

Proposta di acquisto e “preliminare”

(“compromesso”)

Ho finalmente trovato l'immobile da acquistare e l'agente immobiliare mi consiglia di formulare quanto prima una **proposta di acquisto**, ma di che cosa si tratta? Vediamola nel dettaglio, intanto va detto che esistono degli stampati precompilati che le varie federazioni nazionali degli agenti immobiliari, distribuiscono ai propri soci, ma poi ogni operatore qualificato del settore dovrà predisporre un testo su misura facendo riferimento a tutta la sua esperienza professionale e alla sua conoscenza specifica in materia.

È una fase importante e delicata con la quale si propone l'acquisto di un immobile, fissando il **prezzo, le modalità e i termini del pagamento**, nonché tutta una serie di circostanze che devono mettere i contraenti al riparo da liti future.

È sempre bene essere molto precisi e puntigliosi nella sua compilazione, superficialità e faciloneria possono provocare spiacevoli conseguenze.

È buona norma che l'agente immobiliare conosca:

1°) la reale situazione di diritto dell'immobile (eventuali presenze di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) tenendo presente che è abbastanza usuale e non reca pregiudizio una iscrizione ipotecaria di primo grado a favore della banca che a suo tempo

concesse il finanziamento all'attuale proprietario per far fronte all'acquisto, basterà che la parte venditrice estingua il debito entro il contratto definitivo e lo potrà fare anche all'atto stesso con il ricavato della compravendita e contestualmente dia incarico al notaio per la cancellazione della stessa.

2°) sia in possesso della visura e planimetria catastale al fine di poter verificare la conformità alle norme urbanistiche edilizie del bene; nel caso ad esempio, che siano state effettuate modifiche all'immobile, occorreranno copia di eventuali richieste di autorizzazioni, concessioni e se dovute copia delle relative oblazioni pagate.

La proposta di acquisto/preliminare deve contenere una descrizione dello stato degli impianti anche di quelli condominiali; la loro non conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza non è un presupposto imprescindibile per la vendita, basta sia chiaramente espresso a carico di chi si pone il loro eventuale adeguamento.

La proposta di acquisto è normalmente accompagnata da un assegno non trasferibile intestato alla parte venditrice, che viene rilasciato all'agente immobiliare a titolo temporaneo di deposito; l'agente è abilitato a consegnarlo al venditore nel momento in cui **l'affare è concluso art. 1326 C.C. (l'affare è con-**

cluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta viene a conoscenza della sua accettazione) e il deposito viene così ad assumere la funzione di **caparra confirmatoria** rafforzando il vincolo contrattuale. Con la formalizzazione di questa ultima fase si è, in definitiva, concluso il cosiddetto **"compromesso"**. Le proposte di acquisto da noi predisposte sono, normalmente (escluso

casi particolari), **prive della clausola di irrevocabilità**, risultata vessatoria ai sensi dell'art. 1469 bis n°4, da una sentenza (sentenza tribunale di Ancona 28/02/2005 n°858.

Dal 1° gennaio 2007 nuove disposizioni hanno imposto agli agenti immobiliari **la registrazione**, delle scritture private non autenticate di natura negoziale (proposte di acquisto/"preliminari", ecc..) stipulate a seguito delle loro attività e sono solidalmente responsabili per il pagamento delle imposte.

