

Vuoi comprare casa a New York? I consigli dell'esperto!



NEW YORK- Con questa prima consegna, diamo il via alla rubrica immobiliare di Bruno Cilio, partner fondatore di [Cilio & Partners Law Firm](#).

Ecco 6 cose da sapere per chi vuole comprare casa a New York.

1) **Contenere le spese** – A New York alcuni condomini sono dotati di comfort notevoli. Piscine, palestre, centri benessere a disposizione dei condomini. Ovviamente tutto questo ha un costo che si riflette nelle *common charges* (spese condominiali) mensili. Mantenere un appartamento a New York può quindi risultare caro. Se la motivazione dell'acquisto è principalmente quella di fare un investimento, potrebbe essere meglio puntare su condomini -anche se eleganti- non eccessivamente lussuosi.

2) **Non aspettarsi forti sconti** – Contrariamente alla leggenda secondo cui a New York si possono negoziare sconti anche del 20%, il ribasso medio del prezzo degli appartamenti rispetto alla prima offerta è tra il 5-10%.

3) **Attenzione ai tax abatement** – Alcuni edifici di nuova costruzione offrono per chi compra un sostanzioso sconto fiscale per i primi 10 anni dall'emissione del certificato di agibilità. In alcuni casi però, dietro queste agevolazioni si può nascondere una brutta sorpresa. Fintanto che l'agevolazione è in corso non è sempre possibile stimare con precisione quali saranno le tasse finali ed alla fine del periodo di sconto queste potrebbero risultare molto più elevate di quanto originariamente preventivato.

4) **Evitare le coop se si vuole investire** – Gli appartamenti a New York possono essere acquistati all'interno di condomini o cooperative. Le cooperative, che rappresentano circa il 70% di tutti gli appartamenti sul mercato, sono forme proprietarie in cui invece di diventare proprietari dell'appartamento si diventa soci della cooperativa che possiede tutto l'edificio e si acquista il diritto a vivere nell'appartamento *uti dominus* con la sottoscrizione delle quote corrispondenti. Per un non residente, la differenza maggiore tra condominio e cooperativa consiste nella libertà di disporre dell'immobile. Mentre in un condominio si è liberi di affittare o vendere l'appartamento a terzi, nelle cooperative occorre il permesso del Board, una sorta di consiglio di amministrazione del palazzo, e l'inquilino/acquirente deve essere letteralmente intervistato ed approvato. Il Board ha totale discrezionalità e non ha l'obbligo di motivare le sue decisioni. Fu eclatante il caso di Madonna, a cui è capitato di essere rifiutata più di una volta come acquirente.

5) **Rivolgersi agli esperti** – Quando si acquista a New York è consigliabile farsi seguire da un proprio broker. I broker, in possesso di regolare licenza, hanno accesso a tutte le esclusive sul mercato e possono proporre al loro cliente ogni appartamento che sia in vendita. Essere assistiti da un proprio esperto non aumenta i costi della transazione. La commissione infatti è pagata in misura fissa dal venditore e non cambia se l'acquirente è assistito da un proprio esperto. Infatti, è il broker del venditore che è obbligato a dividere la commissione con il broker dell'acquirente.

6) **Ascoltare l'Avvocato** – La figura del notaio come la conosciamo in Italia non esiste negli Stati Uniti. Il ruolo di garanzia svolto dal notaio è per gran parte svolto dal proprio avvocato che assiste l'acquirente o il compratore in tutte le fasi, dalla negoziazione e stipula del contratto preliminare, al closing. L'avvocato inoltre, attraverso una title agency, farà fare le visure ed i rilievi necessari a proteggere l'investimento dell'acquirente e a garantirgli l'acquisto di un immobile privo di gravami