



De Dominicis edilizia

## **IL CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO)**

E' l'atto che precede il rogito, chiamato anche promessa di vendita. In questa fase tutti i dettagli devono essere gia' definiti e gli accordi presi, poiche' questo documento e' quello che per primo impegna ambedue le parti, con precise conseguenze in caso di mancato rispetto degli accordi. Il rogito e' di solito una mera ripetizione degli impegni preliminari, ed e' bene sapere che pur essendo teoricamente possibile apportare ogni sorta di variazione tra un atto e l'altro, nella pratica cio' puo' diventare molto difficile perche' occorre che ambedue le parti siano pienamente d'accordo.

Il compromesso contiene solitamente i seguenti dati:

- \* dati identificativi delle parti e dell'immobile (risultanze catastali, vani, pertinenze);
- \* prezzo dell'immobile nonche' modalita' e termini di pagamento (si vedano, in proposito, le recenti novita' introdotte dal decreto Bersani riportate piu' avanti. Esse riguardano specificatamente il rogito, ma -per riflesso- sono rilevanti anche in questa fase);
- \* regolarita' dell'immobile rispetto alle norme edilizie ed esistenza di eventuali vincoli (ipoteche, servitu', etc.);
- \* il titolo del possesso con la data in cui esso inizia e le eventuali limitazioni;
- \* versamento dell'acconto o della caparra (di circa il 20-25% del prezzo totale) e le conseguenti penali. E' bene conoscere, in merito, la distinzione tra acconto e caparra. Il primo non limita in alcun modo l'entita' della penale richiedibile dalla controparte in caso di inadempienza (e pur se e' possibile contestare una penale eccessiva, cio' non e' facile e potrebbe comportare il dover affrontare una causa), mentre la caparra si'.

Ulteriormente, si deve sapere che la caparra penitenziale limita i rischi alla perdita della stessa (o del suo doppio, se la parte inadempiente e' chi l'ha ricevuta) senza soluzioni alternative, mentre la caparra confirmatoria offre la possibilita' alla controparte di forzare quella inadempiente al rispetto del contratto, in alternativa alla risoluzione. In cio' fa fede cio' che e' scritto sul contratto nonche' le disposizioni del codice civile (art.1382 e segg.).

- \* la data del rogito;
- \* la clausola dell'eventuale arbitrato (strumento che permette di tentare di risolvere le controversie senza adire all'autorita' giudiziaria, tramite modalita' diverse che devono essere specificate).



De Dominicis edilizia

\* data e firma dei contraenti.

#### Trascrizione e registrazione

Secondo quanto prevede il codice civile (art.2645 bis) il preliminare di compravendita di un immobile va trascritto nei pubblici registri (conservatoria) se redatto come atto pubblico o scrittura privata autenticata, anche se relativo ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Gli effetti della trascrizione decadono se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la redazione del rogito (contratto definitivo) o entro tre anni dalla trascrizione stessa, non venga effettuata la trascrizione del rogito.

Della trascrizione si occupa il notaio che si e' occupato di redigere o autenticare l'atto, pagando in conservatoria la relativa imposta ipotecaria nella misura fissa di 168 euro (D.lgs. 347/90 art.4 tariffa).

L'operazione sara' successiva alla registrazione dell'atto con pagamento dell'imposta di registro.

Venendo invece alla registrazione (formalita' fiscale finalizzata al pagamento delle imposte) l'obbligo riguarda ugualmente gli atti pubblici e le scritture private autenticate.

Se l'atto e' redatto come scrittura privata NON autenticata esso deve essere registrato:

- se il venditore e' un privato (quindi l'operazione non e' soggetta ad IVA)

oppure

- se stipulato, dal 2007 in poi, a seguito dell'intermediazione di un agente immobiliare: in questo caso l'agente e' responsabile solidalmente per il pagamento dell'imposta di registro oppure

- se il preliminare prevede una caparra (non soggetta ad IVA).

L'imposta di registro da pagare e' di 168 euro in misura fissa, entro 20 giorni dalla stipula. Va anche pagato il bollo di 14,62 euro ogni 100 righe. Cio' presentando presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle entrate il modello apposito. Se nell'operazione e' coinvolto un notaio del pagamento si occupa lui stesso, telematicamente.

Se il preliminare prevede pagamento di una caparra confirmatoria va pagato anche lo 0,50% di questa, sempre a titolo di imposta di registro. Se invece prevede il pagamento di acconti sul prezzo non soggetti ad IVA, oppure una caparra penitenziale, deve essere pagato il 3% di questi. In ambedue i casi l'imposta pagata in sede di registrazione del preliminare e' considerata come acconto di quella dovuta per la successiva registrazione del rogito. Se il rogito non viene stipulato, queste



## De Dominicis edilizia

imposte non saranno rimborsate a meno che la mancata stipula abbia cause non imputabili alle parti.

La trascrizione del compromesso, benché non sempre obbligatoria, è decisamente consigliabile perché costituisce una vera e propria "prenotazione" sul bene oggetto di compromesso, nonché una garanzia di fronte a terzi riguardo ai diritti delle parti (nei casi estremi, ma possibili, di vendita a più soggetti, si salvano i diritti di coloro che registrano per primi).

È bene sapere che dalla firma del compromesso scaturisce, tra gli altri, anche il diritto dell'eventuale mediatore immobiliare a riscuotere la provvigione. Ciò anche se non è stato firmato un preciso accordo al riguardo, e comunque solo a condizione che le parti contraenti siano quelle alle quali il mediatore ha fatto conoscere l'affare. In proposito si legga la successiva parte dedicata, appunto, all'intermediazione immobiliare.