
NEWS

COMPROMESSO: COSA FARE SE IL VENDITORE SI RITIRA

Di Enrico Adamo

Se dopo la firma della proposta d'acquisto e del compromesso, e dopo il versamento della caparra, il venditore cambia idea e non è più intenzionato a vedere l'immobile, cosa può fare l'acquirente per tutelarsi e per recuperare quanto versato?



Vediamo cosa dice la Legge e quali sono i diritti dell'acquirente

Per acquistare una casa, occorre seguire un preciso iter: dopo aver trovato l'immobile di interesse, si fa una proposta d'acquisto tramite l'agenzia immobiliare; in secondo luogo, si fa un contratto preliminare, con il quale le parti si impegnano a stipulare il rogito per la compravendita davanti a un notaio, e l'acquirente versa una caparra.

Prima dell'atto notarile, però, chi desidera acquistare non è ancora proprietario dell'immobile: solo con il rogito, infatti, vi è l'effettivo trasferimento della titolarità del bene, cioè il passaggio di proprietà.

Il venditore si tira indietro: cosa può fare l'acquirente?

Nel caso in cui all'interno del compromesso siano indicati in modo preciso la data in cui le parti devono recarsi dal notaio o il termine ultimo in cui una delle due deve comunicare all'altra il giorno del rogito e il nome del notaio, il mancato rispetto di tale scadenza da parte del venditore è da considerarsi un inadempimento contrattuale.

L'acquirente può ricorrere al Tribunale per richiedere una di queste due soluzioni

- il passaggio di proprietà coattivo, detto esecuzione forzata dell'obbligo di contrarre, con cui il Giudice trasferisce la proprietà della casa forzosamente tramite sentenza, la quale si sostituisce al rogito notarile;
- la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento del danno, con la restituzione del doppio della caparra versata.



Nel caso in cui invece il compromesso non indichi alcuna data, l'acquirente deve inviare al venditore una lettera di diffida ad adempiere il contratto: la lettera di diffida dovrà

contenere il termine entro cui il venditore deve presentarsi dal notaio e che non deve essere inferiore ai 14 giorni e dovrà specificare che, in caso di ulteriore inadempimento, il contratto verrà considerato automaticamente sciolto.

Solo se dopo la diffida nulla cambia, l'acquirente potrà rivolgersi al Tribunale.