

Il contratto preliminare per l'acquisto casa

<http://www.dimensionenotizia.com/modules/news/article.php?storyid=1667>

Il contratto preliminare per l'acquisto casa

News

Inviato da : Avv. Carlo Vitaliano

Pubblicato il : 21/4/2024 7:50:00



In alcune cartolerie e librerie specializzate si trovano dei modelli di contratto preliminare, che possono essere comprati e sottoscritti dalle parti. L'acconto e la caparra.



In genere questi modelli vanno bene, ma è opportuno seguire le seguenti indicazioni: identificare esattamente l'immobile, compresi accessori e pertinenze; descrivere con precisione i dati catastali e generalmente è previsto al rogito notarile; valutare attentamente la clausola relativa alla consegna dell'immobile; fare attenzione alle clausole relative alle garanzie dal punto di vista potestario e vincolistico (con descrizione delle ipoteche e vincoli da cancellare); inserire le clausole di garanzia urbanistica (il venditore deve fornire la licenza e/o concessione edilizia, il certificato di abitabilità, ed eventuali domande di concessione di sanatoria (rondone edilizio)); farsi consegnare da parte del venditore copia della documentazione catastale, potestaria, urbanistica, dell'eventuale contratto di locazione, del regolamento di condominio con la relativa tabella millesimale, l'acconto e la caparra.

Il venditore o l'agenzia richiedono sempre il versamento di un acconto o di una caparra per l'acquisto della casa. Prima di effettuare qualsiasi pagamento è opportuno farsi consigliare da soggetti competenti (per es. il Centro di Ricerca e Tutela dei Consumatori e degli Utenti). Con il pagamento di una somma di denaro di qualsiasi carattere e contemporanea sottoscrizione di un accordo, nascono i diritti e doveri per entrambe le parti contraenti. Viene raccomandato di non versare come caparra o acconto una somma superiore a Euro 5.000,00 (perché se di regola viene richiesto un acconto/caparra corrispondente al 20% del prezzo d'acquisto).

La caparra si distingue in caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. e in caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c.:

l'acconto significa il pagamento parziale del prezzo.

Tale concetto ha principalmente una rilevanza fiscale.



la caparra confirmatoria costituisce una conferma dell'adempimento, di cui segna quasi un'anticipata e parziale esecuzione: se il contratto viene adempiuto, la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se, invece, la parte che ha concesso la caparra si rende inadempiente, l'altra parte può recedere dal contratto e trattenere la caparra. Se inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può sempre recedere e richiedere il doppio di quanto versato. Si tratta, in entrambi i casi, di una facoltà concessa all'interessato che può comunque insistere per l'adempimento e richiedere il risarcimento per l'ulteriore danno subito.

caparra penitenziale: se nel contratto viene concordato un diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra non rappresenta più una cautele contro l'inadempimento bensì il corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso. Pertanto, se recede il soggetto che ha consegnato la caparra, egli rinunzierà alla stessa nelle mani della controparte.

Il contratto preliminare per l'acquisto casa

<http://www.dimensionenotizia.com/modules/news/article.php?storyid=1667>

Al contrario, se recede il soggetto che ha ricevuto la caparra, egli provvederà alla restituzione di una doppia caparra.

Trascrizione - annotazione tavolare del preliminare

Dal primo gennaio 1997 i contratti preliminari possono essere annotati nel libro fondiario. L'annotazione comporta un vantaggio per il promittente acquirente nel caso in cui il promittente venditore (per es. una ditta costruttrice) dichiarasse fallimento oppure ha a che fare con un truffatore, il quale si è intenzionato a vendere il medesimo immobile più volte. Chi infatti annota il preliminare per primo diventa proprietario dell'immobile. L'annotazione del preliminare ha effetto fino ad un anno dopo la scadenza del termine convenuto tra le parti per l'esecuzione del contratto preliminare stesso e comunque fino a tre anni dalla data di annotazione.

A