

L'ACQUISTO E VENDITA DI BENI IMMOBILIARI IN CALIFORNIA: I RISCHI DI UN MODELLO ESTREMAMENTE DIVERSO DAL MODELLO ITALIANO

La California e' stata per lungo tempo di estremo interesse per investitori Italiani ed Europei, a causa della sua bellezza e della propria vitalita' economica e culturale. In aggiunta, l'introduzione dell'Euro ed il piu' recente indebolimento del mercato immobiliare Americano, e della California in particolare, hanno reso molto piu' convenienti gli investimenti immobiliari da parte di cittadini stranieri, inclusi cittadini Italiani.

Le regole e modalita' applicabili ai trasferimenti di beni immobiliari in California sono estremamente diverse da quelle Italiane, sia per quanto riguarda le norme in senso stretto che rispetto alle figure professionali coinvolte in ogni transazione. Percio' e' di estrema importanza per il cittadino Italiano interessato all'acquisizione (o vendita) di beni immobili in California di ottenere ben presto la rappresentanza di un Avvocato che possa fornire le informazioni e protezioni necessarie al fine di portare la transazione a buon e proficuo fine.

- **La Figura del Notaio Cosi' Come Intesa In Italia A Garanzia Delle Parti Coinvolte Non Esiste in California**

In Italia, il Notaio e' una figura fondamentale in ogni transazione immobiliare. Mentre le parti sono comunemente rappresentate dai propri agenti immobiliari, e possibilmente dai propri Avvocati, Il Notaio e', in Italia, il pubblico ufficiale che normalmente redige gli atti finali relativi ad ogni transazione, e talvolta anche quelli compromissori. Inoltre, il Notaio spesso e' la figura che agisce come fiduciario nel periodo precedente all firma degli atti finali, per quanto riguarda lo scambio del prezzo di acquisto e dei fondi depositati da compagnie fornenti il mutuo di acquisto. Nel far cio', il Notaio opera a tutela sia del venditore che del compratore. La mera presenza del Notaio, opera quindi, in Italia, come notevole garanzia per tutte le parti coinvolte.

In California, e negli Stati Uniti piu' in generale, la figura del Notaio quale pubblico ufficiale avente le funzioni protettive previste nell'ordinamento Italiano non esiste.¹ Rispetto ai trasferimenti di immobili in California sono invece gli agenti immobiliari, e le cosiddette "escrow companies" (i.e. compagnie fiduciarie), che occupano un ruolo

¹ In California, e negli Stati Uniti in generale, il "Notary" e' semplicemente un individuo che e' abilitato a certificare l'identita' di una persona che firma un documento. Il "Notary" non ha nessuna formazione legale richiesta di alcun tipo e non ha alcuna delle altre funzioni del Notaio in Italia. Basti pensare che in California e' generalmente sufficiente partecipare ad un corso della durata di un giorno per diventare "Notary".

I materiali contenuti in questo sito internet dei Law Offices of Giacomo Gallai sono semplicemente informativi, non sono esaustivi in alcuna materia e sono stati preparati solo per fornire una descrizione generale dei servizi offerti ai nostri clienti. Tali materiali non costituiscono, e non sono intesi a costituire, consulenza legale e non creano alcun rapporto Avvocato-Cliente. Ne' la ricezione ne' la trasmissione di tali materiali crea un rapporto Avvocato-Cliente tra chi li invia e chi li riceve. I lettori di tali materiali online non devono prendere alcuna azione, ne effettuare alcuna omissione, sulla base di tali materiali senza ottenere propria consulenza legale da un Avvocato. L'assunzione di un Avvocato e' una scelta importante che non deve essere solo basata su informazioni ottenute online. Inoltre, risultati precedentemente ottenuti non forniscono alcuna indicazione di risultati futuri.

centrale nella conclusione dei relativi contratti e nella gestione fiduciaria dei soldi depositati per l'acquisto, sia dall'acquirente che da compagnie fornenti mutui.

- **A Causa Della Maggiori Responsabilita' di Agenti Immobiliari e di "Escrow Companies" in California, Rappresentanza Legale E' Necessaria Per Proteggere Al Meglio I Propri Interessi**

A causa dell'assenza del Notaio come pubblico ufficiale nel senso conosciuto in Italia, i rischi di frode, errore, e quindi di pregiudizio, che possono originare da transazioni immobiliari in California sono generalmente piu' alti che in Italia. Inoltre, quando acquirenti stranieri sono coinvolti, tali rischi sono ancora maggiori. E' quindi fondamentale, in California, l'ottenimento di rappresentanza legale al fine di tutelare i propri interessi.

In California, una volta che un compratore ha individuato una proprieta' di interesse e decide di fare un' offerta di acquisto, questa e' generalmente presentata dal proprio agente immobiliare all'agente del venditore. Se il venditore accetta l'offerta, le parti vengono fatte firmare un contratto di acquisto. Mentre gli agenti immobiliari, a seconda della propria esperienza, possono avere (o no), al massimo, conoscenze piu' o meno rudimentali del Diritto Immobiliare (i.e. real estate law), avere un Avvocato di propria fiducia in questo momento e' di importanza fondamentale al fine di tutelare i propri interessi nella negoziazione del contratto, specialmente per l'acquirente straniero. Inoltre, anche se contratti "tipo" sono normalmente in uso, l'Avvocato potra' aiutare l'acquirente Italiano nella redazione, conoscenza e comprensione di termini e previsioni che altrimenti potrebbero risultare oscure. E' ovvio che l'acquirente Italiano che in questa fase ha ottenuto rappresentanza legale e' molto meno soggetto a frode, errore e pregiudizio, rispetto ad altri acquirenti.

Una volta che il contratto e' concluso, si apre in California quello che e' conosciuto come l'"escrow period". Questo e' in sostanza il periodo che decorre tra il contratto di acquisto (i.e. un compromesso di acquisto) ed il momento di chiusura ("closing") della transazione, il quale avviene con il trasferimento del prezzo di acquisto al venditore e la registrazione ("recording") dell'atto di trasferimento di proprieta' ("deed") a favore dell'acquirente. Anche nell'escrow period, la rappresentanza legale e' di estrema importanza. Questo e' perche' in tale periodo il compratore esegue di solito la propria ispezione ("inspection") della proprieta' e ragioni per la risoluzione del contratto potrebbero presentarsi, per la valutazione delle quali consulenza legale e' fondamentale.

I materiali contenuti in questo sito internet dei Law Offices of Giacomo Gallai sono semplicemente informativi, non sono esaustivi in alcuna materia e sono stati preparati solo per fornire una descrizione generale dei servizi offerti ai nostri clienti. Tali materiali non costituiscono, e non sono intesi a costituire, consulenza legale e non creano alcun rapporto Avvocato-Cliente. Ne' la ricezione ne' la trasmissione di tali materiali crea un rapporto Avvocato-Cliente tra chi li invia e chi li riceve. I lettori di tali materiali online non devono prendere alcuna azione, ne effettuare alcuna omissione, sulla base di tali materiali senza ottenere propria consulenza legale da un Avvocato. L'assunzione di un Avvocato e' una scelta importante che non deve essere solo basata su informazioni ottenute online. Inoltre, risultati precedentemente ottenuti non forniscono alcuna indicazione di risultati futuri.

Inoltre, durante l'escrow period, il consulente legale in California assume un ruolo molto importante rispetto alla protezione dei diritti dell'acquirente per quanto riguarda possibili difetti nei diritti di proprietà del venditore, incluso rispetto alla valutazione della "title policy" (i.e. polizza assicurativa del diritto di proprietà del venditore). Infatti, mentre in Italia il Notaio si occupa di molti di questi aspetti relativi alla validità dei diritti di proprietà del venditore, in California la rappresentanza legale è fondamentale al fine di proteggere i propri diritti perché il Notaio come inteso nell'ordinamento Italiano non è presente.

- **Rappresentanza Legale E' Anche Importante Per Consigliare l'Acquirente Rispetto Ai Possibili Usi del Bene Immobiliare Residenziale o Commerciale Desiderato**

Molto spesso, un acquirente di beni immobili residenziali è interessato in una proprietà perché intende restaurarla, farvi modifiche o comunque cambiarne uso e/o struttura. Similmente, l'acquirente di un bene immobile commerciale può volerne modificare l'uso, destinazione e/o struttura. La realizzabilità o meno di tali desideri dipenderà in gran parte dall'applicazione di leggi della California, nonché di ordinanze provinciali e comunali applicabili.

Al di là della transazione in senso stretto, l'intervento dell'Avvocato in California sarà quindi di estremo beneficio all'acquirente straniero al fine di comprendere le complesse leggi ed ordinanze applicabili ed a soddisfare tutti i requisiti sostanziali e procedurali imposti dalla burocrazia locale, nonché a "navigare" con successo tale burocrazia.

- **Rappresentanza Legale E' Di Fondamentale Importanza Anche Per Il Cittadino Italiano Che Dovesse Vendere Immobili Situati in California**

Cittadini Italiani possono trovarsi nella posizione di dover vendere beni immobili situati in California, sia perché ereditati o perché acquisiti in precedenza. Rappresentanza legale è di molta importanza anche per venditori di immobili, per le stesse ragioni discusse sopra. Inoltre, tale rappresentanza è importante anche per consigliare il venditore riguardo alle "disclosures" da fare ai potenziali acquirenti in connessione alla negoziazione del contratto. Questo è importante per evitare responsabilità e cause civili che potrebbero presentarsi se il venditore fosse accusato dal compratore di non aver informato propriamente, attraverso le "disclosures", di possibili difetti del bene soggetto alla vendita.

I materiali contenuti in questo sito internet dei Law Offices of Giacomo Gallai sono semplicemente informativi, non sono esaustivi in alcuna materia e sono stati preparati solo per fornire una descrizione generale dei servizi offerti ai nostri clienti. Tali materiali non costituiscono, e non sono intesi a costituire, consulenza legale e non creano alcun rapporto Avvocato-Cliente. Né la ricezione né la trasmissione di tali materiali crea un rapporto Avvocato-Cliente tra chi li invia e chi li riceve. I lettori di tali materiali online non devono prendere alcuna azione, né effettuare alcuna omissione, sulla base di tali materiali senza ottenere propria consulenza legale da un Avvocato. L'assunzione di un Avvocato è una scelta importante che non deve essere solo basata su informazioni ottenute online. Inoltre, risultati precedentemente ottenuti non forniscono alcuna indicazione di risultati futuri.