

Il compromesso

Il "compromesso" (o "contratto preliminare") è il contratto con cui le parti interessate si accordano per iscritta sulle modalità della compravendita. Può essere stipulato per scrittura privata non autenticata o autenticata dal notaio; nel secondo caso è obbligatoria la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nel compromesso vanno indicati per iscritto: i dati anagrafici dei contraenti; il prezzo di vendita dell'immobile; la descrizione dell'immobile con i dati catastali; i tempi e modi di pagamento; la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria; la conformità dell'immobile alle disposizioni di legge e ai regolamenti urbanistici ed edilizi (condono edilizio compreso); la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito e il notaio incaricato a redigerlo. Il venditore deve garantire la libertà da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o, in caso lo stesso sia gravato da formalità pregiudizievoli, impegnarsi a renderlo libero a sue proprie cure e spese prima del rogito notarile. Al momento della sottoscrizione i documenti da presentare sono: atto di proprietà; scheda identificativa catastale,- regolamento di condominio e tabella millesimale della porzione immobiliare in oggetto; eventuale contratto di "arie; eventuale contratto di mutuo che grava sull'immobile; convenzioni col Comune o di lottizzazione, concessioni e licenze amministrative; domanda o concessione in sanatoria. E' consigliabile che il prezzo di vendita dell'immobile sia stabilito a "corpo", e cioè complessivamente, in base alla consistenza e non a metro quadrato. Qualora il venditore sia in regime di comunione di beni, il compromesso dovrà essere sottoscritto anche dal coniuge.