

# IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

*articoli 1470/1547 del codice civile*

Dott. ENZO ROVERE

## NOZIONE caratteristiche ed oggetto

La compravendita è il contratto con il quale una parte (*detta venditore*) trasferisce ad un'altra (*detta compratore*) la proprietà di una cosa od un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo.

Nella compravendita il corrispettivo è sempre rappresentato da un prezzo, cioè da una somma di denaro; qualora venisse dato in corrispettivo un'altra cosa si avrebbe un contratto diverso e cioè la permuta.

Il prezzo è di solito determinato nel contratto, ma le parti possono affidarne la determinazione ad un terzo, scelto nel contratto stesso o da scegliere posteriormente. Qualora, infine, le parti non si accordassero sulla scelta, esso verrebbe nominato dal Presidente del Tribunale.

Se il contratto ha per oggetto cose che il venditore vende abitualmente e le parti non hanno determinato il prezzo, né hanno convenuto il modo di determinarlo, né esso è stabilito per atto della pubblica autorità, si presume che le parti abbiano voluto riferirsi al prezzo normalmente praticato dal venditore; per le cose, invece, che hanno un prezzo di borsa o di mercato, il prezzo si desume dai listini o dalle mercuriali del luogo in cui deve essere eseguita la consegna, o da quelli della piazza più vicina.

Qualsiasi cosa può formare oggetto della compravendita, purchè sia in commercio. Il codice civile prevede e disciplina anche la vendita di una cosa futura (*ad esempio i raccolti*); in tale caso l'acquisto della proprietà si verifica non appena la cosa viene ad esistere, altrimenti la vendita è nulla. Anche un semplice diritto, come ad esempio un credito, può formare oggetto di compravendita; come anche una universalità di beni o di diritti, quale può essere per intenderci la vendita di una eredità.

Per quanto riguarda la forma, essa è libera quando la vendita ha per oggetto cose mobili; se, invece, ha per oggetto beni immobili, il contratto deve essere fatto per iscritto, a pena di nullità, e deve pure essere reso pubblico, per poter valere di fronte ai terzi, con la trascrizione nei registri immobiliari (*catasto e tavolare*).

La compravendita è un contratto che trasferisce la proprietà da un venditore ad un compratore (*si dice anche tecnicamente che è un contratto "traslativo di proprietà"*) e quindi è molto importante capire quale sia il momento esatto in

cui avviene tale passaggio di proprietà. In linea di massima possiamo dire che la compravendita è un “contratto consensuale” e ciò significa che la proprietà passa dal venditore al compratore nel momento in cui le parti hanno raggiunto l'accordo, anche se la cosa non è stata ancora consegnata ed il prezzo non ancora pagato.

*Se mi è concesso fare un paragone, sia pur fuori luogo, ma tanto per fare un esempio chiarificatore, con il matrimonio, quando si intendono sposati i due fidanzati? nel momento stesso in cui si scambiano il consenso, indipendentemente da quello che può succedere dopo.....un po' come avviene appunto nel contratto di compravendita.....ecco perché si dice che la compravendita ha effetto “consensuale”.*

Se la compravendita ha, invece, per oggetto cose determinate solo nel genere (*si dice meglio “cose fungibili”, come se vendessi una quantità generica di vino, da individuare con precisione solo in un secondo momento*), la proprietà si trasferisce solo nel momento in cui le parti hanno ben individuato le cose.

Nella compravendita di una cosa altrui (*come, se ad esempio, un commerciante mi vendesse una cosa che ancora egli stesso non ha acquistato dalla fabbrica*), infine, il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare della medesima.

## **Vediamone ora meglio la TIPOLOGIA**

### ***Il contratto di compravendita può essere:***

- non formale o formale = a seconda, se occorra o no la presenza del notaio;
- consensuale = è, cioè, sufficiente lo scambio dei consensi, e non occorre anche la contestuale consegna della cosa, perché si possa dire che il contratto è nato ufficialmente dalla data dello scambio dei consensi;
- reale = se il contratto si considera sorto nel momento della consegna della cosa e non nel momento dello scambio dei consensi;
- tipico = se è scritto e regolato nel codice civile;
- atipico = se il contratto è liberamente "inventato" dagli interessati (rispettando, ovviamente la legge), come prevede l'art. 1322 c.c. che introduce il principio della autonomia contrattuale;

- oneroso = se non c'è nulla di gratis ed entrambi danno e ricevono qualcosa;
- gratuito = se una solo delle parti deve dare qualcosa (esempio la donazione);
- commutativo = quando i vantaggi e gli svantaggi sono noti già da subito;
- aleatorio = se vantaggi e svantaggi si conosceranno solo in un momento successivo; pensiamo, ad esempio al contratto di assicurazione: se assicuro la vetrina di un negozio contro i rischi di atti vandalici con una polizza annuale, saprò solo a fine anno se avrò fatto un affare, ovviamente in termini venali e cioè di puro e semplice calcolo di denaro. E' chiaro che se nessuno mi avrà rotto la vetrina, potrò dire, ma con il senno di poi, che, se avessi potuto immaginarlo, non avrei speso denaro in assicurazione e quindi ho speso i soldi per niente. Abbiamo compreso che questi ragionamenti si possono fare solo dopo un lungo periodo di tempo e non subito ed è, appunto questo, il significato dell'espressione "aleatorio";
- inter vivos = se il contratto dovrà produrre i suoi effetti durante la mia vita;
- mortis causa = se il contratto dovrà produrre i suoi effetti dopo la vita e quindi è il caso, ad esempio, di chi si compera un loculo;
- a prestazione istantanea = se il pagamento è immediato;
- a prestazione differita = cioè si paga in un secondo momento o si paga a rate.

## **OBBLIGHI DEL VENDITORE**

### **(1) *Consegna del bene***

consegnare il bene al compratore nello stato in cui si trovava al momento della vendita, con tutti gli eventuali accessori e documenti, che attestano il passaggio di proprietà.

Un altro obbligo è quello di fare quanto sia necessario affinché il compratore acquisti la proprietà della cosa o il diritto, quando tale acquisto non è l'effetto immediato del contratto, come appunto nei casi di compravendita di cosa futura o di cosa altrui.

### **(2) *Garanzia per evizione***

si intende per "evizione" la perdita totale o parziale della cosa acquistata, che il compratore possa subire in conseguenza delle pretese di un terzo, che dimostri di essere lui il vero proprietario (*evizione totale*), o comproprietario

(*evizione parziale*) come se ad esempio un imbroglione non mi dicesse di aver già venduto la cosa ad un'altra persona prima di me.

In questi casi il codice civile autorizza il compratore "imbrogliato" a sospendere il pagamento del prezzo (art. 1481). Inoltre, in caso di evizione totale, il venditore deve restituire al compratore il prezzo pagato, a rimborsargli le spese incontrate ed a risarcirgli il danno (art. 1483). Nel caso, invece, di evizione parziale, il compratore può chiedere l'annullamento (*risoluzione*) del contratto ed il risarcimento del danno se è possibile ritenere e provare che l'acquisto in quel modo non sarebbe mai stato fatto; altrimenti si può solo chiedere la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno (art. 1480).

Nessun annullamento e nessuna richiesta di risarcimento danni, invece, è possibile chiedere, se nel contratto di compravendita è stato scritto in modo chiaro, e firmato da entrambi, che la vendita è pattuita "a rischio e pericolo del compratore" (art. 1488 del codice civile).

### (3) **Garanzia per vizi**

il venditore deve garantire che la cosa venduta non ha difetti od imperfezioni (*vizi*) che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490).

La garanzia non è dovuta per i vizi che fossero noti al compratore o facilmente riconoscibili al momento del contratto, usando un minimo di diligenza. In caso di vizi, il compratore ha due possibilità:

- o chiedere l'annullamento (*risoluzione*) del contratto, con una azione legale che si chiama: "azione redibitoria";
- o tenersi la cosa e chiedere una riduzione sul prezzo pagato, con una apposita azione legale che ha due nomi: "azione estimatoria" o, con una vecchia espressione, "quanti minoris".

La responsabilità del venditore per vizi non è eterna ed è soggetta, quindi, a limiti ben precisi di tempo, indicati dal codice civile agli articoli 1512 e 1513 e dalle leggi particolari in materia.

### (4) **Garanzia di qualità**

la cosa venduta deve anche avere le qualità promesse e le qualità essenziali per l'uso a cui è destinata (*è il caso tipico dell'acquisto di una partita di vini, che abbia marca o gradazione diversa da quella voluta, oppure inacidito e quindi non più adatta all'uso a cui è destinata*).

Se non esistono le qualità, oltre i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi (art. 1497), si parla di inadempienza contrattuale. Il compratore ha diritto, quindi, di ottenere la risoluzione del contratto (*annullamento*) per inadempimento della controparte, oltre, naturalmente, al risarcimento di eventuali danni subiti, con una apposita azione legale, che si chiama: "azione contrattuale". Anche qui valgono i limiti di tempo visti prima. (*si pensi, ad esempio, al danno che può aver subito un ristoratore, che non ha potuto servire in tavola, in un pranzo di nozze nel suo locale, una*

*determinata qualità di vino che gli era stata commissionata, perchè pervenutagli priva delle qualità richieste).*

## **OBBLIGHI DEL COMPRATORE**

- (1) pagare il prezzo concordato, secondo quanto stabilito nel contratto;
- (2) prendere in consegna il bene, nel luogo in cui è stato acquistato. Se la consegna deve avvenire in altro luogo, in mancanza di accordi specifici, il costo del trasporto è a carico del compratore e chi vende non è responsabile degli eventuali danni provocati dallo spedizioniere o dal trasportatore. Il risarcimento andrà, quindi, chiesto a questi due soggetti.

## **SE SI ACQUISTA UN IMMOBILE è importante effettuare i seguenti controlli**

### ***Trascrizione***

la trascrizione della compravendita è il primo controllo da effettuare; da questo atto infatti si ricava e si controlla la descrizione dell'immobile con tutti i suoi accessori (cantina, garage, ecc.) e si conosce se l'immobile sia effettivamente della persona che si presenta come proprietario e se sia l'unico avente diritto e se possieda l'immobile in comunione od in separazione dei beni;

### ***Servitù***

che è un obbligo verso qualcosa e non verso qualcuno e che limita ciò che si può o si vorrebbe fare con la proprietà;

### ***Usufrutto***

che è un diritto di godimento, per cui un terzo (detto "usufruttuario") gode gratuitamente di un bene appartenente ad un'altra persona (chiamata "nudo proprietario") o per il tempo previsto da un contratto o per tutta la vita;

### ***Diritto di superficie***

importante verificare di chi sia il terreno sul quale è costruito il palazzo e se eventualmente sia stato chiesto il riscatto;

### ***Ipoteca***

si deve chiedere al venditore, se esiste per esempio un mutuo in essere, il documento che prova la cancellazione dell'ipoteca, ma attenzione prima del rogito notarile, perché dopo l'ipoteca viene trasferita assieme all'immobile e

rimane a carico di chi compera, oppure il compratore può farsi scontare dal prezzo pattuito la differenza di mutuo e la relativa ipoteca;

### ***Pignoramento***

si dice che l'immobile è pignorato quando è stato bloccato dal tribunale come garanzia di un pagamento dovuto: per acquistare un immobile pignorato occorre esperire una apposita procedura, per la quale serve l'assistenza di un avvocato;

### ***Fallimento***

attenzione, verificare sempre che il venditore non sia stato dichiarato fallito, perché la compravendita sarebbe impossibile.

Non solo, ma se il venditore fallisce dopo il contratto di compravendita e prima che siano trascorsi due anni, si correrebbe il rischio di "revocatoria fallimentare" (della quale si parla nel capitolo dedicato al fallimento);

### ***Prelazione***

verificare inoltre, se si compra un immobile che è stato dato in locazione, di non rientrare nei casi previsti dalla legge 392/1978 art. 38.

Se così fosse, occorre esigere dal venditore la "comunicazione di offerta dell'immobile all'inquilino" (infatti, nella fattispecie in esame, l'inquilino avrebbe diritto di prelazione, cioè di acquistare per primo l'immobile allo stesso prezzo. Chiaro che il contratto di affitto deve essere ancora valido;

### ***Spese condominiali***

l'obbligo del pagamento delle spese condominiali è considerata una obbligazione "propter rem" (espressione latina), cioè, vuol dire, legata al diritto di proprietà del singolo condòmino, su una porzione di edificio in Condominio. Quindi il trasferimento della proprietà comporta il trasferimento di tutti i diritti ed obblighi relativi all'immobile.

In base al disegno di legge 1708/2002 sulla riforma del Condominio, approvato in sede referente dalla Commissione Giustizia del Senato in data 20/5/2004, chi non paga risponde in proprio e non esiste più solidarietà degli altri nel pagamento. Anche l'inquilino paga direttamente quanto deve al Condominio ed il padrone di casa non è più chiamato a rispondere.

Chi compera una unità immobiliare (appartamento od altro), basta che dia all'amministratore la copia conforme del rogito notarile e così non sarà più tenuto a rispondere in solido con il vecchio proprietario per le spese condominiali dell'anno in corso e per quello precedente, come avveniva prima della riforma del Condominio.

## **ALCUNE CLAUSOLE PARTICOLARI**

### ***Vendita con riserva di gradimento***

tale vendita non si perfeziona, fino a quando il gradimento del compratore non sia comunicato al venditore. Si tratta in sostanza di una vendita sottoposta a condizione sospensiva, usata per certi prodotti agricoli, che si desidera assaggiare prima di procedere all'acquisto

### ***Vendita con patto di riscatto***

il venditore si riserva il diritto di riavere la proprietà della cosa venduta, mediante la restituzione del prezzo ed il rimborso delle spese fatte dal compratore, entro due anni per i beni mobili ed entro cinque anni per i beni immobili.

Se le parti stabiliscono un termine maggiore, esso si riduce a quello legale (art. 1501 del codice civile).

Il contratto si risolve di diritto (*senza bisogno, cioè di domanda giudiziale*) se una parte adempie la propria obbligazione e l'altra non la adempie.

### ***Vendita a prova***

si ha vendita a prova quando le parti stabiliscono che il contratto avrà effetto solo dopo che si sia dimostrato, attraverso un'apposita prova, che la cosa venduta possiede le qualità pattuite.

A differenza della vendita con riserva di gradimento, il verificarsi della condizione non dipende, in questo caso, dalla pura volontà del compratore, ma dall'esito di un fatto oggettivo e controllabile, quale è appunto la prova (detta anche collaudo), che deve essere eseguita nel termine e secondo le modalità stabilite dal contratto o dagli usi.

### ***Vendita su campione***

si ha vendita su campione quando le parti stabiliscono che la merce venduta debba corrispondere esattamente, per la qualità, a quella scelta come campione. In tale caso, qualsiasi difformità, anche minima, attribuisce al compratore il diritto alla risoluzione del contratto.

Qualora, però, dalla convenzione o dagli usi risulti che il campione deve servire unicamente ad indicare in modo approssimativo la qualità (*vendita su tipo di campione*), si può domandare la risoluzione soltanto se la difformità dal campione sia notevole.

### ***Vendita con riserva di proprietà***

*detta anche "con patto di riservato dominio".*

In tale forma di vendita il compratore paga il prezzo, anziché in un'unica soluzione, in varie rate periodiche, ed è solo col pagamento dell'ultima rata che acquista la proprietà della cosa comprata.

Tuttavia, benché sino a tale momento la proprietà rimanga al venditore, il rischio per un eventuale perimento o deterioramento fortuito della cosa ricade sul compratore fin dalla consegna (art. 1523 del codice civile).

L'articolo 1524 dice inoltre che, anche se vi fosse un patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto.

Qualora, infine, abbia luogo la risoluzione del contratto per inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno (art. 1526 del codice civile).

## **LA CAPARRA CONFIRMATORIA**

Regolata dall'articolo 1385 del codice civile. In sostanza, l'acquirente versa una somma che, al momento della stipula dell'atto definitivo, verrà detratta dal prezzo di vendita pattuito.

Se l'acquirente rinuncia a perfezionare il passaggio di proprietà, perde l'anticipo versato.

Se, invece, è il venditore che si rende inadempiente, sarà costretto a pagare all'altra parte il doppio della caparra.

La funzione della caparra, quindi, è quella di rafforzare il vincolo tra le parti, affinché si impegnino ad adempiere le obbligazioni assunte, con la sottoscrizione del contratto preliminare.

Se il danno si dovesse, poi, rivelare superiore all'importo della caparra versata, rimane sempre la possibilità di agire in giudizio per ottenere il risarcimento totale.

Occorre che la somma sia effettivamente consegnata all'altra parte, non bastando una semplice promessa.

## **RILASCIO FORZATO DELLA COSA**

che può avvenire:

- *per provvedimento dell'autorità (espropriazione per pubblica utilità),*
- *per mancato pagamento dei debiti (fallimento ed esecuzione forzata),*
- *per morosità (se si è inquilini e non si paga la pigione).*

## **DISTRUZIONE E CROLLO DELLA CASA**

il crollo, totale o parziale, può avvenire per difetti di costruzione, per disastro naturale o per colpa umana.....*vediamoli:*

*per difetti di costruzione*

- il costruttore risponde per 10 anni dalla consegna della cosa,



- i danni a terze persone vengono pagati dal proprietario, che si rivale, poi, sul costruttore;

#### per disastro naturale

- in seguito a terremoto, alluvione o simili, il prefetto assegna abitazioni provvisorie a chi ne è rimasto privo. Il governo provvede a stanziare i fondi, per la ricostruzione della zona; fondi che vengono gestiti da appositi enti;  
- è previsto l'esonero temporaneo dalle imposte, per chi ha perduto la casa;

#### per colpa umana

è un reato punito dal codice penale. Chi provoca il danno, lo deve risarcire. Il Comune deve provvedere all'alloggio delle persone private della casa.  
Se la casa è assicurata, la compagnia di assicurazione deve finanziare la ricostruzione (salvo, poi, rivalersi su chi ha causato il crollo).

## **LA PERMUTA**

Il contratto di compravendita non va confuso con la “permuta”, che è il contratto, che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti, da un contraente all'altro (art. 1552 del codice civile).

Quindi, nella compravendita si scambia cosa con denaro; mentre nella permuta si scambia cosa contro cosa (*baratto*).

Poiché la compravendita e la permuta sono molto simili, il codice civile applica alla permuta, in quanto compatibili, le norme che regolano la compravendita. Per le spese, mentre nella compravendita sono a carico del compratore, qui nella permuta sono a carico di entrambi i contraenti.

## **LA VENDITA A DISTANZA** (*compravendita per corrispondenza*)

Una volta si intendevano soprattutto quelle per catalogo; oggi interessano soprattutto il WEB: sono le “vendite a distanza”, quei contratti di compravendita di prodotti, che si realizzano senza contatto diretto tra consumatore e venditore e che sono disciplinate dal decreto legislativo 185/99.

La disciplina si riferisce tanto ai contratti on-line, quanto a quelli conclusi tramite altri strumenti di contatto “virtuale”: TV, televideo o mediavideo, telefono.

La legge non vale nei seguenti casi:

- *contratti relativi a servizi finanziari (bancari, fondi pensione, assicurazione);*
- *contratti conclusi tramite distributori automatici o locali commerciali automatizzati;*

- *contratti conclusi con operatori delle telecomunicazioni, impiegando telefoni pubblici;*
- *contratti relativi alla costruzione ed alla vendita o ad altri diritti relativi a beni immobili, esclusa la locazione:*
- *vendite all'asta.*

Prima della conclusione di qualsiasi contratto a distanza, è necessario che siano rese note al consumatore una serie di informazioni, tra le quali:

- *identità del fornitore e, in caso di pagamento anticipato, indirizzo del fornitore;*
- *caratteristiche essenziali del bene o del servizio;*
- *prezzo, incluse tasse od imposte e spese di consegna;*
- *modalità di pagamento, della consegna del bene o della prestazione del servizio;*
- *esistenza del diritto di recesso o di esclusione dello stesso, con modalità e tempi di restituzione o di ritiro dei beni.*

Importante, all'interno di questi contratti, è la disciplina del diritto di recesso, di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 185/99. Il termine, infatti, entro il quale il consumatore ha la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza alcuna motivazione, è di dieci giorni lavorativi e decorre:

- *per i beni, dal giorno del ricevimento da parte del consumatore o dal giorno in cui siano stati soddisfatti gli obblighi d'informazione, qualora ciò avvenga dopo la conclusione del contratto, ma non oltre tre mesi dalla conclusione stessa;*
- *per i servizi, dal giorno della conclusione del contratto o dal giorno in cui siano stati soddisfatti gli obblighi informativi, qualora ciò avvenga dopo la conclusione del contratto, ma non oltre tre mesi dalla conclusione;*
- *se il fornitore non ottempera agli obblighi di informazione, il termine sale a tre mesi e decorre, per i beni, dal giorno del loro ricevimento da parte del consumatore e, per i servizi, dal giorno della conclusione del contratto.*

In alcuni casi, salvo diversa pattuizione, il consumatore non può esercitare il diritto di recesso. E' escluso, infatti, per le forniture di:

- *servizi, la cui esecuzione sia iniziata, con l'accordo del consumatore, prima della scadenza del termine dei dieci giorni;*
- *beni e servizi, il cui prezzo è legato a fluttuazioni dei tassi del mercato finanziario, che il fornitore non è in grado di controllare;*
- *beni confezionati su misura o personalizzati o che, per loro natura, non possono essere rispediti o rischiano di deteriorarsi o alterarsi rapidamente;*
- *prodotti audiovisivi o di software informatici sigillati, aperti dal consumatore; giornali, periodici o riviste; servizi di scommesse e lotterie;*

*generi alimentari, bevande o altri beni di consumo corrente, forniti direttamente al consumatore da distributori che effettuano giri regolari.*

Il recesso si esercita tramite l'invio, entro i termini di legge (almeno 10 giorni), di raccomandata con l'avviso di ricevimento alla sede del fornitore.

E' possibile anticipare, mediante fax o strumenti simili, la comunicazione con successivo invio della raccomandata entro 48 ore dalla scadenza del termine dei 10 giorni.

Se è già avvenuta la consegna del bene, il consumatore ha l'obbligo di restituirlo o di metterlo a disposizione del fornitore, accollandosi solo le spese per la restituzione del bene.

Il termine per la restituzione non può essere inferiore a 10 giorni lavorativi dalla data del ricevimento. Il fornitore è tenuto a restituire, entro 30 giorni dalla data di recesso, le somme già incassate.

## **ACQUISTI FUORI DAI LOCALI COMMERCIALI** *(detti anche "contratti volanti")*

Una modalità di acquisto in cui l'acquirente può trovarsi in situazioni di svantaggio è rappresentata dai contratti stipulati fuori dai locali commerciali, (detti anche "contratti volanti").

Ed è il decreto legislativo 50/92 che specifica quali sono queste situazioni e quali i diritti del consumatore.

Sono contratti fuori dai locali commerciali quelli conclusi:

- *durante la visita dell'operatore commerciale presso l'abitazione del consumatore o di altro consumatore, sul posto di lavoro o nei locali nei quali quest'ultimo si trovi per motivi di lavoro o di studio o cura;*
- *durante un'escursione organizzata dall'operatore commerciale fuori dai propri locali commerciali;*
- *in area pubblica od aperta al pubblico, mediante la sottoscrizione di una nota d'ordine, comunque denominata;*
- *per corrispondenza od in base ad un catalogo che il consumatore ha avuto modo di consultare, senza la presenza dell'operatore commerciale;*

Come nelle vendite a distanza, dalla normativa risultano esclusi i contratti di fornitura di prodotti alimentari o bevande od altri prodotti di uso domestico corrente, consegnati a scadenze frequenti e regolari.

In tali casi, infatti, il consumatore non correrà il rischio di essere colto di sorpresa, in occasione di contratti di fornitura di tipo fiduciario tra venditore ed acquirente, sempre che abbia avuto la possibilità di consultare il catalogo dei beni con tutta tranquillità.

Anche per i “contratti volanti” il venditore ha l’obbligo di informare il consumatore, sia sulla possibilità di risolvere il contratto entro un termine non inferiore a sette giorni, sia sul nome e l’indirizzo cui va comunicata la volontà di recedere.

Se si tratta di una società, dovranno essere indicate la denominazione e la sede, nonché la persona alla quale deve essere restituito il prodotto eventualmente già consegnato.

Per quanto riguarda i termini per la consegna, la nota informativa dovrà essere consegnata al consumatore:

- *alla stipula del contratto, se avvenuta presso l’abitazione (o il luogo di lavoro, di studio o di cura) del consumatore;*
- *non oltre la stipula del contratto per la fornitura di un bene o di un servizio diversi dal bene o dal servizio per il quale il consumatore ha richiesto la visita del commerciante; ma il presupposto è che il consumatore, al momento di sollecitare la visita, non sia stato messo al corrente del fatto che la fornitura di quest’altro bene o servizio fa parte delle attività commerciali o professionali del commerciante;*
- *al momento della formulazione dell’offerta da parte del consumatore. Questo è il caso, non raro, in cui formalmente è il consumatore ad effettuare l’offerta di acquisto, ma in definitiva si tratta di un artificio da parte del commerciante che fa firmare la nota d’ordine al cliente, come se l’iniziativa delle trattative fosse partita da quest’ultimo. Il legislatore, anche in queste situazioni fa salve le garanzie della legge, obbligando l’operatore commerciale ad informare la controparte sui propri diritti. La nota informativa dovrà essere redatta in carattere leggibili, indicare luogo e data di sottoscrizione ed essere consegnata al consumatore.*

## **LA MULTIPROPRIETA’**

*decreto legislativo n. 427 del 9/11/1998 – direttiva 94/47/Ce*

E’ un contratto della durata di almeno tre anni tramite il quale, dietro pagamento di un prezzo, si acquisisce un diritto reale, ovvero altro diritto su un bene immobile o su azioni mobiliari, per il godimento di uno o più immobili, per un periodo non inferiore ad una settimana all’anno.

L’acquirente ha il diritto di ricevere un opuscolo, con una serie precisa di informazioni, e precisamente:

- *il diritto oggetto del contratto, la natura e le condizioni di esercizio di tale diritto nello Stato in cui è l’immobile;*
- *identità e domicilio del venditore e del proprietario;*
- *descrizione ed ubicazione dell’immobile, con estremi della concessione edilizia e delle leggi regionali che regolano l’uso dell’immobile con*

- destinazione turistico ricettiva e per gli immobili all'estero gli estremi degli atti che ne garantiscono la conformità alle prescrizioni vigenti;*
- *se l'immobile è in costruzione, oltre a quanto sopra, anche lo stato di avanzamento dei lavori e la data di completamento prevista;*
  - *i servizi comuni (acqua, luce, manutenzione, ecc.) e le strutture comuni (piscina, sauna, ecc.) ai quali l'acquirente avrà accesso e le relative condizioni di utilizzazione;*
  - *le norme su manutenzione, riparazione, amministrazione e gestione dell'immobile;*
  - *il prezzo per l'esercizio del diritto oggetto del contratto;*
  - *la stima delle spese per i servizi e le strutture comuni;*
  - *la base di calcolo degli oneri per l'occupazione dell'immobile, delle tasse ed imposte, delle spese amministrative accessorie e le spese di trascrizione del contratto;*
  - *informazioni complete sul diritto di recesso.*

Il consumatore, dal momento della sottoscrizione del contratto ha dieci giorni lavorativi per inviare, tramite raccomandata a/r, al venditore la comunicazione di recesso (senza indicarne le ragioni) dal contratto senza alcuna penalità. Contestualmente è necessario restituire eventuali omaggi ricevuti in occasione della stipula del contratto.

E' espressamente vietato al venditore di esigere o ricevere dall'acquirente anticipi o caparre, fino alla scadenza dei termini concessi per l'esercizio del diritto di recesso.

## **ASPETTI FISCALI**

### **Decreto Legge nr. 7 del 31/1/2005**

#### ***Aumento importi fissi delle imposte di registro, ipotecaria e catastale***

Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale nr. 24 del 31 gennaio 2005 del Decreto 2005 nr. 7, sono entrati definitivamente in vigore, dal 1° febbraio 2005, i nuovi importi delle misure fisse, tra l'altro, delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In particolare, l'art. 7 del citato decreto legge nr. 7/2005, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 1 della Finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, nr.311), ha provveduto ad aggiornare gli importi fissi, oltre che della tassa di concessione governativa, delle tasse ipotecarie e dei diritti speciali catastali, anche delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabili, tra l'altro, ai trasferimenti immobiliari, ivi compresi quelli effettuati dalle imprese edili assoggettati ad IVA. In particolare, le imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali, in precedenza pari a 129,11 euro ciascuna, vengono elevate ognuna a 168 euro.

L'aumento interessa, tra l'altro, i trasferimenti effettuati dalle imprese di costruzione aventi ad oggetto abitazioni costituenti, per l'acquirente, una "prima casa" (assoggettati ad IVA al 4 % ed alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa):

| <i>Imposta</i> | <i>Vecchio importo<br/>fino al 31 gennaio 2005</i> | <i>Nuovo importo<br/>dal 1° febbraio 2005</i> |
|----------------|--|---|
| I.V.A          | 4 %  | 4 %   |
| REGISTRO       | Euro 129,11  | Euro 168                                      |
| IPOTECARIA     | Euro 129,11  | Euro 168                                      |
| CATASTALE      | Euro 129,11  | Euro 168                                      |
| <i>Totale</i>  | <i>IVA 4 % + Euro 387,33</i>                       | <i>IVA 4 % + Euro 504</i>                     |

*Questi alcuni dei nuovi importi fissi per gli altri atti  
riguardanti in genere gli immobili*

| <i>Tipologia di Atti</i>   | <i>Vecchio importo<br/>fino al 31/1/2005</i>  | <i>Nuovo importo<br/>dal 1° febbraio 2005</i>  |
|--|---|--|
| Compravendita di prima casa<br>soggetta a registro                               | Registro 3 % + Euro 258,22<br><i>(registro al 3 % + ipotecarie<br/>e catastali fisse)</i> | Registro 3 % + Euro 336<br><i>(registro al 3 % + ipotecarie<br/>e catastali fisse)</i> |
| Rogiti a registrazione<br>telematica   | Euro 176<br><i>(imposta di bollo)</i>   | Euro 230<br><i>(imposta di bollo)</i>  |
| Consultazione degli elaborati<br>catastali cartacei                              | Euro 10,32 per mezz'ora<br><i>(tributi speciali catastali)</i>                            | Euro 10 al giorno e frazione<br><i>(tributi speciali catastali)</i>                    |
| Contratti preliminari (senza<br>acconti o caparra)                               | Euro 129,11<br><i>(imposta di registro)</i>   | Euro 168<br><i>(imposta di registro)</i>   |
| Contratti di locazione soggetti<br>ad IVA (o imposta minima<br>negli altri casi) | Euro 51,65<br><i>(imposta di registro)</i>  | Euro 67<br><i>(imposta di registro)</i>  |
| Contratto di comodato  | Euro 129,11<br><i>(imposta di registro)</i>   | Euro 168<br><i>(imposta di registro)</i>   |

Il decreto legge 7/2005 rimanda l'aggiornamento, tra l'altro, di alcuni importi fissi dell'imposta di bollo ad un successivo decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, i cui effetti decorrono dal 1/6/2005.

Pertanto, sino a tale data, resta immutata la misura dell'imposta applicabile agli atti relativi agli appalti di lavori pubblici.