

Diritti e obblighi del venditore nella compravendita immobiliare



La decisione di vendere un immobile può derivare da varie motivazioni. Si può decidere di vendere casa per acquistarne un'altra più consona alle proprie esigenze. Oppure si vende un immobile per disporre della liquidità necessaria per realizzare un nuovo progetto. Anche nel caso della donazione immobiliare da un genitore ai figli, occorre prestare sempre attenzione a tutte le fasi della compravendita immobiliare. In particolare, analizziamo i **doveri e gli obblighi del venditore** sia nella fase preliminare del contratto preliminare sia nelle fasi successive alla stipula dell'atto notarile.

Il contratto di compravendita è disciplinato dall'*art. 1470 del Codice civile*. Con il contratto il venditore trasferisce la proprietà di un bene ad un altro soggetto, l'acquirente, dietro il corrispettivo di un importo pattuito tra le parti. In ambito immobiliare le parti, venditore e acquirente, sono tenute a rispettare obblighi ed impegni precisi. Sostanzialmente, il primo si impegna a cedere la proprietà dell'immobile oggetto di compravendita. Il secondo, l'acquirente, si impegna a corrispondere integralmente il prezzo pattuito nelle modalità concordate tra le parti. Il notaio svolge il ruolo di "garante" dell'atto di compravendita a tutela di entrambe le parti e del rispetto delle norme in materia civile, fiscale e urbanistica.

Diritti e obblighi del venditore

Il venditore ha il diritto di ricevere dall'acquirente l'integrale pagamento a saldo del prezzo pattuito. La transazione viene completata al momento della stipula dell'atto notarile. Se l'acquirente ricorre ad una banca per un mutuo ipotecario, l'importo verrà erogato dall'istituto di credito direttamente a favore dell'acquirente. Nel caso in cui l'acquirente sia in grado di provvedere direttamente al saldo del prezzo, il venditore riceverà un bonifico bancario o un assegno, preferibilmente circolare. In quel momento, ossia con il saldo del prezzo, si perfezionerà il contratto di compravendita immobiliare.

Il nostro ordinamento dispone in modo preciso i **doveri e gli obblighi del venditore**. Con il contratto di compravendita, il venditore (*art. 1476 c.c.*) infatti si obbliga a:

- consegnare l'immobile all'acquirente
- trasferire la proprietà o altro diritto reale a favore dell'acquirente
- garantire l'acquirente dal rischio di evizione e dai vizi

La consegna dell'immobile

L'*art. 1477 c.c.* precisa che l'immobile oggetto di compravendita deve essere consegnato "*nello stato in cui si trovava al momento della vendita*". Il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente anche gli accessori e le pertinenze dell'unità immobiliare. Spettano altresì all'acquirente anche i frutti derivanti dall'immobile con decorrenza dalla data di stipula dell'atto notarile. Il venditore è inoltre obbligato a rendere disponibili titoli e documenti relativi alla sua proprietà. Li analizziamo nel dettaglio di seguito.

Il venditore ha, inoltre, l'obbligo di custodire il bene con la diligenza del buon padre di famiglia sino alla data di consegna. Questa solitamente coincide con la data della stipula del rogito ma niente vieta che le parti possano accordarsi in modo differente. Con il contratto preliminare le parti possono accordarsi per la consegna dell'immobile anticipata rispetto al rogito. In questo caso l'acquirente viene immesso nel solo possesso. Il trasferimento della proprietà si compirà solo con l'atto notarile. Giova ricordare che in questo caso il venditore continua ad essere responsabile dell'immobile in termini civili e fiscali e che

eventuali inadempimenti posti in essere dall'acquirente durante il possesso saranno a suo carico.

Scarica gratis il [modello di contratto preliminare o compromesso di compravendita](#).

Il trasferimento della proprietà

Il venditore è obbligato a garantire il trasferimento del diritto reale a favore dell'acquirente. Pertanto, se al momento del contratto preliminare di compravendita l'immobile non fosse di proprietà del venditore “... questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore” (art. 1478 c.c.). Onde evitare di incorrere in lunghe ed estenuanti cause giudiziarie, è bene che l'acquirente si accerti sempre della effettiva proprietà dell'immobile in capo al venditore.

Il bene oggetto di compravendita potrebbe essere, infatti, di proprietà anche di più persone, fisiche o giuridiche. L'acquirente potrebbe incorrere nel rischio di sottoscrivere un compromesso di compravendita con un soggetto che è proprietario ma solo in parte del bene. Un **check up immobiliare** consente di chiarire ogni dubbio e disporre di una situazione chiara e definitiva.

La garanzia da evizione e da vizi

Si tratta di due forme di garanzia a tutela dell'acquirente, la prima di natura giudiziaria la seconda materiale. In entrambi i casi il venditore si obbliga a garantire l'acquirente da eventuali rischi derivanti da evizione o vizi occulti.

La garanzia per evizione

In conseguenza di un accertamento giurisdizionale della titolarità della proprietà in capo al venditore, si compie l'evizione (art. 1485 c.c.). L'acquirente in questo modo viene privato del suo diritto al trasferimento del bene. Gli obblighi del venditore in questo caso prevedono:

- il risarcimento del danno subito dall'acquirente
- la corresponsione del valore dei frutti
- il rimborso delle spese sostenute dall'acquirente

La garanzia da vizi

A norma dell'*art. 1490 c.c.*, il venditore deve garantire l'acquirente che l'immobile oggetto di compravendita sia indenne da vizi. I vizi possono non consentire l'utilizzo ed il godimento pieno o parziale del bene così come possono diminuire il valore attuale e prospettico. L'acquirente può optare per la risoluzione del contratto o per una azione risarcitoria. In ogni caso il venditore è obbligato a risarcire l'acquirente da eventuali danni e spese subiti.

Gli adempimenti a carico del venditore

L'*art. 1477* prevede espressamente, tra gli obblighi del venditore, la consegna dei documenti e titoli relativi all'immobile. Ma quali sono esattamente e, soprattutto, come si possono recuperare?

L'atto di provenienza

Il documento principale che attribuisce la titolarità giuridica di un diritto reale in capo al venditore è l'atto di provenienza. Questo può essere costituito da un atto di **compravendita**, di **donazione** o da una **successione**. Anche un **decreto di trasferimento** immobiliare del Tribunale costituisce un atto valido per la provenienza. Il venditore, in ogni caso, è tenuto a renderlo disponibile e consegnarlo all'acquirente. Come?

Gli atti di trasferimento di diritti reali sono archiviati negli Uffici di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) della Agenzia delle Entrate. Se l'atto è stato stipulato dopo il 1970, sarà possibile estrarlo attraverso la piattaforma Sister con una **visura ipotecaria**. In questo modo disporremo però solo dell'elenco delle formalità o atti registrati. Sarà necessario richiedere anche la **nota di trascrizione** in modo da disporre delle informazioni essenziali contenute nell'atto notarile.

Leggi anche >> **Atto di provenienza: cos'è e chi lo rilascia**

La conformità catastale

Nell'atto di compravendita l'immobile deve essere individuato attraverso i **dati catastali** (sezione urbana, foglio, particella o mappale, subalterno). In caso di ristrutturazioni o frazionamenti o variazioni d'ufficio i dati potrebbero essere variati nel corso del tempo. Il venditore

è obbligato a fornire all'acquirente tutta la documentazione necessaria per certificare la conformità catastale. In particolare, la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la **planimetria** depositata in Catasto per consentire all'acquirente di verificare eventuali difformità.

Il venditore, in sede di stipula dell'atto notarile, a pena di nullità dello stesso, deve asseverare che l'immobile oggetto di compravendita è conforme a quanto risulta in Catasto. La dichiarazione del venditore attiene non solo ai dati catastali ma, soprattutto, alla rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale che deve essere conforme allo stato reale.