

Nella attuale fase economica recessiva e di restrizione del credito questa formula contrattuale può favorire la circolazione di ricchezza

Alberto Zanni
presidente Confabitare

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE CON RISERVA DI PROPRIETÀ

La compravendita con riserva di proprietà (c.d. vendita con patto di riservato dominio) è una particolare forma di contratto con il quale un acquirente entra in possesso del bene ma non ne acquisisce la piena proprietà, che rimane al venditore fino a quando il compratore non ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo pattuito inizialmente dalle parti.

Si tratta di un particolare contratto di compravendita disciplinato dall'art. 1523 c.c. che viene utilizzato principalmente per la vendita con dilazione di pagamento del prezzo ed assolve la funzione di garanzia a favore del venditore.

Se alla scadenza dei pagamenti pattuiti l'acquirente non avrà interamente pagato quanto pattuito il venditore avrà il diritto di riprendersi l'immobile e il relativo possesso tramite la semplice richiesta di "risoluzione del contratto", qualunque cifra abbia pagato l'acquirente.

Il venditore dovrà restituire le somme riscosse salvo il diritto di trattenere una parte a titolo di compenso per l'uso dell'immobile da parte del compratore (art. 1526 c.c.) ed eventualmente il risarcimento di danni subiti dall'immobile.

Il mancato pagamento di una sola rata non

dà diritto al venditore di richiedere la risoluzione del contratto, salvo che questa non superi un ottavo del prezzo di vendita pattuito tra le parti. Questa tipologia di contratto è regolata dagli artt. 1523 ss. c.c. che prevede "nella vendita a rate con riserva di proprietà il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata del prezzo".

In pratica il prezzo di acquisto dell'immobile viene suddiviso in varie "tranches", quindi con pagamento frazionato nel tempo, ma il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento del pagamento totale del prezzo, nonostante il godimento immediato del bene.

Si tratta di una interessante forma di pagamento rateizzata spesso sostitutiva del mutuo. Nella attuale fase economica recessiva e di restrizione del credito nel campo immobiliare questa modalità può favorire la compravendita di immobili.

La vendita con riserva di proprietà deve essere espressamente concordata tra le parti e riportata nell'atto notarile di compravendita, che può essere trascritto a norma di legge.

Si prevedono due trascrizioni: una del diritto della riserva di proprietà a favore del vendi-

tore e una a favore dell'acquirente e a carico del venditore.

Queste le dichiarazioni specifiche che devono essere espresse nell'atto pubblico di compravendita:

- la compravendita viene stipulata per il prezzo, che le parti dichiarano, di Euro ... somma che verrà pagata dalla parte acquirente, senza onere alcuno di interessi, in rate mensili dell'importo di Euro ... ciascuna, scadenti il giorno ... di ogni mese, a partire dal ...

La parte acquirente acquisterà la completa proprietà dell'immobile in oggetto soltanto con il pagamento di detta somma, a copertura e saldo del totale prezzo pattuito. L'avenuto saldo totale del prezzo dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di quietanza, le cui spese, inerenti e dipendenti si convergono ad esclusivo carico della parte acquirente.

La parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata col giorno d'oggi e pertanto da oggi stesso saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri

condomiziali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.

Per quanto riguarda il sopra citato patto di riserva di proprietà in favore della parte venditrice, detto patto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ... come la parte acquirente espressamente acconsente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e 1524 del Codice Civile.

È evidente che all'acquirente non potrà essere concesso alcun finanziamento ipotecario durante il periodo di rateizzazione del prezzo; pertanto un eventuale mutuo potrà essere concesso da un Istituto Bancario solo al momento del saldo prezzo.

Qualora il venditore abbia in essere un mutuo sull'immobile potrà mantenerlo fino a quando non riceverà il pagamento dell'ultima rata del prezzo.

L'acquirente potrà accollarsi il mutuo esistente e quindi sospendere il pagamento delle rate acquistando in tal caso la piena proprietà dell'immobile.