

LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

E' l'atto emesso dai potenziali acquirenti di un'immobile (su modulo proposto dall'agenzia, se viene usato un intermediario), contenente precise promesse fatte al venditore sia riguardo alle condizioni di acquisto che al prezzo. I dati che devono necessariamente essere presenti sull'atto sono, oltre a quelli identificativi del venditore, del compratore e dell'immobile (indirizzo e descrizione della casa), il prezzo, le modalita' e i termini di pagamento, la data e il luogo dell'atto successivo (compromesso o rogito), la scadenza entro la quale il venditore deve dare accettazione e le eventuali penali previste in caso di inadempienza. Il documento, che dev'essere fatto pervenire al venditore, impegna solo il compratore almeno fino all'eventuale accettazione scritta del venditore.

Tre importanti osservazioni:

* se il venditore non accetta nei modi e nei tempi prefissati, il compratore puo' ritenersi libero dagli impegni firmati, poiche' la promessa perde di efficacia. In tal caso, se l'acquirente avesse versato somme a titolo di caparra o di acconto, queste devono essere restituite.

* se il venditore accetta la proposta, invece, l'acquirente e' obbligato ad acquistare alle condizioni concordate e la promessa diventa un contratto valido per ambedue le parti (art.1326 c.c.). In tal caso, quindi, il rifiuto dell'acquirente di concludere l'accordo comportera' il pagamento di una penale coincidente, se prevista, con la caparra.

* non di rado la proposta irrevocabile di acquisto viene redatta in modo da poterla ritenere -una volta accettata dal venditore- sostitutiva dell'atto che invece dovrebbe seguirle, il compromesso (quando, per esempio, l'atto successivo a cui viene fatto riferimento e' il rogito). Cio', combinato al fatto che e' stata versata una caparra confirmatoria, ha effetti determinanti sulle conseguenze della rescissione di una delle parti. In tal caso, infatti, la parte inadempiente non rischia semplicemente la perdita della caparra, ma -in alternativa- puo' essere costretta ad adempiere.