



## LA PROPOSTA D'ACQUISTO VALE IL COMPROMESSO

**Ho sottoscritto in un'agenzia immobiliare, in qualità di venditore, una proposta irrevocabile d'acquisto di un immobile. La parte acquirente ha versato una caparra, che con la mia sottoscrizione si è trasformata in confirmatoria e solo dopo ho capito che con la mia firma la proposta valeva come compromesso. Sempre dopo ho scoperto che le condizioni di vendita sono troppo impegnative per me. Vorrei quindi capire se è mio diritto, prima di procedere al rogito, pretendere la sottoscrizione di un vero e articolato contratto preliminare. In caso contrario vorrei sapere se, decidendo di non procedere a rogito, dovrei versare alla parte acquirente il doppio della caparra.**

**Alessandro**

Gentile Alessandro, qualora la proposta di acquisto abbia gli elementi tali da assurgere a contratto preliminare (ovvero identificazione dell'immobile, prezzo, modalità di pagamento, termine per la stipula della compravendita), la sottoscrizione del contratto preliminare, se non prevista nella stessa proposta d'acquisto, può essere ritenuta superflua e inutile. In particolare, anche qualora vi sia disponibilità alla sottoscrizione di un preliminare, in assenza di accordo specifico con la parte che sta procedendo all'acquisto, questo ulteriore atto non potrà modificare le condizioni previste nella proposta d'acquisto. Deve quindi necessariamente attenersi a quest'ultima e alle condizioni che avete sottoscritto e concordato fra le parti in quel documento.

**Laura Cecchini, Aduc  
(Associazione per i diritti  
degli Utenti e Consumatori)**

