23 ottobre 2008 0:00

Restituzione deposito proposta irrevocabile d'acquisto

L'11 luglio presso un agente immobiliare del costruttore ho firmato una proposta irrevocabile d'acquisto per un bilocale da costruire in un nuovo complesso residenziale. La proposta irrevocabile scadeva il 15 settembre. Non ho ricevuto entro questo termine alcuna accettazione scritta nè verbale dalla parte venditrice. Il 16 settembre, il giorno dopo quindi, mi telefona l'agente immobiliare e mi convoca alla firma del preliminare il 30 settembre. Mi presento e alla lettura del testo del preliminare d'acquisto faccio diverse obiezioni: non compaiono ii riferimento alla classe energetica B promessa verbalmente dall'agente immobiliare (purtroppo nel capitolato allegato non vi è cenno di classe energetica), non è specificato il nome del costruttore o delle ditte appaltatrici che eseguiranno i lavori, non è indicato l'ottenimento del permesso di costruzione ma solo la data della sua richiesta. Non firmo pertanto il compromesso e rimaniamo d'accordo che mi restituiranno il deposito versato alla proposta d'acquisto, in quanto il procuratore ammette verbalmente che in un primo tempo avevano pensato di raggiungere la certificazione di classe energetica B, ma lui può garantirmi solo C. Telefonicamente nei giorni successivi il procuratore della società costruttrice mi richiama e mi dice che può garantirmi l'ottenimento della classe B energetica della ditta Casa Clima di Bolzano. Sono interessato ma chiedo di metterlo per iscritto e inviarmi testo del nuovo compromesso. Qui è scritto testualmente: "La parte promittente venditrice garantisce che l'appartamento di cui al presente contratto preliminare avrà un fabbisogno annuo per il riscaldamento inferiore a 50 KWh., rispondente alla classe energetica B del sistema di classificazione di Casa Clima di Bolzano". Scopro che comunque la Casa Clima di Bolzano non certificherà il mio appartamento ma un termotecnico di fiducia del costruttore, mentre sul sito internet di Casa Clima si avverte che la Ditta Casa Clima certifica l'intero edificio e non certo un singolo appartamento. Alla mia richiesta di fare certificare energeticamente l'appartamento da Casa Clima agente e costruttore mi rispondono che invento scuse non plausibili.. Nel compromesso inoltre, diversamente dalle mie credo legittime richieste, non compare ancora chi è il costruttore che eseguirà i lavori. Faccio presente che ho formulato la proposta d'acquisto sulla base del nome di quel costruttore e della classe energetica B: loro dicono che sto cavillando. Non convinto, non ho firmato il compromesso ed i rapporti sono divenuti tesi. Cosa scrivere per ottenere indietro l'assegno di 10.000 euro versato a suo tempo con la proposta d'acquisto? Il ventilato accenno del procuratore della società costruttrice di obbligarmi legalmente ad adempiere agli obblighi della proposta irrevocabile di acquisto è fondato, vista l'esistenza di una trattativa dopo il termine di scadenza della stessa?
Andrea, da Parma (PR)

Risposta:
si', le trattative successive hanno valore. Potrebbe contestare che il compromesso e' differente da quanto prospettato nella proposta, ma visti gli importi in gioco le consigliamo di non limitarsi al nostro consiglio, e di chiedere ad un legale di sua fiducia un parere, documenti alla mano.