

consumi medi degli anni precedenti. Ovviamente se è possibile risalire al periodo in cui il contatore si è guastato l'addebito sarà relativo a quel determinato periodo. Se invece il contatore "corre" troppo o è "lento" sarà sottratto o aggiunto il relativo costo per un anno al massimo o per il periodo interessato se inferiore ad un anno (Delib. Autoritàenergia n.200/1999)

SICUREZZA PUBBLICA

> FINANZIARSI CON LE FINANZIARIE: CONSIGLI

Roma, 14.3.2002.

Quando il consumatore non è in grado di sborsare una cifra, per l'acquisto di un bene o servizio, spesso ricorre alle società finanziarie che anticipano l'intera somma di denaro al venditore e riscuotono le relative rate dal consumatore. La tabella dei tassi usurari non è particolarmente benevola perché può prevedere il doppio di quella praticata dalle banche. I contratti che il consumatore dovrà sottoscrivere sono due: uno con il venditore e l'altro con la finanziaria.

E qui iniziano i guai -dichiara Primo Mastrantoni, segretario dell'Aduc- perché ci si può trovare nella duplice veste di chi subisce beffa e danno.

Che cosa succede se il venditore di un bene o servizio fallisce o scompare?

Che il consumatore non godrà di quel bene o servizio, ma dovrà continuare a pagare alla finanziaria quanto acquistato ma non posseduto! Per legge infatti la società finanziaria è resa simile al "terzo in buona fede", per cui non è responsabile del fallimento o della scomparsa del venditore.

Se il consumatore non intendesse più pagare le rate dovute, subirà il pignoramento dei propri beni oltre ad essere iscritto nell'elenco dei "non solventi", con il rifiuto di qualsiasi futuro prestito.

Insomma nulla di nuovo. Chi rimane con il cerino acceso in mano è sempre il solito noto: il consumatore.

> COMPRARE CASA CON L'AGENZIA

Roma, 15.3.2002.

Ci solleva da una serie di problemi, soprattutto quello della ricerca. È l'agenzia immobiliare alla quale sempre più si ricorre per acquistare una casa -dichiara Primo Mastrantoni, segretario dell'Aduc- anche se tale ricorso non è obbligatorio. Alcune avvertenze appaiono necessarie, per evitare equivoci e sgomberare il campo da attese mal riposte.

È ovvio che l'agenzia, per il proprio lavoro, percepisce una provvigione, il cui ammontare va immediatamente chiarito e stabilito. Tale provvigione va pagata alla firma del



compromesso anche se in seguito non sarà stipulato il rogito.

Molti credono che l'agenzia abbia l'obbligo di verificare ipoteche o altri oneri gravanti sull'immobile. Non è così, perché non è compito dell'agenzia garantire che la casa sia libera da aggravii di varia natura.

L'incarico ad un'agenzia non elimina la possibilità che l'acquirente possa cercare, trovare e comprare una casa autonomamente e indipendentemente.

Occorre chiarire tale eventualità e verificare quanto sottoscritto, perché nel contratto potrebbe esserci una clausola che lega in esclusiva l'acquirente alla agenzia e quindi non ammetta trattative private. In questo caso va purtroppo corrisposta la provvigione. Va inoltre escluso il rinnovo automatico dell'incarico all'agenzia (altra clausola da verificare) che impedisce all'acquirente di cercare nuove soluzioni.

Insomma il contratto va letto con attenzione (meglio portarselo a casa), proprio per evitare fregature.

> COMPRARE E VENDERE CASA. CONSIGLI

Roma, 18.3.2002.

Comprare casa e scoprire che è pignorata o già venduta ad altri o abusiva, in tutto o in parte, non è piacevole. Così come rincorrere l'acquirente per farsi pagare non è proprio ciò che si desidera.

Purtroppo accade -dichiara Primo Mastrantoni, segretario dell'Aduc- e alcuni consigli appaiono utili in aggiunta ai precedenti (vedi comunicato stampa del 15 marzo scorso).

Ricordiamo che è stata abolita una imposta, l'Invim, che rende meno oneroso l'acquisto di un immobile.

Le fasi della compravendita hanno vari passaggi, dalla proposta irrevocabile, al compromesso, fino all'atto vero e proprio, il rogito. Anche la tipologia dei versamenti iniziali è diversa: acconto, caparra,

confirmatoria o penitenziale, e clausola penale.

Chi compra deve tutelarsi facendosi consegnare una copia dell'atto di provenienza, cioè il rogito, la dichiarazione di successione o l'atto di donazione. Tra la proposta irrevocabile, che impegna solo l'acquirente, e il compromesso, occorre lasciare un congruo tempo, almeno 3 mesi, per poter effettuare i dovuti controlli (titolarità dell'immobile, pignoramenti, ipoteche, planimetrie, regolarità urbanistica, oneri vari ecc.).

Nel compromesso (che non è obbligatorio) vanno definiti i dettagli della compravendita: il prezzo, le modalità di pagamento, la data del rogito e di trasferimento dell'immobile, le penali per il ritardo della consegna (per chi acquista) o dell'accreditamento (per chi vende).

Ovviamente, avendo effettuato tutti i controlli in precedenza, il tempo intercorrente tra il compromesso e il rogito deve essere il più breve possibile, proprio per evitare sorprese.

> IMPORTANTE DA RICORDARE

L'ADUC (Associazione per i diritti degli utenti e consumatori) è al servizio dei cittadini per conoscere ed aver coscienza dei propri diritti, per combattere le arroganze di ogni tipo. La sede fiorentina è al **68, Via Cavour 50129 Firenze** telefono 055 290606 telefax 055 2302452

<http://www.aduc.it>
aduc.it@aduc.it

I consigli dell'Aduc sono gratuiti ma, se li credete utili, sosteneteli con l'adesione di € 25,82 o un contributo a scelta, versando sul c/c postale 10411502 oppure effettuando un bonifico sul c/c bancario 7977/00 Abi 06160 cab 02817