

il contenuto del compromesso

Se, dopo aver firmato il preliminare, una delle parti si rifiuta senza motivo di procedere alla compravendita, l'altra può pretenderla dal giudice instaurando una causa. Si tratta **dell'esecuzione in forma specifica** prevista dall'art. 2932 del codice civile. La sentenza del Tribunale rende quel preliminare "definitivo": la proprietà passa all'acquirente e il prezzo deve essere pagato. Le clausole che regolano la vendita decisa dal giudice sono quelle del preliminare, oltre alle garanzie di legge. Di conseguenza, più dettagliato sarà il preliminare e maggiore sarà la tutela delle parti perché otterranno una sentenza che riuscirà a realizzare i loro interessi nel modo più preciso.

Anche per questo motivo, il contratto preliminare dovrà contenere tutte le clausole di un contratto di vendita, completo ed efficace.

Gli aspetti da considerare sono tanti. Proviamo ad elencare i più importanti.

GLI ELEMENTI PRINCIPALI DELLA VENDITA

Il preliminare dovrà senz'altro indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e l'immobile da acquistare. L'immobile dovrà essere inoltre indicato con i dati del Catasto.

È fondamentale che il preliminare contenga tali elementi, pena la sua nullità ⁽³⁾.

È consigliabile, proprio per evitare incertezze sull'oggetto del contratto (oltre che per i motivi di cui si dirà qui di seguito), procedere all'identificazione dei beni anche allegando al contratto preliminare le planimetrie catastali degli immobili in vendita.

Dal 1° luglio 2010, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **la commerciabilità dei fabbricati è subordinata anche all'attestazione**,

resa in atto dalla parte o con apposita relazione tecnica, **di conformità dei dati e delle planimetrie catastali depositate in catasto allo stato di fatto**. Tale disciplina, peraltro, si applica solo agli atti traslativi e divisionali e non anche ai contratti preliminari; ciononostante, la “regolarità catastale” è una circostanza che non può essere ignorata nella stipula del contratto preliminare, dato che inciderà sulla possibilità di dare, poi, adempimento al preliminare stesso.

Di conseguenza, sarà quanto mai opportuno far risultare dal preliminare per la compravendita di un fabbricato quanto prescrive la normativa vigente per il rogito definitivo, ossia:

- *l'identificativo catastale;*
- *il riferimento alle planimetrie catastali;*
- *la dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (ovvero, in sua sostituzione, l'attestazione del tecnico abilitato).*

Se invece si dovesse accertare una situazione di “irregolarità catastale” il promittente venditore avrà l'obbligo di procedere alla regolarizzazione prima della data della stipula del contratto definitivo.

Si segnala che in caso di contratto preliminare fra costruttore e persona fisica avente ad oggetto immobili da costruire, il contenuto del contratto medesimo e le menzioni che da esso devono necessariamente risultare sono definiti espressamente dalla legge vigente (Decreto legislativo 122/2005) (Vedi il paragrafo successivo “Il preliminare di immobile da costruire” e le **Guide per il Cittadino - Acquisto in costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato www.notariato.it e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

LA VERIFICA DELLA PROPRIETÀ E DELL'INESISTENZA DI VINCOLI

La prima e più importante verifica da fare – allo scopo di non incorrere nel rischio che un terzo possa impugnare, a ragione, l'atto di compravendita – è quella di accertare che il promittente venditore che firma il preliminare di vendita sia il vero proprietario. Bisogna verificare innanzitutto se chi firma ha un valido atto di acquisto (la provenienza); se lui stesso ha comprato dal vero proprietario, risalendo, in sostanza, di vendita in vendita, fino a ricostruire la storia della casa nei venti anni precedenti.

Con questa verifica si controlla l'eventuale presenza di ipoteche o servitù, ossia diritti che in genere possono essere esercitati sull'immobile (ad esempio eventuali diritti di passaggio di terzi) o eventuali trascrizioni pregiudizievoli (che possono cioè pregiudicare i diritti dell'acquirente).

LA REGOLARITÀ EDILIZIA

È importante anche verificare la regolarità edilizia del fabbricato: se è stato costruito con regolare titolo edilizio, se esistono domande di condono in corso, se è agibile, e altro ancora. In sostanza è importante verificarne il cd. "stato legittimo" così come definito dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia. A tal riguardo può essere opportuno ricorrere alla "dichiarazione asseverata di stato legittimo", da rilasciarsi a cura di un tecnico abilitato (ossia qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi e iscritto a un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto). Si precisa al riguardo che non vi è alcun obbligo di allegazione né al preliminare né al successivo atto di compravendita di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. La predisposizione della dichiarazione asseverata in oggetto, così come la sua eventuale allegazione, è peraltro opportuna al fine di documentare in atto la regolarità edilizia del fabbricato che ne è oggetto, e ciò nell'interesse:

- sia dell'acquirente che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la natura "reale" delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni fiscali;
- sia del venditore che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

(Vedi la **Guida per il Cittadino - Acquisto certificato**, reperibile sul sito internet del Consiglio del Notariato www.notariato.it e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

I RAPPORTI CONDOMINIALI

Se si vende o si acquista un appartamento in condominio, è bene inoltre già al preliminare di vendita leggere il regolamento di condominio, verificare se ci sono eventuali delibere dell'assemblea condominiale inerenti lavori di

straordinaria amministrazione e soprattutto spese condominiali non ancora pagate dal venditore.

A seguito delle recenti modifiche della disciplina sul condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220), l'amministratore di condominio ha l'obbligo di:

- allegare il regolamento di condominio al registro dei verbali delle assemblee;
- rilasciare al condomino che ne faccia richiesta attestazione dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il D.L. 4 giugno 2013 n. 63 ha totalmente innovato la disciplina in materia di certificazione energetica applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al **preliminare**.

L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche per la stipula di un preliminare di vendita. Infatti, in base alle norme ora in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (e quindi quanto meno alla stipula del preliminare, che segna la conclusione delle trattative).

... LE ALTRE VERIFICHE

Già al momento della predisposizione del preliminare deve essere verificata la sussistenza di tutte le altre condizioni per un **valido, efficace, compiuto e sicuro** trasferimento di proprietà di un immobile.

Proviamo a elencare le ulteriori verifiche, senza pretesa di completezza:

- verifiche inerenti il regime patrimoniale delle parti;

- verifiche inerenti la capacità giuridica e di agire delle parti (ad esempio nel caso di minori, interdetti, stranieri, enti);
- verifiche inerenti la conformità degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, etc.) alle norme di sicurezza;
- verifiche del rispetto delle normative che prescrivono specifiche modalità costruttive (ad esempio, le normative in materia antisismica);
- verifiche inerenti la specifica disciplina prevista per i preliminari di immobili da costruire ⁽⁴⁾ (fideiussione, polizza assicurativa decennale indennitaria, etc., descritte più avanti);
- verifiche inerenti eventuali vincoli urbanistici gravanti sui terreni (ad esempio, terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo o disciplinati da apposite convenzioni urbanistiche);
- verifiche su eventuali vincoli culturali o ambientali paesaggistici gravanti sugli immobili;
- verifiche inerenti eventuali prelazioni convenzionali o legali;
- verifiche sulla commerciabilità di immobili di edilizia residenziale pubblica (spesso per tali alloggi la legge o le convenzioni originarie pongono vincoli o limitazioni alla commerciabilità; va anche individuato il diritto oggetto di cessione se piena proprietà o proprietà superficiaria);
- verifiche sulle garanzie per vizi in relazione allo stato di conservazione degli immobili da trasferire, potendo essere opportuno inserire nel contratto preliminare una apposita clausola che disciplini il rapporto fra le parti in caso di presenza eventuale di vizi o in caso di mancanza di qualità previste negli immobili considerati;
- verifiche sulla consegna dei beni (anticipata, ovvero al rogito definitivo, oppure differita);
- verifiche inerenti il regime fiscale del trasferimento (assoggettabilità a I.V.A., eventuali agevolazioni fiscali, plusvalenze, altro).

In sede di stipula del contratto definitivo la legge (dal 2017) consente alle parti di richiedere al notaio il “deposito del prezzo”. Il prezzo, quindi, verrà in tal caso versato dal notaio al venditore solo dopo che sia intervenuta la trascrizione della compravendita e il notaio stesso abbia verificato che fra la data di stipula della vendita e la data della sua trascrizione non siano stati pubblicati a

carico del venditore gravami inaspettati (come, ad esempio, un'ipoteca o un pignoramento, ecc.).

E' evidente come il "deposito del prezzo" costituisca una tutela a favore della parte acquirente, che con esso vede ulteriormente intensificata la garanzia di non incorrere in problematiche conseguenti all'acquisto. L'utilizzo di questa facoltà non è però indifferente per il venditore, che non riceverà il corrispettivo immediatamente in sede di stipula della compravendita, ma dopo le verifiche di cui sopra da parte del notaio e dopo che queste abbiano accertato l'inesistenza di formalità pregiudizievoli sopravvenute.

Si evidenzia, peraltro, come solo nel caso del preliminare trascritto una rinuncia da parte dell'acquirente ad avvalersi del deposito prezzo non potrebbe incidere sulla sua tutela: l'effetto "prenotativo" proprio della trascrizione del preliminare, infatti, renderebbe superflua la tutela connessa al deposito prezzo e quindi rinunciabile l'applicazione della relativa disciplina in occasione della stipula di un preliminare trascritto.

Il notaio potrà prestare la propria consulenza alle parti anche in relazione a questa normativa, garantendo che la stessa venga applicata nel modo più corretto, dopo che le parti abbiano considerato tutti gli aspetti rilevanti della fattispecie.