Vendita immobile in comunione dei beni

29/01/2024

Per vendere un immobile tra coniugi in comunione dei beni ci vuole la firma di entrambi?

Prima di firmare il rogito vero e proprio, ossia l’atto di trasferimento immobiliare dinanzi al notaio, le parti sottoscrivono il compromesso (il cosiddetto contratto preliminare). Il compromesso o la proposta di vendita possono anche essere sottoscritti da un solo coniuge senza perciò essere nulli. Invece per il rogito ci vuole la firma tanto del marito quanto della moglie.

Nel caso di compromesso firmato da un solo coniuge l’atto – come appena detto – è valido, fermo restando che, entro un anno, l’altro coniuge può impugnarlo; un’eventuale impugnazione però avrebbe effetti solo tra i due coniugi (con la richiesta dell’uno di risarcire l’altro), senza pregiudicare la validità dell’atto nei confronti dell’acquirente che ben potrebbe comunque obbligare i coniugi alla sottoscrizione del rogito notarile. E se questi non dovessero adempiere, l’acquirente potrebbe agire dinanzi al giudice per ottenere o la restituzione del doppio della caparra oppure una sentenza che trasferisca la proprietà dell’immobile.

Il coniuge che non ha firmato il compromesso potrebbe anche rinunciare all'impugnazione, così sanando il difetto di firma: ciò avverrebbe con una dichiarazione espressa che può anche avvenire senza il notaio.

Il compratore non può però rifiutarsi di presentarsi dal notaio e acquistare l'immobile solo per l'assenza del consenso dell'altro coniuge perché è solo quest'ultimo – come abbiamo appena detto – che può contestare la validità dell'atto o può, in alternativa, convalidarla con una dichiarazione espressa.

Attenzione però: la firma di entrambi i coniugi sull'atto di vendita è necessaria solo per gli immobili in comunione. Ricordiamo che non cadono in comunione i beni che, anche se acquisiti dopo il matrimonio, sono il frutto di donazioni, di eredità oppure che sono stati acquistati con il ricavo proveniente dalla vendita di beni ricevuti in eredità o in donazione oppure coi soldi ricavati da un risarcimento del danno.

Cosa deve controllare l'acquirente per sapere se un immobile è in comunione?

È piuttosto improbabile, nella prassi, che l'immobile possa essere venduto ad opera di un solo coniuge, senza il consenso dell'altro. Questo perché, da quando esistono i registri immobiliari telematici, chiunque può verificare, in qualsiasi momento, chi sia il proprietario del bene attraverso una visura immobiliare che si può chiedere presso l'Agenzia delle Entrate. Peraltro, la giurisprudenza ha esteso la responsabilità del notaio a tutti i casi in cui questi non verifichi prima tutti i presupposti di validità dell'atto. Sicché, chi compra da un soggetto che non è l'esclusivo proprietario può poi rivalersi contro il notaio che non lo abbia avvisato dei possibili vizi della compravendita. La responsabilità viene estesa anche all'Agenzia immobiliare che abbia fatto da tramite.

Come fare a sapere se si è in comunione dei beni?

Potrebbe succedere che i coniugi non sappiano se l'immobile è in comunione o no. Questo succede perché molte coppie si sposano senza prestare attenzione a questo profilo legale. Ebbene, se il matrimonio è stato contratto dopo il 20 settembre 1975, la coppia è in comunione dei beni a meno che non abbia dichiarato una volontà diversa. Per poter verificare tale circostanza si può fare una richiesta di visione dell'atto di matrimonio o delegare tale compito a un notaio.