

GENNAIO  
**2025**

# GARANZIA PRELIMINARE

Sicurezza nei contratti di  
compravendita immobiliari

A cura di:

**ADICU aps**

ASSOCIAZIONE A DIFESA DEI CONSUMATORI E  
DEGLI UTENTI APS



**ADICU aps**  
Ente Terzo Settore



 06.88642693

 [segreteria@adicu.it](mailto:segreteria@adicu.it)

 @adicuaps



---

## PRESENTAZIONE

Questa **Guida per il Consumatore** si incentra sul tema dell'acquisto delle casa, per accompagnare gli acquirenti nella prima fase, molto delicata, di compravendita immobiliare e di conseguenza della firma del **contratto preliminare**.

Il cosiddetto preliminare, infatti – se predisposto bene – rappresenta sia un obbligo che una tutela, al tempo stesso, per entrambi i protagonisti della compravendita; ulteriore garanzia per il consumatore è data dalla trascrizione del contratto eseguita dal notaio incaricato, nei Registri Immobiliari.

---

## IL CONTRATTO PRELIMINARE O “COMPROMESSO”

---

Il **preliminare di vendita** o “*compromesso*” è il contratto con il quale il venditore e l'acquirente **si obbligano a concludere una compravendita**, stabilendone modalità e termini.

Serve a impegnare le parti per il tempo necessario a risolvere eventuali problemi che non consentono la vendita immediata: ad esempio per l'acquirente la ricerca di un finanziamento e per il venditore la consegna di una nuova casa.

Con la firma del preliminare il venditore e l'acquirente assumono un **obbligo giuridico** di concludere un contratto definitivo di compravendita con il quale si trasferisce la proprietà (o altro diritto reale) di un immobile.

È importante distinguere il preliminare dalla **proposta d'acquisto**, che impegna solo la parte che l'ha firmata. La proposta d'acquisto – di solito un modulo prestampato fornito dall'agenzia immobiliare – è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo.

La proposta d'acquisto deve essere accompagnata normalmente dal versamento di una somma di denaro a titolo di “caparra”. Tale somma resta “bloccata” (e quindi viene sottratta alla disponibilità dell'acquirente) per tutta la durata di validità della proposta di acquisto. Nel frattempo, il venditore è libero di valutare anche altre offerte. Quindi non è certo che a fronte del “sacrificio” subito dall'acquirente l'affare venga concluso. La sottoscrizione del preliminare, che è anch'essa normalmente accompagnata dal versamento di una determinata somma di denaro a titolo di “caparra”, impegna invece da subito entrambe le parti.

È quindi sempre preferibile stipulare un preliminare; tuttavia nel caso si debba sottoscrivere una proposta d'acquisto è consigliabile:

- fissare una durata la più breve possibile;
- prevedere una caparra minima.

Fino a quando la proposta d'acquisto non è accettata dal venditore, l'acquirente può cambiare idea, a meno che essa sia stata formulata come proposta **irrevocabile per un dato periodo** nel qual caso la revoca, per quel periodo, è inefficace. Occorre ricordare tuttavia che nel momento in cui la proposta dell'acquirente viene accettata dal venditore, con la firma di quest'ultimo si conclude di fatto il preliminare di vendita, che avrà le clausole indicate nel testo (di solito prestampato) della proposta di acquisto.

Spesso, per tener conto delle più varie esigenze delle parti, si firma un nuovo preliminare, più specifico e articolato, che sostituisce il modulo prestampato. Per esempio, dopo la firma della proposta, l'acquirente si può rendere conto che il termine di pagamento del prezzo non coincide con il termine di finanziamento della banca oppure il venditore si può accorgere che la casa in vendita non ha gli impianti interni a norma di legge. Se non si segnalano queste particolarità in un nuovo compromesso, il preliminare resta regolato dalla legge e pertanto il pagamento e la consegna devono avvenire il giorno della vendita, la casa non deve avere alcun vizio e così via.

Tuttavia per la stipula del nuovo preliminare, a modifica e a integrazione delle disposizioni contenute nella proposta d'acquisto accettata dal venditore, serve l'accordo di entrambe le parti, in mancanza del quale o ci si ritira dall'affare (perdendo o dovendo restituire il doppio della caparra) o si è costretti a rispettare gli impegni assunti con la sottoscrizione della proposta d'acquisto.

Quest'ultima eventualità, **consiglia di evitare la sottoscrizione di proposte d'acquisto** il cui contenuto non coincida con quello di un vero e proprio preliminare (specie per quello che riguarda le modalità di pagamento del prezzo, la descrizione dell'immobile e le garanzie).

Si segnala, poi, che una particolare figura di proposta irrevocabile è costituita dal cosiddetto "**patto di opzione**", che consiste nell'accordo tra due parti in forza del quale solo la parte promittente si obbliga e resta vincolata a stipulare il contratto definitivo, mentre l'altra parte ha il diritto di accettare o meno entro un termine fissato fra i contraenti la stipulazione del contratto. È quindi consigliabile farsi seguire da un professionista esperto già al momento della firma della proposta di acquisto o di vendita e, a maggior ragione, al momento della firma del contratto preliminare vero e proprio.

Ricordiamoci che l'acquisto di una casa è un passo importante e spesso costituisce l'investimento più importante della famiglia.

Inoltre si evidenzia che le norme vigenti prevedono l'obbligo per le parti di procedere alla conclusione del contratto preliminare nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (e quindi con atto notarile, registrato e trascritto) nel caso in cui: il preliminare di compravendita sia stipulato fra una parte promittente venditrice qualificabile come “costruttore”, una parte promissaria acquirente “*persona fisica*”, abbia a oggetto la proprietà o altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire (per il quale il titolo che abilita alla costruzione sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019), immobile che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ancora ultimata e per il quale non possa essere ancora attestata l'agibilità.

Questa norma è stata introdotta per poter garantire alla parte acquirente una maggiore tutela.

---

## ACQUISTO SICURO: LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

---

L'obbligo giuridico che nasce dalla firma del preliminare ha 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.

Se questo accade, non si può chiedere al giudice di invalidare la vendita o la costituzione del diritto reale di godimento o la concessione dell'ipoteca, ma si può solo chiedere il risarcimento dei danni.

Il venditore, inoltre, a prescindere da una sua “*scorretta*” attività negoziale, potrebbe “*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** (Art. 2645 bis del codice civile), per la quale è necessario l'intervento del notaio.



Come sopra segnalato, e oltre meglio specificato, l'intervento del notaio e la trascrizione del contratto preliminare saranno sempre necessari e obbligatori nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili da costruire promessi in vendita a persone fisiche da un costruttore e relativi a immobili la cui costruzione sia abilitata da titoli edilizi richiesti/presentati a partire dal 16 marzo 2019, mentre in tutti gli altri casi la trascrizione del preliminare resta una opzione di tutela che può sempre essere attivata, mediante l'intervento notarile, a scelta dei contraenti.

### **PERCHÉ TRASCRIVERE IL PRELIMINARE**

Con la **trascrizione del preliminare nei Registri Immobiliari**, obbligatoria o volontaria che essa sia, altre eventuali vendite dello stesso immobile e in genere tutti gli atti fatti o “*subiti*” dal promittente venditore non pregiudicano i diritti del promissario acquirente.

La trascrizione del preliminare produce un **effetto prenotativo** facendo retroagire gli effetti della trascrizione dell'atto definitivo al momento della trascrizione del preliminare.

In altre parole, nei rapporti con i terzi, è come se l'atto definitivo fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il preliminare. In questo modo vengono neutralizzate eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del preliminare.

La trascrizione del preliminare garantisce, inoltre, un'ulteriore tutela all'acquirente anche per il caso di **mancato adempimento** del contratto preliminare.

Infatti la norma (Art. 2775 bis del codice civile) 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) **privilegio 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.

Tali specifiche tutele, 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 del preliminare garantisce una specifica tutela alla parte acquirente anche per il caso di **fallimento del venditore** e conseguente mancato adempimento del contratto preliminare.

Pertanto se si vuole ottenere una **tutela piena ed effettiva**, è sempre opportuno trascrivere il preliminare anche quando ciò sia facoltativo. In caso contrario le parti – in particolare l'acquirente – potranno correre maggiori rischi.

## QUANDO TRASCRIVERE UN PRELIMINARE

**Oltre al sopra indicato caso di obbligatorietà di trascrizione del contratto preliminare, sarà tanto più opportuno trascrivere volontariamente il preliminare quanto maggiore è il rischio di incorrere in una delle spiacevoli conseguenze sopra illustrate** ossia:

- quanto maggiore è il lasso di tempo che dovrà trascorrere tra la data di stipula del preliminare e la data di stipula del contratto definitivo;
- quanto maggiore è l'importo da versare a titolo di caparra o di acconto;
- quanto maggiore è il rischio di azioni di terzi per il caso di insolvenza del venditore (come nel caso di venditore imprenditore e come tale fallibile), qualora si tratti di una fattispecie per la quale non sia già previsto l'obbligo di trascrizione e quindi, ad esempio, nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili già esistenti in cui la parte promittente venditrice sia un imprenditore oppure nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili in corso di costruzione il cui titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto/presentato prima del 16 marzo 2019.

## IN COSA CONSISTE LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La **trascrizione** consiste nell'inserimento del contratto preliminare, nei termini previsti dalla legge, nei **Registri Immobiliari**.

La trascrizione dovrà essere eseguita dal notaio che ha ricevuto o autenticato il contratto preliminare entro 30 giorni dalla stipula del contratto medesimo. Ovviamente è meglio trascrivere al più presto, poiché l'effetto prenotativo sopra illustrato si produce dal momento in cui è stata effettuata la trascrizione e non dal momento di stipula del preliminare.



## QUANTO COSTA LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La trascrizione del preliminare comporta alcuni costi in più rispetto al preliminare non trascritto. Fermo restando che, a prescindere dalla trascrizione, l'imposta di registro va sempre corrisposta (per le modalità di tassazione vedi il capitolo "La registrazione"), dovranno essere versati inoltre:

- **l'imposta fissa di trascrizione** (attualmente **200,00 euro**);
- **i diritti fissi di trascrizione** (attualmente **35,00 euro**);
- **l'onorario del notaio** (ragguagliato anche al valore della cessione. Peraltro, se il notaio incaricato per la stipula sia del contratto preliminare che del definitivo sarà il medesimo, si potrà ottenere un significativo risparmio di spesa con riguardo a quest'ultimo atto, poiché il notaio avrà eseguito gran parte degli accertamenti a tal fine richiesti già in occasione del preliminare).

La tutela che si ottiene tramite la trascrizione del contratto preliminare è piena ed effettiva e la parte acquirente viene così maggiormente garantita.

## LA DIFFUSIONE DEL PRELIMINARE TRASCRITTO

**Oggi il preliminare trascritto, anche su base volontaria, è sempre più diffuso.** Un tempo i preliminari di vendita scritti dalle parti, che riportavano il prezzo reale della vendita, rimanevano chiusi in un cassetto; davanti al notaio le parti dichiaravano contro la legge un prezzo diverso, più basso, per pagare meno tasse poiché la vendita, fino a qualche tempo fa, era tassata sul prezzo.

Dal 1° gennaio 2006, su richiesta delle parti e per le vendite di abitazioni e relative pertinenze a privati, soggette a imposta di registro, **la tassazione viene fatta sul valore fiscale della casa e/o delle pertinenze**, ricavato dalla rendita catastale. È il principio del "**prezzo-valore**". Pertanto oggi il preliminare, anche quello trascritto e firmato davanti al notaio, riporta il prezzo reale, quello della vendita, senza che l'acquirente paghi di più.





---

## IL CONTENUTO DEL COMPROMESSO

---

Se, dopo aver firmato il preliminare, una delle parti si rifiuta senza motivo di procedere alla compravendita, l'altra può pretenderla dal giudice instaurando una causa. Si tratta **dell'esecuzione in forma specifica** prevista dall'art. 2932 del codice civile. La sentenza del Tribunale rende quel preliminare "definitivo": la proprietà passa all'acquirente e il prezzo deve essere pagato. Le clausole che regolano la vendita decisa dal giudice sono quelle del preliminare, oltre alle garanzie di legge. Di conseguenza, più dettagliato sarà il preliminare e maggiore sarà la tutela delle parti perché otterranno una sentenza che riuscirà a realizzare i loro interessi nel modo più preciso.

Anche per questo motivo, il contratto preliminare dovrà contenere tutte le clausole di un contratto di vendita, completo ed efficace.

Gli aspetti da considerare sono tanti. Proviamo ad elencare i più importanti.

### GLI ELEMENTI PRINCIPALI DELLA VENDITA

Il preliminare dovrà senz'altro indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e l'immobile da acquistare. L'immobile dovrà essere inoltre indicato con i dati del Catasto.

È fondamentale che il preliminare contenga tali elementi, pena la sua nullità (Ai sensi degli artt. 1346 e 1418 del codice civile).

È consigliabile, proprio per evitare incertezze sull'oggetto del contratto (oltre che per i motivi di cui si dirà qui di seguito), procedere all'identificazione dei beni anche allegando al contratto preliminare le planimetrie catastali degli immobili in vendita.

**Dal 1° luglio 2010**, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **la commerciabilità dei fabbricati è subordinata anche all'attestazione**, resa in atto dalla parte o con apposita relazione tecnica, **di conformità dei dati e delle planimetrie catastali depositate in catasto allo stato di fatto**. Tale disciplina, peraltro, si applica solo agli atti traslativi e divisionali e non anche ai contratti preliminari; ciononostante, la "*regolarità catastale*" è una circostanza che non può essere ignorata nella stipula del contratto preliminare, dato che inciderà sulla possibilità di dare, poi, adempimento al preliminare stesso.

Di conseguenza, sarà quanto mai opportuno far risultare dal preliminare per la compravendita di un fabbricato quanto prescrive la normativa vigente per il rogito definitivo, ossia:

- l'identificativo catastale;
- il riferimento alle planimetrie catastali;
- la dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (ovvero, in sua sostituzione, l'attestazione del tecnico abilitato).

Se invece si dovesse accertare una situazione di “*irregolarità catastale*” il promittente venditore avrà l'obbligo di procedere alla regolarizzazione prima della data della stipula del contratto definitivo.

Si segnala che in caso di contratto preliminare fra costruttore e persona fisica avente ad oggetto immobili da costruire, il contenuto del contratto medesimo e le menzioni che da esso devono necessariamente risultare sono definiti espressamente dalla legge vigente (Decreto legislativo 122/2005) (Vedi il paragrafo successivo “*Il preliminare di immobile da costruire*”).

### **LA VERIFICA DELLA PROPRIETÀ E DELL'INESISTENZA DI VINCOLI**

La prima e più importante verifica da fare – allo scopo di non incorrere nel rischio che un terzo possa impugnare, a ragione, l'atto di compravendita – è quella di accertare che il promittente venditore che firma il preliminare di vendita sia il vero proprietario. Bisogna verificare innanzitutto se chi firma ha un valido atto di acquisto (la provenienza); se lui stesso ha comprato dal vero proprietario, risalendo, in sostanza, di vendita in vendita, fino a ricostruire la storia della casa nei venti anni precedenti.

Con questa verifica si controlla l'eventuale presenza di ipoteche o servitù, ossia diritti che in genere possono essere esercitati sull'immobile (ad esempio eventuali diritti di passaggio di terzi) o eventuali trascrizioni pregiudizievoli (che possono cioè pregiudicare i diritti dell'acquirente).



---

## LA FORMA

---

Il contratto preliminare deve avere la stessa forma prescritta dalla legge per il contratto definitivo, pena la sua nullità. **Pertanto il preliminare per la compravendita di immobili deve essere in forma scritta: atto pubblico o scrittura privata.**

E' prescritto, invece, l'obbligo di ricorrere all'atto notarile (atto pubblico e/o scrittura privata autenticata), a pena di nullità, in caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili da costruire promessi in vendita a persone fisiche da un costruttore e relativi a immobili la cui costruzione sia abilitata da titoli edilizi richiesti/presentati a partire dal 16 marzo 2019.

Ovviamente al fine di poter procedere alla trascrizione del preliminare, il contratto dovrà risultare necessariamente da atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero da scrittura privata con sottoscrizione autenticata giudizialmente (Art. 2657 del codice civile).



---

## LA TUTELA IN CASO DI INADEMPIMENTO

---

Qualora una delle parti si rifiutasse di stipulare il contratto definitivo, senza giustificato motivo, l'ordinamento riconosce alla parte “*non inadempiente*” specifici strumenti di “*reazione*” per la tutela dei propri diritti:

- innanzitutto la parte “*non inadempiente*” può rivolgersi al giudice e ottenere una sentenza sostitutiva del rogito definitivo (il giudice, peraltro, non può emettere la sentenza se la parte richiedente non ha, a sua volta, eseguito la propria prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che detta prestazione non sia ancora esigibile). È **questa l'esecuzione in forma specifica** (art. 2932 del codice civile; in relazione a quanto previsto in tale norma si consiglia di non accettare clausole che escludano il ricorso all'esecuzione in forma specifica);
- in alternativa all'esecuzione in forma specifica la parte “*non inadempiente*” potrà richiedere, sempre al giudice, la **risoluzione del contratto** nonché il risarcimento del danno subito;
- se nel contratto preliminare è prevista una **caparra confirmatoria**, la parte “*non inadempiente*” potrà anche richiedere il **recesso** dal contratto e avvalersi della caparra, trattenendola o esigendone il doppio; se ci si avvale della caparra confirmatoria, peraltro, non si potrà agire per ottenere il risarcimento dei maggiori danni: i due rimedi (per orientamento giurisprudenziale) non sono cumulabili.

**Risoluzione e recesso** saranno le uniche tutele a disposizione della parte “*non inadempiente*” laddove non sia oggettivamente possibile richiedere l'esecuzione in forma specifica: si pensi al caso della mancata edificazione dell'immobile promesso in vendita dall'impresa costruttrice entro i termini stabiliti in contratto ovvero al caso della vendita a terzi dell'immobile promesso in vendita con preliminare non trascritto.

Il promissario acquirente di un immobile, garantito libero da ipoteche, ma rivelatosi in realtà da esse gravato, può inoltre legittimamente rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo finché tali formalità non vengano cancellate a cura del promittente venditore. A tal fine il promissario acquirente potrà anche chiedere al giudice competente (ai sensi dell'art. 1482 del Codice Civile) che venga fissato un termine entro il quale il bene dovrà essere liberato dai gravami esistenti a cura del promittente venditore.

Inoltre se il preliminare è trascritto, l'acquirente ha un privilegio sull'immobile (ossia una garanzia particolare simile all'ipoteca) che garantisce il pagamento del doppio della caparra e la restituzione del denaro versato come acconto.

---

## LA CAPARRA E L'ACCONTO

---

Di solito chi propone di comprare una casa versa al promittente venditore, per dimostrare la serietà della propria proposta, una somma di denaro quale **caparra confirmatoria**.

Si è già detto della funzione che può svolgere la caparra in caso di inadempimento di una delle parti (qualora non si ricorra alla esecuzione in forma specifica o alla risoluzione del contratto).

Quando si perfeziona la vendita, invece, la caparra viene scalata dal prezzo finale.

Oltre al pagamento della caparra può essere previsto il pagamento, prima del rogito definitivo, di rate di prezzo. Il preliminare deve pertanto indicare le relative scadenze, nonché come e dove le rate di pagamento del prezzo dovranno essere versate.

È di fondamentale importanza, quindi, specificare nel preliminare se le somme versate o da versare prima del rogito definitivo debbano fungere da caparra confirmatoria o da acconto prezzo. Bisogna ricordare, inoltre, che i pagamenti non possono avvenire per contanti ma con assegni non trasferibili o bonifici bancari.

Infine la legge dispone che all'atto della vendita le parti dichiarino le modalità di pagamento del prezzo e della provvigione al mediatore (ad esempio Agenzie Immobiliari, etc.), del quale vanno indicati i dati identificativi.

È opportuno inserire già nel preliminare l'indicazione degli estremi di pagamento (assegni, bonifici, altro) del prezzo versato e della caparra.

In caso di omessa, incompleta o falsa indicazione di questi dati si applicano pesanti sanzioni e il contratto, qualora abbia ad oggetto abitazione e pertinenze e sia soggetto ad imposta di registro, sarà tassato sul valore commerciale della casa e non sul suo valore fiscale.

## LE SCADENZE

Al momento del preliminare è necessario stabilire quando deve essere firmata la vendita. Si tratta del **termine di adempimento**, una data prima della quale nessuna delle parti può chiedere di fare la vendita se l'altra non è d'accordo. Dopo tale data sia l'acquirente sia il venditore possono invitare l'altra parte a firmare il contratto, davanti al notaio, con un preavviso di almeno quindici giorni.

Se questa ulteriore data non è rispettata, la parte "non inadempiente" potrà agire giudizialmente per ottenere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo, o per ottenere la risoluzione del preliminare e il risarcimento del danno ovvero potrà recedere dal contratto avvalendosi della caparra (se prevista, come già precisato nel paragrafo "La tutela in caso di inadempimento").

Infine bisognerà indicare tempi e modalità di consegna dell'immobile (ad esempio, con riguardo alle modalità, se nella vendita sono compresi anche gli arredi, se la cantina o il solaio vanno svuotati, etc.), accordandosi per un eventuale sopralluogo da farsi prima della vendita.



---

## LA RISERVA DI NOMINA

---

Talvolta accade che la parte promissaria acquirente non sappia ancora chi sarà il futuro compratore della casa. Potrà magari essere un figlio o un parente, ovvero una società che deve ancora essere costituita.

Sarà quindi opportuno che nel preliminare venga prevista una apposita clausola al fine di permettere che la vendita sia firmata e conclusa da altre persone.

---

## IL PRELIMINARE DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

---

**Il decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122, come recentemente modificato dal decreto legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019**, prevede, nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un immobile da costruire:

- l'obbligo per le parti di concludere il contratto preliminare necessariamente con atto pubblico o scrittura privata autenticata (e quindi con atto notarile, registrato e trascritto) nel caso in cui il preliminare di compravendita abbia a oggetto la proprietà o altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire per il quale il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019;
- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – prima o all'atto della stipula del contratto preliminare – una **fideiussione**, rilasciata da una banca o da un'impresa di assicurazione, a **garanzia di tutte le somme** o comunque dei corrispettivi incassati dal costruttore stesso sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento nonché, per i preliminari di compravendita aventi per oggetto immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, anche a garanzia della restituzione delle somme versate qualora sia esercitato il recesso dal contratto per mancata consegna della polizza assicurativa decennale di cui in appresso;
- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita – una **polizza assicurativa indennitaria di durata decennale** a garanzia dell'obbligo a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina

totale o parziale o da gravi difetti costruttivi manifestatisi successivamente alla stipula del predetto atto di trasferimento della proprietà (consegna prescritta a pena di nullità dell'atto di compravendita in caso di immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, nullità che potrà essere fatta valere solo dall'acquirente);

- l'obbligo di conformare il contratto preliminare ad un contenuto “minimo” fissato dal legislatore (con previsione di specifiche allegazioni) (art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005).

**Tali obblighi trovano applicazione solo se ricorrono i seguenti presupposti:**

- **presupposto soggettivo:** riguarda le parti del contratto; è richiesto che a promettere di vendere sia un **costruttore** che agisce nell'esercizio di impresa e che a promettere di acquistare sia una **persona fisica**;
- **presupposto oggettivo:** deve trattarsi di “*immobili da costruire*”, ossia di immobili per i quali sia già stato richiesto il “*permesso di costruire*”, ma che “*siano ancora da edificare*” o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora l'attestazione dell'agibilità mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

## **LA GARANZIA FIDEIUSSORIA**

Per il caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la fideiussione, la legge prevede espressamente la **nullità del contratto preliminare**. La nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dall'acquirente. La garanzia fideiussoria opera:

- nel caso in cui il costruttore/promittente venditore incorra in una “*situazione di crisi*” ovvero nei casi in cui il costruttore sia o sia stato sottoposto a esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;
- nel caso in cui il costruttore non adempia all'obbligo di contrarre e consegnare all'acquirente, alla stipula della vendita definitiva, la polizza assicurativa indennitaria decennale, conforme alle previsioni delle norme vigenti, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi di legge, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita



(limitatamente, peraltro, ai soli preliminari di compravendita aventi per oggetto immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019).

Come sopra già ricordato la consegna della garanzia fideiussoria è obbligatoria solo se oggetto del preliminare sia un *“immobile da costruire”* ossia un immobile che si trovi in uno stadio di *“costruzione”* che si colloca tra i seguenti due momenti:

- **dopo** l'avvenuta richiesta del titolo edilizio abilitativo (licenza, concessione, permesso di costruire, etc.) (purché tale richiesta sia successiva alla data del 21 luglio 2005, data di entrata in vigore della normativa);
- **prima** del completamento delle finiture, quando cioè non è ancora possibile attestare l'agibilità mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Sono conseguentemente esclusi dalla disciplina di tutela:

- i preliminari che riguardano edifici per i quali il progetto edificatorio sia stato solo predisposto dal costruttore/venditore ma non ancora presentato ai competenti Uffici del Comune;
- i preliminari che riguardano edifici per i quali sia già stata presentata la segnalazione certificata di agibilità in quanto già completati anche delle finiture.

L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui viene trasferita la proprietà dell'immobile ovvero, nel caso di immobili il cui titolo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, dal momento in cui chi la banca o l'impresa di assicurazione che l'ha rilasciata riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti la copia dell'atto definitivo di trasferimento nel quale siano citati gli estremi di identificazione della polizza assicurativa indennitaria decennale e sia dichiarata la sua conformità a quanto richiesto dalle normative vigenti.

Particolare attenzione deve essere posta nel caso di proposta di acquisto di un immobile da costruire e ciò è confermato anche dalla recente introduzione dell'obbligo di stipula di questi preliminari con atto notarile al ricorrere della fattispecie sopra specificata.



In questo caso poiché l'eventuale accettazione del promittente venditore dovrà corrispondere alla proposta del promissario acquirente e poiché il contratto preliminare, al momento della sua conclusione, dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 6 del decreto legislativo 122/2005, la proposta dovrebbe già contenere tutta una serie di elementi (caratteristiche del bene, eventuali convenzioni urbanistiche, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che peraltro non sono nella disponibilità del promissario acquirente, bensì del promittente venditore.

---

## LA REGISTRAZIONE

---

La registrazione consiste nella presentazione del preliminare all'Agenzia delle Entrate per il pagamento delle relative imposte. È obbligatoria e deve essere fatta entro 30 giorni dal perfezionamento del preliminare, cioè dalla sua firma o comunque da quando l'acquirente ha notizia che il venditore ha accettato la proposta.

Se il preliminare è firmato con atto notarile, la registrazione viene fatta dal notaio.

Se il preliminare viene concluso senza l'intervento del notaio la registrazione può avvenire anche mediante richiesta di registrazione in via telematica, effettuata dagli interessati attraverso la procedura web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, indicando nel modello "Rap" (Registrazione di Atto Privato) i dati necessari ed allegando in unico file copia dell'atto da registrare firmato dalle parti oltre ad eventuali ulteriori documenti come mappe, planimetrie, disegni, ecc.. Utilizzando questa modalità il sistema provvede a calcolare automaticamente le imposte (di registro e/o di bollo) e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente.



Le principali imposte da pagare sono l'**imposta di registro in misura fissa** (oggi pari a 200 euro) e l'**imposta proporzionale** pari allo **0,50%** della caparra. In presenza di acconti prezzo, se la vendita è soggetta a imposta di registro, sarà dovuta anche l'imposta proporzionale pari al **3%** di ciascun acconto, mentre se la vendita è soggetta a I.V.A. sarà dovuta una ulteriore imposta fissa (pari a 200 euro).

L'imposta pagata in relazione alla caparra o a eventuali acconti potrà essere dedotta dall'imposta di registro dovuta per la vendita.



### CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, con la presente scrittura privata da avere ogni effetto ai sensi di legge tra i signori:

- a) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_
- b) \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

da una parte, in seguito denominato "parte promittente venditrice" nonché

- c) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_

dall'altra parte, in seguito denominato "parte promissaria acquirente"  
Si conviene e si stipula quanto segue:

#### ARTICOLO 1° Premessa garantita

- La parte promittente venditrice dichiara e garantisce:
  - di esser piena ed esclusiva proprietaria per i diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, censito nel Catasto Fabbricati del comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_; cat \_\_\_\_\_ cl \_\_\_\_\_, RC € \_\_\_\_\_; confinante con proprietà \_\_\_\_\_ per un lato, \_\_\_\_\_ per un'altro lato, salvo altri;
  - che l'immobile è libero da iscrizioni, trascrizioni, privilegi, anche fiscali, e formalità comunque pregiudizievoli, ad eccezione di nulla.

---

## TRA IL PRELIMINARE E LA VENDITA

---

**Il preliminare deve contenere tutte le clausole di una vendita.** Pertanto già al preliminare le parti sono chiamate alla massima collaborazione per agevolare la verifica di tutte le condizioni necessarie per la firma del contratto. Il giorno della vendita, o comunque prima della firma, è opportuno inoltre che l'acquirente visiti effettivamente la casa da acquistare, verifichi se è pronta per la consegna e se è stata lasciata secondo gli accordi presi con il venditore. Per agevolare le parti si indica di seguito, senza pretesa di completezza, la lista dei documenti e degli adempimenti più importanti.

### GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE

Il venditore dovrà fornire:

- copia del suo atto notarile di acquisto con nota di trascrizione (o la dichiarazione di successione e i relativi documenti);
- planimetria catastale (cioè quella depositata in Catasto) evidenziando se la casa è di fatto conforme alla planimetria; si rammenta, al riguardo, che il venditore dovrà attestare nell'atto definitivo, a pena di nullità dello stesso, la conformità dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto con lo stato di fatto;
- tutti i provvedimenti edilizi/urbanistici (licenza, concessioni, permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Denunce di Inizio Attività, condoni etc.) che riguardano l'immobile, con tutti i documenti presentati al Comune (piantine, ricevute di pagamento e simili);
- certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità;
- certificato di stato libero, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto;
- copia del regolamento condominiale se l'immobile è unità in condominio;
- nel caso di vendita da costruttore di immobile da costruire: fideiussione ed al momento della vendita la polizza assicurativa decennale indennitaria.

Dovrà quindi comunicare se:



- l'immobile è locato a terzi; in caso positivo dovrà consegnare il contratto di locazione;
- gli impianti interni sono a norma di legge e se è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del libretto di uso e manutenzione ove prescritto; in caso contrario andranno fatti redigere da un tecnico specializzato salva diversa pattuizione tra le parti.

Se l'immobile è gravato da ipoteca dovrà fornire:

- copia del contratto di mutuo;
- ricevuta del versamento di estinzione mutuo o l'ultimo bollettino;
- eventuale copia dell'atto di assenso alla cancellazione di ipoteca o richiesta di estinzione d'ufficio (Decreto Bersani (D.L. n. 7/2007).

Dovrà quindi comunicare se:

- l'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione/certificazione energetica;
- ha mai usufruito di detrazioni fiscali di ogni tipo per lavori di ristrutturazione o per risparmi energetici; in caso positivo si dovrà precisare se tali detrazioni rimarranno in capo al venditore o passeranno all'acquirente;
- è intervenuto un mediatore; in tal caso dovrà comunicare il nominativo con relativi dati (nome, partita iva, codice fiscale, numero di iscrizione al REA presso la C.C.I.A.A.), costo della mediazione e copia dei mezzi di pagamento usati.

Dovrà inoltre far predisporre all'amministratore di condominio una comunicazione dalla quale risulti:

- che gli oneri condominiali inerenti l'unità immobiliare in oggetto sono stati regolarmente pagati;
- se ci sono delibere condominiali o lavori in corso che comportino spese straordinarie;
- se ci sono liti giudiziarie pendenti;
- se il condominio è dotato del contratto di servizio energia.

All'atto di vendita infine dovrà portare:

- lettera dell'amministrazione di condominio che attesti quanto sopra;
- certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto (se vi sono stati mutamenti rispetto ai dati comunicati in occasione del preliminare);
- le chiavi dell'immobile.

## GLI OBBLIGHI DEL COMPRATORE

Il compratore a sua volta dovrà:

- confermare se lo stato di fatto dell'immobile, visionato nel corso del sopralluogo, è conforme alla planimetria catastale;
- confermare se usufruisce di agevolazioni fiscali per la prima casa e di eventuali crediti di imposta (ossia se è in procinto di vendere la prima casa o l'ha venduta da meno di un anno); in tale ultimo caso dovrà fornire al notaio l'atto di acquisto e di vendita della casa;
- confermare se si è avvalso di un mediatore; in tal caso occorrerà comunicare al notaio il nominativo del mediatore con relativi dati come sopra indicato.

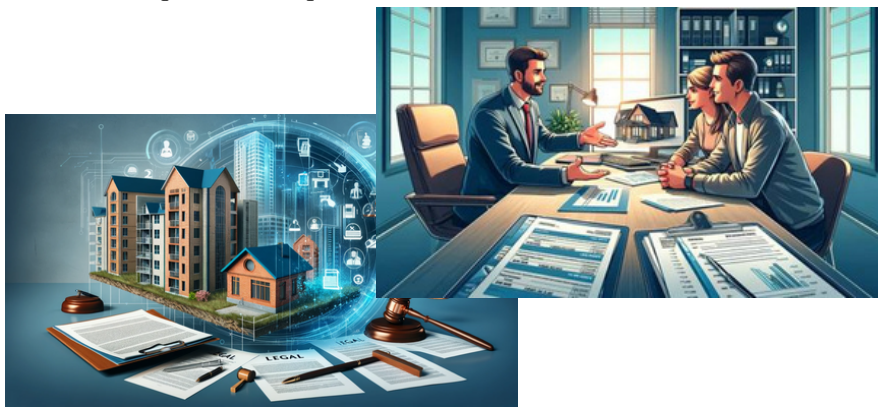
All'atto di vendita il compratore dovrà fornire:

- certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto;
- eventuale certificazione notarile originale inerente la vendita del suo vecchio appartamento per il *"credito di imposta"*;
- copia di bonifici o mezzi di pagamento per caparra, prezzo dell'immobile e provvigione del mediatore.

Cosa succede se il venditore fallisce prima del rogito definitivo?

In caso di fallimento tutto dipende dalle decisioni che vorrà adottare il curatore fallimentare: se il curatore deciderà di dare esecuzione al contratto, l'acquirente otterrà la proprietà del bene e dovrà pagare quanto dovuto a saldo prezzo; se, invece, il curatore deciderà di non dare esecuzione al contratto, l'acquirente avrà soltanto il diritto di ottenere il rimborso delle somme anticipate (sempre che tra i beni rimasti al fallito vi siano le risorse sufficienti).

Solo nel caso di **immobile da costruire** l'acquirente – al quale, a suo tempo, il costruttore ha consegnato la prescritta fideiussione – può, *"anticipando"* la decisione del curatore, *"imporre"* la sua scelta, per ottenere il rimborso garantito dalla polizza fideiussoria, rinunciando invece all'esecuzione del contratto e quindi all'acquisto del bene.



Se il contratto o il preliminare di vendita di una casa di abitazione è trascritto (per la trascrizione nei Pubblici Registri è necessario l'atto notarile) ed è concluso a giusto prezzo, il contratto stesso non può essere revocato se l'immobile è destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

**Anche per questi motivi è preferibile, a tutela dell'acquirente, la trascrizione del preliminare.**

Negli altri casi il preliminare **può essere revocato** se il fallimento avviene **entro un anno dalla firma** e se il valore della casa sorpassa di oltre un quarto il prezzo. La parte può evitare la revocatoria se prova di non aver conosciuto lo stato di insolvenza del venditore.

Se il fallimento avviene **entro sei mesi dalla firma**, la revoca può comunque avvenire a prescindere dal valore e dal prezzo pagato, purché il curatore del fallimento provi che la parte conosceva lo stato di insolvenza del fallito. In caso di revocatoria il promissario acquirente dovrà quindi chiedere, secondo la procedura fallimentare, la restituzione delle somme versate al promittente venditore.





# ADICU aps

Ente Terzo Settore

**ADICU – Associazione per la difesa dei consumatori e degli utenti** – nasce da una precedente realtà associativa, costituita sin dal 2009 e vanta un bagaglio di esperienza nel settore consumeristico.

Lo scopo di ADICU aps è di rappresentare, supportare, assistere e tutelare a 360° i consumatori e gli utenti.

Sin dall'epoca, l'attuale Adicu, attraverso una rete diversificata di iniziative, si è sempre contraddistinta perseguendo **obiettivi di solidarietà** e **promozione sociale**, attività di sostegno, **formazione** e **informazione** promuovendo campagne sia a livello nazionale che locale.

L'attività svolta dall'associazione riguarda i seguenti settori: assicurazioni, sicurezza stradale, risparmio energetico, trasporti, credito e risparmio, poste, telecomunicazioni e nuove tecnologie (tv digitale, banda larga, internet), contratti, vendite fuori e dentro i locali commerciali, turismo, commercio, alimentazione, fisco e tributi,

**Adicu**, altresì, si rivolge e pone al centro del proprio agire **il consumatore** ed opera, favorendo la **conciliazione** tra consumatori ed aziende e **le buone pratiche** quali strumenti di difesa, mettendo a disposizione il proprio bagaglio di conoscenze e figure professionali preparate nell'approntare una risposta rapida ed efficiente alle problematiche.

Oggi **Adicu** è Associazione autonoma con propri associati e con una composita organizzazione articolata in vari sportelli su tutto il territorio nazionale; è iscritta nel **Registro Nazionale delle APS** presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ed è un **Associazione riconosciuta** in base alla Legge, 7 dicembre 2000, n. 383.

## Per informazioni e contatti

**ADICU aps**

Via Val Varaita 8 - Roma - Tel.: 06.88642693 - Cell.: 393.9130788  
email: [segreteria@adicu.it](mailto:segreteria@adicu.it) - pec.: [adicu@pec.it](mailto:adicu@pec.it) - sito internet: [www.adicu.it](http://www.adicu.it)  
Orari di ricevimento: Martedì e Mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 19,30