

Il contratto preliminare (o compromesso)

È un atto che precede il rogito vero e proprio, e il suo nome ufficiale sarebbe "promessa di vendita". Si tratta di un documento di carattere privato (non deve, infatti, essere redatto necessariamente da un notaio) fra le parti, nel quale però sono già individuati tutti gli aspetti che saranno inseriti nell'atto finale di compravendita vero e proprio, detto "rogito". Tutto, cioè, deve essere già deciso con il compromesso, per questo si consiglia di redigerlo nella forma più dettagliata possibile. Può essere redatto in carta semplice, ma si consiglia in bollo per poterlo eventualmente registrare con più facilità.

Con questo contratto l'acquirente acquisisce il diritto che la vendita venga portata a termine alle condizioni stabilite. Normalmente al momento del compromesso viene pagato il 20/30% del prezzo pattuito, ma gli importi sono assolutamente liberi. È anche possibile trascriverlo nei registri immobiliari, pagando tasse ridotte. Il vantaggio della registrazione è quello di evitare che la casa venga venduta a qualcun altro contemporaneamente (succede anche questo!) perché sono fatti comunque salvi i diritti di chi li ha registrati per primo. Lo svantaggio è il costo complessivo dell'operazione: bisogna aggiungere anche i costi del notaio e l'imposta di trascrizione, che non si recupera quando la casa è venduta dal costruttore.

Attenzione: se il compromesso viene steso da un notaio o le firme vengono autenticate, la trascrizione diventa in ogni caso obbligatoria.

Gli elementi fondamentali da indicare nel compromesso sono i seguenti.

- 1. I dati completi dei contraenti.**
- 2. Prezzo dell'immobile.**
- 3. I mezzi di pagamento (assegno, cambiale, eccetera) e le relative scadenze.**
- 4. La descrizione della casa (risultanze catastali, vani, pertinenze) e degli altri immobili confinanti.**
- 5. La data del rogito.**
- 6. Presenza di eventuali vincoli (come ipoteche o servitù varie).**
- 7. Regolarità rispetto alle norme edilizie.**
- 8. Eventuali clausole penitenziali, o versamento di caparra confirmatoria o caparra penitenziale.**
- 9. Il titolo del possesso con la data di inizio ed eventuali limitazioni.**
- 10. La clausola dell'arbitrato (che eviterà o accorcerà i tempi giudiziari) da utilizzare in caso di rescissione.**
- 11. Data e firma dei contraenti.**

Vediamo più nel dettaglio le tre formule della clausola penitenziale, una solo delle quali (a scelta) può essere presente nel compromesso.

La clausola penitenziale permette ai due contraenti di recedere dal contratto (prima del rogito) pagando una penale. Se però ambedue sono d'accordo sul non andare avanti con la vendita, potranno risolvere la cosa firmando un accordo a parte evitando di far scattare la clausola.

La caparra confirmatoria consiste in una somma che l'acquirente dà al venditore, prima della conclusione dell'affare, a garanzia del suo buon esito. Se la compravendita va a monte per colpa dell'acquirente, il venditore ha diritto a tenersi la caparra come indennizzo. Se invece la colpa è del venditore, questi restituirà la caparra, raddoppiata, all'acquirente. In ogni caso, il danneggiato può rinunciare alla caparra e ottenere invece in giudizio che il contratto venga comunque portato a termine.

La caparra penitenziale a differenza della confirmatoria, non permette di rivolgersi al giudice per ottenere l'esecuzione del contratto: il danneggiato se la intasca, e tutto finisce lì.

L'acconto invece non mette in atto nessuno dei meccanismi descritti prima: è semplicemente un anticipo sul prezzo, quindi lo stesso importo viene restituito se l'affare va a monte, non importa per colpa di chi, e senza altre conseguenze.

Bisogna quindi fare attenzione a quale di questi termini si usa nel compromesso (o anche, addirittura, nella proposta irrevocabile d'acquisto) per indicare l'eventuale passaggio di denaro dall'acquirente al venditore.

L'atto di vendita (o Rogito Notarile)

Resta, a questo punto, l'ultimo atto: il rogito, cioè l'atto di compravendita vero e proprio. In genere è redatto da un notaio, ma si può anche farlo da soli limitandosi ad autenticare le firme da un notaio. Questa soluzione però è del tutto sconsigliabile a chi non abbia grande familiarità con le cose di legge, perché fare errori nella formulazione dell'atto è facilissimo. Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi già trascritti nel compromesso, con qualche aggiunta che si sia resa necessaria nel frattempo. Al notaio spettano i controlli sull'esistenza di ipoteche, altri vincoli, o irregolarità edilizie (a meno di non aver già provveduto di persona).

È compito del venditore fornire tutta la documentazione che il notaio richiede.

L'acquirente al momento del rogito dovrà presentarsi, di regola, con il denaro necessario al saldo.

Quindi, in caso di mutuo ipotecario, le pratiche, devono già essere state sbrigate.

Si ricorda che al momento del rogito di solito viene saldato anche l'imposta di registro e la parcella del notaio.

I mezzi di pagamento più comuni sono l'assegno circolare (preferito perché il pagamento è garantito direttamente dalla banca che lo ha emesso), molto raramente i contanti e i semplici assegni bancari, oppure le cambiali (almeno per una parte del saldo).