Il punto di vista legale

Da un punto di vista legale è opportuno, se non necessario, che la due diligence immobiliare venga effettuata prima della stipula, obbligatoriamente in forma scritta perché possa produrre effetti, del **contratto preliminare di compravendita immobiliare** dal quale il nostro ordinamento fa derivare importanti effetti.

Ed infatti il contratto preliminare di compravendita immobiliare, benché non produca direttamente effetti "traslativi" della proprietà, che si avranno solo con la stipula del contratto definitivo, produce rilevanti **effetti "obbligatori"** nel senso che vincola le Parti stipulanti alle obbligazioni contenute nel preliminare quanto a: dati identificativi e caratteristiche del bene immobile oggetto di compravendita, prezzo di vendita e imputazione della eventuale caparra, data di stipula del rogito notarile, conseguenze della mancata stipula del contratto definitivo.

Qualora entro la data indicata nel preliminare per la stipula del rogito non si addivenga al rogito di acquisto per colpa imputabile ad una delle due Parti, la Parte c.d. adempiente può alternativamente:

- Chiedere la c.d. ***esecuzione in forma specifica*** prevista dall'art.2932 c.c. che consiste in una azione giudiziaria proposta nei confronti della parte inadempiente volta ad ottenere dal Tribunale l'emissione di una sentenza che produca l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile, in luogo del rogito notarile, ovviamente a fronte del prezzo convenuto nel preliminare;
- Chiedere, ai sensi dell'art.1453 c.c., la **risoluzione per inadempimento** del contratto preliminare, liberandosi così da ogni vincolo nei confronti dell'altra e chiedendo altresì il risarcimento del danno subito a causa dell'inadempienza della controparte. A tale ultimo fine è possibile prevedere all'interno del preliminare specifiche clausole che stabiliscano, in via preventiva, le conseguenze di un eventuale inadempimento di una delle due Parti. La più comune è la **caparra confirmatoria**, prevista dall'art.1385 c.c., vale a dire una somma di denaro che la parte promissoria acquirente versa al promittente venditore e che, in caso di adempimento viene imputata in conto prezzo, in caso di inadempimento da parte del promissario acquirente può essere trattenuta dal promittente venditore che intenda a quel punto recedere dal contratto preliminare mentre, in caso di inadempimento da parte del promittente venditore, legittima il promissario acquirente a recedere dal contratto e ad esigere il doppio della caparra versata. All'interno del preliminare può poi essere prevista una **clausola penale**, prevista dall'art.1382 c.c., con la quale le Parti stabiliscono preventivamente che, in caso di inadempimento, la Parte inadempiente sarà tenuta al versamento di un determinato importo. Tale clausola ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, salva la pattuizione della risarcibilità del maggior danno ulteriormente subito. Altra clausola prevedibile è la **caparra penitenziale**, disciplinata dall'art.1386 c.c., con la quale i contraenti stabiliscono nel preliminare la facoltà di recesso in favore di una o entrambe le Parti e l'importo della caparra penitenziale ha la funzione di rappresentare il

corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra data o è tenuto a restituire il doppio di quella ricevuta.

Il contratto preliminare di compravendita va sempre **registrato** per legge (DPR 131/1986) all'Agenzia delle Entrate, indipendentemente dalla forma nella quale viene stipulato (scrittura privata o atto notarile o scrittura autenticata da notaio) entro 30 gg dalla stipula (20 gg in caso di atto notarile) e ciò al fine di adempiere alle relative obbligazioni fiscali, pena onerose sanzioni di legge per la mancata registrazione.

Il contratto preliminare di compravendita produce effetti solo tra le Parti contraenti e non può essere "opponibile a terzi" estranei a tale accordo ed ignari dello stesso - ai quali, ipoteticamente, il promittente venditore potrebbe alienare il bene nonostante la stipula del precedente preliminare - se non viene **trascritto nei registri immobiliari**.

La trascrizione è però possibile, ai sensi dell'art.2657 c.c., solo se il preliminare viene stipulato per atto notarile o per scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o accertata giudizialmente.

Con la trascrizione del preliminare nei registri immobiliari si realizza, infatti, una forma di pubblicità legale c.d. dichiarativa tale per cui, i terzi possono prendere conoscenza legale della sussistenza di un contratto preliminare di vendita in favore di altri soggetti. Tale opponibilità ai terzi del preliminare ha una durata limitata nel tempo e ciò in quanto, ai sensi dell'art.2645 bis c.c., "*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se* entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale *di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2*)".

Altro effetto della trascrizione del contratto preliminare è quello c.d. *prenotativo*. Al momento cioè della trascrizione del contratto definitivo (o della sentenza ottenuta con l'esecuzione in forma specifica), gli effetti retroagiranno al momento della trascrizione del preliminare. In tal modo l'acquirente, una volta trascritto il contratto definitivo (o la predetta sentenza), prevale rispetto ai terzi che abbiano eseguito trascrizioni o iscrizioni a carico del promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare, anche se prima della trascrizione del definitivo.

Altra questione da tenere in considerazione, qualora si proceda ad un acquisto immobiliare ed il bene oggetto di trasferimento faccia parte di un Condominio è quella delle spese condominiali.

Sussiste infatti, ai sensi dell'art.63 disp. att. c.c., una **solidarietà di legge di acquirente e venditore nei confronti del Condominio**, per i contributi condominiali ordinari e straordinari sia per l'anno in corso al momento del trasferimento che per quello antecedente alla compravendita. In buona sostanza il Condominio puo' chiedere, indifferentemente al compratore o al venditore il pagamento delle spese condominiali insolute relative all'anno in corso e/o a quello precedente l'acquisto, salvo il diritto di rivalsa del compratore nei confronti del debitore. Per tale motivo è importante, per il

compratore, farsi rilasciare dall'amministratore condominiale, all'atto della compravendita, una dichiarazione attestante lo stato dei pagamenti dei tributi condominiali e la sussistenza di eventuali morosità. Per quanto concerne le spese condominiali straordinarie se le stesse competono al venditore ove deliberate prima dell'atto di compravendita (anche se relative a opere da realizzarsi successivamente al rogito) e al compratore se deliberate dopo il rogito. Le parti sono libere di accordarsi diversamente tra loro nel rogito ma tale diversa regolamentazione ha effetto tra le Parti ma non sulla solidarietà passiva nei confronti del Condominio.

Un contratto di compravendita può essere dichiarato **nullo** in una serie limitata di casi in cui si verifichino difformità molto gravi tra l'effettivo stato dell'immobile e quanto è stato oggetto di compravendita. Al di là della *nullità per difetto di forma* di atti traslativi della proprietà immobiliare non stipulati in forma scritta, tali casi possono afferire alla c.d. *nullità urbanistica* qualora sia compravenduto un immobile costruito senza concessione edilizia o senza permesso di costruire in sanatoria. Secondo l'importante pronuncia delle Sezioni Unite della Cass. Civ. n.8230/2019 la nullità dell'atto di trasferito è configurabile solo qualora nell'atto non vengano indicati gli estremi del titolo abilitativo, se tali estremi sono falsi o non riferibili all'immobile compravenduto, ipotesi cioè che rendano l'immobile incommerciabile. In tutti gli altri casi di irregolarità urbanistiche c.d. minori si potranno configurare responsabilità di carattere amministrativo, penale o civile (in tema per esempio di presenza di vizi) ma l'atto di trasferimento rimarrà valido.
Vi sono poi le ipotesi di *nullità per difformità catastale c.d formale o testuale* che, ai sensi del D.L. 78/2010 (convertito in L.122/2010), recentemente confermata dalla sentenza Cass. Civ. n.27531/2025 nel solco delle Sezioni Unite Cass. Civ. n.21761/2021, si configura quando l'atto non contiene la dichiarazione di conformità tra i dati catastali e la planimetria e lo stato di fatto dell'immobile oppure nel caso in cui l'intestatario catastale non sia conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Se la dichiarazione è invece presente ma vi sono lievi difformità catastali tra quanto dichiarato e lo stato di fatto, la nullità non è automatica e sarà necessario regolarizzare la situazione o con una variazione catastale (DOCFA) ovvero con una pratica edilizia. In questi casi al Notaio rogante spetta la verifica della corrispondenza tra le dichiarazioni catastali e le risultanze dei registri immobiliari mentre la responsabilità della rispondenza tra le dichiarazioni catastali e lo stato di fatto è in capo al proprietario-venditore.
Altre residuali ipotesi di nullità dell'atto di compravendita attengono al c.d. *oggetto impossibile o illecito* (es: il bene non esiste, è demaniale o ha caratteristiche che ne vietano la vendita), alla *mancanza o illiceità della causa* (l'atto non persegue la funzione di scambio ad esempio in caso di prezzo simbolico o meramente apparente) o alla *vendita da parte di falso procuratore*, che si verifica qualora il venditore non sia l'effettivo proprietario o non disponga di una valida procura.

La nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse, è rilevabile d'ufficio dal Giudice e ha effetto retroattivo, con la conseguenza che l'immobile torna all'originale proprietario e le prestazioni eseguite in adempimento dell'atto dichiarato nullo vanno restituite.

In caso invece di c.d. ***vizi occulti dell'immobile*** e cioè di un difetto strutturale o funzionale, preesistente alla vendita, non visibile né riconoscibile con la normale diligenza al momento dell'acquisto, il termine di denuncia al compratore (con raccomandata r.r. o pec) è molto breve ed è di 8 giorni dalla scoperta (termine di decadenza che non si applica qualora il venditore abbia riconosciuto il vizio o l'abbia occultato in malafede) mentre l'azione legale per fare valere i vizi deve essere intrapresa entro il termine di un anno dalla consegna dell'immobile (termine di prescrizione).
I rimedi giudiziali esperibili variano a seconda della gravità dei vizi riscontrati e possono consistere nell'*azione redibitoria* qualora il vizio sia talmente grave da rendere l'immobile inidoneo all'uso pattuito o da diminuirne il modo sensibile il valore. In tali casi è possibile ottenere la risoluzione del contratto con restituzione dell'immobile e rimborso del prezzo versato.
Qualora invece il vizio sia tale da comportare comunque una diminuzione di valore dell'immobile tramite un'*azione estimatoria* è possibile ottenere una riduzione del prezzo pari alla correlata diminuzione del valore derivante dal vizio.
In entrambi i casi è poi possibile chiedere il *risarcimento del danno* a meno che il venditore dimostri di avere ignorato senza colpa i vizi.
Le c.d. dette clausole "*visto e piaciuto*" escludono tale garanzia ma non operano qualora il venditore fosse a conoscenza del vizio o l'abbia occultato in malafede.
La garanzia non opera inoltre in caso di c.d. *vizi palesi,* facilmente riconoscibili cioè al momento dell'acquisto con una normale ispezione dell'immobile.
Si rammenta infine che, nei confronti del costruttore, vige ai sensi dell'art.1669 c.c. la responsabilità decennale per i vizi che riguardino la stabilità e la sicurezza dell'immobile.