



Tratto da [www.idealista.it/news](http://www.idealista.it/news) del 10 Ottobre 2018

# Casa, che cos'è e come funziona la proposta d'acquisto

**Q**uando si è in cerca di una casa da acquistare e si è individuato l'immobile ideale, inizia un iter che - se non emergono inconvenienti - sfocia poi con l'acquisto della tanto desiderata abitazione. Tutto parte, in genere, con la proposta d'acquisto. Giampaolo Marozz, consigliere nazionale del Notariato, ha spiegato a *idealista/news* di cosa si tratta e come funziona.

## Che cos'è una proposta d'acquisto?

"La proposta d'acquisto è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: solitamente si tratta di un modulo prestampato fornito dall'agenzia immobiliare, ed è accompagnata dal versamento di una somma di denaro a titolo di 'caparra'. Una volta firmata, la proposta d'acquisto contiene impegni già vincolanti per l'acquirente che di solito si impegna a non revocarla per un determinato periodo di tempo. Non vincola il venditore che nel frattempo resta libero di valutare anche altre offerte.

Bisogna distinguere la proposta di acquisto dal contratto

preliminare di vendita o 'compromesso', con il quale il venditore e l'acquirente si obbligano a concludere una compravendita, stabilendone modalità e termini. Serve a impegnare le parti per il tempo necessario a risolvere eventuali problemi che non consentono la vendita immediata: ad esempio per l'acquirente la ricerca di un finanziamento e per il venditore la consegna di una nuova casa".

## Quale deve essere la durata?

"E' consigliabile stabilire un termine ridotto per l'efficacia della proposta, ad esempio una o due settimane, entro il quale il venditore potrà accettarla concludendo l'affare".

## La proposta d'acquisto prevede una caparra, quest'ultima a quanto deve ammontare?

"La proposta d'acquisto è accompagnata normalmente dal versamento di una somma di denaro a titolo di 'caparra'. In genere si tratta di qualche migliaio di euro stabilito in proporzione rispetto al

valore dell'immobile. Tale somma resta 'bloccata' (e quindi viene sottratta alla disponibilità dell'acquirente) per tutta la durata di validità della proposta di acquisto. Importante: l'assegno relativo alla caparra deve essere intestato direttamente al venditore".

#### Cosa succede se la proposta d'acquisto non viene accettata dal venditore?

"Se la proposta d'acquisto non viene accettata, la caparra verrà restituita al proponente che sarà libero di modificare la sua proposta, magari migliorando le condizioni".

#### Al contrario, cosa succede se la proposta d'acquisto viene accettata?

"Nel momento in cui la proposta dell'acquirente viene accettata dal venditore, con la firma di quest'ultimo si conclude di fatto l'accordo contrattuale e le parti sono vincolate al rispetto di quanto contenuto nella proposta accettata.

L'immediata nascita di un obbligo contrattuale impone di prestare grande attenzione alle clausole contenute nella proposta di

acquisto che solo con il consenso di entrambi i contraenti potrà essere modificata o integrata.

Sarà necessario quindi fare molta attenzione alle modalità e ai tempi di pagamento del prezzo, alla eventuale esigenza di richiedere un finanziamento, alla verifica della consistenza dell'immobile con riferimento alla regolarità urbanistica e degli impianti, ed infine ai tempi di consegna dell'immobile stesso.

#### Cosa accade, invece, se l'acquirente ci ripensa?

"Se il venditore ha già accettato, è essenziale capire se l'acquirente si sia riservato la possibilità di tornare indietro sui suoi passi avendo qualificato le somme versate a titolo di 'caparra penitenziale'.

Solo in questo caso potrà sciogliersi dal vincolo contrattuale perdendo solo la somma versata. In caso contrario, ovvero in caso di versamenti a titolo di 'caparra confirmatoria', per essere libero dall'impegno assunto dovrà ottenere il consenso del venditore, perdendo la somma versata a titolo di caparra ed esponendosi al rischio di eventuali ulteriori richieste di risarcimento danno da parte del venditore".

Tratto da [www.likecasa.it](http://www.likecasa.it) del 17 Ottobre 2018

## Vacanze invernali: dove conviene comprare la seconda casa

**M**olti italiani stanno decidendo dove passare le vacanze invernali. Questo è il periodo giusto anche per scegliere dove **comprare la seconda casa**.

Nonostante i prezzi sono in netta ripresa sono ancora ben lontani dai quelle che erano le valutazioni pre crisi.

La cifra media per l'acquisto di un'abitazione turistica in Italia si attesta nel 2018 a 2.173 euro al metro quadro.

#### Comprare seconda casa per le vacanze: dove conviene investire

Stando ai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare Turistico di Fimaa, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, le transazioni continuano a stazionare in territorio positivo per quanto concerne il **Veneto**.

Per quanto concerne i valori delle abitazioni turistiche venete hanno fatto registrare una flessione del 2% su base annuale, valore in linea con quanto già registrato nel 2017. È invece positivo il saldo delle compravendite, aumentate in un anno di circa il 3,5%.

I valori più alti della regione, com'è immaginabile, sono stati registrati a **Cortina d'Ampezzo**, che si piazza al sesto posto a livello nazionale nella classifica dei prezzi massimi degli

appartamenti con i suoi 10.900 euro al metro quadro.

Cortina è invece terza in un'altra speciale classifica, quella di tutte le località italiane di montagna più care alle spalle di Madonna di Campiglio e Courmayeur.

I costi calano se ci spostiamo sul litorale, dove Jesolo guarda tutti dall'alto con i suoi 4.200 euro al metro quadro per le nuove costruzioni. Subito dietro Albarella, in provincia di Rovigo, con 4.100 euro al metro quadro.

Allargando il dettaglio dell'analisi al resto dell'Italia l'Umbria è la regione che ha registrato il calo maggiore -4,5%, seguita da **Abruzzo** e Lazio -4,0% e **Sardegna** -3,5%.

Nelle località marine, il calo più contenuto si è registrato in **Puglia** -0,4%, mentre tra quelle di montagna o di lago la minore variazione negativa è stata rilevata nel Friuli Venezia Giulia -0,1%.

