Vendita di immobili: contenuti minimi del contratto

10 Marzo 2005

Uno dei requisiti del contratto è l`oggetto che, ai sensi dell`art.1346 del codice civile, deve essere certo e ben determinato.

In tema di compravendita immobiliare devono essere indicati nell`atto tutti gli elementi necessari per l`individuazione del bene e, trattandosi di atto per il quale è richiesta la forma scritta, tali elementi dovranno essere certi e oggettivi.

I dati identificativi dell`immobile dovranno pertanto essere o contenuti nell`atto o da questo richiamati e mai estrinseci a esso affinchè, anche in un momento successivo, possa essere definito senza equivoci il bene compravenduto.

è quanto ha precisato la Corte di Cassazione (Sez. II, sentenza n. 21893 del 19 novembre 2004).

Tra l`altro occorre richiamare l`attenzione anche su quanto previsto dalla Legge 210/04 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire e dal relativo decreto di attuazione in corso di approvazione definitiva. Le nuove norme, che entreranno in vigore con la pubblicazione del decreto attuativo, fissano, infatti, il contenuto minimo obbligatorio dei contratti preliminari di vendita di immobili in costruzione (caratteristiche tecniche della costruzione; planimetria dell`alloggio, delle pertinenze).