

2021

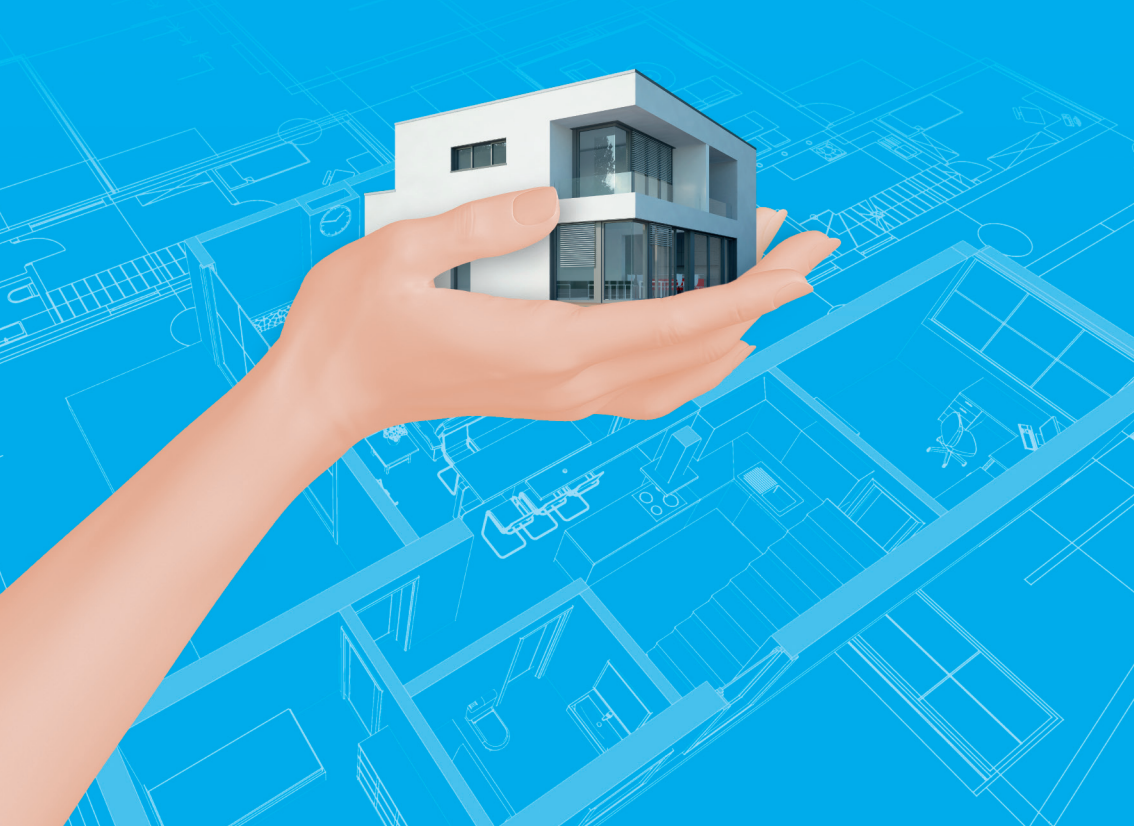
LE GUIDE PER  
IL CITTADINO

# GARANZIA PRELIMINARE

LA SICUREZZA NEL CONTRATTO  
DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Consiglio Nazionale  
del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva  
Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori





# indice

- |           |  |           |   |
|-----------|--|-----------|---|
| <b>5</b>  | Presentazione                                    | <b>22</b> | Le scadenze                             |
| <b>6</b>  | Il contratto preliminare o "compromesso"         | <b>23</b> | La riserva di nomina                    |
| <b>9</b>  | Acquisto sicuro: la trascrizione del preliminare | <b>24</b> | Il preliminare di immobile da costruire |
| <b>13</b> | Il contenuto del compromesso                     | <b>28</b> | La registrazione                        |
| <b>19</b> | La forma   | <b>29</b> | Tra il preliminare e la vendita         |
| <b>20</b> | La tutela in caso di inadempimento               | <b>33</b> | Glossario                               |
| <b>21</b> | La caparra e l'acconto                           | <b>35</b> | Note                                    |
|           |  | <b>36</b> | Indirizzi utili                         |



# presentazione

---

Sul tema dell'acquisto della casa è stata realizzata una **Guida per il Cittadino**, per accompagnarlo nella prima delicatissima fase della compravendita immobiliare, quella della firma del **contratto preliminare**.

Il **preliminare** infatti – se ben predisposto – obbliga e al tempo stesso tutela entrambi i protagonisti della compravendita; un'ulteriore garanzia è offerta dalla trascrizione del contratto nei Registri Immobiliari, eseguita dal notaio.

La comunicazione trasparente e la tutela del cittadino continuano a rappresentare il “fil rouge” delle Guide prodotte dalla collaborazione tra Consiglio Nazionale del Notariato e le Associazioni dei Consumatori.

Questa Guida, come quelle già realizzate, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato o alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione di questo documento e sarà consultabile sui rispettivi siti web.

# 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.

Questo particolare caso sarà trattato in un successivo paragrafo (inoltre vedi anche le **Guide per il Cittadino - Acquisto in costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).



# 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** <sup>(1)</sup>, 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 <sup>(2)</sup> 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 (vedi la **Guida per il Cittadino sul Prezzo-Valore** reperibile sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

# 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 <sup>(3)</sup>.

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” e le **Guide per il Cittadino - Acquisto in costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

## 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 REGOLARITÀ EDILIZIA

È importante anche verificare la regolarità edilizia del fabbricato: se è stato costruito con regolare titolo edilizio, se esistono domande di condono in corso, se è agibile, e altro ancora. In sostanza è importante verificarne il cd. "stato legittimo" così come definito dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia. A tal riguardo può essere opportuno ricorrere alla "dichiarazione asseverata di stato legittimo", da rilasciarsi a cura di un tecnico abilitato (ossia qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi e iscritto a un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto). Si precisa al riguardo che non vi è alcun obbligo di allegazione né al preliminare né al successivo atto di compravendita di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. La predisposizione della dichiarazione asseverata in oggetto, così come la sua eventuale allegazione, è peraltro opportuna al fine di documentare in atto la regolarità edilizia del fabbricato che ne è oggetto, e ciò nell'interesse:

- sia dell'acquirente che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la natura "reale" delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni fiscali;
- sia del venditore che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

(Vedi la **Guida per il Cittadino - Acquisto certificato**, reperibile sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

## I RAPPORTI CONDOMINIALI

Se si vende o si acquista un appartamento in condominio, è bene inoltre già al preliminare di vendita leggere il regolamento di condominio, verificare se ci sono eventuali delibere dell'assemblea condominiale inerenti lavori di

straordinaria amministrazione e soprattutto spese condominiali non ancora pagate dal venditore.

A seguito delle recenti modifiche della disciplina sul condominio (Legge 11 dicembre 2012 n. 220), l'amministratore di condominio ha l'obbligo di:

- allegare il regolamento di condominio al registro dei verbali delle assemblee;
- rilasciare al condomino che ne faccia richiesta attestazione dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il D.L. 4 giugno 2013 n. 63 ha totalmente innovato la disciplina in materia di certificazione energetica applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al **preliminare**.

L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche per la stipula di un preliminare di vendita. Infatti, in base alle norme ora in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (e quindi quanto meno alla stipula del preliminare, che segna la conclusione delle trattative).

## ... LE ALTRE VERIFICHE

Già al momento della predisposizione del preliminare deve essere verificata la sussistenza di tutte le altre condizioni per un **valido, efficace, compiuto e sicuro** trasferimento di proprietà di un immobile.

Proviamo a elencare le ulteriori verifiche, senza pretesa di completezza:

- verifiche inerenti il regime patrimoniale delle parti;



- verifiche inerenti la capacità giuridica e di agire delle parti (ad esempio nel caso di minori, interdetti, stranieri, enti);
- verifiche inerenti la conformità degli impianti (elettrico, idraulico, di riscaldamento, etc.) alle norme di sicurezza;
- verifiche del rispetto delle normative che prescrivono specifiche modalità costruttive (ad esempio, le normative in materia antisismica);
- verifiche inerenti la specifica disciplina prevista per i preliminari di immobili da costruire <sup>(4)</sup> (fideiussione, polizza assicurativa decennale indennitaria, etc., descritte più avanti);
- verifiche inerenti eventuali vincoli urbanistici gravanti sui terreni (ad esempio, terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo o disciplinati da apposite convenzioni urbanistiche);
- verifiche su eventuali vincoli culturali o ambientali paesaggistici gravanti sugli immobili;
- verifiche inerenti eventuali prelazioni convenzionali o legali;
- verifiche sulla commerciabilità di immobili di edilizia residenziale pubblica (spesso per tali alloggi la legge o le convenzioni originarie pongono vincoli o limitazioni alla commerciabilità; va anche individuato il diritto oggetto di cessione se piena proprietà o proprietà superficiaria);
- verifiche sulle garanzie per vizi in relazione allo stato di conservazione degli immobili da trasferire, potendo essere opportuno inserire nel contratto preliminare una apposita clausola che disciplini il rapporto fra le parti in caso di presenza eventuale di vizi o in caso di mancanza di qualità previste negli immobili considerati;
- verifiche sulla consegna dei beni (anticipata, ovvero al rogito definitivo, oppure differita);
- verifiche inerenti il regime fiscale del trasferimento (assoggettabilità a I.V.A., eventuali agevolazioni fiscali, plusvalenze, altro).

In sede di stipula del contratto definitivo la legge (dal 2017) consente alle parti di richiedere al notaio il “deposito del prezzo”. Il prezzo, quindi, verrà in tal caso versato dal notaio al venditore solo dopo che sia intervenuta la trascrizione della compravendita e il notaio stesso abbia verificato che fra la data di stipula della vendita e la data della sua trascrizione non siano stati pubblicati a

carico del venditore gravami inaspettati (come, ad esempio, un'ipoteca o un pignoramento, ecc.).

E' evidente come il "deposito del prezzo" costituisca una tutela a favore della parte acquirente, che con esso vede ulteriormente intensificata la garanzia di non incorrere in problematiche conseguenti all'acquisto. L'utilizzo di questa facoltà non è però indifferente per il venditore, che non riceverà il corrispettivo immediatamente in sede di stipula della compravendita, ma dopo le verifiche di cui sopra da parte del notaio e dopo che queste abbiano accertato l'inesistenza di formalità pregiudizievoli sopravvenute.

Si evidenzia, peraltro, come solo nel caso del preliminare trascritto una rinuncia da parte dell'acquirente ad avvalersi del deposito prezzo non potrebbe incidere sulla sua tutela: l'effetto "prenotativo" proprio della trascrizione del preliminare, infatti, renderebbe superflua la tutela connessa al deposito prezzo e quindi rinunciabile l'applicazione della relativa disciplina in occasione della stipula di un preliminare trascritto.

Il notaio potrà prestare la propria consulenza alle parti anche in relazione a questa normativa, garantendo che la stessa venga applicata nel modo più corretto, dopo che le parti abbiano considerato tutti gli aspetti rilevanti della fattispecie.

# 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 <sup>(5)</sup>.

# 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 <sup>(6)</sup>. È questa l'**esecuzione in forma specifica** <sup>(7)</sup>;
- 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 (vedi la già citata **Guida per il Cittadino sul Prezzo-Valore**).

# 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) <sup>(8)</sup>.

**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.

All'argomento “**trasferimento di immobile da costruire**”, per le molteplici problematiche sorte nella pratica, è stata dedicata una trattazione più ampia e articolata oggetto di una specifica Guida (Vedi le **Guide per il Cittadino - Acquisto in Costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).

# 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 20 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 entro trenta giorni.

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.

# 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 <sup>(9)</sup>.

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.



## Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria è la somma di denaro che al momento della conclusione del contratto preliminare la parte promissaria acquirente versa alla parte promittente venditrice, a conferma della serietà dell'impegno assunto. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.

## Caparra penitenziale

La caparra penitenziale è la somma versata dalla parte alla quale è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto preliminare e funge da corrispettivo per il caso di esercizio del diritto di recesso.

## Catasto

Il Catasto è il registro tenuto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio nel quale sono elencati tutti i beni immobili presenti in Italia, classificati per Comune con i dati catastali quali i numeri del foglio, della particella (o mappale) e il subalterno, oltre agli altri dati necessari per calcolare la rendita catastale. La rendita catastale è un valore espresso in euro che costituisce la base per calcolare le imposte sugli immobili. Il catasto ha una funzione fiscale. Anche se riporta i nomi dei proprietari degli immobili, non dimostra chi è proprietario. Per verificare se qualcuno è davvero proprietario di un immobile bisogna consultare i Registri Immobiliari.

## Mediatore

Mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza.

## Penale

La penale consiste nella prestazione (normalmente il versamento di una somma di denaro) cui è tenuta una delle parti del contratto in caso di suo inadempimento o di ritardo nell'adempimento. La penale ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa (a meno che le parti non abbiano convenuto anche la risarcibilità del danno ulteriore).

### **Promittente venditore**

Si definisce promittente venditore chi ha firmato un preliminare di compravendita per vendere un immobile.

### **Promissario acquirente**

Si definisce promissario acquirente chi ha firmato un preliminare di compravendita per acquistare un immobile.

### **Registri Immobiliari**

I Registri Immobiliari sono i libri nei quali si trovano tutti i contratti di vendita, donazione, permuta e simili, che trasferiscono la proprietà – o altri diritti – di beni immobili nonché le ipoteche, i sequestri, i pignoramenti, etc. I Registri Immobiliari possono essere liberamente consultabili all'Agenzia delle Entrate - Territorio dove si trova l'immobile o anche sul sito internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it).

### **Rogito definitivo**

È l'atto di compravendita che segue il preliminare e con il quale la parte promittente venditrice trasferisce alla parte promissaria acquirente la proprietà dell'immobile, il tutto in esecuzione degli impegni reciprocamente assunti col preliminare suddetto.

## Note

- 1 Art. 2645 bis del codice civile.
- 2 Art. 2775 bis del codice civile.
- 3 Ai sensi degli artt. 1346 e 1418 del codice civile.
- 4 D.Lgs. n. 122/2005.
- 5 Art. 2657 del codice civile.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 Art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005.
- 9 Decreto Bersani (D.L. n. 7/2007).

# indirizzi utili

---

## Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## Adiconsum

Largo Alessandro Vessella, 31 - 00199 Roma

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## Adoc

Via Castelfidardo, 43/45 - 00185 Roma

[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

## Adusbef

Via Carlo Farini, 62 - 00185 Roma

[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

## Altroconsumo

Via Valassina, 22 - 20159 Milano

[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10 - 00186 Roma

[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

## Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6 - 20144 Milano

[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

## Cittadinanzattiva

Via Create, 6 - 00183 Roma

[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

### **Confconsumatori**

Via Mazzini, 43 - 43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

### **Federconsumatori**

Via Palestro, 11 - 00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

### **Lega Consumatori Acli**

Via delle Orchidee, 4/a - 20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

### **Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a - 00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

### **Movimento Difesa del Cittadino**

Viale Carlo Felice, 103 - 00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

### **U.Di.Con.**

Via Santa Croce in Gerusalemme 63 - 00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

### **Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13 - 00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)

2021

## LE GUIDE PER IL CITTADINO

Aggiornate a settembre 2021

[https://www.notariato.it/sites/default/files/landing\\_guide](https://www.notariato.it/sites/default/files/landing_guide)



Scarica la guida **Garanzia preliminare** in pdf

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Seguici su    