

Il contratto preliminare

Il contratto preliminare di compravendita, o "compromesso", è un contratto con cui il venditore e acquirente rispettivamente si impegnano a vendere e ad acquistare un immobile. Con il compromesso non avviene ancora il trasferimento della proprietà, ma si tratta comunque di un impegno legalmente vincolante, che non consente a una delle parti di tirarsi indietro senza il consenso dell'altra parte (a meno che ciò non sia espressamente previsto nel contratto). Nel contratto preliminare devono essere presenti tutte le clausole del definitivo contratto di compravendita quali il prezzo la descrizione dell'immobile con i relativi dati catastali e la situazione degli impianti, le modalità di pagamento i tempi di consegna, il termine entro il quale si effettuerà la compravendita dal notaio e tutti i particolari accordi presi tra le parti.

La registrazione del contratto preliminare

Il contratto preliminare di compravendita deve essere obbligatoriamente registrato entro 20 giorni dalla sottoscrizione dello stesso all'agenzia delle entrate pagando imposta di registro e applicando le marche da bollo. Le imposte sono a carico dell'acquirente.

La trascrizione del contratto preliminare

Il contratto preliminare, a discrezione delle parti, può essere anche autenticato da un notaio, trascritto nei Registri Immobiliari; non è più quindi soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, ma viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente si dice che è opponibile nei confronti dei terzi).

I vantaggi della trascrizione

La trascrizione del contratto preliminare offre numerosi vantaggi per l'acquirente:

- L'immobile oggetto del contratto preliminare non potrà più essere venduto ad altri
- L'immobile oggetto del contratto preliminare non potrà più essere pignorato, ipotecato (anche in caso di pendenze fiscali verso Equitalia o altri enti da parte del venditore).

La trascrizione del compromesso garantisce anche un privilegio speciale sull'immobile per le somme dovute dal venditore all'acquirente (per esempio la restituzione dell'acconto o del doppio della caparra), quindi se per qualsiasi ragione non si arriva al rogito l'acquirente è garantito da un meccanismo simile all'ipoteca.

La trascrizione del contratto preliminare può essere suggerita quando l'acquirente versa una caparra o un acconto di una certa entità oppure quando tra la data di firma del compromesso e di rogito definitivo è previsto un lungo lasso di tempo.

Nelle altre ipotesi, l'opportunità della trascrizione può essere valutata con l'assistenza del notaio di fiducia.

Visure ipo-catastali

Prima della sottoscrizione del contratto preliminare vengono effettuate le verifiche sull'immobile oggetto della compravendita attraverso visure catastali e ipotecarie per escludere che vi siano ipoteche, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli e altri vincoli e per verificare che il venditore sia l'effettivo proprietario. Sotto questo aspetto, dunque, l'acquirente è pienamente tutelato.