

Scheda informativa

Nessun problema con il contratto preliminare

Se siete interessati a una casa o a un appartamento su progetto, dovete spesso stipulare un contratto preliminare che vi obbliga al pagamento di un acconto. A cosa bisogna prestare attenzione?

• Contenuto del contratto preliminare

I contratti preliminari devono contenere tutti gli elementi contrattuali fondamentali del futuro contratto di compravendita o almeno le grandi linee. Tra questi rientrano soprattutto i dati seguenti:

- Denominazione delle parti contraenti
- Oggetto della compravendita
- Prezzo d'acquisto
- Accordo per un acconto (caparra penitenziale), laddove previsto

• Valido o no?

Un contratto preliminare è giuridicamente valido e applicabile solo quando è sancito da atto pubblico. Ciò è però raramente il caso per tali contratti. Di conseguenza: potete recedere dal contratto in qualsiasi momento e chiedere il rimborso dell'acconto. Viceversa non avete alcuna garanzia legale che l'acquisto dell'immobile andrà veramente a buon fine.

• Acconto

Prima di versare un acconto, verificate la solvibilità dell'offerente, informandovi presso il comune, gli architetti sul posto e i precedenti acquirenti. Richiedete un estratto del registro delle esecuzioni. Nel migliore dei casi concordate che l'acconto sia versato direttamente su un conto bloccato a vostro nome e possibilmente generi interessi.

• Risarcimento danni?

Se recedete da un contratto preliminare autenticato, l'acconto (caparra penitenziale) scade a favore del venditore. Se ciò non è sufficiente a coprire le sue spese, potrà anche far valere altri costi – ad esempio l'elaborazione del contratto di compravendita o modifiche apportate su vostra richiesta all'oggetto previsto. Se il contratto preliminare non è stato autenticato, al recesso potete chiedere la restituzione dell'acconto.

• Prescrizione

Il termine di prescrizione per il rimborso dell'acconto in linea di principio è di tre anni dalla data di recesso dal contratto di riservazione. Se siete venuti a conoscenza del vostro diritto al rimborso solamente in un momento successivo, il termine decorre a partire da tale momento. Il termine di prescrizione assoluto è di dieci anni dal pagamento. Attenzione: un sollecito non interrompe il termine di prescrizione. È necessaria un'esecuzione o il ricorso al giudice di pace.

Beobachter EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a per la pubblicazione online. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guida giuridica Beobachter

Altre domande? Esplorate la guida giuridica Beobachter. Qui troverete oltre 4'000 consigli di facile comprensione, come articoli esplicativi, promemoria, liste di controllo e modelli su tematiche di vita, economiche e legali.