Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

Il contratto preliminare

Situazione al
11/2019

In alcune cartolerie o librerie si trovano dei modelli di contratto preliminare, che possono essere comprati e sottoscritti dalle parti. Questi modelli devono esser usati con cautela, in genere è opportuno fare verificare un contratto preliminare da un esperto e seguire le seguenti indicazioni:

- identificazione esatta dell'immobile compresi accessori e pertinenze;
- descrizione tavolare e catastale;
- esatte generalità delle parti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti coniugati;
- tipo di caparra prescelta (normalmente confirmatoria);
- indicazione esatta del prezzo di vendita e sue modalità di pagamento, acconto, rate e con il saldo generalmente previsto al rogito notarile;
- clausola relativa alla consegna dell'immobile;
- clausole relative alle garanzie dal punto di vista di aggravi come p.es. ipoteche e vincoli (con specifica descrizione degli aggravi da cancellare);
- clausole di garanzia urbanistica (il venditore deve fornire la licenza e/o concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed eventuali domande di concessione di sanatoria (condono edilizio);
- dichiarazione da parte del venditore che l'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi;
- consegna da parte del venditore di copia della documentazione tavolare, catastale, urbanistica, dell'eventuale contratto di locazione, del regolamento del condominio con la relativa tabella millesimale.

Caparra penitenziale o confirmatoria?

La differenza fra le due è rilevante in quanto la caparra penitenziale ai sensi dell'art. 1386 c.c. facilita lo scioglimento della promessa di vendita o restituendo (il venditore) il doppio di quanto percepito o perdendo (il compratore) quanto versato a titolo di caparra. Le cose vanno diversamente se si pattuisce la caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. che rende molto più difficile sciogliere la promessa. Anche con una minima cifra versata a titolo di caparra confirmatoria una delle parti può costringere l'altra a contrarre.

Trascrizione - iscrizione tavolare del preliminare

La Legge Finanziaria del 1996 ha previsto la possibilità di chiedere la trascrizione risp. l'iscrizione tavolare del preliminare di compravendita. Per trascrivere (iscrivere tavolarmente) il preliminare occorre però che lo stesso, oltre all'autentica notarile, contenga tutte le clausole e le dichiarazioni previste per legge. In definitiva che assomigli il più possibile al contratto d'acquisto definitivo.

Preliminare e agevolazioni provinciali

Per chi deve richiedere un'agevolazione provinciale, il contratto preliminare diventa molto importante perché con lo stesso registrato si può presentare la domanda per ottenere il mutuo o il contributo decennale. La registrazione costa Euro 200,00 + l'imposta proporzionale prevista per la caparra confirmatoria, 0,50% (se penitenziale, 3%) e per l'acconto, 3%. L'imposta proporzionale (0,5% e 3%) su caparre e acconti può essere detratta dall'imposta principale al momento della registrazione del contratto definitivo.

Esempio di contratto preliminare immobiliare (fra privati)

Esempio di contratto preliminare immobiliare (costruttore)