

LA GARANZIA DEL NOTAIO

Contratto preliminare,
così si rende più sicuro
l'acquisto dell'immobile

QUANDO È CONSIGLIABILE RIVOLGERSI AL NOTAIO

Il preliminare d'acquisto senza correre dei rischi

UN CONTRATTO PER IMPEGNARE LE PARTI
SUI TERMINI DEL PASSAGGIO DI PROPRIETÀ:
CON LA TRASCRIZIONE NEI REGISTRI
IMMOBILIARI GLI ATTI DIVENTANO PUBBLICI

COMPRAVENDITE

Il Preliminare per l'acquisto della casa va fatto dal notaio? Quando conviene farlo dal notaio per non correre in rischi nell'acquisto?

Il preliminare di vendita è il contratto con il quale il venditore e l'acquirente si obbligano a concludere una compravendita, stabilendone modalità e termini. Esso serve a impegnare le parti nell'attesa di concludere il contratto definitivo di compravendita, non ancora possibile perché ad esempio è necessario accedere ad un finanziamento o liberare l'immobile oppure bisogna sistemare qualche documento.

La normativa. La legge non richiede per la validità di un contratto preliminare immobiliare altro che la forma scritta. Questo vuol dire che è possibile concludere validamente un contratto preliminare, impegnativo tra le parti, anche con una semplice scrittura privata, senza l'intervento del notaio. Il preliminare andrà registrato e sosterà un'autonomia impositiva, variabile a seconda che sia versato un acconto o una caparra.

Attenzione, però: quello che a volte sfugge ai contraenti è che la semplice registrazione del contratto preliminare non dà alcuna sicurezza all'acquirente, in quanto il bene continua a

rimanere in pieno nella sfera giuridica del promittente venditore, e ne subirà le relative vicende. Solo con la firma dell'atto notarile di vendita, infatti, chi compra entrerà nella piena titolarità del bene perché è in quel momento che avverrà il trasferimento della proprietà della casa.

La firma. L'obbligo giuridico che nasce dalla firma del preliminare ha, infatti, indipendentemente dalla registrazione, effetto solo tra le parti. Questo significa che, nonostante la firma del preliminare, il venditore potrebbe vendere lo stesso immobile ad altre persone ovvero costituire su di esso diritti reali di godimento (ad es. un usufrutto); potrebbe iscrivere ipoteche sull'immobile; potrebbe, a prescindere da una sua "scorretta" attività negoziale, "subire" azioni sull'immobile da parte di terzi (pignoramenti, sequestri, ipoteche giudiziali, atti di citazione). C'è comunque un rimedio per evitare tutte queste conseguenze spiacevoli: la trascrizione del preliminare nei registri immobiliari. A tal fine, diventa indispensabile l'intervento del notaio, è necessario cioè, ai fini della pubblicità nei registri immobiliari, che il notaio autentichi le firme del contratto o riceva un apposito atto pubblico.

I Registri Immobiliari. Con la trascrizione del preliminare

nei Registri Immobiliari, gli impegni assunti diventano "pubblici" e quindi opponibili ai terzi: altre eventuali vendite dello stesso immobile o tutti gli atti fatti o "subiti" dal promittente venditore non pregiudicheranno più i diritti del promissario acquirente. La trascrizione produce un effetto cd. "prenotativo" facendo retroagire gli effetti dell'atto definitivo al momento della trascrizione del preliminare. In altre parole, nei rapporti con i terzi, è come se l'atto definitivo di vendita fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il preliminare.

Le tutele fornite dalla trascrizione valgono anche per il caso di fallimento del venditore e anche per il caso di mancato adempimento del contratto preliminare. Infatti, la norma riconosce ai crediti dell'acquirente che sorgono per effetto di tale inadempimento (ad esempio per il rimborso degli acconti pagati o per ottenere il doppio della caparra) privile-



gio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare. In pratica l'acquirente, nella ripartizione di quanto ricavato dalla vendita "forzata" del bene, ha diritto di essere preferito ad altri creditori e quindi di essere pagato prima degli altri creditori. Attenzione però, perché queste tutele specifiche, peraltro, trovano applicazione solo se il contratto definitivo viene trascritto entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la sua conclusione e comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare.

La trascrizione. Quando optare per la trascrizione del preliminare? Il suggerimento è procedere sempre alla trascrizione del preliminare. È molto opportuno quando vi siano più fattori di rischio per esempio:

- quando è consistente il lasso di tempo che intercorre tra il preliminare e il contratto definitivo;
- quando è importante l'importo da versare a titolo di caparra o di acconto;
- quando il venditore sia a rischio di azioni di terzi (come nel caso di venditore imprenditore).

In generale, il consiglio è di prestare grande attenzione nella contrattazione immobiliare, a partire dalla sottoscrizione di proposte di acquisto in agenzia. Il percorso potrebbe essere accidentato ed una consulenza esperta e qualificata, quale quella notarile, può essere decisiva per la felice conclusione dell'affare.

**Consiglio Nazionale
del Notariato**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

