



Si può fare il preliminare di vendita su una casa da costruire?

Diritto e Fisco

| Articoli

29 Marzo 2022



Richiedi una consulenza ai nostri professionisti

Compromesso su immobile in costruzione: garanzie per l'acquirente.

Se la casa dei tuoi sogni non è ancora stata realizzata e, al momento, esiste solo un pezzo di terra incolto e un progetto disegnato al computer dalla ditta costruttrice, ti starai probabilmente chiedendo se **si può fare il preliminare di vendita su una casa da costruire**. Ha valore cioè un compromesso – così come comunemente viene detto il contratto preliminare – se sono state appena scavate le

fondamenta? E quali rischi corri nel caso in cui dovessi firmare un contratto del genere? Come potresti tutelarti?

Qui di seguito ti forniremo alcune importanti informazioni di cui tenere conto quanto ti appresti a comprare una **casa in corso di costruzione**.

Compromesso per casa da costruire?

Tanto per la casa in corso di costruzione che per quella ancora tutta da costruire è possibile stipulare un **compromesso con la ditta costruttrice** in modo da assicurarsi la proprietà di uno degli appartamenti in via di realizzazione. In questi casi si parla, più tecnicamente, di «**preliminare di vendita di cosa futura**». Tuttavia, a differenza di un qualsiasi altro compromesso, quello in oggetto sottostà a regole particolari (che vedremo nei successivi paragrafi).



La funzione del compromesso è quella tipica di qualsiasi altra vendita immobiliare: seppur non trasferisce ancora la proprietà dell'immobile (funzione questa riservata al rogito, ossia al contratto definitivo di compravendita che verrà sottoscritto innanzi al **notaio**), esso serve a obbligare la parte venditrice a vendere e la parte acquirente a comprare. In questo modo, ai due contraenti viene dato del tempo per preparare le "pratiche" necessarie all'atto **notarile** e al trasferimento materiale, ma l'affare resta "bloccato" e vincolato. Sicché, nessuno dei due può ormai tirarsi indietro. Semmai una delle due parti dovesse rendersi immotivatamente inadempiente all'obbligo di sottoscrivere il contratto definitivo l'altra potrebbe alternativamente:

- **trattenere la caparra** (se la parte inadempiente è l'acquirente) oppure chiedere il pagamento del doppio della caparra (se la parte inadempiente è il venditore), salva la possibilità di chiedere il risarcimento per l'ulteriore danno dimostrato;
- rivolgersi al giudice affinché trasferisca coattivamente al proprietario dell'immobile (sostituendosi al rogito **notarile**) a condizione del versamento del residuo prezzo.

Come si fa il compromesso per casa da costruire?

Se, in generale, il compromesso può essere costituito da una scrittura privata (redatta cioè direttamente dai contraenti), nel caso di immobile da costruire è invece necessario il **notaio**. Le parti quindi devono sottoscrivere un atto pubblico.

Il **notaio** poi procede alla **registrazione** del contratto entro 30 giorni dalla stipula, ponendo le spese a carico della parte acquirente.

L'imposta di registro da pagare è di 200 euro in misura fissa. Va anche pagato il bollo di 14,62 euro ogni 100 righe. Ciò presentando presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate il modello 69. L'operazione può essere eseguita anche dal **notaio** per via telematica.

Se il preliminare prevede il pagamento di una caparra confirmatoria va pagato anche lo 0,50% di questa, sempre a titolo di imposta di registro.

Come ci si tutela se si firma un preliminare di vendita su una casa da costruire?

Oltre all'obbligo dell'atto **notarile** per il compromesso, la legge pone una serie di ulteriori garanzie a favore dell'acquirente:

- l'obbligo per il venditore di rilasciare una **fideiussione bancaria o assicurativa** per garantire l'eventuale restituzione delle somme incassate o da incassare prima della firma del rogito **notarile**;
- l'obbligo per il venditore di rilasciare al compratore una **polizza assicurativa** con una copertura di almeno dieci anni contro i danni legati alla rovina totale o parziale dell'immobile o contro i **difetti di costruzione**;
- il **frazionamento del mutuo** e dell'ipoteca del costruttore prima di stipulare il contratto di vendita;
- il divieto per il **notaio** di procedere alla vendita dell'immobile senza il titolo per il frazionamento o di cancellare l'ipoteca se non c'è l'accollo del mutuo;
- il diritto di prelazione per l'acquirente in caso di **vendita all'asta dell'immobile**, se adibito ad abitazione principale.

Per approfondimenti sul tema leggi [Comprare casa in costruzione](#)

Inoltre, l'acquirente può sempre procedere alla **trascrizione del contratto preliminare**. Grazie alla trascrizione – che è un'operazione non obbligatoria per legge – l'acquirente si tutela da eventuali atti fraudolenti del venditore, pignoramenti o ipoteche sopravvenute, azioni di rivendicazione della proprietà del bene. Difatti, se dovesse sorgere un terzo a rivendicare dei diritti sull'immobile, su di essi prevarrebbe l'acquirente che abbia trascritto per primo il compromesso. Sul punto, se vuoi approfondire la funzione della trascrizione, leggi [Per quanto tempo è valida la trascrizione del contratto preliminare](#).



È tanto più opportuno **trascrivere il preliminare** quanto maggiore sia il rischio di incorrere in una delle spiacevoli conseguenze che dalla mancata trascrizione possono derivare, e cioè:

- quanto maggiore è il lasso di tempo che deve intercorrere tra la stipula del preliminare e la 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 del venditore che sia un imprenditore e quindi un soggetto fallibile).

Leggi anche Casa in costruzione: garanzie per chi acquista.

