

Il Compromesso

Autore:

Mercoledì 24 Giugno 2009 16:59 -

La denominazione ufficiale di questa procedura è in realtà "preliminare di compravendita", ma tutti ormai parlano più che altro di compromesso. Come la proposta irrevocabile, neppure il compromesso rappresenta un passaggio obbligatorio.

Infatti, qualora intercorra assoluta fiducia tra le due parti, si potrebbe passare direttamente al rogito e al perfezionamento della compravendita.

Ma la troppa fretta non è mai consigliabile, soprattutto in questa fase: al momento del compromesso viene, in effetti, vagliato ogni minimo dettaglio della compravendita, e tutto il preliminare viene poi riportato passo dopo passo nel rogito.

Anche se il compromesso non determina il passaggio di proprietà vero e proprio fa sorgere comunque da entrambe le parti l'obbligo di arrivare alla stipula del contratto definitivo. Prima di passare alla stesura del contratto bisogna dunque aver chiarito del tutto, anche solo verbalmente, il prezzo dell'immobile, la modalità di pagamento, i confini e le pertinenze della casa e la data dell'atto di compravendita vero e proprio, il cosiddetto rogito. Quest'ultimo punto è particolarmente importante perché nell'intervallo tra compromesso e rogito bisogna avere il tempo, qualora sia necessario, di sottoscrivere il mutuo.

Il giorno della stesura del preliminare saranno esaminati i dettagli tecnici e giuridici (particolare rilevanza assume la presenza o meno di vincoli o ipoteche e la conformità alle norme edilizie) e verrà concordata l'esistenza e l'entità della caparra, sia essa penitenziale o confirmatoria.

La caparra è prevista dal Codice civile (articoli 1385 e 1386), che indica nel versamento un vero e proprio impegno alla conclusione del contratto. Se l'acquirente si tira indietro perde il denaro della caparra; ma se a rinunciare è il venditore, questi dovrà corrispondere alla controparte il doppio della somma ricevuta (si parla in questo caso di caparra penitenziale). Se invece la caparra è confirmatoria, la parte incolpevole può rinunciare alla riscossione e rivolgersi al giudice per ottenere l'esecuzione del contratto o in caso contrario il risarcimento dei danni.

La caparra deve essere nell'ordine del 10-20% del prezzo totale.

In caso di pagamento di percentuali superiori è meglio qualificare il versamento come acconto che, a differenza della caparra è una somma corrisposta ma del tutto rimborsabile in caso di mancata conclusione del contratto. Meglio non accettare di pagare interessi inattesi sul saldo finale e non versare nulla prima di aver firmato il compromesso.

L'agente mediatore, inoltre non dev'essere compensato prima del rogito, perché solo allora l'acquisto si perfeziona (salvo differenti accordi con l'agenzia).

Solitamente il preliminare viene stilato negli uffici dell'agenzia immobiliare o presso l'abitazione del venditore, ma volendo ci si può rivolgere direttamente a un notaio: è senz'altro quest'ultima la procedura che si raccomanda qualora non ci si fidi del tutto della controparte oppure se il venditore è una società e non un privato.

Se il contratto viene redatto dal notaio, può allora essere steso anche in forma privata e non ci sarà bisogno di registrazione, con il risparmio dei relativi costi. In questo caso, però, si devono fare i conti con le spese delle prestazioni dello stesso notaio.

Il notaio controllerà anche la presenza di ipoteche, di eventuali pratiche di condono edilizio e dei problemi di piano regolatore. In caso contrario si limiterà a registrare quanto affermato dal venditore, senza appurarne la veridicità.

Il Compromesso

Autore:

Mercoledì 24 Giugno 2009 16:59 -

Se invece si decide di redigere il contratto in forma privata, bisogna avere cura di non lasciare righe in bianco all'interno dell'atto e sopra la firma.

In questo caso ci si può servire del modulo che l'agenzia mette a disposizione, ma è importante controllare anche in questo caso come con la proposta la sua conformità ai modelli forniti dalla Camera di commercio e dalla Borsa Immobiliare.

Successivamente si potrà, ma senza obblighi, trascriverlo al Pubblico registro: la spesa da sostenere permette di risparmiarsi il rischio non trascurabile che un venditore disonesto prometta la casa a più persone e incassi più acconti in una sola volta. In questo caso, il contratto valido sarebbe quello registrato per primo.

La registrazione si raccomanda in particolare se ci si accinge ad acquistare da un'impresa edile una casa ancora in fase di costruzione: in caso di fallimento dell'impresa ci si troverà in una posizione decisamente più forte nei confronti dei creditori ipotecari (che generalmente sono banche) rispetto a chi non ha provveduto a registrare il contratto. La trascrizione al Pubblico registro dà infatti diritto all'acquirente di tornare in possesso delle somme anticipate.