



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

GUIDA ALL'ACQUISTO NEGLI USA

New York è una città in cui la maggior parte degli appartamenti appartiene alla categoria delle cosiddette "cooperative" (o co-ops) e dei "condominiums" (o condos). Le altre abitazioni possono invece essere categorizzate come "townhouse" o "brownstone".

Il primo passo da fare per chi è interessato ad acquistare una proprietà negli Stati Uniti, e più in particolare a New York, è capire a fondo la differenza tra queste diverse tipologie di proprietà.

COOPERATIVE (CO-OP):

A Manhattan, le "cooperatives" sono state, per quasi un secolo, la via più tradizionale di possedere un appartamento di alto livello e tutt'oggi rappresentano i due terzi delle tipologie di proprietà disponibili per l'acquisto. Ogni Co-op è di proprietà della singola corporation che gestisce il palazzo. Quando si decide di comprare un appartamento in un palazzo Co-op, in pratica è come se si stessero acquistando azioni della corporation che, automaticamente, concedono il diritto in qualità di azionista ad accedere ad un "proprietary lease". Tipicamente, in numero delle quote della corporation è proporzionale alle dimensioni dell'appartamento.

- Gli azionisti di un Co-op devono pagare una tassa di "maintainance" mensile per coprire le spese generali del palazzo come, ad esempio, il riscaldamento, l'acqua calda, l'assicurazione, il salario per lo staff, le tasse sull'immobile e il mutuo del palazzo. Ogni azionista può comunque dedurre una parte di questa fee dalle proprie tasse.
- L'approvazione per l'acquisto di un Co-op deve essere approvata da un Consiglio, il cosiddetto "Board of Directors", a cui è anche demandata l'autorità di decidere la percentuale del prezzo di acquisto che può essere finanziata e la cifra minima necessaria al momento dell'acquisto dell'appartamento. Tutti i potenziali acquirenti devono inoltrare un "Board package" contenente l'application per l'acquisto, diverse lettere di referenza personali e professionali, oltre che a dettagliate informazioni sul proprio reddito e sulla propria situazione patrimoniale. Il Board, inoltre, richiede generalmente un colloquio con il potenziale acquirente in modo da poter intervistarlo per confermare a dettagliare le informazioni rilasciate in fase istruttoria. Il Board ha infine la facoltà di approvare o rigettare l'application a propria discrezionalità.

Acquistare un Co-op può quindi essere complesso, così come affittarlo in un successivo momento. Più nello specifico, bisogna tenere a mente che ogni Co-op ha poi delle proprie regole che devono quindi essere considerate con cautela prima di decidere di formulare una proposta di acquisto.

CONDOMINIUM (CONDO):

A differenza di un Co-op, un Condo è una vera e propria proprietà immobiliare e l'acquirente riceve il cosiddetto "deed", una sorta di atto di proprietà, come se stesse acquistando un appartamento. E' opportuno tenere in considerazione che quando si possiede un appartamento in un Condo, oltre a possedere l'appartamento, l'acquirente è proprietario anche, in una piccola percentuale, delle aree comuni del palazzo, come ad esempio corridoi, scale, cantina etc.

- In un condominium, ogni singolo appartamento riceve la propria cartella relativa al pagamento delle tasse da parte della città. E' comunque prevista una tassa comune che va a coprire la manutenzione, simile a come accade nei Co-ops, che ogni proprietario deve versare al condominium per coprire le spese comuni del palazzo. Generalmente, le spese comuni in un Condo sono minori rispetto ad un Co-op.

La procedura d'acquisto in un Condo è solitamente molto più semplice ed immediata di quanto non lo sia in un Co-op. Inoltre, il fatto che si possa finanziare fino al 90% del prezzo di acquisto, e subaffittare l'appartamento a proprio piacere, rende il Condo la soluzione ideale per chi cerca flessibilità nel proprio investimento. Il Condo, per questi motivi, è una delle scelte preferite e consigliate per investitori stranieri e genitori che decidono di acquistare un immobile per i propri figli.

TOWNHOUSE:

La townhouse è la tipica abitazione a schiera del XIX secolo di quattro o cinque piani, spesso senza ascensore (walk-up), dato che questi sono obbligatori in palazzine di sei piani ed oltre. Solitamente si accede al secondo piano da una scalinata esterna. Il piano terreno gode di uno spazio aperto sul retro. Una townhouse può essere monofamiliare oppure divisa in più unità abitative. Molte godono di eleganti fregi architettonici e sono di proprietari benestanti che possono permettersi una casa indipendente. All'interno sono caratterizzate da soffitti alti e la presenza di caminetti e decori originali. Lo svantaggio della townhouse è l'assenza dei servizi aggiunti spesso presenti nei Condos, quali il portiere o il manager di turno in casi di emergenza. La brownstone è una townhouse caratterizzata dalla facciata in arenaria rossa.

Possedere una townhouse garantisce all'acquirente l'assoluto possesso della proprietà. Come detto, vi possono essere townhouses unifamiliari o plurifamiliari che possono essere occupate o affittate a proprio piacere. In ogni caso, il proprietario è responsabile per il pagamento di tutte le tasse immobiliari, le spese di manutenzione e riparazione della proprietà. La procedura di vendita e acquisto della proprietà è molto flessibile in quanto richiede semplicemente l'approvazione del proprietario.

GUIDA PASSO PASSO A/L'ACQUISTO:

I passi per acquistare in un Co-op o in un Condominium a Manhattan sono abbastanza simili. Una volta individuata la proprietà di interesse sulla quale si vuole fare un'offerta e verificato un adeguato sistema di finanziamento, è necessario seguire questi passaggi.

1. A New York City le offerte sono generalmente poste oralmente. Una volta individuata la proprietà di proprio interesse, l'offerta viene proposta tramite l'agente immobiliare. L'agente sarà responsabile di informare il venditore o, in alternativa, un suo rappresentante per la transazione.
2. Il venditore può rilanciare l'offerta. Questo segnerà l'inizio di un processo di negoziazione fino al raggiungimento di una cifra comune a entrambe le parti.
3. Un avvocato di Real Estate è necessario per legge in ogni transazione di proprietà a New York City. L'avvocato del venditore inizierà la preparazione di un contratto di vendita e durante quel periodo, il legale dell'acquirente esaminerà le condizioni finanziarie del palazzo in cui si avverrà l'acquisto.
4. Dopodiché l'avvocato dell'acquirente verificherà che la condizione finanziaria del palazzo sia soddisfacente, che le regole legali del palazzo siano accettabili per l'acquirente stesso, e che il contratto di acquisto sia conforme alle aspettative del compratore, il legale consentirà all'acquirente di firmare il contratto. In quel momento, solitamente, l'acquirente deve depositare almeno il 10% del prezzo d'acquisto. Questa cifra verrà tenuta nel cosiddetto "account escrow" del legale del venditore fino al momento della chiusura della transazione. E' importante sottolineare che fino al momento in cui entrambe le parti non abbiano firmato il contratto e che quest'ultimo non sia stato depositato, il venditore è libero di accettare ancora altre eventuali offerte.
5. A questo punto, se l'acquirente richiede un finanziamento, si procede con la domanda per il prestito. In questo momento l'acquirente avrà già ricevuto dall'agente immobiliare tutti i requisiti del Board e i materiali per l'application.
6. Questi materiali sono abbastanza simili sia per il Co-op che per il Condo, anche se il processo di acquisto è diverso. L'acquirente dovrà completare tutti i documenti che solitamente comprendono:

l'application, un financial statement firmato da un CPA, i documenti a supporto del proprio stato finanziario, gli ultimi tre anni di tax returns, l'estratto conto bancario, le lettere di referenza personale, professionale e finanziaria, il contratto di acquisto, i documenti bancari (se si è optato per un finanziamento bancario) che indichino l'approvazione del prestito, etc.

7. Quando questa procedura è stata completata, l'agente immobiliare controlla che tutti i documenti siano correttamente completati e inoltrerà la documentazione all'agente della controparte per un ulteriore controllo. Se tutto è in regola, l'agente invierà l'application al Board of Directors per un ulteriore controllo. Solo le application assolutamente complete verranno considerate e accettate.
8. Nel caso di un "cooperative", se l'application viene considerata accettabile, l'acquirente verrà convocato per un colloquio di persona con il Board.
9. Una volta ricevuta l'approvazione del Board, l'acquirente è pronto a procedere con il passo finale dell'acquisto.

Nel caso di un Condominium, invece, generalmente non viene richiesto un colloquio formale con il Board. L'application viene controllata e, se tutti i materiali sono corretti e in regola, l'approvazione viene rilasciata in maniera automatica.

L'intero processo avviene in maniera molto più rapida in un condominium e, nel caso, il prestito bancario viene generalmente garantito in tempi brevi, aspettandosi quindi una conclusione del deal nell'arco di 60 giorni. Per un Co-op, invece, i tempi solitamente si allungano fino anche a 90 giorni.