



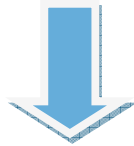
**STUDIO NOTARILE
GIANLUCA CESARE PLATANIA**

Via dei Partigiani 5 - Bergamo
Tel. 035 235001 - Fax 035 235868

www.notaioplatania.it
gplatania@notariato.it

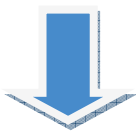
LA CONTRATTAZIONE PRELIMINARE: ASPETTI DA VALUTARE

**NELLA FASE DELLE TRATTATIVE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE
PRIMA DEL DEFINITIVO SOLITAMENTE SI SOTTOSCRIVE
UNA PROPOSTA DI ACQUISTO OVVERO UN PRELIMINARE
OPPURE PRIMA L'UNA E POI L'ALTRO**



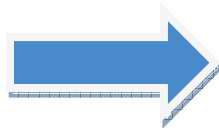
**E' NECESSARIO PERO' DISTINGUERE
LA PROPOSTA DI ACQUISTO DAL PRELIMINARE
IN QUANTO DIVERSI SONO GLI EFFETTI**

PROPOSTA DI ACQUISTO	CONTRATTO PRELIMINARE
<p>La proposta di acquisto è una dichiarazione unilaterale del promissario acquirente di voler acquistare un bene ad un certo prezzo ed è normalmente accompagnata dal versamento di una somma a titolo di “caparra” che resta bloccata fino al termine di validità della proposta stessa. La proposta d’acquisto deve essere firmata per accettazione dal venditore: fino a quando il venditore non l’ha accettata, la proposta <u>obbliga e vincola solo l’acquirente</u>, restando il venditore libero di valutare altre offerte. Lo si può definire come un abito pret à porter standardizzato.</p>	<p>E' un contratto con il quale <u>entrambe le parti si obbligano</u> a concludere una futura compravendita già <u>interamente delineata nei suoi elementi essenziali</u></p> <p>Lo si può definire come un abito su misura creato sulla base delle esigenze personali e aspettative delle parti contraenti.</p>



la proposta di acquisto è solitamente formulata come

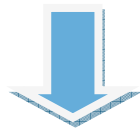
**PROPOSTA
IRREVOCABILE
DI ACQUISTO**



**ATTO DELICATO ED
IMPEGNATIVO IN QUANTO
L’ASPIRANTE ACQUIRENTE
SI IMPEGNA DA SUBITO
ALL’ACQUISTO**

ATTENZIONE

Quando il venditore firma per accettazione la proposta e tale circostanza viene comunicata all'acquirente, entrambe le parti restano vicendevolmente obbligate a stipulare l'atto definitivo di vendita. **Una proposta accettata si converte pertanto automaticamente in un preliminare di vendita, che vincola entrambe le parti**, e le condizioni ivi indicate nella proposta non potranno più essere modificate unilateralmente ma soltanto di comune accordo tra le parti. Dopo l'accettazione del venditore non sono più ammessi modifiche o ripensamenti unilaterali. Potrà sottoscrivere dopo un preliminare più completo e personalizzato solo se entrambe le parti sono d'accordo. Per alcune sentenze di Cassazione la previsione nella proposta di acquisto dell'obbligo di stipulare successivamente un preliminare rende la proposta accettata nulla in quanto configurerebbe un preliminare di preliminare nullo per difetto di causa



giuridicamente non vi è differenza tra la proposta accettata ed il contratto preliminare in quanto sia l'una che l'altro **OBBLIGANO ENTRAMBE LE PARTI** e derivando da entrambi un **IMPORTANTISSIMO EFFETTO**: se una delle parti cambia idea prima dell'atto definitivo di vendita, l'altra parte, che vuole invece mantenere gli impegni assunti, può recedere dal contratto trattenendo la caparra versata (il venditore) o richiedendo il doppio della caparra versata (l'acquirente) oppure rivolgersi al giudice ed ottenere una sentenza che trasferisca l'immobile alle condizioni previste nella proposta accettata o nel preliminare e, per quanto ivi non convenuto, alle condizioni di legge

DEVONO PERTANTO ESSERE EFFETTUATI ANCHE PRIMA DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO I NECESSARI ACCERTAMENTI, VERIFICHE E VALUTAZIONI DEGLI ELEMENTI DELLA FUTURA VENDITA

PREVISIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA FUTURA VENDITA	PREVENTIVI ACCERTAMENTI E VERIFICHE
<p>1) prezzo</p> <p>2) corretta identificazione del bene oggetto di contratto anche attraverso l'allegazione di planimetrie alle quali fare riferimento</p> <p>3) previsione sul trasferimento del possesso</p> <p>4) oneri condominiali pagati?</p> <p>5) impianti conformi o meno?</p> <p>6) opportuno puo' essere indicare gli estremi dei pagamento già effettuati ed i dati della mediazione (elementi che andranno poi indicati per legge nel contratto definitivo)</p>	<p>1) verificare la proprietà e la legittimazione a disporre del venditore e se nel ventennio esistono provenienze donative o successorie</p> <p>2) l'assenza di formalità pregiudizievoli quali ipoteche, domande giudiziali o precedenti contratti preliminari ovvero prelazioni riconosciute dalla legge (quali quelle urbana, agraria e successoria)</p> <p>3) regolarità urbanistica (c'è l'abitabilità?)</p> <p>4) regolamento di condominio (eventuali limitazioni)</p> <p>5) attestato prestazione energetica</p>

Il termine di adempimento del contratto preliminare di compravendita indica la **data prima della quale nessuna delle parti può chiedere la stipula** del definitivo (nulla osta, ovviamente, che in presenza dell'accordo si possa anticipare la stipula del definitivo di vendita).

ESISTONO DUE TIPI DI TERMINE

TERMINE SEMPLICE	TERMINE ESSENZIALE
qualora una delle parti non voglia o non possa stipulare il definitivo di vendita, essa sarà inadempiente ed in mora, ma il contratto resterà comunque ancora vincolante fino all'esperimento dei rimedi previsti per il caso di inadempimento.	qualora la parte "buona" (quella adempiente) non comunichi all'altra parte (quella inadempiente), entro tre giorni con raccomandata a/r dalla scadenza del termine, la volontà di dare comunque esecuzione al preliminare, lo stesso si intende risolto di diritto .
La giurisprudenza ha più volte ribadito che il termine si considera essenziale solo se espressamente qualificato come tale dalle parti o quando possa inequivocabilmente desumersi dalle espressioni usate dalle parti: bisogna quindi PRESTARE ATTENZIONE NEL COME FORMULARE IL TERMINE per evitare conseguenze non volute.	

E' prassi che alla firma del preliminare/compromesso (o della proposta di acquisto accettata) l'acquirente versi, a conferma della serietà delle proprie intenzioni, una **somma di denaro** che può essere qualificata in vari modi



CAPARRA CONFIRMATORIA (ipotesi più frequente): le sue funzioni principali sono

- 1) **anticipato parziale pagamento** in caso di buon esito dell'operazione;
- 2) **preventiva liquidazione del danno** in caso di inadempimento (cd. funzione confirmatoria) accompagnato dalla richiesta di recesso ad opera della parte adempiente (che tratterrà la caparra, se la parte adempiente è il venditore, ovvero ne richiederà la restituzione del doppio, se la parte adempiente è l'acquirente); è sempre possibile peraltro che la parte adempiente non voglia recedere trattenendo la caparra (o esigendone il doppio), bensì preferisca richiedere l'adempimento coattivo in sede giudiziale ed eventuale richiesta dei danni subiti per il ritardo ovvero richiedere la risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., con diritto al risarcimento dei danni subiti (che potranno essere di importo superiore a quello della caparra versata)

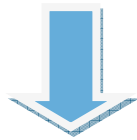
ACCONTO: la sua unica funzione è quella di **anticipato parziale pagamento** in caso di buon esito dell'operazione, **dovendo pertanto essere restituito** nel caso in cui non si arrivi alla conclusione del definitivo di vendita per qualsiasi ragione

CLAUSOLA PENALE: come la caparra confirmatoria, ha la funzione di rafforzare il

vincolo obbligatorio **determinando preventivamente l'ammontare dei danni** in caso di inadempimento o di ritardato adempimento. A differenza della caparra, però, **non va consegnata** al momento della firma producendo meri effetti obbligatori (la parte, infatti, si impegna a dare una determinata somma di denaro nel caso di suo inadempimento), nè assolve a nessuna funzione di anticipato parziale pagamento in quanto non consegnata al momento del preliminare (ma destinata ad operare solo in caso di inadempimento). **L'utilità della penale per la parte adempiente consiste in particolare dal sollevarla dall'onere di provare l'esistenza del danno nonchè la sua entità.** Pertanto in caso di inadempimento la parte "buona" potrà richiedere il pagamento della penale così come determinata, senza dover provare nè il danno subito nè la sua effettiva consistenza (limitandosi però il risarcimento alla prestazione in essa prevista, salvo che non sia stata espressamente convenuta la risarcibilità del danno ulteriore). Avendo diverse funzioni e diversi campi operativi, **nulla esclude che possano essere previste nello stesso preliminare tanto una caparra confirmatoria quanto una clausola penale**

CAUZIONE: trattasi di una somma anticipata come **mera garanzia e che pertanto non potrà essere nè incamerata nè potrà svolgere** al pari della caparra confirmatoria e della clausola penale **alcuna funzione di predeterminazione del danno** subito in caso di inadempimento

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DI UNA DELLE PARTI



Scaduto il termine di adempimento del contratto preliminare di compravendita (ossia il termine entro cui stipulare il definitivo) ciascuna parte potrà invitare l'altra a firmare il contratto davanti ad un notaio con un preavviso di almeno quindici giorni. Scaduta questo ulteriore termine, la parte non inadempiente potrà esperire una serie di rimedi concessi dalla legge

se è stata versata una caparra confirmatoria, la parte non inadempiente può dichiarare di recedere e trattenere la caparra versata (per il venditore) ovvero esigere il doppio del suo importo (per l'acquirente) ex art. 1385 c.c. (in tal caso però non si potrà agire per il risarcimento dei maggiori danni in quanto i due rimedi sono ritenuti non cumulabili);

se non è stata versata alcuna caparra confirmatoria (ovvero se è stata versata, ma non si intende esercitare il recesso riconosciuto ex art. 1385 c.c.) vi sono due alternative: 1) richiedere al giudice l'adempimento coattivo ex art. 2932 c.c. ed, in aggiunta, richiedere la condanna al risarcimento dei danni subiti; 2) oppure, se non si è più interessati a concludere l'affare, richiedere al giudice la risoluzione ex art. 1453 c.c., nonché presentare domanda di risarcimento dei danni subiti

(i danni potranno essere stati preventivamente determinati con una penale inserita nel contratto preliminare di compravendita).

CASI IN CUI LA RISOLUZIONE SI VERIFICA DI DIRITTO

DIFFIDA AD ADEMPIERE: la parte non inadempiente intima all'altra per iscritto di adempiere in un congruo termine (non inferiore a quindici giorni), con la dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva

TERMINE ESSENZIALE: se il termine per la stipula è definito essenziale dalle parti, qualora la parte non inadempiente non comunichi all'altra parte, entro tre giorni, che vuole esigere comunque l'esecuzione del preliminare, questo è risolto di diritto

Resta fermo che **anche nei casi di risoluzione di diritto, per ottenere il risarcimento dei danni subiti dovrà esperirsi la relativa azione giudiziaria** al fine di accertarne l'esistenza nonché la loro entità (salvo una loro preventiva determinazione con una clausola penale)



POSSESSO ANTICIPATO

Generalmente l'immobile viene consegnato al momento della stipula del definitivo di vendita. A volte, tuttavia, su richiesta della parte promissaria acquirente, la **CONSEGNA VIENE ANTICIPATA** (ad esempio per consentire l'inizio di opere di ristrutturazione). In tal caso è **opportuno specificare**, in caso di lavori, chi si assume la **responsabilità** di eventuali conseguenze dannose degli stessi, e, in caso di bene condominiale, a carico di quale parte gravino gli **oneri condominiali**, tanto di ordinaria quanto di straordinaria amministrazione, tra la data di stipula del contratto preliminare di compravendita e quella del definitivo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario deve rendere **disponibile** l'attestato di prestazione energetica sin **dall'avvio delle trattative**, e quindi **consegnarlo** al potenziale acquirente **alla chiusura delle stesse** che coincidono con la stipula del contratto preliminare di compravendita. Pertanto in sede di contratto preliminare di compravendita la parte promissaria acquirente dovrà dichiarare di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti il rendimento energetico dell'immobile e di aver ricevuto in consegna il relativo attestato di prestazione energetica



REGISTRAZIONE

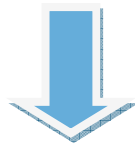
La registrazione va fatta **entro 20 giorni dalla firma** del preliminare versando **una imposta fissa** di euro 200 e inoltre

- definitivo di vendita soggetto a registro: **0,50%** dell'importo della **caparra**; il **3%** dell'importo degli **acconti**;
- definitivo di vendita soggetto a Iva: **0,50%** dell'importo della **caparra**; una **imposta fissa** di euro 200 per gli acconti

Si ricorda che l'imposta pagata sulla caparra e sugli acconti potrà essere detratta dall'imposta di registro dovuta in sede di registrazione dell'atto di vendita definitivo. Il preliminare deve inoltre essere in regola con le imposte sul **bollo**.

L'IMPORTANZA DELLA TRASCRIZIONE DI UN PRELIMINARE

(specie nelle ipotesi in cui la data di stipula del definitivo non è vicina e/o l'importo della caparra versata alla firma del preliminare è rilevante e/o chi vende è un soggetto fallibile)



EFFETTI FAVOREVOLI

EFFETTO PRENOTATIVO: quando si otterrà il trasferimento definitivo, gli effetti del trasferimento retroagiranno alla data di trascrizione del preliminare, **non avendo così effetto** nei confronti del promissario acquirente eventuali successivi preliminari, vendite, ipoteche, pignoramenti, ecc.;

PRIVILEGIO SPECIALE: i crediti del promissario acquirente (ad esempio per il rimborso degli acconti versati o per ottenere la restituzione del doppio della caparra) godono di un privilegio speciale sull'immobile oggetto del preliminare stesso, ex art. 2775 bis c.c.

FALLIMENTO DEL VENDITORE: nel caso di fallimento della parte venditrice l'operazione **non sarà più revocabile in sede fallimentare** (purchè abbia ad oggetto l'acquisto di una casa di abitazione ad un giusto prezzo)

Le **ulteriori spese per la trascrizione** consistono in:

1) imposta fissa per la trascrizione di 200 euro; 2) diritti fissi di 35euro; 3) l'onorario notarile