**Modello di contratto preliminare**

*Il preliminare è un atto importante in un processo di compravendita perché tutela entrambe le parti in caso di inadempienze. Vediamo come si redige, cosa contiene, quanto costa.*

**Punti chiave**

* Il preliminare di vendita, noto anche come compromesso, è un contratto con cui il venditore e l'acquirente si impegnano a concludere la compravendita di un immobile in un momento successivo.
* Il preliminare tutela le parti, stabilendo obblighi chiari e vincolanti per entrambe le parti.
* I costi per la redazione del preliminare variano a seconda del professionista a cui ci si rivolge.

https://it.freepik.com/foto-gratuito/la-giovane-famiglia-afroamericana-felice-ha-comprato-la-nuova-casa\_15114314.htm#fromView=search&page=1&position=0&uuid=10657bcf-cb89-4f77-80ae-0fbd1c57acee&new\_detail=true

**Comprare un immobile** è un’operazione importante, scandita da diversi passaggi da seguire tra cui la stipula del preliminare. Detto anche compromesso, il contratto preliminare di compravendita è l’atto con cui le parti, venditore e acquirente, si impegnano a voler stipulare il successivo rogito, il momento clou della compravendita, quello che sancisce il passaggio definitivo della proprietà con il pagamento del corrispettivo e le consegna della chiavi dinanzi al notaio.

Ma a cosa serve il preliminare? Chi può redigerlo e come? Quanto costa? Cerchiamo di rispondere alle domande più frequenti sul tema.

<https://www.dequo.it/articoli/preliminare-vendita>

**Che cos’è il preliminare e a cosa serve**

Innanzitutto chiariamo il concetto di **preliminare di compravendita**: si tratta di un atto che impegna venditore e acquirente a procedere in un secondo momento alla stipula del contratto di acquisto definitivo. Con la firma del preliminare il venditore e l’acquirente assumono l’obbligo giuridico di concludere un contratto definitivo di compravendita.

In altre parole il preliminare, anche detto **compromesso**, è una garanzia nel caso in cui una delle due parti dovesse ritirarsi dall’accordo. Il preliminare è diverso dalla proposta di acquisto, l’atto che impegna solo la parte che l’ha firmata ossia l’acquirente. Infatti la proposta di acquisto è un documento, spesso redatto sulla base di un facsimile predisposto dall’agenzia immobiliare, in cui l’acquirente si impegna ad acquistare un certo bene ad un determinato prezzo. A differenza del preliminare, la proposta di acquisto vincola solo l’acquirente che l’ha firmata e il venditore è libero di valutare altre offerte che gli vengono proposte.

https://www.dequo.it/articoli/preliminare-vendita-non-registrato

https://it.freepik.com/foto-gratuito/la-coppia-ha-comprato-una-nuova-casa\_2892672.htm#fromView=search&page=1&position=7&uuid=10657bcf-cb89-4f77-80ae-0fbd1c57acee&new\_detail=true

**Preliminare: cosa contiene**

Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita come il prezzo e l’immobile da acquistare, indicato con i dati del Catasto. Così come nel **rogito**, anche nel preliminare devono risultare una serie di elementi come:

• identificativo catastale

• riferimento alle planimetrie catastali

• dichiarazione del promittente venditore circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (ovvero, in sua sostituzione, l’attestazione del tecnico abilitato)

Inoltre nel preliminare devono essere indicati i dati delle parti coinvolte (Nome, cognome e codice fiscale di venditore e acquirente) ed eventuali rappresentanti legali, se presenti.

Da indicare anche **il prezzo concordato** per l’immobile, nonché le modalità e tempistiche di pagamento (es. caparra e acconti), nonché la data o periodo entro cui le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo (rogito).

https://www.dequo.it/articoli/rogito-notarile-tempi-costi

**Come si scrive il preliminare? Chi lo scrive?**

Il contratto preliminare per la compravendita di immobili deve essere in forma scritta**: atto pubblico o scrittura privata.**

A redigere il preliminare di vendita possono essere direttamente i privati, ossia venditore e acquirente che possono avvalersi dell'ausilio di modelli standard disponibili online. Se la compravendita avviene tramite un'agenzia immobiliare, è comune che sia l'agente a predisporre il preliminare di vendita. La scelta del notaio invece garantisce maggiore sicurezza e consente di trascrivere il contratto nei registri immobiliari, una misura utile per proteggere l'acquirente.

Ma è possibile affidare la redazione del preliminare, oltre che ad un **notaio,** anche ad un avvocato specializzato in diritto immobiliare. https://www.dequo.it/avvocati/civilisti

<https://www.dequo.it/articoli/notaio-acquisto-prima-casa>

**POSSIBILE MODELLO FAC SIMILE DA INSERIRE https://www.fiscal-focus.it/all/FACSIMILE-Scrittura\_privata\_compravendita\_immobiliare..pdf**

**Quali verifiche effettuare prima di firmare il preliminare?**

La prima verifica da fare è accertare che il venditore che firma il preliminare di vendita sia il vero proprietario. Poi è necessario verificare anche l’eventuale presenza di **ipoteche o servitù.**

È importante anche accertarsi della regolarità edilizia del fabbricato, ossia se è stato costruito con regolare titolo edilizio, se ci sono domande di condono in corso e inoltre se l’immobile che si intende acquistare abbia l’agibilità. In tal caso, per verificare la regolarità urbanistica e catastale è necessario nominare un tecnico specializzato che sia in grado di redigere accuratamente una relazione tecnica sullo stato dell’immobile.

Inoltre al preliminare di vendita è necessario rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica e consegnarlo alla fine delle trattative.

https://www.dequo.it/articoli/compravendita-casa

https://it.freepik.com/foto-gratuito/da-sopra-coppia-con-contratto-di-mutuo\_2172338.htm#fromView=search&page=1&position=25&uuid=10657bcf-cb89-4f77-80ae-0fbd1c57acee&new\_detail=true

**Quanto costa?**

I costi per la stipula di un preliminare sono variabili. Se il preliminare viene redatto e autenticato da un notaio, il costo può variare tra €500 e €1.500, a seconda della complessità del contratto e del valore dell'immobile.

Per dare ufficialità al preliminare di vendita, questo deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate. **La registrazione non è obbligatoria** ma è una pratica molto comune per ufficializzare l'accordo. La registrazione del preliminare deve essere fatta entro 30 giorni dal perfezionamento dello stesso, ossia dalla sua firma. Se il preliminare è firmato con atto notarile, la registrazione viene fatta dal notaio.

Per registrare il preliminare di compravendita sono dovute:

• l’imposta di registro fissa di 200 euro (indipendentemente dal prezzo della compravendita)

• l’imposta di bollo.

Se nel preliminare è previsto un pagamento, è dovuta anche l’imposta di registro proporzionale, pari allo 0,50% delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria o al 3% delle somme corrisposte in acconto sul prezzo di vendita. Il pagamento delle imposte per la registrazione è generalmente effettuato tramite il modello F24 o presso l’Agenzia delle Entrate, di solito con l'aiuto del notaio o del professionista incaricato.

Nei costi da considerare quando si redige un preliminare di vendita vi è anche quello dell’agenzia immobiliare a cui ci si è affidati per la ricerca dell’immobile. Potrebbero quindi esserci ulteriori spese per il servizio, che possono variare da €200 a €1.000.

https://it.freepik.com/foto-gratuito/giovane-coppia-guardando-i-progetti-della-loro-nuova-casa\_1623607.htm#fromView=search&page=1&position=50&uuid=10657bcf-cb89-4f77-80ae-0fbd1c57acee&new\_detail=true

**Trascrizione preliminare è obbligatoria?**

Momento fondamentale per il preliminare è la trascrizione nei **registri immobiliari** che consiste nell’inserimento del contratto preliminare, nei termini previsti dalla legge, nei Registri Immobiliari. La trascrizione del compromesso è indispensabile quando si vuole ottenere una tutela maggiore per l'acquirente. Non è un obbligo legale generale, ma si tratta di una forma di protezione in situazioni di particolare rischio. La trascrizione difatti rende il preliminare opponibile a terzi, impedendo che il venditore possa vendere l'immobile a un'altra persona. Inoltre, se tra la firma del compromesso e il rogito l'immobile viene ipotecato o pignorato, l'acquirente può tutelarsi grazie alla trascrizione.

https://www.dequo.it/articoli/compravendita-tra-privati

**Compromesso: quali documenti servono**

Ecco nel dettaglio una lista dei documenti e degli adempimenti più importanti per le parti.

Venditore:

* copia del suo atto notarile di acquisto con nota di trascrizione planimetria catastale
* provvedimenti edilizi/urbanistici (licenza, concessioni, permessi di costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, Denunce di Inizio Attività, condoni etc.)
* certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità
* certificato di stato libero, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto
* dichiarazioni di conformità degli impianti e del libretto di uso e manutenzione ove prescritto
* ricevuta del versamento di estinzione mutuo o l'ultimo bollettino;

Il compratore deve invece presentare questi documenti:

* certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificati/estratti dell'unione civile o comprovanti la convivenza di fatto;
* eventuale certificazione notarile originale inerente la vendita del suo vecchio appartamento per il “credito di imposta”;
* copia di bonifici o mezzi di pagamento per caparra, prezzo dell'immobile e provvigione del mediatore.

**Modello preliminare di vendita – Domande frequenti**

**Che percentuale si dà quando si fa un compromesso?**

In genere al momento della firma del compromesso si versa una somma che può includere una caparra confirmatoria che di solito varia tra il 5% e il 10% del prezzo totale dell'immobile.

**Chi paga il notaio nel compromesso?**

Il costo del notaio per il compromesso è di solito a carico dell'acquirente, salvo diversi accordi.

**Chi paga le spese di registrazione del compromesso?**

Le spese di registrazione del compromesso sono generalmente a carico dell'acquirente, salvo accordi differenti tra le parti.