

Il contratto preliminare di compravendita, nozione e fasi, dalla redazione alla registrazione

Autore: Concas Alessandra

In: Schede di Diritto

Il contratto preliminare di compravendita è il principale strumento contrattuale con il quale le persone che intendono vendere o acquistare qualsiasi immobile, si impegnano per iscritto a pena di nullità.

Le parti si obbligano giuridicamente con efficacia vincolante tra di loro, ad alienare e ad acquistare l'immobile.

Questo significa che le parti del contratto, e più precisamente il promittente venditore, proprietario dell'immobile che lo vuole alienare, e il promittente acquirente, che vuole acquistare, assumono l'impegno o l'obbligo, rispettivamente, di vendere e acquistare lo stesso, impegnandosi a stipulare un altro contratto, il contratto definitivo di compravendita, con il quale unicamente avverrà il trasferimento di proprietà.

Se il contratto preliminare è scritto bene, non accade mai che ci sia un trasferimento immediato della proprietà, che avverrà esclusivamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita, per effetto del quale l'acquirente diventa proprietario dell'immobile e, in corrispondenza, il venditore perde la proprietà dello stesso.

Se il contratto non è redatto in modo adeguato, e per esempio, ci si limita a scrivere:

“Tizio vende a Caio, che acquista, l'immobile di Via Rossi, Milano” anziché scrivere:

“Tizio presenza di un vero contratto di compravendita definitivo che trasferisce immediatamente la proprietà dell'immobile (sempre che contenga le prescrizioni in materia edilizia previste dalla normativa di settore a pena di nullità), questo, anche indipendentemente dal pagamento del prezzo e dalla consegna dell'immobile, si parla di preliminare “improprio”.

Il preliminare “improprio”, che deve essere stipulato per iscritto (come il preliminare proprio, forma scritta a pena di nullità) non può essere trascritto nei Registri Immobiliari, perché questo può avvenire esclusivamente se il contratto abbia la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, per le quali è necessario un notaio o un altro pubblico ufficiale a questo abilitato.

Volume

La trascrizione nei registri immobiliari

La **trascrizione nei Registri Immobiliari** è di fondamentale importanza, e chi si dovesse trovare ad avere stipulato un preliminare "improprio" sarebbe costretto a ricorrere in fretta al lavoro di un notaio, che dovrebbe "sanare" la mancanza di forma "riproducendo" la volontà delle parti nella forma pubblica o della scrittura privata autenticata,

Se questo non fosse possibile, il malcapitato si dovrebbe rivolgere a un avvocato, il quale dovrebbe subito promuovere un'azione diretta a fare accertare l'autenticità della firma delle parti sul preliminare improprio, trascrivendo l'atto di citazione nei Registri Immobiliari al fine di evitare che il venditore "notte tempo" alieni il bene a qualche terzo o subisca iscrizioni ipotecarie o pignoramenti.

Quando si stipula un contratto preliminare, è estremamente importante che questo sia esaminato da persona competente, al fine di evitare spiacevoli sorprese, sia per il venditore sia per l'acquirente.

Prima di arrivare alla stipula del contratto preliminare di solito si assiste a più o meno intense trattative tra le parti, le quali possono culminare nella formulazione di una proposta scritta e sottoscritta (a pena di nullità) di acquisto, con la quale, di solito, colui che intende acquistare propone al proprietario dell'immobile di venderglielo a determinate condizioni.

La proposta di acquisto deve contenere gli elementi essenziali del contratto preliminare di compravendita e anche quelli accessori, se si intenda proporli all'altra parte, e deve essere portata a conoscenza dell'altra parte.

La proposta può, anche essere irrevocabile, con l'effetto che il proponente, sino alla data indicata nella proposta, rimane ad essa vincolato e non può ritornare sui suoi passi prima della scadenza, con la quale normalmente la proposta perde comunque la sua efficacia, che non potrà più essere accettata.

Quando proposta (o controproposta) e accettazione si saranno "incontrate", si avrà la conclusione o perfezionamento del contratto, senza la necessità di ulteriori stipule.

Quando l'accettazione sia stata portata nella sfera di conoscibilità del proponente, entrambe le parti sono giuridicamente vincolate a quello che hanno proposto e accettato, e valgono le stesse considerazioni sulla differenza tra preliminare proprio e improprio, si deve trattare di una proposta di contratto preliminare di compravendita, di un documento nel quale si proponga di promettere di acquistare (o di vendere), e con l'accettazione, si conclude un contratto preliminare di compravendita.

Approfondisci con : "L'invalidità del contratto di compravendita"

Il contratto preliminare di compravendita

Se si propone di acquistare (o di vendere), con l'accettazione si concluderà un contratto di compravendita perfetto con il trasferimento della proprietà immediato, al momento della conoscenza o conoscibilità dell'accettazione.

Nel **contratto preliminare** devono essere contenuti gli elementi essenziali del contratto che le parti si impegnano a stipulare.

Nel caso del **contratto di compravendita immobiliare**, in particolare riguardante la prima casa, questi elementi sono:

il consenso delle parti che abbiano la capacità di agire, la forma scritta, la esatta determinazione del bene immobile, con indicazione dell'indirizzo, delle caratteristiche dell'immobile che si vorrà trasferire (appartamento, villino, numero e natura dei vani, dati catastali, allegazione di planimetrie, attestato di prestazione energetica), e il prezzo della vendita.

In mancanza degli elementi minimi (consenso delle parti, forma scritta, determinazione dell'oggetto e del prezzo della vendita) il contratto non sarà valido.

Nel contratto potranno essere inseriti ulteriori clausole denominate "accessorie", nel senso che possono non esistere senza che il contratto ne risenta in termini di validità, ma che spesso sono importanti per la tutela di una o dell'altra parte o di entrambe.

Le principali e più frequenti tra queste clausole sono:

Il termine per la stipula del contratto definitivo, di solito le parti inseriscono un termine entro il quale dovrà essere stipulato il contratto definitivo di compravendita, che di solito viene fissato in relazione ai tempi necessari alla stipula del mutuo o, nel caso di vendita di immobili da costruire, a quando l'immobile sarà terminato e pronto alla vendita.

Il termine può essere semplice o essenziale.

Nel primo caso, se una delle parti non voglia o non possa stipulare il contratto definitivo, sarà inadempiente e in mora, ma il contratto resterà ancora vincolante, mentre nel caso di termine "essenziale" (ex art. 1457 c.c.) se la parte nel quale interesse è stato stipulato il termine non dichiara entro tre giorni dalla scadenza di volere lo stesso l'esecuzione del contratto, questo si risolverà di diritto, automaticamente, senza bisogno di ulteriori dichiarazioni, e quindi il contratto stesso non vincolerà più le parti.

La caparra, si ha quando si stipula un contratto preliminare di compravendita, e di solito il venditore pretende il pagamento di una somma di denaro, variabile a seconda dei casi, che costituisce una sorta di prova della serietà dell'impegno delle parti, che di solito viene chiamata caparra confirmatoria o acconto prezzo.

La distinzione è importante, nel caso di acconto prezzo si ha unicamente un'anticipazione del pagamento del prezzo che dovrà essere poi saldato al momento del contratto definitivo, mentre nel caso di caparra confirmatoria siamo in presenza di una clausola accessoria che ha notevoli conseguenze.

Con la previsione e, soprattutto, con la dazione di una caparra confirmatoria (la caparra, per essere efficace, deve essere consegnata, ex art. 1385 c.c.) le parti si accordano che, e se si procede con regolarità la caparra verrà o restituita o imputata a pagamento del prezzo al momento del definitivo.

Se una delle parti non voglia stipulare il contratto definitivo o si renda inadempiente ai propri obblighi (per esempio non paghi una rata di prezzo concordata), si pongono due alternative:

o la parte "buona" (adempiente) sceglie di fare eseguire coattivamente il contratto e chiedere il risarcimento del danno, e la caparra varrà come anticipo di pagamento, oppure può scegliere di recedere (diritto che nasce proprio in virtù della dazione della caparra) dal contratto e, se questa parte sia colei che ha dato la caparra, potrà pretendere che la parte "cattiva" gliene restituisca il doppio, mentre se la parte "buona" è quella che ha ricevuto la caparra, la potrà trattenere.

In entrambi i casi il pagamento (del doppio) o la trattenuta avviene a completo e definitivo risarcimento dei danni subiti, ai quali non potranno essere aggiunte ulteriori voci di danno.

Il contratto, per effetto dell'esercizio del **recesso**, si scioglierà e le parti saranno svincolate da ogni obbligo.

In alternativa si potrà anche chiedere la risoluzione in via giudiziale e chiedere la condanna della parte inadempiente al risarcimento del danno, che dovrà essere però provato con i mezzi ordinari.

La penale, è la clausola (ex art. 1382 c.c.) con la quale le parti prevedono che, in caso di inadempimento intero o parziale, e in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti in contratto, la parte "cattiva" sarà tenuta a pagare una determinata somma, a titolo di risarcimento dei danni.

Anche in questo caso si ha una determinazione forfetaria e preventiva dei danni che non ammette richieste ulteriori, salvo però che sia prevista la risarcibilità del danno ulteriore.

La penale può anche essere prevista per l'esclusivo ritardo (ad esempio, per ogni giorno di ritardo rispetto a quello previsto per la stipula del contratto definitivo la parte inadempiente dovrà pagare una determinata somma di denaro).

Se la penale è notevole è in potere del giudice ridurla ad equità.

Una forma di tutela molto importante soprattutto per colui che intende acquistare è la cosiddetta trascrizione del preliminare, il nostro ordinamento (ex art. 2645 bis c.c.) contempla la possibilità che il contratto preliminare di compravendita di beni immobili possa essere trascritto nei Registri Immobiliari (cioè nei registri pubblici nei quali sono inseriti gli atti che hanno ad oggetto beni immobili, come compravendite, donazioni, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti).

Perché si possa trascrivere un contratto preliminare è in primo luogo necessario che esso sia redatto da un notaio nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

L'utilità della trascrizione deriva dal fatto che, una volta trascritto il preliminare, qualsiasi altra trascrizione successiva che riguardi l'immobile in questione non avrà effetto nei confronti del promittente acquirente, e quindi non saranno vincolanti nei suoi confronti eventuali vendite, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti.

La trascrizione ha un effetto "prenotativo", vale a dire che, quando si otterrà il trasferimento definitivo, anche per via giudiziale, gli effetti del trasferimento retroagiranno sostanzialmente alla data di trascrizione del preliminare.

L'efficacia della trascrizione dura un anno dalla scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo, e se il termine predetto è superiore, tre anni dal momento della trascrizione.

Questo significa che gli effetti prenotativi e di inefficacia delle trascrizioni e iscrizioni successive si conservano se entro un anno dalla scadenza per la stipula o entro il triennio dalla trascrizione o viene trascritto il contratto definitivo di compravendita oppure viene trascritta la domanda giudiziale di adempimento coattivo del quale all'articolo 2932 del codice civile, cioè ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Se una delle parti, dopo aver stipulato il contratto preliminare, si rifiuta, per qualsiasi motivo, di stipulare il contratto definitivo, il nostro ordinamento mette a disposizione vari strumenti di tutela, primo tra questi l'azione di adempimento coattivo ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile (esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre).

Questa azione consente alla parte "buona" (adempiente) di convenire in giudizio la parte "cattiva" (inadempiente) e ottenere una sentenza che si "sostituisca" al consenso dell'altra parte e disponga il trasferimento coattivo dell'immobile.

Per farlo nel corso della causa è necessario "offrire" all'altra parte quello che ci si era impegnati ad eseguire con il contratto preliminare, ad esempio se la parte adempiente sia l'acquirente, questa dovrà offrire il pagamento del prezzo, che in ogni caso dovrà essere pagato quando la sentenza sarà passata in

giudicato, cioè non sarà più soggetta a impugnazioni, momento nel quale avverrà anche il trasferimento effettivo della proprietà.

In aggiunta al trasferimento coattivo si potrà anche richiedere la condanna al risarcimento dei danni.

Importante è sottolineare che la domanda giudiziale può essere trascritta nei Registri Immobiliari, con gli stessi effetti che abbiamo visto per la trascrizione del preliminare.

Altro rimedio, che però va in direzione esattamente opposta, è quello della **risoluzione** del contratto, sempre che l'inadempimento sia grave, il nostro ordinamento (ex art. 1453 c.c.) consente di sciogliersi dal contratto per mezzo di una pronuncia del giudice competente che stabilirà la risoluzione del contratto, in aggiunta è possibile chiedere, oltre alla restituzione del versato (se in sia il promittente acquirente ad agire) e del dato in virtù del preliminare (ad esempio la restituzione dell'immobile che sia stato consegnato immediatamente), anche il risarcimento del danno, che però dovrà essere provato con le regole ordinarie.

Se sia stata pagata una caparra confirmatoria, la parte adempiente potrà molto più dichiarare di recedere e chiedere la restituzione del doppio della caparra (se è la parte che l'ha data) o trattenerla (se è la parte che l'ha ricevuta).

Nel primo caso sarà necessario agire in giudizio per ottenere la condanna al pagamento del doppio della caparra.

In entrambi però non si potranno chiedere danni ulteriori.

Il contratto preliminare deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

A questo adempimento sono tenute le parti e anche l'agente immobiliare incaricato della vendita.

La registrazione va fatta entro venti giorni dalla firma del preliminare, oppure 30 giorni se il contratto è redatto da un notaio nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico.

L'imposta di registro va versata in misura fissa (€ 168,00; € 200,00 con decorrenza 1 gennaio 2014) se non c'è pagamento di prezzo, se vi sia corresponsione di un acconto del prezzo, all'imposta in misura fissa bisogna aggiungere anche l'imposta proporzionale pari al 3% dell'acconto, con il minimo di € 168,00 (€ 200,00 con decorrenza 1 gennaio 2014), salvo che si tratti azione imponibile IVA, in questo caso viene unicamente applicata l'IVA di legge.

In presenza di caparra sarà necessario anche versare un'imposta proporzionale pari allo 0,50% dell'importo della caparra.

L'imposta di registro proporzionale (quella sulle caparre e gli acconti) pagata in sede di registrazione del contratto preliminare si dovrà poi detrarre dall'imposta di registro proporzionale dovuta per la registrazione del contratto definitivo, cioè del rogito notarile.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/contratto-preliminare-compravendita-nozione-fasidalla-redazione-alla-registrazione/>