

## IL CONTRATTO PRELIMINARE

### Che cos'è il contratto preliminare

Il contratto preliminare (nel linguaggio comune definito “compromesso”) è il contratto con il quale le parti si obbligano alla stipulazione di un successivo contratto, detto “contratto definitivo”.

Le trattative per l'acquisto di un immobile si concludono spesso con la sottoscrizione di un contratto preliminare in forza del quale le parti definiscono gli elementi essenziali della futura vendita (quali, ad esempio, il prezzo, i tempi di consegna dell'immobile, la data del contratto definitivo, le garanzie che saranno prestate dalla parte venditrice) e si impegnano reciprocamente a concludere il contratto definitivo con il quale si perfezionerà il passaggio della proprietà del bene.

La sottoscrizione del contratto preliminare è normalmente accompagnata dal versamento – da parte di colui che intende acquistare – di una somma di denaro a titolo di caparra, che ha la funzione pratica di testimoniare la “serietà” dell'impegno del promittente l'acquisto; al momento della conclusione del definitivo atto di vendita, la caparra verrà imputata, a titolo di acconto, sul prezzo complessivo dell'immobile.

Il contratto preliminare redatto o autenticato da un notaio è soggetto alla formalità della trascrizione nei pubblici registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 bis del Codice Civile: la trascrizione assolve ad una fondamentale esigenza di tutela della parte acquirente (che è “parte debole” nella contrattazione immobiliare), assicurandole – come si vedrà meglio nei prossimi paragrafi – che nel periodo di tempo tra la sottoscrizione del preliminare e il contratto definitivo di vendita l'acquisto non sia compromesso da ipoteche o pignoramenti sopravvenuti.

### Finalità del contratto preliminare

Lo scopo principale del contratto preliminare – accanto a quello sopra esposto di impegnare entrambe le parti (venditore e acquirente) a giungere alla conclusione del definitivo contratto di vendita – risiede nell'esigenza di tutelare il compratore, il quale ha interesse ad acquistare un bene immune da vizi che possano pregiudicare il proprio investimento economico.

Infatti, la sottoscrizione del contratto preliminare – soprattutto se avviene con l'assistenza del notaio – è preceduta da numerosi controlli di natura ipotecaria (finalizzati a verificare che l'immobile non sia gravato da ipoteche, pignoramenti o diritti di terzi) e di natura urbanistica (destinati ad accertare la regolarità edilizia del bene immobile che si intende acquistare). Non solo: la conclusione del contratto preliminare costituisce l'occasione per verificare che gli impianti (elettrico, idraulico) posti a servizio dell'immobile siano conformi alla legge e per verificare che il venditore non abbia spese condominiali arretrate.

### La trascrizione del contratto preliminare

Il contratto preliminare redatto o autenticato da notaio viene trascritto nei pubblici registri immobiliari; la trascrizione del contratto preliminare soddisfa massimamente l'esigenza del compratore di effettuare un acquisto sicuro. Alla trascrizione, infatti, la legge ricollega il cosiddetto “effetto prenotativo” che consente al promittente compratore di evitare che siano per lui pregiudizievoli eventuali ipoteche o pignoramenti sorti a carico del venditore **dopo** la trascrizione del contratto preliminare, ma comunque **prima** dell'acquisto definitivo dell'immobile. Per conseguire questo beneficio è necessario che il contratto definitivo di vendita sia concluso entro un anno dalla data convenuta dalle parti e, comunque, **entro tre anni** dalla data della trascrizione del contratto preliminare.

In altri termini, la trascrizione del contratto preliminare ha la funzione di assicurare all'acquirente che il suo impegno (anche di carattere economico: si pensi al versamento della caparra) non sia

compromesso dal sopraggiungere di ipoteche o pignoramenti a carico del venditore: queste formalità non saranno in alcun modo opponibili all'acquirente.

In sintesi, il contratto preliminare trascritto nei pubblici registri ha la funzione di assicurare la **sicurezza** dell'acquisto immobiliare.

#### La trascrizione del preliminare di "immobili da costruire"

L'esigenza di tutela del compratore è ancor più sentita nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto immobili in corso di costruzione: il principale rischio per l'acquirente, in questi casi, risiede nell'ipotesi che l'impresa costruttrice fallisca o sia sottoposta ad esecuzione immobiliare **dopo** la conclusione del contratto preliminare, ma **prima** del contratto definitivo di vendita. Il sopravvenire di queste circostanze, di fatto, impedirebbe il perfezionarsi dell'acquisto immobiliare.

La tutela dell'acquirente di immobili da costruire è assicurata dall'obbligo, a carico delle imprese costruttrici, di rilasciare una fideiussione bancaria finalizzata a rimborsare all'acquirente tutte le somme l'impresa venditrice abbia riscosso (a titolo di caparra) o debba ancora riscuotere per la vendita dell'immobile.

L'acquirente di immobili da costruire è altresì tutelato dalla trascrizione del contratto preliminare; il frequente ricorso a finanziamenti bancari da parte delle imprese costruttrici rende alto il rischio che le stesse siano soggette ad esecuzioni immobiliari o al sopravvenire di formalità pregiudizievoli dopo la conclusione del contratto preliminare: la trascrizione del contratto preliminare – come detto – neutralizza questo rischio per l'acquirente.

#### Il ruolo del notaio

Prima della conclusione del contratto preliminare il notaio effettua numerosi controlli ipotecari, urbanistici e catastali allo scopo di verificare se l'immobile oggetto di acquisto presenti vizi o gravami. Nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto immobili da costruire, il notaio vigila sulla effettiva consegna della fideiussione all'acquirente e sul contenuto della stessa.

Il notaio provvede infine alla sollecita trascrizione del contratto preliminare, assicurando al compratore che il suo futuro acquisto non venga pregiudicato o compromesso da formalità a carico del venditore.