

Penale per ritardata consegna immobile venduto



Come tutelarsi nel caso in cui il venditore-costruttore ritardi nella consegna della casa.

Quando si compra un immobile in corso di costruzione o, addirittura, sulla carta, le possibilità che i tempi di consegna slittino di qualche mese sono tutt'altro che remote. È lo stesso acquirente che, ormai consapevole di come la puntualità non sia una dote dei venditori, mette già in conto la possibilità di attendere un periodo più o meno lungo. Fare quindi affidamento su una data precisa di ultimazione dei lavori è un grosso errore di valutazione.

Non per questo, però, bisogna arrendersi al dominio della ditta venditrice. Se anche è vero che il contratto preliminare (il cosiddetto compromesso) è redatto quasi sempre da quest'ultima, che pertanto vi inserisce le clausole a sé più convenienti, nulla esclude che, nell'ambito della trattativa privata, si possano ottenere condizioni di maggior favore.

Nello stesso tempo, al di là di ciò che viene concordato nel contratto, è sempre

possibile azionare, in caso di eccessivo ritardo nell'esecuzione della prestazione, alcuni rimedi civilistici. Come dire: lo Stato non lascia solo il cittadino ma gli consente di ottenere, nei casi più gravi, una tutela dal giudice.

Una recente sentenza della Cassazione si è occupata di questo argomento e, in particolare, della questione relativa alla **penale per ritardata consegna immobile venduto**. La pronuncia della Suprema Corte deve essere assolutamente conosciuta da chiunque si appresti a stipulare un contratto preliminare con una ditta di costruzione o con altro venditore: è proprio dalle istruzioni fornite in tale pronuncia che dipende, infatti, la possibilità di riscuotere le somme a titolo di risarcimento per la ritardata consegna dell'immobile.

Di tanto parleremo pertanto nel seguente articolo. Ma procediamo con ordine.

Come tutelarsi in caso di ritardata consegna dell'immobile venduto

In due precedenti guide abbiamo spiegato come può tutelarsi l'acquirente di immobile in caso di **ritardata consegna** da parte del costruttore. Leggi a riguardo:

- [acquisto sulla carta: se il costruttore ritarda nella consegna della casa;](#)
- [ritardo consegna casa in costruzione: posso fare qualcosa?](#)

In quella sede, abbiamo spiegato che il metodo più efficace per evitare di subire danni dal ritardo è l'inserimento nel contratto preliminare di una **penale** da versarsi a carico del costruttore per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di consegna prevista sul compromesso stesso.

La penale può essere rapportata al valore del **canone di affitto perso** per via della mancata disponibilità dell'immobile o agli **interessi attivi sugli anticipi versati**.

Ottenere però l'inserimento, all'interno del contratto, di una penale non è cosa semplice: il più delle volte, infatti, il costruttore si opporrà oppure stabilirà tempi di consegna così dilatati da considerare, in essi, anche un abbondante ritardo rispetto alla data stimata di ultimazione dei lavori. Non c'è modo di costringere il venditore all'inserimento di una penale: la materia è infatti sottratta alla regolamentazione

tramite legge e affidata, invece, alla libera trattativa delle parti. Come dire: **la penale non è obbligatoria**.

Una tutela ancora più rafforzata per l'acquirente è quella di prevedere, nel contratto preliminare, la cosiddetta **clausola risolutiva espressa**. In pratica, le parti si accordano che, se l'immobile non sarà consegnato entro un certo termine, sarà facoltà dell'acquirente, previo invio di una diffida, recedere dal contratto e chiedere la restituzione di tutte le somme anticipate. È una forma di risoluzione volontaria degli **effetti del contratto preliminare** che così non obbligherà più l'acquirente a recarsi presso il notaio.

Nel caso di specie, dunque, l'acquirente, valendosi di tale facoltà, potrà comunicare al costruttore, dopo un ritardo prolungato, di volersi svincolare dall'accordo e di pretendere la restituzione degli eventuali acconti e/o caparre.

C'è un ultimo modo per tutelarsi in caso di **ritardata consegna dell'immobile** ed è concesso a tutti, a prescindere dal contenuto del compromesso. La legge infatti stabilisce che, laddove il ritardo nell'esecuzione di una prestazione sia talmente protratto da far perdere ogni interesse all'acquirente alla prestazione stessa, è concessa a quest'ultimo la facoltà di inviare una diffida al venditore dandogli un **termine ultimo per adempiere**: se ciò non avverrà, il contratto deve intendersi sciolto. E se ciò non avviene "con le buone", è facoltà dell'acquirente rivolgersi a un giudice affinché sia questi a sciogliere ogni vincolo contrattuale, obbligando il costruttore a restituire le somme anticipate sino ad allora.

Come incassare la penale per il ritardo nella consegna dell'immobile

La pronuncia della Cassazione a cui abbiamo fatto riferimento in apertura tratta il tema della **riscossione della penale**, se prevista nel contratto, da parte dell'acquirente.

La Corte avverte: per pretendere il pagamento della penale è necessario che la sua previsione venga riportata, non solo nel compromesso, ma anche **nel contratto definitivo**, ossia l'atto di compravendita vero e proprio che viene siglato innanzi al notaio.

Nessuna penale può essere richiesta per la ritardata consegna dell'immobile da

parte del costruttore venditore se la clausola punitiva presente nel preliminare non è stata riportata anche nel contratto definitivo. Questo perché tutte le pattuizioni presenti nel contratto preliminare vengono definitivamente superate e sostituite da quelle contenute nel **rogito notarile**.

Pertanto, secondo la Corte «qualora le parti, dopo aver stipulato un contratto preliminare, concludano in seguito il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti particolare negozio voluto e non mera ripetizione del primo, in quanto il contratto preliminare resta superato da questo, la cui disciplina può anche non conformarsi a quella del preliminare, salvo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva».

Per i giudici va dunque riaffermato che «le pattuizioni di cui al contratto preliminare, inclusa la pattuizione di clausola penale, devono intendersi superate dalla nuova manifestazione di volontà delle parti contraenti di cui al contratto definitivo».