

Il contratto preliminare: cos'è e come funziona

Author : Francesca Bonaccorsi

Date : 22 aprile 2015



Cari Lettori,
oggi con *InQuadriamo il diritto* vedremo che cosa è il contratto preliminare.

Il **contratto preliminare** è un contratto utilizzato per lo più in relazione all'acquisto di beni **immobili** come, ad esempio, case, appartamenti, terreni ecc. Come è facile intuire, si tratta di acquisiti che richiedono un impegno non indifferente da entrambe le parti (venditore e acquirente). Il venditore dovrà, ad esempio, organizzarsi per asportare i beni che ancora erano conservati nell'immobile, per trovare un'altra soluzione abitativa ecc. L'acquirente, da parte sua, dovrà magari contrarre un mutuo con una banca per avere a disposizione la somma necessaria per l'acquisto del bene, o dovrà provvedere, a sua volta, a vendere un altro immobile per procurarsi la liquidità necessaria.

Si tratta di operazioni (trasloco, erogazione di mutui ecc.) che spesso richiedono molto tempo. Immaginiamo, allora, Tizio che dopo mesi e mesi di ricerche trova finalmente l'appartamento dei suoi sogni, messo in vendita da Caio. Tizio e Caio si incontrano e, dopo un po' di **trattative**, si accordano sul prezzo. A questo punto però Tizio deve riuscire ad ottenere un mutuo dalla sua banca e Caio deve organizzare un trasloco. Tizio e Caio non sono quindi ancora pronti per firmare un **contratto definitivo di compravendita** (Tizio non avrebbe il denaro per l'acquisto e Caio non saprebbe dove mettere i beni che ancora sono nell'appartamento). Tizio e Caio però sono molto soddisfatti degli accordi raggiunti fino a quel momento e nessuno dei due vuole lasciarsi sfuggire questo "affare". Tizio e Caio, inoltre, temono che uno dei due possa ad un certo punto tirarsi indietro dalle trattative: Tizio teme che Caio possa trovare un altro acquirente, magari disposto a comprare il bene ad un prezzo maggiore, e Caio teme che Tizio possa trovare un altro appartamento a miglior prezzo e ancor più bello di quello di Caio. Che fare?

Tizio e Caio possono stipulare un contratto preliminare (talvolta anche chiamato "**compromesso**"). Nel preliminare le parti fissano **tutti gli elementi essenziali del contratto** (bene oggetto del contratto, prezzo ecc.) e stabiliscono che il contratto definitivo dovrà essere stipulato davanti al notaio entro un **determinato termine** (un mese, tre mesi, sei mesi, un anno ecc.). In questo modo le parti sono certe di aver "congelato" le trattative e il risultato raggiunto, e hanno comunque a disposizione il tempo necessario per "sistemare" tutte le pratiche propedeutiche alla vendita e all'acquisto dell'immobile (ottenere il mutuo dalla banca, ad esempio). All'atto della stipula del contratto preliminare, inoltre, è quasi sempre previsto che la parte acquirente versi alla parte venditrice una **somma di denaro a titolo di caparra**: in questo modo si rafforza ulteriormente, anche dal punto di vista economico, la serietà

dell'impegno assunto dalle parti.

Ma come avviene, alla fine, il **passaggio di proprietà** sul bene? Il passaggio di proprietà avverrà solo e soltanto con la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita davanti al notaio, ma qui bisogna fare una precisazione.

Se il contratto preliminare **non era stato trascritto** nei registri immobiliari (cosa che succede, in realtà, molto frequentemente), le conseguenze dell'**inadempimento** delle parti saranno solo di natura economica. Se è la **parte acquirente** (ossia quella che ha pagato la caparra) a "tirarsi indietro" e a non voler più stipulare il contratto definitivo, la caparra sarà "persa" e resterà nelle mani dell'altra parte (la parte venditrice) che avrà sì perso l'opportunità di vendere l'immobile, ma avrà comunque ottenuto un "risarcimento" monetario costituito, appunto, dalla caparra, che potrà trattenere per sé. Se, invece, è la **parte venditrice** (ossia quella che ha ricevuto la caparra) a non voler più stipulare il contratto definitivo, questa sarà tenuta a corrispondere alla sua controparte il **doppio** di quanto ricevuto a titolo di caparra: in questo modo, la parte acquirente si vedrà restituito l'importo originariamente versato a titolo di caparra e otterrà a titolo di "risarcimento" un'ulteriore somma di analogo importo.

Se, invece, il contratto preliminare era anche stato **trascritto nei registri immobiliari** esiste anche un **rimedio aggiuntivo** a quello appena visto. Infatti, se una delle due parti, per un qualsiasi motivo, decide di "tirarsi indietro" e di non stipulare più il contratto definitivo, l'altra parte (quella ancora intenzionata a stipulare il contratto definitivo) potrà **agire in giudizio** e chiede che il Tribunale emetta una **sentenza che sostituirà, di fatto, il contratto definitivo** e che consentirà di far ottenere alla parte istante il passaggio coattivo del diritto di proprietà.

Vi aspetto alla prossima!

Francesca Bonaccorsi