

11 cose da sapere prima di stipulare un preliminare

written by Redazione | 04/02/2022



Comprare casa, come tutelarsi ed evitare brutte sorprese: gli adempimenti del venditore e dell'acquirente.

Il preliminare è ciò che in genere viene chiamato «compromesso», ossia il contratto che si firma prima di trasferire la proprietà di una casa, prima cioè di andare dal notaio. Perché si firma il preliminare? Per bloccare l'affare in attesa di compiere tutte le pratiche necessarie al rogito. Così nel frattempo il venditore non può più vendere l'immobile ad altre persone, anche se offrono un prezzo superiore, e l'acquirente non può andare alla ricerca di un appartamento che gli piaccia di più perché è ormai vincolato.

Anche se, il più delle volte, questo contratto viene concluso dalle parti privatamente, ci sono però delle cose da sapere prima di stipulare un preliminare. Ecco dunque alcuni suggerimenti pratici da tenere sempre in considerazione e che vi potranno tornare utili nel momento in cui vorrete comprare o vendere casa.

Che effetti ha il preliminare?

La prima cosa che dovete sapere è che il preliminare non trasferisce la proprietà della casa, ma vi obbliga a recarvi dal notaio per procedere poi, in quella sede, al trasferimento vero e proprio. Quindi, il passaggio di proprietà avviene solo in un momento successivo. Questo significa che se avete firmato il compromesso non potete già ritenervi proprietari dell'appartamento. Affinché ciò si verifichi è necessario firmare il contratto definitivo di compravendita, ciò che in molti chiamano "rogito".

Di solito, la data del rogito viene indicata nel preliminare oppure si dà all'acquirente un termine per comunicarla al venditore.

Il preliminare è obbligatorio?

Anche se la prassi commerciale configura il preliminare come un passaggio obbligato, le parti possono anche farne a meno: possono cioè decidere di stipulare direttamente il rogito notarile senza bisogno di firmare prima il compromesso. Ciò succede ad esempio quando tutto è pronto per il passaggio di proprietà o tra venditore e acquirente c'è una fiducia tale da ritenere sufficiente la parola data.

Che succede se non si rispetta il preliminare?

Se l'acquirente non dovesse rispettare il preliminare e quindi dovesse rifiutarsi di presentarsi dal notaio, il venditore avrebbe due alternative da percorrere. Una prima, più semplice, è trattenere la caparra che gli è stata versata alla firma del compromesso, a titolo di risarcimento. Una seconda, più complicata, è agire in tribunale contro l'acquirente per ottenere dal giudice una sentenza che lo obblighi a pagare il prezzo di vendita ricevendo quindi forzatamente la proprietà della casa.

Lo stesso dicasi se è il venditore a non adempiere al compromesso: l'acquirente potrebbe o esigere il versamento di una somma pari al doppio della caparra da lui versata (in questo modo, recupera la caparra che aveva pagato e ottiene una cifra ulteriore e dello stesso importo, a titolo di risarcimento), oppure potrebbe agire in tribunale per ottenere il trasferimento forzato della proprietà dell'immobile dietro

pagamento del corrispettivo.

Per il preliminare ci vuole il notaio?

Di regola, per il preliminare non ci vuole il notaio. Le parti possono quindi redigere da sole una scrittura privata purché completa di tutti gli elementi identificativi dell'immobile, del prezzo e del termine per il passaggio di proprietà. Se però si tratta di un appartamento inserito in un immobile ancora da costruire, il preliminare deve essere stipulato necessariamente davanti al notaio. Le spese di regola sono a carico dell'acquirente, salvo diverso accordo.

Sempre nel caso di acquisto di casa in corso di costruzione, la ditta edile deve fornire anche una polizza assicurativa decennale che copra i difetti di costruzione e una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote dall'acquirente prima del contratto definitivo, a garanzia dell'eventuale restituzione.

Il preliminare va registrato?

Anche se non piace a nessuno pagare le tasse, il preliminare deve essere registrato entro 20 giorni dalla firma presso l'Agenzia delle Entrate. Se stipulato con atto notarile, vi provvede il notaio entro 30 giorni. Per la registrazione sono dovute: l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita, e l'imposta di bollo pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

Il preliminare va trascritto nei pubblici registri?

C'è una domanda ricorrente: «Ho firmato il compromesso: come posso tutelarmi se il venditore dovesse rivendere l'immobile ad altri?». La risposta è semplice: con la trascrizione del preliminare nei pubblici registri immobiliari.

Se la registrazione del preliminare è obbligatoria, non lo è invece la trascrizione. La trascrizione si fa quando non si ha fiducia nel venditore. Difatti, chi trascrive il preliminare si tutela dal caso di fallimento del venditore (se, ad esempio, è una

ditta di costruzioni) o da eventuali vendite successive. Tanto per fare un esempio, se il venditore dovesse vendere lo stesso immobile a due persone (magari per incassare due caparre), tra queste prevarrebbe chi per prima trascrive il preliminare, anche se lo ha firmato in un momento successivo.

Preliminare subordinato al mutuo

Molto spesso l'acquirente è frenato dal prendere impegni con il venditore se prima non ha la certezza che la banca gli erogherà il mutuo. Per evitare di perdere tempo è possibile inserire nel preliminare una clausola in cui si subordina l'efficacia del vincolo - e quindi l'obbligo di firmare il rogito - all'accoglimento della pratica di finanziamento da parte dell'istituto di credito. In questo modo, l'acquirente può bloccare l'affare e, semmai la banca gli rigetterà la richiesta del mutuo, potrà anche svincolarsi dal preliminare senza perdere la caparra.

Preliminare e difformità urbanistiche

Succede non poche volte che, dopo la firma del preliminare, ci si accorga che l'immobile presenta degli abusi edilizi. In tali casi, il preliminare resta valido ma è obbligo del venditore sanare le difformità urbanistiche prima del rogito. Se non lo farà, l'acquirente può rifiutarsi di firmare il rogito solo se tali difformità sono gravi (tali cioè da imporre la demolizione delle opere eseguite senza il permesso di costruire). Viceversa, se si tratta di piccole difformità, l'acquirente potrà chiedere solo il risarcimento per le spese che andrà a sostenere per sanare gli abusi.

Lo stesso discorso vale per l'agibilità: se manca alla data del rogito, l'acquirente può rifiutarsi di firmare.

Chi firma il compromesso può abitare la casa?

Il compromesso può anche prevedere che l'acquirente possa utilizzare l'immobile ancor prima di firmare il rogito e quindi di divenirne proprietario. In questo modo, si può concedere la possibilità di avviare i lavori di ristrutturazione o di fare il trasloco.

Chi paga il condominio e le tasse dopo la firma del preliminare?

Come detto, il preliminare non trasferisce la proprietà dell'immobile. Pertanto, le spese di condominio e le tasse, come l'Imu e la Tari, restano ancora a carico del venditore fino al momento della firma del rogito.

A riguardo delle spese condominiali bisogna però sapere una cosa importante. L'acquirente è corresponsabile, insieme al venditore, delle spese condominiali da questi non versate nell'anno del rogito e in quello precedente. Ecco perché sarà bene, prima di firmare il compromesso, farsi consegnare da quest'ultimo un'attestazione, rilasciata dall'amministratore di condominio, con cui si dimostri che tutti i pagamenti con il condominio sono stati assolti.

C'è poi da prestare attenzione alla possibilità che il condominio possa aver intenzione di effettuare, nell'immediato, dei lavori di ristrutturazione. La legge dice che a pagarli è colui che è proprietario nel momento in cui viene votata la delibera che approva i lavori. Quindi, l'acquirente farà bene a farsi rilasciare copia dei verbali delle ultime assemblee per verificare se vi sia tale intenzione.

Come sapere se l'immobile è ipotecato o all'asta?

Prima di firmare il preliminare è sempre bene andare all'ufficio del Territorio presso l'Agenzia delle Entrate e farsi rilasciare una visura ipocatastale. Da questo documento, che si ottiene fornendo i dati catastali dell'immobile o il nome, cognome e codice fiscale del venditore, è possibile scoprire se sulla casa ci sono ipoteche, pignoramenti in corso o cause di rivendicazione di proprietà. In questo modo, ci si potrà tutelare da cattivi affari.

Sempre con questa visura ci si può accertare che il venditore sia il vero proprietario della casa e possa disporne (cosa che non potrebbe succedere ad esempio se ci sono altri eredi o un coniuge in comunione dei beni).