

GUIDA PER I COMPRATORI

Finiture e arredi

Gli appartamenti sono venduti non arredati; la società è disponibile per consulenze sull'arredamento e aiuto nella ricerca degli elementi di arredo. Le rifiniture (pavimenti, rivestimenti e sanitari) di cucine e bagni non sono comprese nel prezzo.

Parcheggi

Ci sono 14 posti auto disponibili per l'acquisto insieme agli appartamenti, situati all'ingresso del Borgo. Il centro benessere e le strutture alberghiere avranno parcheggi dedicati. Ci sono inoltre parcheggi pubblici gratuiti.

Piscina e centro benessere

Attualmente sono in funzione una piscina scoperta e un centro benessere con bagno turco, jacuzzi e sala massaggi oltre ad un percorso salute attrezzato e giardini. Su domanda sono disponibili trattamenti estetici e fisioterapici.

Costi di gestione

Le spese correnti comprendono:

- a) le spese di condominio, che comprendono la pulizia, manutenzione e illuminazione delle strade e delle aree comuni, il servizio di portineria, i consumi e la manutenzione dell'ascensore, la manutenzione delle reti di distribuzione e della fibra ottica, saranno calcolate a consumo e ripartite con tabelle millesimali tra i condomini. Si stima un costo intorno a € 1,50 per metro quadrato di appartamento.
- b) una tassa di proprietà, chiamata IMU, pari all'1,3% del valore catastale rivalutato; per un appartamento di media grandezza questa tassa è di circa € 600-1.000 per anno.
- c) la TARI, una tassa comunale per i servizi di raccolta dei rifiuti urbani (per dare un esempio, per un appartamento di 100 mq si pagano € 260 l'anno).
- d) i costi di acqua, luce, gas e telefono, secondo consumo.

Modalità di acquisto

L'acquisto si svolge normalmente in quattro fasi:

- a) *Prenotazione*, che prevede un deposito rimborsabile di € 10.000 per garantire la vostra priorità di scelta per 14 giorni, al termine dei quali deve essere presa una decisione;
- b) *Contratto preliminare*, che impegna le due parti alla compravendita e dettaglia i termini e le condizioni di acquisto, il prezzo, la natura della proprietà e le garanzie da parte del venditore. Il compratore versa un deposito cauzionale pari al 25% del prezzo di acquisto;
- c) *Atto di acquisto*, con l'intervento di un Notaio, che trasferisce la proprietà all'acquirente, dietro pagamento del saldo del prezzo pattuito. Essendo l'intero borgo, per la sua bellezza, considerato come un monumento nazionale, questo atto deve essere trasmesso dal Notaio al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, che ha 60 giorni per esercitare il diritto di prelazione;
- d) *Atto di mancato avvera mento della clausola sospensiva*, che rende atto del fatto che il Ministero non ha esercitato il diritto di prelazione (non lo fa mai).

Costi connessi con l'acquisto

L'acquisto è soggetto ad IVA, o imposta di registro, nella misura del 10% del prezzo pagato o del valore catastale rivalutato, a seconda dei casi.

Le spese notarili, tra compensi al Notaio e imposte minori, ammontano in genere all'1,5% del prezzo pagato.

Imposte sul reddito

Una persona non residente in Italia ai fini fiscali deve dichiarare solo i redditi prodotti in Italia, ad esempio gli interessi sui depositi presso le banche italiane, proventi da attività svolte in Italia, redditi derivanti dall'affitto di immobili in Italia. A questi redditi vanno sottratte le spese relative, quali riparazioni, spese di gestione, tasse locali, le spese condominiali ecc. Il reddito netto è soggetto ad imposte che variano tra il 23% e il 43%, a seconda della quantità di reddito.