



## CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

**Introduzione** Tipi di proprietà Gli immobili possono essere di proprietà di una persona o di una collettività. La forma di proprietà collettiva, in cui più proprietari sono legati tra loro da una relazione personale, come lo sono per esempio i coniugi o gli eredi, viene chiamata proprietà comune. L'esercizio della proprietà e il diritto di disporre dell'immobile richiede l'unanime decisione dei proprietari. La comproprietà, invece, conferisce ad ogni proprietario il diritto di usufruire di una parte ideale dell'immobile, a prescindere da relazioni personali tra le parti. In particolare, la proprietà per piani è il diritto di comproprietà su un fondo (compreso l'edificio che sorge su di esso) e conferisce anche il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente una parte determinata di tale edificio; non sono oggetto del diritto esclusivo il suolo su cui sorge l'edificio, le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza e la solidità dell'edificio, le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali.

**Diritti di prelazione** Il diritto di prelazione dà diritto al suo titolare di acquistare l'immobile al prezzo proposto da un terzo prima che questo lo acquisti (diritto di prelazione ordinario), ovvero ad un prezzo predeterminato (diritto di prelazione limitativo). Il diritto di compera permette al suo titolare di acquistare in qualsiasi momento l'immobile ad un prezzo predeterminato. Il diritto di recupera, infine, permette al venditore di esigere dall'acquirente che gli renda l'immobile contro pagamento di un certo prezzo.

**Rapporti di vicinato, servitù e oneri fondiari** Oltre alle norme di diritto pubblico, vi sono diverse limitazioni al diritto di proprietà, in particolare, i diritti di vicinato (per esempio il diritto di passaggio, il diritto allo scolo delle acque o il diritto di passaggio delle condotte), le servitù (per esempio il diritto d'abitazione, l'usufrutto e il diritto di superficie che permette ad un terzo di fare e mantenere una costruzione su un fondo altrui) e gli oneri fondiari (che assoggettano il proprietario di un fondo ad una prestazione a favore di un terzo, per esempio l'onere di fornire una quantità determinata di legna).

**Imposta immobiliare** **Compravendita** **Definizione** Rispetto alla compravendita di beni mobili, la compravendita di beni immobili si distingue per alcune norme specifiche che riguardano, in particolare, la forma del contratto, le garanzie per difetti ed il trasferimento di utili e rischi.

**Forma** La compravendita di beni immobili richiede per la sua validità un atto pubblico davanti al notaio. Questo vale ugualmente per la stipula di una promessa di vendita, di un diritto di prelazione limitativo, di un diritto di compera o di recupera, per i quali è prevista anche l'annotazione nel registro fondiario. Nel caso di stipula di un patto avente ad oggetto un diritto di prelazione ordinario su un bene immobile, è invece sufficiente, ai fini della validità del patto, che il patto sia stipulato in forma scritta, senza la necessità di ricorrere ad un notaio e all'annotazione nel registro fondiario.

**Garanzie per difetti** Due aspetti della garanzia per difetti sui beni immobili sono differenti dal regime previsto per la compravendita di beni mobili. Primo, salvo patto contrario, il venditore deve risarcire il compratore se il fondo non ha l'estensione indicata nel contratto. Questo vale solamente per la grandezza del fondo e non vale, per esempio, per il volume di un immobile o la superficie di una quota di comproprietà. Secondo, la prescrizione della garanzia per i difetti di un fabbricato è di cinque anni dall'acquisto della proprietà (e non di due anni come nel caso della compravendita mobiliare). La discordanza tra il termine di prescrizione quinquennale previsto per i beni immobili e quello biennale previsto per i beni mobili è particolarmente problematica in materia di appalto, dove da un lato l'appaltatore può essere destinatario di un'azione a causa di un difetto dell'immobile durante cinque anni, mentre le sue pretese nei confronti dei fornitori si prescrivono dopo due anni. Tuttavia, nel caso in cui il difetto di un'opera immobiliare, realizzata nell'ambito di un appalto, sia causato dal difetto di un'opera mobiliare integrata, le azioni del committente per i difetti di tale opera mobiliare si prescrivono in 5 anni.

**Utili e rischi** Nella compravendita mobiliare il trasferimento di utili e rischi avviene sin dalla conclusione del contratto e questo anche se è stato fissato un termine differente per la consegna del bene. Il compratore, quindi, sostiene il rischio economico ("Preisgefahr"). In campo immobiliare però, se è stato pattuito un termine per la "consegna" del fondo al compratore, gli utili ed i rischi passano al compratore esclusivamente alla scadenza di questo termine.

**Registro fondiario** Il registro fondiario permette di informare il pubblico sui diritti relativi ai fondi e fa pubblica fede; pertanto, nessuno può eccepire di ignorare il suo contenuto. Chiunque, anche senza far valere un interesse, ha diritto ad avere informazioni sull'individuazione e la descrizione del fondo, il nome e l'identità del proprietario, la forma di proprietà e la data d'acquisto. Chi vuole consultare il registro fondiario, farsene rilasciare un estratto o ottenere altre informazioni, per esempio concernenti le ipoteche e le cedole ipotecarie, deve, invece, provare di avervi interesse. Tale interesse deve essere compatibile con le finalità del registro fondiario ed essere degno di protezione. Ad esempio, chi si ritiene titolare di un diritto reale ha un interesse economico attuale e degno di protezione, poiché l'incertezza circa il rapporto di diritto costituisce una minaccia suscettibile di pregiudizio attuale e la consultazione del registro permette la

cessazione della stessa. L'acquisto di un immobile mediante contratto di compravendita è valido con l'iscrizione del trasferimento della proprietà nel registro fondiario. Generalmente, tale iscrizione è richiesta dall'acquirente del fondo. Spese, tasse e imposte Le spese notarili per l'atto di compravendita dipendono principalmente dal prezzo dell'immobile. Le tariffe dei notai variano da Cantone a Cantone. In alcuni Cantoni il notaio è un pubblico ufficiale che deve attenersi al tariffario fissato dal suo Cantone, mentre nella gran parte dei Cantoni si tratta di un privato (di solito un avvocato) a cui sono delegati poteri pubblici, con maggiore flessibilità di stabilire assieme alle parti il suo onorario. Di solito le parti si dividono equamente le spese notarili. Va ad aggiungersi la tassa per l'iscrizione del trasferimento della proprietà nel registro fondiario, stabilita dal Cantone dove l'immobile è situato, che viene pagata, di norma, dall'acquirente. Infine, in molti Cantoni vi è un'imposta sull'utile in caso di alienazione dell'immobile, ovviamente a carico del venditore.