAS	11
CONDOMINIO	12
PREVIDENZA	13
SANITÀ	14
ASSICURAZIONI	15
BANCA	16
POSTA	16
TV	16
CONTATTI	17
VARIE – NESSUNA COMUNICAZIONE DOVUTA	18



Anagrafe

Il cambio di residenza va comunicato, dopo aver effettuato il trasferimento, recandosi presso il Comune in cui si trova la nuova abitazione.

Allo **sportello dell'ufficio anagrafe** è possibile ritirare un modulo distribuito gratuitamente. Il modulo dovrà essere compilato dichiarando di aver cambiato abitazione e riportando il nuovo indirizzo, precisando se si tratta di semplice variazione di domicilio o di città di residenza poiché si utilizzeranno due modelli diversi. È necessario essere muniti di codice fiscale e di un valido documento di identità.

Grazie alle recenti norme in materia di semplificazione, il cittadino può presentare le dichiarazioni anagrafiche, relative al cambio di residenza, senza doversi recare presso l'ufficio del comune, ma inviandole **a mezzo posta** ovvero via **e-mail**. Nel caso di dichiarazioni inviate tramite posta elettronica occorre sottoscrivere la dichiarazione con firma digitale.

Se l'interessato è titolare di patente o se è proprietario di auto è necessario compilare anche un secondo modello. Questo serve per consentire l'**aggiornamento d'ufficio dell'indirizzo** riportato sulla **patente** e di quello riportato sulla **carta di circolazione**. Non ci sono altre incombenze a carico del cittadino. Sarà poi lo stesso Comune a farsi carico dell'invio del modello agli appositi uffici. Dopo qualche tempo, a casa dell'interessato arriverà il tagliando relativo a ciascun documento con l'indirizzo aggiornato da attaccare sulla patente o sulla carta di circolazione.

Il cambio di indirizzo presso il **Pubblico registro automobilistico (PRA)** avviene anch'esso d'ufficio, senza incombenze a carico dell'interessato. In questo caso, però, all'automobilista non verrà spedito alcun tagliando.

Pertanto, non ci si deve sentire in difetto se, anche a distanza di tempo dalla comunicazione fatta al Comune, il certificato di proprietà continuerà a riportare il vecchio indirizzo. Se si trasferisce la residenza in altra provincia, in particolare, il PRA competente per i passaggi di proprietà sarà comunque quello della nuova provincia anche se sul certificato di proprietà si vede ancora la vecchia residenza.

Per chi si sposa non è necessario recarsi appositamente al Comune al fine di indicare la nuova residenza. Già nel momento della promessa di matrimonio viene fatto dichiarare l'indirizzo della futura abitazione. Se,

però, il matrimonio comporta lo spostamento in altro Comune, lo sposo interessato deve recarsi presso l'ufficio anagrafe di quest'ultimo per effettuare la comunicazione.

Il nuovo indirizzo di residenza presso l'ufficio anagrafe non viene aggiornato nello stesso momento in cui si effettua la comunicazione. Dopo alcune settimane dalla segnalazione un **Vigile Urbano**, o un altro incaricato del Comune, si recherà sul posto per verificare che la situazione dichiarata sia conforme al vero. Dopo questa verifica il cambio di residenza viene ufficializzato nell'archivio informatico del Comune.



Pubblica sicurezza

La normativa prima in vigore, dettata dal DL59/78, art.12, che prevedeva una apposita comunicazione all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza, è stata modificata nel 2011, dall'art.3 del DLgs23, che ha fatto confluire tale obbligo nell'**atto di registrazione del contratto** riferito all'immobile. L'articolo sopra citato, infatti, dispone che "la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione".

Il successivo art.2 del DL79/2012 dispone in definitiva che, a decorrere dal 21 giugno 2012, tale comunicazione rimane dovuta obbligatoriamente solo nei seguenti casi:

- in caso di contratto non obbligatoriamente assoggettato a registrazione
- in caso di locazione a stranieri non europei, quindi extracomunitari, o apoliti.

Soggetto obbligato alla comunicazione è il locatore, ovvero il soggetto che detiene l'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale; in caso di sublocazione l'obbligo è in capo al conduttore.

La segnalazione deve essere presentata in forma cartacea, anche a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla Questura, al Commissario di P.S. o all'ufficio comunale competente entro le 48 ore dall'avvenuta consegna dei locali.

A tal fine occorre indicare le generalità dell'acquirente, o del conduttore, e gli estremi del documento di identità che deve essere richiesto all'interessato.

Le locazioni a uso commerciale non sono esonerate dall'obbligo di comunicazione della cessione del fabbricato.

Rifiuti

È importante recarsi presso l'**Ufficio Tributi** (quasi sempre competente all'interno di ogni Comune) per effettuare due tipi di comunicazione: la **disdetta** riguardante l'abitazione che si lascia e l'**apertura della nuova posizione**.

Spesso è lo stesso ufficio che mette a disposizione dell'interessato i due moduli da compilare.

Se ci si trasferisce in altro Comune occorre recarsi separatamente presso i due municipi per sottoscrivere da un lato la disdetta e, dall'altro, l'apertura della nuova posizione.

È necessario possedere i dati anagrafici e il codice fiscale di chi pagherà la tassa, il certificato di residenza presso la nuova abitazione (o un'autocertificazione), e alcuni dati sulla casa: via e numero civico, piano e, soprattutto, metri quadrati dell'abitazione con le relative pertinenze (box, cantina, eccetera).

A tal fine va indicata la cosiddetta "superficie calpestabile", cioè quella netta, senza conteggiare muri e balconi. Le pertinenze possono essere escluse dal conteggio a seconda delle regole applicate da ciascun Comune. L'ufficio potrà richiedere l'atto di compravendita e una planimetria dell'immobile per verificare la rispondenza dei dati. Si dovrà anche indicare l'uso che s'intende fare (abitazione, ufficio, eccetera) dato che la tariffa applicata varia a seconda della destinazione. La superficie dichiarata è fondamentale perché in funzione di essa l'ufficio calcolerà l'importo dovuto.

Inoltre, in alcuni Comuni è possibile ottenere eventuali riduzioni per motivi reddituali o a seconda del numero dei componenti il nucleo familiare.

Vi sono alcuni Comuni, comunque, in cui il calcolo si fa in base a un nuovo criterio basato sulla quantità di rifiuti prodotti, per cui diventa rilevante a questi fini il numero di persone che risiedono nell'appartamento (questo nuovo sistema attualmente è poco diffuso).

A volte occorre fare la variazione anche per la **Tosap**, per esempio ai fini della concessione del passo carraio di una casa individuale (per quello condominiale ci pensa l'amministratore).

Tassazione

Domicilio fiscale

Se l'interessato non ha esigenze particolari può fare a meno di effettuare una comunicazione apposita dell'avvenuto cambio di residenza. In questo caso i dati del **nuovo indirizzo saranno comunicati in occasione della presentazione** della successiva **dichiarazione dei redditi (modello Unico o modello 730)**.

Se invece l'interessato intende aggiornare da subito i dati della propria residenza perché, ad esempio, non vuole rischiare di ricevere presso l'indirizzo sbagliato eventuali rimborsi o altre comunicazioni, deve avvisare l'**Agenzia delle Entrate**.

A tal fine basta recarsi presso l'ufficio locale dell'Agenzia (una volta si chiamava ufficio delle imposte) portando con sé la carta d'identità e il certificato di residenza, quest'ultimo sostituibile con un'autocertificazione in carta semplice.

Qui occorre ritirare un modulo, disponibile gratuitamente, e compilarlo con i dati necessari per la variazione del domicilio fiscale.

IMU

Per quanto concerne l'**IMU (Imposta Municipale sugli Immobili)** va segnalato che alcuni Comuni, in sostituzione della prevista dichiarazione annuale, hanno istituito un modello di variazione che va consegnato entro 120 giorni dalla compravendita di qualsiasi immobile. Quest'obbligo spetta sia al nuovo proprietario sia al vecchio per segnalare, appunto, l'avvenuta variazione.

Utenze – Telefonia

Se si è titolari di un contratto telefonico presso la vecchia abitazione è possibile mantenere lo stesso contratto richiedendo il **trasloco della linea**. La formula del trasloco può essere utilizzata per spostamenti di abitazione effettuati su tutto il territorio nazionale, con il vantaggio, se tecnicamente possibile, di poter conservare il vecchio numero.

Se non si possiede un precedente contratto ma nella nuova abitazione è già disponibile un impianto telefonico con linea disattivata, l'interessato dovrà solo richiedere l'**attivazione di una nuova linea**.

Se, invece, l'utenza telefonica è ancora attiva è possibile subentrare nella posizione del vecchio inquilino, acquisendone il numero telefonico. In questa ipotesi occorrerà utilizzare la formula del **subentro**. Se ci si vuole disfare della linea si dovrà richiedere la **cessazione del servizio**.



Utenze – Energia elettrica

Per ottenere l'attivazione della fornitura di corrente nella nuova abitazione occorre distinguere le case provviste del contatore da quelle che non ne dispongono.

In quest'ultimo caso è necessario richiedere **l'installazione di un contatore.**

Nel caso in cui l'appartamento ne sia già provvisto si deve inoltrare una **richiesta di subentro.** La formula del subentro ha il vantaggio di consentire un risparmio in quanto si evita di pagare gli oneri previsti per il nuovo allacciamento, anche se il contatore è stato disattivato dal precedente inquilino.

Al fine di perfezionare qualsiasi richiesta è necessario comunicare:

- i dati anagrafici e il codice fiscale dell'intestatario
- l'indirizzo dell'abitazione e quello dove dovranno essere spedite le bollette
- un recapito telefonico
- infine, in caso di subentro, il numero cliente del vecchio proprietario (rilevabile da una precedente bolletta) o, in alternativa, il numero di matricola del contatore.

Per **cessare la fornitura** presso la vecchia abitazione bisogna effettuare la **disdetta del contratto precedente.** A tal fine serve fornire solo il proprio codice fiscale o il numero cliente.

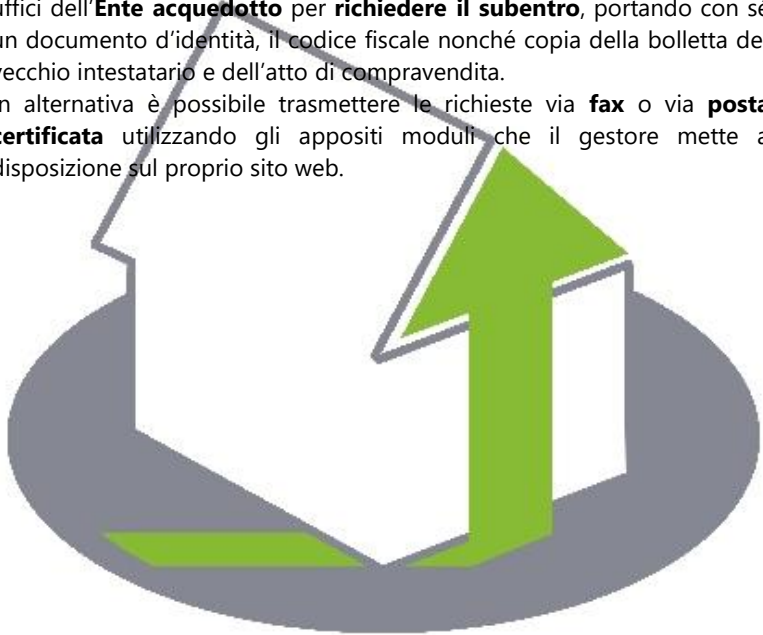
Inoltre, quando possibile, è consigliabile comunicare anche l'ultima lettura.

Utenze – Acqua

Gli adempimenti cambiano a seconda che ci si trasferisca ad una casa indipendente oppure ad una in condominio. In quest'ultimo caso è sufficiente comunicare l'avvenuto trasloco all'amministratore o al capo condomino. Di solito, infatti, il contratto con l'Ente acquedotto è intestato al condominio, per cui non serve attivare un contratto apposito.

Per le case indipendenti, o comunque per quelle che hanno un allacciamento autonomo (cioè che dispongono di un separato contratto tra l'utente e l'Ente acquedotto), bisogna recarsi di persona presso gli uffici dell'**Ente acquedotto** per **richiedere il subentro**, portando con sé un documento d'identità, il codice fiscale nonché copia della bolletta del vecchio intestatario e dell'atto di compravendita.

In alternativa è possibile trasmettere le richieste via **fax** o via **posta certificata** utilizzando gli appositi moduli che il gestore mette a disposizione sul proprio sito web.



Utenze – Gas

Per stipulare un contratto di fornitura del metano è necessario prima richiedere **l'allacciamento gas** (ossia il collegamento fisico dell'immobile alla rete di distribuzione del gas) e successivamente **l'attivazione del servizio**.

Se l'allacciamento alla rete gas è attivo ma non è stato ancora installato il contatore si deve richiedere **la posa del contatore**. Con questa operazione sarà attivata anche la fornitura, con conseguente stipula del contratto.

Quando, invece, **il contatore è già installato**, si può richiedere:

- la voltura per subentrare ad una fornitura ancora attiva
- la voltura per variare il tipo di fornitura (uso domestico o promiscuo)
- l'attivazione di un contatore disattivato in seguito a disdetta del precedente utente.

Se si effettua una voltura si deve comunicare la lettura del contatore in accordo, ovviamente, con chi lascia l'appartamento.

Se l'immobile è già allacciato alla rete la **domanda di attivazione** del servizio deve specificare il tipo di fornitura richiesto tra quelli previsti per l'utenza privata, ovvero:

- uso domestico (per la cottura, oltre all'eventuale produzione di acqua calda)
- uso promiscuo (per il riscaldamento, oltre all'eventuale cottura e/o produzione di acqua calda)

Questa la documentazione necessaria per qualsiasi richiesta:

- fotocopia di una bolletta relativa ad un altro servizio (solo in caso di assenza del contatore)
- dati anagrafici dell'intestatario del contratto
- codice fiscale
- copia del documento d'identità
- indirizzo dello stabile ove è ubicato l'appartamento
- numero di matricola del contatore
- potenzialità dell'impianto (riportata sul documento rilasciato dall'installatore)
- indirizzo presso cui ricevere le bollette

Condominio

La **comunicazione del trasferimento di residenza** va effettuata ai due amministratori di condominio: sia al vecchio che al nuovo. La comunicazione va fatta senza ritardo in modo da poter ricevere da subito le convocazioni di assemblea e tutte le informazioni necessarie. È consigliabile, anche se non esiste un obbligo in tal senso, inviare una raccomandata con avviso di ricevimento.

Per chi si trasferisce in una casa presa in affitto il compito di avvisare l'amministratore spetta al proprietario.

Prima di acquistare un immobile usato è sempre consigliabile fare due chiacchiere con l'amministratore. Al fine di evitare spiacevoli sorprese è opportuno verificare la presenza di eventuali debiti in capo al vecchio inquilino. L'acquirente di un appartamento, infatti, è responsabile "in solido" delle morosità del venditore sia per l'anno di rendiconto in corso che per quello precedente.



Previdenza

Dopo un trasloco è opportuno comunicare all'Ente previdenziale il nuovo indirizzo presso cui ricevere le eventuali prestazioni (pensione, indennità, eccetera) oltre all'estratto contributivo. La maggior parte delle persone per le questioni previdenziali ha a che fare con l'**INPS** (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale).

Questa procedura deve essere effettuata da chi ha una posizione INPS (titolari d'impresa, eccetera).

Ci sono varie possibilità per contattare l'Istituto ed effettuare la variazione dell'indirizzo di residenza:

- telefonando al **numero 164.64**
- recandosi presso lo **sportello INPS della propria zona**
- collegandosi al sito internet **www.inps.it**

Occorre essere muniti del numero di posizione e del certificato di residenza (o, meglio ancora, di un'autocertificazione in carta semplice).

Il lavoratore dipendente deve solo ricordarsi di comunicare la variazione dell'indirizzo **al datore di lavoro** e non all'INPS. E' il datore di lavoro che segnalerà all'Istituto la nuova residenza.

Le comunicazioni ai fini INPS vanno fatte dopo aver effettuato il cambio di residenza presso l'ufficio anagrafe. L'Ente previdenziale, infatti, si rivolgerà al Comune per avere conferma della variazione di indirizzo intervenuta.

Sanità

Il **medico di base** viene assegnato dalla **ASL** di appartenenza (Azienda Sanitaria Locale) in funzione della residenza. Se, pertanto, la nuova residenza è all'interno dello stesso distretto ASL, il medico di base rimane lo stesso. Se invece la nuova abitazione si trova all'interno di un altro distretto, però appartenente alla stessa ASL, occorre richiedere la sostituzione del medico (insieme a quella del pediatra se ci sono bambini).

Se, inoltre, il nuovo Comune di residenza rientra nella competenza di un'ASL diversa, ci si deve prima iscrivere presso l'ASL della nuova zona e poi cambiare il medico.

La procedura per entrambi i casi è molto semplice: basta recarsi all'ASL di zona, **ufficio Medicina di base**, con il codice fiscale, il libretto sanitario e il nuovo certificato di residenza (ovvero, meglio ancora, con un'autocertificazione). La scelta del medico dovrà ricadere tra quelli disponibili (ciascun medico può avere un numero massimo di pazienti). L'iscrizione nella lista del nuovo medico è immediata.



Assicurazioni

Polizza sulla casa

Quando si acquista un appartamento, specialmente se usato, spesso vengono sottoscritte polizze per la copertura assicurativa che tutelano il proprietario da danni che potrebbe provocare a terzi. Si tratta della cosiddetta responsabilità civile da proprietà (il cornicione che si stacca, le infiltrazioni d'acqua, l'incendio, eccetera) ovvero della responsabilità da conduzione (il caso classico è quello del vaso che cade dal balcone).

La copertura del rischio è estendibile anche al furto.

Se si ha questo tipo di polizze, basta solo comunicare alla compagnia la nuova residenza e, di norma, la copertura verrà spostata sul nuovo immobile.

Da ricordare la garanzia per incendio e scoppio che è richiesta obbligatoriamente dalle banche quando si contrae un mutuo. Questa garanzia spesso si affianca ad una copertura vita quando ci si vuole tutelare in caso di morte, per garantire il pagamento del debito residuo.

Polizza personale

Quando si dispone di una polizza personale è nel proprio interesse, benché non sia obbligatorio, comunicare il cambio di residenza o domicilio alla compagnia.

Polizza auto/moto

È sempre opportuno comunicare quanto prima la variazione dell'indirizzo alla propria assicurazione.

Se il trasferimento avviene in altra provincia, si determina quasi sicuramente l'applicazione di una tariffa diversa per la responsabilità civile e per il rischio di furto. Per cui diventa indispensabile avvertire tempestivamente la compagnia.

Banca

Appena cambiato indirizzo è necessario recarsi presso tutte le banche di cui si è clienti e **avvisare della variazione**.

In tal modo si potrà continuare a ricevere le comunicazioni e si potrà usufruire correttamente dei vari servizi bancari.

Per evitare disagi con i gestori dei servizi collegati (carte di credito, addebiti ricorrenti, eccetera) è opportuno ricordare al funzionario della banca di avvisare gli stessi.

Posta

Il servizio **“seguimi”** delle **Poste Italiane** permette di farsi recapitare, direttamente presso la nuova casa, la corrispondenza inviata al vecchio indirizzo. Per poter usufruire di questo servizio è sufficiente rivolgersi a **qualsiasi sportello** di Poste Italiane e compilare un apposito modulo di richiesta, indicando il vecchio e il nuovo indirizzo. Il servizio, che viene fornito a pagamento, decorre dalla data indicata dal cliente e può essere attivato per un massimo di 12 mesi.

Ulteriori informazioni si possono richiedere al **Servizio Clienti** di Poste Italiane chiamando il **numero gratuito 803.160**.

TV

Per quanto riguarda l'**abbonamento Rai-Tv** la variazione di residenza deve essere comunicata entro 20 giorni dal trasferimento telefonando al Call Center (numero 199.123.000, a pagamento) o anche per posta scrivendo a “S.A.T. Sportello Abbonamenti TV - Casella postale 22 - 10121 Torino”, fornendo il numero di abbonamento nonché i dati dell'intestatario completi di codice fiscale.

Contatti

Dopo un trasloco è bene fare mente locale e ricordarsi di tutte le persone con cui si è in contatto e che non conoscono il nuovo indirizzo. Non va dimenticato, inoltre, di avvisare tutti quei soggetti di cui si utilizzano i servizi o le organizzazioni a cui si appartiene. Si ricordano, a esempio:

- ordini professionali, circoli o associazioni
- giornali o riviste ricevuti in abbonamento
- istituti erogatori di mutui o prestiti
- telesoccorso
- impianto antifurto con collegamento a istituto di vigilanza
- consorzi di bonifica e altri enti di cui si è concessionari



Varie – nessuna comunicazione dovuta

Vi sono casi in cui **non è necessario avvisare del trasloco**, poiché l'aggiornamento è automatico o sarà sufficiente comunicarlo in occasione del primo rinnovo.

- Carta d'identità al rinnovo
- Passaporto al rinnovo
- Porto d'armi al rinnovo
- Libretto di lavoro al rinnovo
- Ufficio Elettorale automatico
- Porto d'armi automatico



Punto Immobiliare

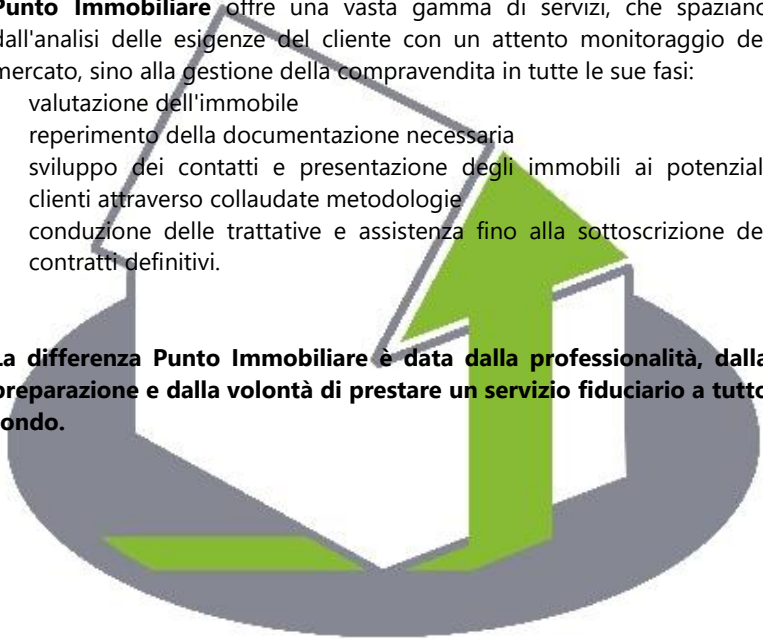
Punto Immobiliare è un'agenzia immobiliare attiva nella consulenza e nell'intermediazione, specializzata nella compravendita, locazione e valutazione di immobili.

L'agenzia fa della professionalità e della competenza il suo punto di forza e fonda la buona riuscita di ogni trattativa sul rapporto di serietà e di fiducia che si instaura tra l'agente immobiliare ed il cliente.

Punto Immobiliare offre una vasta gamma di servizi, che spaziano dall'analisi delle esigenze del cliente con un attento monitoraggio del mercato, sino alla gestione della compravendita in tutte le sue fasi:

- valutazione dell'immobile
- reperimento della documentazione necessaria
- sviluppo dei contatti e presentazione degli immobili ai potenziali clienti attraverso collaudate metodologie
- conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi.

La differenza Punto Immobiliare è data dalla professionalità, dalla preparazione e dalla volontà di prestare un servizio fiduciario a tutto tondo.



PUNTO IMMOBILIARE

Cso Umberto I, 83 – 72100 Brindisi

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it