

2 luglio 2016 0:00

acquisto prima casa

In data 29/02/16, in qualità di parte promittente acquirente (privato), ho firmato un "preliminare di compravendita di immobile da costruire" con la parte promittente venditrice (impresa di costruzioni) avvalendomi del servizio di un'agenzia di intermediazione.

Trattasi di villetta a schiera ad angolo a completamento di un lotto di 3 villette totali (2 delle quali già finite e abitate).

Nel contratto sono riportate le seguenti parti:

a)"...la costruzione del fabbricato dovrà essere eseguita e completamente ultimata entro il termine massimo di 7 mesi dalla data di rilascio della variante salvo impossibilità dovuta a cause di forza maggiore, nella tolleranza di giorni trenta/sessanta, con relativa proroga del rogito notarile di ugual periodo..."

b)"...la somma rimanente di ics € verrà versata a saldo al rogito notarile entro e non oltre il 31/10/2016..."

Il problema è che ad oggi i lavori non sono ancora iniziati, l'impresa non ci fornisce dati precisi e quando li fornisce (solo se portata allo sfinimento) disattende quanto promesso.

Sono preoccupato perché abbastanza certo che non riusciranno a mantenere fede agli impegni assunti nei termini di data previsti (vedi nota riguardo al rogito entro il 31/10/16).

Attualmente pago un canone di affitto e ho già provveduto a dare disdetta dal contratto (ad ottobre devo lasciare l'appartamento).

Come posso tutelarmi di fronte a quanto sta accadendo?

E' possibile tramite l'agenzia di intermediazione stipulare con l'impresa un accordo tra le parti riguardo ad eventuali penali sui ritardi?

E' possibile che per le leggi vigenti in materia l'acquirente possa risultare non del tutto tutelato?

Ringrazio fin d'ora per la Vs disponibilità

cordialmente

Martino, da San Benedetto Po (MN)

Risposta:

la clausola penale per il ritardo doveva essere inserita nel contratto preliminare. Tuttavia qualora non sia rispettato il termine di consegna indicato può chiedere il risarcimento dei danni, ivi compreso eventuale nuovo canone di locazione ed oneri accessori.

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sosonline.aduc.it/info/cecchini.php>