

il contratto preliminare o “compromesso”

Il **preliminare di vendita** o “**compromesso**” è il contratto con il quale il venditore e l’acquirente **si obbligano a concludere una compravendita**, stabilendone modalità e termini.

Serve a impegnare le parti per il tempo necessario a risolvere eventuali problemi che non consentono la vendita immediata: ad esempio per l’acquirente la ricerca di un finanziamento e per il venditore la consegna di una nuova casa.

Con la firma del preliminare il venditore e l’acquirente assumono un **obbligo giuridico** di concludere un contratto definitivo di compravendita con il quale si trasferisce la proprietà (o altro diritto reale) di un immobile.

È importante distinguere il preliminare dalla **proposta d’acquisto**, che impegna solo la parte che l’ha firmata. La proposta d’acquisto – di solito un modulo prestampato fornito dall’agenzia immobiliare – è la dichiarazione dell’acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo.

La proposta d’acquisto deve essere accompagnata normalmente dal versamento di una somma di denaro a titolo di “caparra”.

Tale somma resta “bloccata” (e quindi viene sottratta alla disponibilità dell’acquirente) per tutta la durata di validità della proposta di acquisto.

Nel frattempo, il venditore è libero di valutare anche altre offerte. Quindi non è certo che a fronte del “sacrificio” subito dall’acquirente l’affare venga concluso. La sottoscrizione del preliminare, che è anch’essa normalmente accompagnata dal versamento di una determinata somma di denaro a titolo di “caparra”, impegna invece da subito entrambe le parti.

È quindi sempre preferibile stipulare un preliminare; tuttavia nel caso si debba sottoscrivere una proposta d’acquisto è consigliabile:

- fissare una durata la più breve possibile;

- prevedere una caparra minima.

Fino a quando la proposta d'acquisto non è accettata dal venditore, l'acquirente può cambiare idea, a meno che essa sia stata formulata come proposta **irrevocabile per un dato periodo** nel qual caso la revoca, per quel periodo, è inefficace.

Occorre ricordare tuttavia che nel momento in cui la proposta dell'acquirente viene accettata dal venditore, con la firma di quest'ultimo si conclude di fatto il preliminare di vendita, che avrà le clausole indicate nel testo (di solito prestampato) della proposta di acquisto.

Spesso, per tener conto delle più varie esigenze delle parti, si firma un nuovo preliminare, più specifico e articolato, che sostituisce il modulo prestampato. Per esempio, dopo la firma della proposta, l'acquirente si può rendere conto che il termine di pagamento del prezzo non coincide con il termine di finanziamento della banca oppure il venditore si può accorgere che la casa in vendita non ha gli impianti interni a norma di legge. Se non si segnalano queste particolarità in un nuovo compromesso, il preliminare resta regolato dalla legge e pertanto il pagamento e la consegna devono avvenire il giorno della vendita, la casa non deve avere alcun vizio e così via.

Tuttavia per la stipula del nuovo preliminare, a modifica e a integrazione delle disposizioni contenute nella proposta d'acquisto accettata dal venditore, serve l'accordo di entrambe le parti, in mancanza del quale o ci si ritira dall'affare (perdendo o dovendo restituire il doppio della caparra) o si è costretti a rispettare gli impegni assunti con la sottoscrizione della proposta d'acquisto. Quest'ultima eventualità, **consiglia di evitare la sottoscrizione di proposte d'acquisto** il cui contenuto non coincida con quello di un vero e proprio preliminare (specie per quello che riguarda le modalità di pagamento del prezzo, la descrizione dell'immobile e le garanzie).

Si segnala, poi, che una particolare figura di proposta irrevocabile è costituita dal cosiddetto “patto di opzione”, che consiste nell'accordo tra due parti in

forza del quale solo la parte promittente si obbliga e resta vincolata a stipulare il contratto definitivo, mentre l'altra parte ha il diritto di accettare o meno entro un termine fissato fra i contraenti la stipulazione del contratto.

È quindi consigliabile farsi seguire da un professionista esperto già al momento della firma della proposta di acquisto o di vendita e, a maggior ragione, al momento della firma del contratto preliminare vero e proprio.

Ricordiamoci che l'acquisto di una casa è un passo importante e spesso costituisce l'investimento più importante della famiglia.

Inoltre si evidenzia che le norme vigenti prevedono l'obbligo per le parti di procedere alla conclusione del contratto preliminare nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (e quindi con atto notarile, registrato e trascritto) nel caso in cui: il preliminare di compravendita sia stipulato fra una parte promittente venditrice qualificabile come “costruttore”, una parte promissaria acquirente “persona fisica”, abbia a oggetto la proprietà o altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire (per il quale il titolo che abilita alla costruzione sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019), immobile che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ancora ultimata e per il quale non possa essere ancora attestata l'agibilità.

Questa norma è stata introdotta per poter garantire alla parte acquirente una maggiore tutela.

Questo particolare caso sarà trattato in un successivo paragrafo (inoltre vedi anche le **Guide per il Cittadino - Acquisto in costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato www.notariato.it e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).