

Il Compromesso

Se è stata stipulata una proposta irrevocabile che definiva già la questione non ci sono problemi, altrimenti bisogna proprio che vi siano accordi chiari. Dopo che è stata accettata dal venditore, la proposta irrevocabile ed ottenuti e controllati i documenti sopra elencati, si procede alla preparazione del compromesso, in cui il venditore si impegna a vendere, e chi acquista si impegna a comprare, e fissati tutti i dettagli, che poi vengono formalizzati nel rogito. Per questo tipo di contratto è prevista la forma scritta (articolo 1350 del Codice civile). Per redigere il compromesso (che può essere fatto presso un notaio, a pagamento, ma di solito si stende in agenzia) deve contenere alcune informazioni fondamentali:

-dati anagrafici di compratore e venditore;

-descrizione, più particolareggiata possibile, dell'immobile oggetto della compravendita;

-prezzo pattuito, indicare se il pagamento sarà effettuato prima della firma dell'atto o contestualmente. In caso di dilazione indicare l'importo e le scadenze delle rate di dilazione, nonché le garanzie che sono pattuite a favore del venditore e in particolare:

se vengono rilasciate cambiali e se è pattuita la riserva di proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo

Inoltre, indicare, in caso di pagamento mediante mutuo di una parte o totalmente, che il prezzo sarà pagato dal netto ricavo di un mutuo a richiedersi presso istituto di credito secondo le modalità indicate dall'istituto stesso ;

-data pattuita del rogito;

-data di effettiva consegna dell'immobile;

-importo e natura della caparra, che può essere confirmatoria o penitenziale. Solitamente, se la natura della caparra non è indicata si presume che si tratti di quella confirmatoria, che meglio tutela entrambe le parti;

-garanzia riguardo l'inesistenza di ipoteche o di altre servitù sull'immobile;

-indicazioni delle caratteristiche di regolarità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistico-edilizia;

-indicazioni catastali;

-estremi del contratto di locazione (in caso di appartamento occupato);

-indicazione del notaio per il rogito.

-Per tutelare chi compra è possibile la trascrizione nelle Conservatorie dei registri immobiliari, del compromesso

Acconto è la somma data dall'acquirente al venditore al compromesso come anticipazione del prezzo, e va restituita se la compravendita non si realizza.

Caparra confirmatoria è l'ipotesi più frequente ed è prevista dall'art. 1385 del codice civile. Consiste in una somma che se il contratto ha normale esecuzione viene imputata al prezzo dovuto dall'acquirente. Se chi versa la caparra non adempie al contratto la controparte (il venditore) può recedere dal contratto e trattenere la somma ricevuta. Se inadempiente è colui che ha ricevuto la caparra la controparte (acquirente) ha diritto ad avere indietro il doppio della caparra versata. In alternativa, la parte danneggiata potrà chiedere la risoluzione del contratto e la liquidazione del maggior danno o l'esecuzione del contratto (art. 2932 del codice civile).

Caparra penitenziale è l'alternativa alla caparra confirmatoria ed è regolata dall'art. 1386 del codice civile. Le parti possono stabilire che il contratto si possa sciogliere pagando un prezzo. Questa somma è appunto la caparra penitenziale. La parte adempiente non può richiedere né il maggior danno né l'esecuzione del contratto.