

## IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE ANALISI COMPARATIVA TRA ORDINAMENTO AUSTRIACO ED ITALIANO

### Abstract

*Il presente contributo, realizzato in collaborazione con lo studio “Maggi Kathollnig Rechtsanwalts GmbH” si pone l’obiettivo di svolgere una breve analisi comparativa della prassi negoziale austriaca ed italiana in merito alla compravendita immobiliare, a partire dall’esame della forma e degli effetti del contratto nei due ordinamenti.*

### PARTE PRIMA: IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE NELL’ORDINAMENTO AUSTRIACO

A cura di **Enrica Maggi – Avvocato dello studio “Maggi Kathollnig Rechtsanwalts GmbH”**

#### LA FORMA

Relativamente alla forma del contratto di compravendita immobiliare, si evidenzia che, secondo il diritto austriaco, tale contratto può essere concluso teoricamente anche in forma verbale. In particolare, la Legge austriaca non prevede che il contratto di compravendita immobiliare di per sé debba essere un atto pubblico né che debba avere la forma scritta. Chiaramente, però, trattandosi di un contratto che generalmente impegna le due parti contraenti relativamente ad obbligazioni di una certa importanza, è sempre opportuno che gli accordi conclusi fra le parti contraenti vengano fissati in un documento scritto. Oltre a ciò occorre considerare che la validità del contratto di compravendita immobiliare non comporta automaticamente il passaggio di proprietà dell’immobile dal venditore all’acquirente. Ciò perché, secondo il diritto austriaco, tale passaggio di proprietà si attua solamente a seguito della trascrizione del contratto presso il Registro Immobiliare territorialmente competente. A questo proposito, va evidenziato che il contratto di compravendita può essere trascritto solo se la sottoscrizione della dichiarazione in esso contenuta, con la quale il venditore conferma di essere d’accordo alla trascrizione della proprietà in favore dell’acquirente, viene autenticata da un Notaio oppure dal Tribunale. In ragione di ciò, affinché si possa ottenere il passaggio di proprietà avente ad oggetto l’immobile è necessario che le sottoscrizioni apposte alla fine del contratto vengano autenticate.

#### CHI REDIGE IN AUSTRIA IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E L’APERTURA DEL CONTO CORRENTE FIDUCIARIO

In Austria il contratto di compravendita immobiliare può essere redatto e trascritto al Registro Immobiliare indifferentemente da un Avvocato oppure un Notaio; a questo proposito, entrambi questi professionisti hanno l’obbligo di agire secondo le norme dettate specificamente al riguardo dall’Ordine di appartenenza.

Per esperienza diretta, comunque, si evidenzia che un Avvocato, conoscendo anche le tipologie di eventuali processi che possono scaturire dalla conclusione di un contratto di compravendita immobiliare, può essere il professionista più idoneo nel caso in cui la fattispecie immobiliare sia particolarmente complessa ovvero allorquando le parti contraenti vogliano ottenere maggiore tutela.

Scegliere il professionista che dovrà occuparsi della redazione e trascrizione del contratto di compravendita è un momento delicato, poiché in Austria il prezzo di compravendita e le imposte da versare in connessione al contratto di compravendita immobiliare vengono solitamente versati su un conto corrente fiduciario, che il professionista apre e dedica alla singola transazione immobiliare. Ciò è particolarmente tutelante per entrambe le parti contraenti, per i seguenti motivi.

In particolare, una volta sottoscritto il contratto di compravendita, lo stesso non viene immediatamente trascritto al Registro Immobiliare; di norma, infatti, la trascrizione avviene dopo il decorso di diverse settimane dalla sottoscrizione. Tenuto conto di ciò, se l'acquirente pagasse il prezzo di compravendita direttamente al venditore, potrebbe rischiare di perdere i propri soldi se, per qualsivoglia ragione, il contratto non potesse essere trascritto ed il venditore facesse "sparire" i soldi. Proprio per evitare tale rischio dell'acquirente, è d'uso concordare già nel contratto di compravendita immobiliare che il prezzo di compravendita debba essere pagato dall'acquirente sul conto corrente fiduciario del professionista, il quale solitamente verserà il prezzo sul conto corrente del venditore solo a seguito della trascrizione del contratto presso il Registro Immobiliare.

Tale meccanismo evita eventuali future discordie fra le parti contraenti e, pertanto, è stato previsto dall'ordinamento austriaco a vantaggio delle stesse.

Avv. Enrica Maggi

\*\*\*\*\*

## PARTE SECONDA: IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE NELL'ORDINAMENTO ITALIANO

*A cura di Maria Rosaria Amelio – Avvocato De Simone Law Firm*

Come ben noto, in Italia il contratto di compravendita immobiliare è disciplinato dal Titolo III, "dei singoli contratti" del libro IV "delle Obbligazioni" del codice civile dall'articolo 1470 all'articolo 1547.

L'articolo 1470 rubricato "Nozione" del codice civile recita testualmente:

*"la vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo".*

Aldilà delle disposizioni che disciplinano compiutamente il contratto in esame, è da rilevare, in primo luogo, a fini comparatistici che l'art. 1350 c.c. impone la forma scritta a pena di nullità dei contratti aventi ad oggetto beni immobili.

Tuttavia, mentre nell'alveo dell'ordinamento austriaco la validità del contratto non determina un automatico passaggio del bene immobile all'acquirente, il Legislatore italiano ha qualificato la compravendita immobiliare in termini di contratto **consensuale** ad effetti traslativi, in cui il passaggio all'acquirente si perfeziona con il solo consenso delle parti al trasferimento, a prescindere dagli ulteriori adempimenti connessi alle posizioni di venditore e acquirente.

Dunque, nel nostro ordinamento il passaggio del bene **non** si realizza solo dopo la trascrizione nel Registro Immobiliare.

Un altro elemento caratterizzante l'istituto in esame è costituito dalla necessità (di cui all'art. 1350 c.c.) che l'atto di compravendita di un immobile venga redatto nelle forme di un atto pubblico o di una scrittura privata.

Teoricamente, dunque, il trasferimento del bene immobile potrebbe essere determinato dalla stipula di una mera scrittura intervenuta tra le parti; tuttavia, quest'ultima, nella forma suindicata, non può essere trascritta;

per tale ulteriore adempimento è necessario che il contratto rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal Notaio.

Un elemento che tende ad avvicinare i due ordinamenti in comparazione, rispetto all'istituto in oggetto, è la previsione della vendita dell'immobile con deposito fiduciario del prezzo su conto corrente gestito dal professionista.

Mentre in Austria, ma altresì in Francia, il deposito del prezzo per l'acquisto dell'immobile è elemento caratterizzante del contratto di compravendita immobiliare, in Italia tale possibilità è stata riconosciuta con la Legge sulla concorrenza (Legge n. 124/2017, articolo 1, commi 63 e seguenti), entrata in vigore solo nel 2017.

Tale norma consente al compratore di richiedere il deposito del prezzo al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita.

Anche nella disciplina legislativa nazionale, la *ratio* di tale intervento trova ragion d'essere nella necessità di tutelare l'acquirente da possibili situazioni di incertezza rispetto al bene acquisito, ben potendo trascorrere un breve o meno lasso temporale tra il rogito dell'atto e la successiva trascrizione, durante il quale potrebbe essere pubblicato un gravame inaspettato a carico del venditore: un'ipoteca, un sequestro, un pignoramento, una domanda giudiziale.

Pertanto, laddove venga «*richiesto da almeno una delle parti*», il notaio deve tenere in deposito il saldo del prezzo destinato al venditore fino a quando non sia eseguita la formalità pubblicitaria con la quale si acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza subire gravami.

Avv. Maria Rosaria Amelio