

tra il preliminare e la vendita

Il preliminare deve contenere tutte le clausole di una vendita. Pertanto già al preliminare le parti sono chiamate alla massima collaborazione per agevolare la verifica di tutte le condizioni necessarie per la firma del contratto.

Il giorno della vendita, o comunque prima della firma, è opportuno inoltre che l'acquirente visiti effettivamente la casa da acquistare, verifichi se è pronta per la consegna e se è stata lasciata secondo gli accordi presi con il venditore.

Per agevolare le parti si indica di seguito, senza pretesa di completezza, la lista dei documenti e degli adempimenti più importanti.

GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il venditore dovrà fornire:

- copia del suo atto notarile di acquisto con nota di trascrizione (o la dichiarazione di successione e i relativi documenti);
- planimetria catastale (cioè quella depositata in Catasto) evidenziando se la casa è di fatto conforme alla planimetria; si rammenta, al riguardo, che il venditore dovrà attestare nell'atto definitivo, a pena di nullità dello stesso, la conformità dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto con lo stato di fatto;
- tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici (licenza, concessioni, permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Denunce di Inizio Attività, condoni etc.) che riguardano l'immobile, con tutti i documenti presentati al Comune (piantine, ricevute di pagamento e simili);
- certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità;
- certificato di stato libero, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto;
- copia del regolamento condominiale se l'immobile è unità in condominio;
- nel caso di vendita da costruttore di immobile da costruire: fideiussione ed al momento della vendita la polizza assicurativa decennale indennitaria.

Dovrà quindi comunicare se:

- l'immobile è locato a terzi; in caso positivo dovrà consegnare il contratto di locazione;
- gli impianti interni sono a norma di legge e se è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del libretto di uso e manutenzione ove prescritto; in caso contrario andranno fatti redigere da un tecnico specializzato salva diversa pattuizione tra le parti.

Se l'immobile è gravato da ipoteca dovrà fornire:

- copia del contratto di mutuo;
- ricevuta del versamento di estinzione mutuo o l'ultimo bollettino;
- eventuale copia dell'atto di assenso alla cancellazione di ipoteca o richiesta di estinzione d'ufficio ⁽⁹⁾.

Dovrà quindi comunicare se:

- l'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione/certificazione energetica;
- ha mai usufruito di detrazioni fiscali di ogni tipo per lavori di ristrutturazione o per risparmi energetici; in caso positivo si dovrà precisare se tali detrazioni rimarranno in capo al venditore o passeranno all'acquirente;
- è intervenuto un mediatore; in tal caso dovrà comunicare il nominativo con relativi dati (nome, partita iva, codice fiscale, numero di iscrizione al REA presso la C.C.I.A.A.), costo della mediazione e copia dei mezzi di pagamento usati.

Dovrà inoltre far predisporre all'amministratore di condominio una comunicazione dalla quale risulti:

- che gli oneri condominiali inerenti l'unità immobiliare in oggetto sono stati regolarmente pagati;
- se ci sono delibere condominiali o lavori in corso che comportino spese straordinarie;
- se ci sono liti giudiziarie pendenti;
- se il condominio è dotato del contratto di servizio energia.

All'atto di vendita infine dovrà portare:

- lettera dell'amministrazione di condominio che attesti quanto sopra;
- certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto (se vi sono stati mutamenti rispetto ai dati comunicati in occasione del preliminare);
- le chiavi dell'immobile.

GLI OBBLIGHI DEL COMPRATORE

Il compratore a sua volta dovrà:

- confermare se lo stato di fatto dell'immobile, visionato nel corso del sopralluogo, è conforme alla planimetria catastale;
- confermare se usufruisce di agevolazioni fiscali per la prima casa e di eventuali crediti di imposta (ossia se è in procinto di vendere la prima casa o l'ha venduta da meno di un anno); in tale ultimo caso dovrà fornire al notaio l'atto di acquisto e di vendita della casa;
- confermare se si è avvalso di un mediatore; in tal caso occorrerà comunicare al notaio il nominativo del mediatore con relativi dati come sopra indicato.

All'atto di vendita il compratore dovrà fornire:

- certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto;
- eventuale certificazione notarile originale inerente la vendita del suo vecchio appartamento per il "credito di imposta";
- copia di bonifici o mezzi di pagamento per caparra, prezzo dell'immobile e provvigione del mediatore.

Cosa succede se il venditore fallisce prima del rogito definitivo?

In caso di fallimento tutto dipende dalle decisioni che vorrà adottare il curatore fallimentare: se il curatore deciderà di dare esecuzione al contratto, l'acquirente otterrà la proprietà del bene e dovrà pagare quanto dovuto a saldo prezzo; se, invece, il curatore deciderà di non dare esecuzione al contratto, l'acquirente

avrà soltanto il diritto di ottenere il rimborso delle somme anticipate (sempre che tra i beni rimasti al fallito vi siano le risorse sufficienti).

Solo nel caso di **immobile da costruire** l'acquirente – al quale, a suo tempo, il costruttore ha consegnato la prescritta fideiussione – può, “anticipando” la decisione del curatore, “imporre” la sua scelta, per ottenere il rimborso garantito dalla polizza fideiussoria, rinunciando invece all'esecuzione del contratto e quindi all'acquisto del bene.

Se il contratto o il preliminare di vendita di una casa di abitazione è trascritto (per la trascrizione nei Pubblici Registri è necessario l'atto notarile) ed è concluso a giusto prezzo, il contratto stesso non può essere revocato se l'immobile è destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

Anche per questi motivi è preferibile, a tutela dell'acquirente, la trascrizione del preliminare.

Negli altri casi il preliminare **può essere revocato** se il fallimento avviene **entro un anno dalla firma** e se il valore della casa sorpassa di oltre un quarto il prezzo. La parte può evitare la revocatoria se prova di non aver conosciuto lo stato di insolvenza del venditore.

Se il fallimento avviene **entro sei mesi dalla firma**, la revoca può comunque avvenire a prescindere dal valore e dal prezzo pagato, purché il curatore del fallimento provi che la parte conosceva lo stato di insolvenza del fallito. In caso di revocatoria il promissario acquirente dovrà quindi chiedere, secondo la procedura fallimentare, la restituzione delle somme versate al promittente venditore.