QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

38

OTTOBRE 2026

LA COMPRAVENDITA RESIDENZIALE · AGENZIA, VENDITORE, ACQUIRENTE

La compravendita immobiliare in Italia

Manuale delle procedure, dei documenti e delle tutele

Una compravendita immobiliare non è un atto: è una catena di atti. Comincia con un incarico firmato in cucina, passa per una proposta scritta su un modulo, si consolida in un preliminare, attraversa una banca, e finisce davanti a un notaio che in venti minuti legge ad alta voce il risultato di mesi di lavoro. Ogni anello ha le sue regole, i suoi documenti, i suoi termini e le sue tutele, e la catena si rompe sempre nel punto in cui qualcuno ha dato per scontato che non servisse guardare. Questo Quaderno ricostruisce l'intera sequenza dal primo contatto agli adempimenti dei mesi successivi, e la racconta tre volte: dal banco dell'agenzia, dalla parte di chi vende e dalla parte di chi compra. Tratta l'immobile residenziale, e tiene distinte le due situazioni che il mercato confonde ogni giorno, la prima casa e la seconda casa.

> Nella compravendita immobiliare la protezione non nasce dal contratto che si firma alla fine, ma dai documenti che si raccolgono all'inizio. Le nullità di legge, oggi, colpiscono la dichiarazione mancante e non la difformità reale: l'atto resta valido, e il problema resta al compratore. Chi verifica prima del preliminare tratta; chi verifica al rogito subisce.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	La compravendita immobiliare in Italia. Manuale delle procedure, dei documenti e delle tutele, per l'agenzia, il venditore e l'acquirente, con le differenze fra prima casa e seconda casa
Categoria	La Compravendita Residenziale · Manuale operativo
Chiusura redazionale	15 ottobre 2026
Metodo di verifica	Norme lette sul testo pubblicato da Normattiva con data di vigenza impostata al 15 ottobre 2026, e alla data dell'epoca quando il testo parla di un regime passato. Pronunce della Corte di cassazione dal 2021 lette nel testo integrale dell'archivio ufficiale della Corte; per le pronunce anteriori, che l'archivio non copre, principio riscontrato nelle pronunce successive che lo riportano, e in un solo caso, dichiarato nel testo, su fonte secondaria qualificata. Corte costituzionale e prassi dell'Agenzia delle entrate riscontrate sui rispettivi archivi ufficiali; per una risposta dell'Agenzia, dichiarata nel testo, l'archivio riporta l'oggetto e il contenuto è riscontrato su fonte secondaria qualificata. Per ogni pronuncia è stata cercata la giurisprudenza di segno contrario. Dati che possono variare dopo la chiusura: tassi della Banca centrale europea, la cui riunione successiva alla chiusura è fissata al 29 ottobre 2026; disciplina del Fondo di garanzia prima casa; decreto ministeriale sulla dichiarazione IMU; recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275; legge di bilancio 2027, della quale alla data di chiusura esiste il solo Documento programmatico di bilancio, approvato dal Consiglio dei ministri il 13 ottobre 2026, e non ancora un testo di legge
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Agenti e operatori immobiliari, come manuale di conduzione dell'incarico e della trattativa; proprietari che vendono, come mappa dei documenti da produrre e delle responsabilità da non assumere; acquirenti, come guida alle verifiche, ai termini e alle tutele; professionisti della compravendita e amministratori di condominio per le parti di rispettiva competenza
Perimetro	Immobili a destinazione residenziale in Italia, venduti da privati o da imprese. Restano fuori: le aste immobiliari (Quaderno N.34), le locazioni, gli immobili strumentali e commerciali, le successioni e le donazioni se non come titolo di provenienza, i terreni se non come pertinenza

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Quaderni USEC collegati	N.02 «Prima casa e abitazione principale» (le due nozioni e le scadenze fiscali); N.19 «Tolleranze immobiliari» e N.20 «Sanatorie» (difformità e stato legittimo); N.21 «Garanzie sul bene» e N.22 «Garanzie sull'adempimento» (vizi, evizione, trascrizione del preliminare, deposito del prezzo); N.23 «Mutui 2026» e N.24 «Under 36» (finanziamento e Fondo di garanzia); N.26 «Agenzie immobiliari» e N.28 «Incarico di mediazione» (mediazione e provvigione); N.27 «Il nuovo APE» (prestazione energetica); N.30 «Contratti sotto condizione» (condizione di mutuo); N.35 «Open house» (raccolta competitiva delle offerte); N.36 «Le chiavi prima del rogito» (consegna anticipata); N.37 «La procura» (stipula per rappresentante); N.40 «La responsabilità del notaio» (perimetro e termini dell'azione dopo il rogito); N.41 «Ante 67» (stato legittimo degli edifici anteriori al 1° settembre 1967). Richiamati nei singoli capitoli per i profili di rispettiva competenza anche i Quaderni N.03 e N.11 (donazioni), N.05 (agibilità e Salva casa), N.18 (ristrutturazione in condominio), N.32 (bonus edilizi) e N.34 (aste immobiliari)
Note di coordinamento	Il capitolo 21 recepisce il regime dell'imposta di registro sul preliminare introdotto dal D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, già oggetto della nota di coordinamento del Quaderno N.36: caparra confirmatoria e acconti non soggetti a IVA scontano entrambi lo 0,5 per cento dal 1° gennaio 2025, e il Quaderno N.22 applica la stessa regola. Il capitolo 12 recepisce la modifica dell'art. 35, comma 22, del D.L. 223/2006 operata dall'art. 22 della L. 13 dicembre 2024, n. 203. Il capitolo 17 non riprende dal Quaderno N.23 alcun valore puntuale di tasso, superato dalla decisione del Consiglio direttivo della Banca centrale europea del 10 settembre 2026, e riporta soltanto il tasso deliberato in quella sede, con data e fonte. Il capitolo 9 aggiorna lo stato del recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275 rispetto al Quaderno N.27. Il capitolo 5 adotta la formulazione tecnicamente esatta della riforma operata dalla L. 182/2025, che ha soppresso l'azione di restituzione e non l'azione di riduzione. Due allineamenti alla collana: la prescrizione annuale dell'azione di garanzia per vizi è interrompibile con atti stragiudiziali di costituzione in mora, come già registrato dal Quaderno N.21 sulla scorta di Cass. Sez. Un. 18672/2019; e la dicitura «caparra confirmatoria e acconto prezzo» non è contraddittoria, secondo Cass. Sez. II 23592/2025, che la riferisce alla duplice funzione alternativa della caparra.
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale, citata per estremi verificati: il codice civile, in particolare gli artt. 732, 1176, 1326, 1328, 1329, 1335, 1350, 1351, 1353, 1358, 1359, 1385, 1386, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1475, 1476, 1477, 1483, 1489, 1490, 1491, 1492, 1495, 1497, 1599, 1602, 1669, 1754, 1755, 1756, 1757, 1759, 2645-bis, 2648, 2650, 2671, 2699, 2700, 2775-bis, 2809, 2932 e 2946, e l'art. 1130 in materia condominiale; le disposizioni per l'attuazione del codice civile, art. 63, commi 4 e 5; il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 9-bis, 24, 34-bis e 46; la legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40; la legge 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29; il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con la Tariffa allegata; il D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 15, 16-bis e 67; il D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, art. 11, e il D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123, applicabile dal 1° gennaio 2027; il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; il D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122; il D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231; la legge 3 febbraio 1989, n. 39; il D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206; il D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385; il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601; la legge 23 dicembre 2005, n. 266; la legge 27 dicembre 2019, n. 160; la legge 27 dicembre 2013, n. 147; il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; la legge 2 dicembre 2025, n. 182; la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e la legge 23 dicembre 1998, n. 448; il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28; il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149. Le pronunce della Corte di cassazione sono indicate per sezione, numero e data; dove la sezione non è stata confermata alla fonte, la pronuncia è citata senza sezione. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto da parte del professionista abilitato. Serve a sapere che cosa chiedere, che cosa pretendere e che cosa non firmare, non a fare a meno della consulenza.

NOTA METODOLOGICA

Ogni affermazione è ancorata alla fonte. Le norme sono citate per tipo, numero, anno, articolo e comma, nel testo vigente al 15 ottobre 2026 letto su Normattiva con data di vigenza impostata; le pronunce di legittimità per sezione, numero e data di deposito, come risultano dall'archivio ufficiale della Corte. In coda a ciascun capitolo una riga «Fonti» collega le affermazioni del capitolo ai riferimenti. Le vicende raccontate sono ricostruite dalle massime e dai commenti pubblicati delle pronunce che le hanno decise; gli scenari numerici sono dichiarati come esempi illustrativi e costruiti su norme vigenti, mai presentati come rilevazioni di mercato. Dove la questione è controversa o l'orientamento non è consolidato, il testo lo dichiara anziché presentare come pacifico ciò che non lo è: è il caso del rimborso dell'imposta proporzionale versata sul preliminare quando il definitivo non si stipula, punto che la riforma del 2024 non ha disciplinato. Il Quaderno non riporta valori di mercato, forbici di tasso, stime di onorari o tempi medi di erogazione: sono dati che invecchiano tra la scrittura e la lettura, e USEC li pubblica soltanto nelle sedi che li datano, l'Osservatorio Trimestrale e l'Outlook.

Prefazione · La forma dell'atto, la sostanza del bene

Ci sono manuali che nascono da una domanda e manuali che nascono da una constatazione. Questo nasce da una constatazione, e conviene enunciarla subito perché è il perno di tutto ciò che segue: il diritto italiano della compravendita immobiliare protegge **la forma dell'atto** con una precisione notevole, e lascia sostanzialmente scoperta **la corrispondenza fra ciò che l'atto dichiara e ciò che l'immobile è**.

Non è un'impressione, è il risultato di due passaggi giurisprudenziali che questo Quaderno ricostruisce per intero. Le Sezioni Unite, nel 2019, hanno qualificato come nullità *testuale* quella urbanistica dell'art. 46 del testo unico dell'edilizia: colpisce la dichiarazione mancante, non la difformità reale. La Seconda Sezione, nel 2025, ha detto la stessa cosa della nullità catastale dell'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52 del 1985: in presenza della dichiarazione il contratto è valido a prescindere dalla sua veridicità, salvo difformità palesi. La simmetria è ormai piena, e produce un esito che nessuno spiega al cliente: l'atto regge, e l'immobile difforme resta a chi lo ha comprato.

Questo non è un difetto del sistema: è la sua logica. La certezza della circolazione dei beni immobili esige che un rogito non venga travolto, anni dopo, da uno scostamento di venti centimetri. Il prezzo di quella certezza, però, è che la verifica sostanziale non è delegata a nessuno. Non al notaio: il suo perimetro è ampio e non è affatto formale, perché comprende le visure ipotecarie e catastali, la continuità delle trascrizioni, l'identificazione catastale e la verifica degli intestatari, le menzioni urbanistiche e la loro riferibilità all'immobile, le dichiarazioni sulle modalità di pagamento e sulla mediazione, gli obblighi antiriciclaggio, e di tutto questo egli risponde per colpa lieve. Quel perimetro, però, non comprende l'accertamento tecnico della conformità dell'immobile ai titoli, che presuppone un rilievo e non una lettura di atti. Non al mediatore, che per legge deve comunicare le circostanze note o conoscibili con l'ordinaria diligenza, ma che non è un perito e non è tenuto a indagini tecnico-giuridiche specialistiche. Non al legislatore, che ha scelto di sanzionare l'omissione della dichiarazione e non la difformità dichiarata. La verifica sostanziale appartiene alle parti, e l'unico momento in cui ha un valore negoziale è quello che precede la firma.

Da qui la scelta di impianto che distingue questo manuale da una guida: il **dossier documentale viene prima dei contratti**, e non dopo. Non perché i contratti contino meno, ma perché quando si arriva al contratto la posizione è già presa. Chi ha in mano il fascicolo dell'immobile prima di impegnarsi può chiedere un prezzo diverso, un termine diverso, una garanzia diversa, oppure può andarsene senza avere perso nulla. Chi lo legge dopo può soltanto scegliere fra accettare e litigare, e i termini entro cui litigare sono i più brevi dell'intero diritto dei contratti: otto giorni dalla scoperta per denunciare un vizio, un anno dalla consegna per la prescrizione dell'azione, con l'onere della prova che dal 2019 le Sezioni Unite hanno posto a carico di chi compra.

Perché adesso

Un manuale si giustifica quando la mappa non corrisponde più al terreno. Negli ultimi ventiquattro mesi tre interventi hanno riscritto altrettanti capitoli della materia. Il decreto del maggio 2024, convertito in luglio, ha ridefinito lo **stato legittimo** degli immobili e ha introdotto un doppio regime di tolleranze costruttive che convive con quello generale e che quasi ovunque viene citato per metà. Il decreto legislativo del settembre 2024 ha cambiato, dal 1° gennaio 2025, la **tassazione del preliminare**, allineando allo 0,5 per cento caparre e acconti e introducendo un tetto che prima non esisteva. La legge del dicembre 2025 ha smontato l'**azione di restituzione** contro i terzi aventi causa dal donatario, modificando un assetto che condizionava il mercato delle provenienze donative da vent'anni. A queste si aggiungono due testi unici, sull'imposta di registro e sulle imposte sui redditi, che dal 1° gennaio 2027 rinumereranno gli articoli che oggi tutti citiamo a memoria.

Chi ha imparato il mestiere prima del 2024 lavora, su almeno tre snodi, con una cartografia superata. Non per disattenzione: perché le modifiche sono arrivate in ordine sparso, per decreto, e nessuna di esse è stata accompagnata da una riscrittura sistematica.

Come è stato costruito, e perché la cosa conta

La profondità di un documento non si misura dal numero delle pagine ma dal numero delle affermazioni che reggono a un controllo ostile. Questo Quaderno è stato costruito perché reggesse, e il metodo è dichiarato qui perché il lettore possa pesarlo.

Ogni norma citata è stata letta sul testo pubblicato da **Normattiva**, con la data di vigenza impostata esplicitamente al giorno della verifica, e non su ricostruzioni di terze fonti. Quella lettura fa emergere dettagli che le fonti secondarie riportano raramente per intero: la soglia dei cinquemila euro sul contante risulta dal combinato di due commi diversi dell'art. 49, mentre il solo comma 1 continua a indicarne tremila; la sanzione sulla dichiarazione di mediazione in atto vive nel comma 22.1 dell'art. 35 del decreto del 2006 e non nel comma 22; e la riforma del 2025 ha collocato le domande di riduzione delle *donazioni* e quelle delle *disposizioni testamentarie* in due numeri diversi dell'art. 2652 del codice civile, con regimi che non coincidono. Tre dettagli, all'apparenza. Nella pratica, tre modi diversi di sbagliare una verifica ipotecaria, una dichiarazione in atto e un consiglio sul contante.

Le pronunce della Corte di cassazione dal 2021 sono state lette nel **testo integrale** pubblicato dall'archivio ufficiale della Corte; per quelle anteriori, che l'archivio non copre, il principio è stato riscontrato nelle pronunce successive che lo riportano. Per ciascuna è stata cercata anche la giurisprudenza di **segno contrario**, e dove un contrasto esiste il testo lo dice invece di sceglierne un lato in silenzio.

C'è infine una cosa che questo Quaderno fa e che vale la pena dichiarare, perché è la meno comune. Registra **ciò che non ha usato**: estremi che circolano nel settore, e che il lettore troverà citati altrove, qui non compaiono, perché superati da modifiche sopravvenute o perché non hanno trovato riscontro certo sulla fonte. E registra **ciò che non ha potuto chiudere**: il regime del rimborso dell'imposta versata sul preliminare quando il definitivo non si stipula resta controverso, e il documento lo dice invece di scegliere la soluzione più comoda. Un documento che dichiara i propri limiti è più affidabile di uno che non ne ha.

Tre lettori, tre usi

Il manuale è scritto per essere letto da tre posizioni che non sono simmetriche, e ciascuna vi trova cose diverse.

L'**agente immobiliare** vi trova il perimetro esatto dei propri obblighi informativi, che la Cassazione ha definito con precisione crescente, e il punto in cui la provvigione matura e quello in cui si perde; vi trova le incompatibilità e l'unica deroga che la legge ammette; vi trova il regime del recesso di quattordici giorni, che salgono a trenta quando la visita a domicilio non è stata richiesta, ed è il rischio più sottovalutato dell'incarico raccolto a casa del cliente, e la modifica del gennaio 2025 sulla dichiarazione in atto, che la collana non aveva ancora recepito.

Il **venditore** vi trova la lista di ciò che deve produrre prima di andare sul mercato e di ciò che non deve dichiarare senza esserne certo, perché è sulle sue dichiarazioni che si regge la validità del rogito; vi trova il calendario delle scadenze fiscali che lo riguardano e il conto, spesso ignorato, di ciò che perde vendendo prima del quinquennio.

L'**acquirente**, e con lui l'investitore non professionale, vi trova l'ordine delle verifiche, i termini entro cui i rimedi restano azionabili e le clausole che trasformano una buona intenzione in un obbligo esigibile. Il capitolo sul fisco tiene separate, voce per voce, la prima casa e la seconda casa, perché è lì che si concentra la differenza economica dell'operazione e perché le due nozioni che il mercato confonde, prima casa e abitazione principale, non coincidono quasi mai per intero.

Il fascicolo, e lo strumento che lo formalizza

Il cuore operativo del manuale è il dossier del capitolo 4: diciassette voci da accertare prima che il vincolo si formi, di ciascuna delle quali va verbalizzata l'esistenza o l'irrilevanza. Non è un elenco di cortesia. È la ricognizione che, se eseguita per tempo, sposta la trattativa e, se omessa, la determina.

Proprio perché quella ricognizione richiede metodo e va documentata, USEC l'ha formalizzata in uno strumento dedicato. Il **Report VIP-DDS**, Due Diligence Selling, è uno degli otto report della metodologia VIP ed è la ricognizione documentale dell'immobile condotta **in vista della vendita**: applica la stessa lista di controllo del capitolo 4, con un metodo dichiarato e un esito tracciabile, e per ciascuna voce indica se il documento esiste, se corrisponde allo stato di fatto, che cosa manca e quale intervento serve per colmarlo. La sua funzione è la stessa che il manuale attribuisce al fascicolo: non certificare l'immobile, che è compito del tecnico abilitato e del notaio, ma **consegnare alle parti, prima della firma, un quadro documentale verificato e ordinato**, sul quale prendere una decisione informata.

Come si legge

Le sei Parti seguono l'ordine della prudenza e non quello della cronologia. La Parte I disegna la mappa e distingue i tre punti di vista. La Parte II è il dossier: quale diritto si compra, che cosa chiedere, a chi, e che cosa rivela ciascun documento. La Parte III percorre il filo contrattuale, dall'incarico di mediazione agli adempimenti che seguono il rogito. La Parte IV tiene separate, su ogni voce, la prima casa e la seconda casa. La Parte V spiega che cosa accade quando qualcosa va storto e quali rimedi restano davvero praticabili. La Parte VI traduce tutto in liste di controllo per profilo, clausole in forma giuridica e moduli.

Chi ha poco tempo cominci da due capitoli: il **4**, che contiene il dossier documentale, e il **29**, che contiene le tre liste di controllo. Sono le pagine che, sole, cambiano il modo in cui si conduce una trattativa.

Resta l'avvertenza che chiude ogni pubblicazione USEC e che qui vale più che altrove. Questo è un documento informativo e divulgativo: non è un parere legale, fiscale o tecnico, e non sostituisce il notaio, l'avvocato e il tecnico abilitato sul caso concreto. Serve a un'altra cosa, che nessuno di quei professionisti può fare al posto del cliente: sapere che cosa chiedere, a chi, e in quale momento. È una competenza che vale quanto un parere, e che a differenza di un parere non si compra: si acquisisce.

«Chi verifica prima tratta. Chi verifica dopo subisce.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

Corrado M. Artale
Presidente del Comitato Tecnico USEC

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · TREDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Proposta d'acquisto**: la dichiarazione con cui l'aspirante compratore si impegna a comprare a un certo prezzo e a certe condizioni. Se è completa e viene accettata, e l'accettazione arriva a chi l'ha fatta, il contratto c'è già (artt. 1326 e 1335 c.c.). Non è un modulo interlocutorio.
- **Contratto preliminare**, chiamato in pratica compromesso: l'accordo con cui le parti si obbligano a stipulare in futuro la vendita (art. 1351 c.c.). Vincola entrambe e, se non viene rispettato, può essere eseguito dal giudice con una sentenza che tiene luogo del contratto (art. 2932 c.c.).
- **Caparra confirmatoria**: la somma versata alla firma che, in caso di inadempimento, si perde o si restituisce raddoppiata, previo recesso (art. 1385 c.c.). È diversa dall'**acconto**, che è solo un anticipo di prezzo e va restituito se l'affare non si chiude, e dalla **caparra penitenziale**, che è il prezzo pattuito per potersi tirare indietro (art. 1386 c.c.).
- **Rogito**: l'atto notarile di compravendita, cioè il contratto definitivo. È il momento in cui la proprietà passa e il prezzo si salda.
- **Trascrizione**: l'annotazione dell'atto nei registri immobiliari, che lo rende opponibile ai terzi. Un acquisto non trascritto è valido fra le parti ma non protegge da chi trascrive prima.
- **Stato legittimo**: la fotografia edilizia legale dell'immobile, cioè che cosa risulta autorizzato dai titoli (art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001). Non coincide necessariamente con quello che si vede.
- **Conformità catastale**: la corrispondenza fra la planimetria depositata in catasto e lo stato di fatto, che gli intestatari devono dichiarare in atto, o un tecnico attestare, a pena di nullità (art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985).
- **Tolleranza costruttiva**: lo scostamento dalle misure del progetto che la legge non considera violazione edilizia, entro percentuali determinate (art. 34-bis D.P.R. 380/2001).
- **APE**, attestato di prestazione energetica: il documento che certifica quanta energia consuma l'immobile e in quale classe si colloca. Va consegnato e allegato all'atto (art. 6 D.Lgs. 192/2005).
- **Prima casa**: un regime fiscale agevolato che si verifica una tantum rispetto al singolo trasferimento, al rogito, e resta acquisito se non si decade; ricorrendone i presupposti se ne può fruire di nuovo in un acquisto successivo. L'**abitazione principale** è un'altra cosa: è la casa in cui si dimora e si risiede davvero, e viene verificata anno per anno. Le due nozioni non coincidono, e da questa differenza dipendono l'IMU, le detrazioni e la plusvalenza.
- **Prezzo-valore**: il meccanismo che consente all'acquirente persona fisica di pagare le imposte d'atto sul valore catastale invece che sul prezzo, se lo chiede al notaio nell'atto (art. 1, comma 497, L. 266/2005). Il prezzo va comunque dichiarato per intero.
- **Provvigione**: il compenso del mediatore, dovuto da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (art. 1755 c.c.). Matura quando il vincolo si forma, non quando si visita l'immobile.
- **Diritto reale**: il diritto che ha per oggetto l'immobile, come la proprietà, l'usufrutto, l'abitazione, la servitù o l'ipoteca. Si costituisce per iscritto e si rende opponibile ai terzi con la trascrizione o, per l'ipoteca, con l'iscrizione (artt. 1350, 2643 e 2808 c.c.; capitolo 6).

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · LA MAPPA	PARTE II · IL DOSSIER	PARTE III · IL PERCORSO	PARTE IV · IL FISCO	PARTI V e VI · TUTELE E STRUMENTI
1. La compravendita è una catena	4. Il dossier documentale	12. L'incarico di mediazione	20. Prima casa e abitazione principale	26. Le garanzie sul bene

PARTE I · LA MAPPA	PARTE II · IL DOSSIER	PARTE III · IL PERCORSO	PARTE IV · IL FISCO	PARTI V e VI · TUTELE E STRUMENTI
2. I tre protagonisti e i loro rischi	5. La provenienza	13. La proposta d'acquisto	21. Le imposte sull'acquisto	27. Inadempimenti e rimedi
3. Le sette fasi e il calendario	6. I diritti reali	14. Caparra e acconto	22. Il prezzo-valore	28. Comprare dal costruttore
	7. Lo stato legittimo e le tolleranze	15. Il preliminare e la trascrizione	23. Requisiti, termini, decadenza	29. Check list per profilo
	8. La conformità catastale	16. Le condizioni e il mutuo	24. Il lato del venditore	30. Le clausole in forma giuridica
	9. Agibilità, APE, impianti	17. Dalla delibera all'erogazione	25. IMU, TARI e detrazioni	31. Domande e risposte
	10. Il condominio · 11. Vincoli, prelazioni, locazioni	18. Il rogito · 19. Dopo il rogito		32. Conclusioni · Appendice · Fonti

Strumenti operativi: il dossier documentale in diciassette voci (capitolo 4); il calendario dei termini (capitolo 3); diciotto tabelle, fra cui la tabella grande prima casa contro seconda casa (capitolo 25); tre check list per profilo, agenzia, venditore e acquirente (capitolo 29); undici clausole in forma giuridica (capitolo 30); in Appendice il modulo di raccolta documentale, la clausola di condizione sospensiva di mutuo e il verbale di consegna delle chiavi (Moduli 1, 2 e 3).

1.

La compravendita è una catena, e si rompe dove è più sottile

Una compravendita immobiliare, vista dal cliente, è un evento: il giorno del rogito. Vista da chi la conduce è una sequenza di atti giuridici distinti, ciascuno con una propria forma, un proprio effetto e un proprio termine, che si succedono nell'arco di mesi e che possono produrre vincoli molto prima che qualcuno se ne accorga. L'errore più costoso della pratica immobiliare italiana non è scegliere male l'immobile: è credere che il momento dell'impegno coincida con il momento della firma davanti al notaio.

Non è così. Una proposta d'acquisto completa negli elementi essenziali, accettata dal venditore e la cui accettazione sia giunta a conoscenza del proponente, è un contratto concluso ai sensi degli artt. 1326 e 1335 del codice civile; e se il suo contenuto è quello di una promessa di vendita, è un contratto preliminare vincolante, azionabile davanti al giudice ai sensi dell'art. 2932. Le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la sentenza 6 marzo 2015, n. 4628, hanno chiarito che ciò che conta non è il nome dato al documento ma il suo contenuto, e che spetta al giudice verificare se il primo accordo sia già esso stesso un preliminare. Quando lo è, il «compromesso» firmato più tardi non crea il vincolo: lo riproduce e lo integra. Chi firma un modulo in agenzia pensando di potersi ripensare la settimana dopo ha già comprato, e in molti casi non lo sa.

Dove si rompe la catena

Gli anelli sono sette, e li percorre il capitolo 3. I punti di rottura ricorrenti, invece, sono meno numerosi di quanto si creda e si ripetono con una regolarità che consente di prevenirli. Il primo è documentale: si scopre dopo il preliminare che l'immobile ha una difformità edilizia, una planimetria non aggiornata, una provenienza donativa, un vincolo di prezzo massimo di cessione, una lite condominiale aperta. Il secondo è finanziario: il mutuo non viene deliberato, oppure viene deliberato per un importo inferiore, e il preliminare non prevedeva nulla in proposito. Il terzo è temporale: il rogito slitta, il termine non era essenziale, nessuno ha diffidato nessuno e la trattativa marcisce. Il quarto è la provvigione: si discute se sia dovuta e a chi, dopo che l'affare si è chiuso o non si è chiuso.

Tutti e quattro sono governabili prima che accadano, e tutti e quattro diventano ingovernabili dopo. È la ragione per cui questo Quaderno mette il dossier documentale prima del capitolo sui contratti, rovesciando l'ordine cronologico della pratica corrente e assecondando invece l'ordine della prudenza.

TRE MODI DI ARRIVARE AL PRELIMINARE, TRE LIVELLI DI ESPOSIZIONE

COME SI ARRIVA ALLA FIRMA	CHE COSA SUCCEDE DOPO
Proposta firmata sulla base della visita, con la sola visura catastale e il prezzo	Il vincolo nasce con l'accettazione. Le verifiche cominciano dopo, quando la caparra è già versata: ogni difformità che emerge è una rinegoziazione da posizione debole, o una lite. Se il mutuo non arriva e nulla era previsto, la caparra è a rischio.
Proposta firmata con dossier parziale (titoli edilizi e visure ipotecarie) e condizione di mutuo generica	Il rischio ipotecario e quello urbanistico grossolano sono coperti. Restano scoperti conformità catastale, spese condominiali deliberate, vincoli convenzionali e provenienza. La condizione generica di mutuo apre il contenzioso su chi doveva attivarsi e quando.
Proposta firmata dopo il dossier completo del capitolo 4, con condizione di mutuo parametrata e termini scritti	Il prezzo incorpora ciò che si è visto. Le difformità note sono ripartite in clausola. Il mancato mutuo ha una via d'uscita scritta. Il rogito si stipula e si trascrive senza sorprese, e l'eventuale lite ha un perimetro definito in anticipo.

Una precisazione di metodo, che vale per tutto il Quaderno. Il fatto che l'acquirente debba verificare non significa che il venditore e l'agenzia siano spettatori. Il venditore che tace una circostanza che conosce risponde, e il patto di esclusione della garanzia non lo salva (art. 1490, comma 2, c.c.). Il mediatore che tace ciò che sa, o che avrebbe saputo usando l'ordinaria diligenza professionale, risponde e può perdere la provvigione anche ad affare concluso. Le verifiche dell'acquirente non trasferiscono a lui i doveri degli altri: si aggiungono.

FONTI · *artt. 1326, 1335, 1351, 1490, comma 2, 1759 e 2932 c.c. · Cass. civ. Sez. Un., 6 marzo 2015, n. 4628 · Quaderno USEC N.35 per la formazione competitiva dell'offerta e N.28 per l'incarico*

2.

I tre protagonisti: chi rischia che cosa

Agenzia, venditore e acquirente guardano la stessa operazione da tre posizioni che non sono simmetriche. Confondere i rispettivi doveri è la prima causa di conflitto, e il modo più rapido per prevenirlo è enunciarli separatamente.

L'agenzia

Il mediatore, secondo l'art. 1754 del codice civile, è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza. L'imparzialità non è una virtù caratteriale: è un elemento strutturale della figura, ed è la ragione per cui la provvigione spetta da entrambe le parti. Il suo obbligo tipico è informativo: deve comunicare alle parti le circostanze a lui note relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare che possono influire sulla conclusione (art. 1759, comma 1, c.c.).

Il confine di quell'obbligo è stato definito con precisione dalla Corte di cassazione, Sezione II, con l'ordinanza n. 32264 del 2025, depositata l'11 dicembre 2025: il mediatore deve comunicare le circostanze a lui note o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza, ma **non è tenuto a svolgere indagini tecnico-giuridiche specialistiche** sulla regolarità urbanistica in assenza di un incarico espresso, e non risponde di irregolarità emerse dopo se erano ignote e non conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale al momento della conclusione. La formula operativa è dunque triplice: non è un perito, non può tacere ciò che sa, non può riferire come certo ciò che non ha verificato.

Accanto a questo, l'agenzia porta obblighi che non riguardano la trattativa ma la sua stessa qualificazione: i requisiti abilitanti e la segnalazione certificata di inizio attività con iscrizione nel Registro delle imprese o nel REA (L. 39/1989 e art. 73 D.Lgs. 59/2010), il deposito preventivo dei moduli e formulari presso la commissione dell'art. 7 della L. 39/1989 (art. 5, comma 4), gli adempimenti antiriciclaggio del D.Lgs. 231/2007, le regole del Codice del Consumo quando il cliente è un consumatore. Il capitolo 12 li percorre uno per uno.

Il venditore

Il venditore ha tre obbligazioni principali (art. 1476 c.c.): consegnare la cosa, far acquistare la proprietà, garantire dall'evizione e dai vizi. Ma il suo rischio concreto, nella pratica italiana, è di altra natura: è documentale e dichiarativo. È lui che rende in atto le dichiarazioni urbanistiche e catastali su cui si regge la validità del rogito; è lui che risponde delle qualità promesse; è lui che resta solidalmente obbligato verso il condominio finché non trasmette all'amministratore copia autentica del titolo; è lui che può decadere dall'agevolazione prima casa se vende entro cinque anni senza riacquistare; è lui che paga la plusvalenza se vende entro cinque anni un immobile che non è stato la sua abitazione principale.

L'acquirente

L'acquirente, dopo le due pronunce sulle nullità formali, è il soggetto su cui si è concentrato l'onere sostanziale della verifica. A lui spetta accertare che ciò che è dichiarato corrisponda a ciò che esiste, e a lui spetta, in caso di lite, provarlo: le Sezioni Unite, con la sentenza 3 maggio 2019, n. 11748, hanno stabilito che nelle azioni di risoluzione e di riduzione del prezzo per vizi è **il compratore** a essere gravato dell'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi. Non basta denunciare nei termini: bisogna documentare.

TABELLA 1 · LO STESSO FATTO, TRE CONSEGUENZE DIVERSE

IL FATTO	PER L'AGENZIA	PER IL VENDITORE	PER L'ACQUIRENTE
L'immobile ha una difformità edilizia non dichiarata	Responsabilità informativa se la conosceva o era conoscibile con la diligenza professionale della categoria; la provvigione si perde non per la violazione in sé, ma quando l'omissione ha inciso sulla conclusione dell'affare o sul pregiudizio subito (cap. 12)	Responsabilità per vizi o, se preclude l'agibilità, per aliud pro alio, con prescrizione decennale	Onere di provare il vizio; termini brevi di otto giorni e un anno se resta nell'area dei vizi
Il mutuo non viene deliberato	Senza condizione sospensiva la provvigione è maturata; con la condizione matura solo all'avveramento	Trattiene la caparra solo se l'acquirente è inadempiente, non se la condizione è mancata senza sua colpa	Recupera la caparra se la condizione è scritta bene e si è attivato; la perde se si è disinteressato
Il rogito slitta oltre il termine	Nessun effetto sulla provvigione già maturata	Se il termine non è essenziale, deve diffidare ad adempiere per liberarsi	Se ha trascritto il preliminare, l'effetto prenotativo ha comunque una scadenza
Emergono spese condominiali straordinarie deliberate prima della vendita	Doveva segnalarlo se ne era a conoscenza dalla documentazione acquisita	Verso il condominio resta obbligato in solido; fra le parti paga chi era proprietario alla delibera attuativa	Verso il condominio è esposto per l'anno in corso e il precedente, salvo regresso

FONTI · *artt. 1476, 1754, 1759 c.c.; art. 63, commi 4 e 5, disp. att. c.c. · L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 5, comma 4, e 6; D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, art. 73 · Cass. civ. Sez. II, ord. n. 32264/2025, dep. 11 dicembre 2025 · Cass. civ. Sez. Un., 3 maggio 2019, n. 11748 · Quaderni USEC N.26 e N.28*

3.
Le sette fasi e il calendario dei termini

La compravendita residenziale si svolge in sette fasi. Non tutte sono obbligatorie, ma l'ordine è vincolato: saltarne una significa spostarne il contenuto su una fase successiva, dove costa di più.

TABELLA 2 · LE SETTE FASI, CHI AGISCE, CHE COSA PRODUCE

#	FASE	CHE COSA SUCCEDE	L'ATTO CHE NE ESCE
1	Incarico e preparazione alla vendita	Il proprietario conferisce l'incarico; si raccoglie il dossier documentale; si fissa il prezzo di richiesta; si preparano annuncio e materiali	Incarico di mediazione scritto; fascicolo dell'immobile; APE
2	Trattativa e proposta	Visite, informazione alle parti, raccolta della proposta d'acquisto con caparra o deposito	Proposta d'acquisto irrevocabile a termine
3	Accettazione	Il venditore accetta e l'accettazione viene comunicata al proponente: il vincolo si forma	Contratto preliminare per effetto di legge; provvigione maturata, perché è in quel momento che l'affare è concluso ai sensi dell'art. 1755 c.c. Il Quaderno N.28 mette in guardia dalle clausole che ancorano il compenso alla mera firma di accettazione non comunicata: è ipotesi diversa e anteriore
4	Preliminare formale	Si riproduce e si integra il vincolo con clausole, condizioni, termini; se opportuno si trascrive	Preliminare registrato, eventualmente per atto notarile e trascritto
5	Istruttoria del finanziamento	Domanda, perizia, delibera, predisposizione dell'atto di mutuo	Delibera della banca; PIES e offerta vincolante
6	Preparazione del rogito	Il notaio esegue visure, verifica intestazioni e continuità, predispone l'atto; le parti forniscono le dichiarazioni	Bozza dell'atto; calcolo delle imposte

#	FASE	CHE COSA SUCCEDE	L'ATTO CHE NE ESCE
7	Rogito e adempimenti	Stipula, saldo, consegna; registrazione, trascrizione e voltura telematiche; comunicazioni e volture	Atto pubblico trascritto; copia autentica all'amministratore; volture

Il calendario dei termini

I termini che governano l'operazione hanno fonti diverse e conseguenze molto diverse fra loro. Alcuni sono decadenziali e non ammettono rimedio, altri sono ordinatori. La tabella che segue li raccoglie in un unico sguardo; ciascuno è poi ripreso nel capitolo di competenza.

TABELLA 3 · I TERMINI DELLA COMPRAVENDITA, DAL PIÙ BREVE AL PIÙ LUNGO

TERMINE	A CHE COSA SI RIFERISCE	FONTE E NATURA
8 giorni	Denuncia dei vizi della cosa venduta, dalla scoperta	art. 1495 c.c.; decadenza
14 giorni	Recesso del consumatore dall'incarico di mediazione concluso fuori dei locali commerciali o a distanza	artt. 52 e ss. D.Lgs. 206/2005; esteso di dodici mesi se manca l'informativa (art. 53)
30 giorni	Recesso dall'incarico concluso durante una visita a domicilio non richiesta dal consumatore	art. 52, comma 1-bis, D.Lgs. 206/2005
15 giorni	Termine minimo della diffida ad adempiere, salvo patto diverso o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, sia congruo un termine minore	art. 1454 c.c.
15 giorni	Presentazione della segnalazione certificata di agibilità dalla fine dei lavori di finitura	art. 24, comma 2, D.P.R. 380/2001
30 giorni	Registrazione del contratto preliminare formato in Italia	art. 13 D.P.R. 131/1986
30 giorni	Denuncia al Ministero dell'atto che trasferisce un bene culturale	art. 59 D.Lgs. 42/2004
30 giorni	Oltre i quali il notaio che non ha curato la trascrizione soggiace a pena pecuniaria; l'obbligo di legge è comunque di provvedere nel più breve tempo possibile	art. 2671 c.c.
30 giorni lavorativi	Perfezionamento della surrogazione del mutuo dalla richiesta, con risarcimento dell'1 per cento del finanziamento per ogni mese di ritardo imputabile	art. 120-quater, comma 7, T.U.B.
60 giorni	Esercizio della prelazione dello Stato sul bene culturale dalla denuncia, elevato a 180 se la denuncia è omessa, tardiva o incompleta	artt. 60 e 61 D.Lgs. 42/2004

TERMINE	A CHE COSA SI RIFERISCE	FONTE E NATURA
1 anno	Prescrizione dell'azione di garanzia per vizi, dalla consegna	art. 1495 c.c.
1 anno	Denuncia dei gravi difetti dell'opera dalla scoperta, entro i dieci anni dal compimento; poi un anno dalla denuncia per agire	art. 1669 c.c.
1 anno	Riacquisto di altra abitazione principale dopo la vendita infraquinquennale, per non decadere dall'agevolazione prima casa, e per il credito d'imposta	Nota II-bis, comma 4, D.P.R. 131/1986; art. 7 L. 448/1998
1 anno e 3 anni	Efficacia prenotativa della trascrizione del preliminare: un anno dalla data convenuta per il definitivo e comunque tre anni dalla trascrizione. Prevale il termine che scade per primo	art. 2645-bis, comma 3, c.c.
18 mesi	Trasferimento della residenza nel Comune dell'immobile, per l'agevolazione prima casa	Nota II-bis, comma 1, lett. a), D.P.R. 131/1986; a pena di decadenza
2 anni	Alienazione dell'immobile pre-posseduto acquistato con agevolazione, dalla data del nuovo atto	Nota II-bis, comma 4-bis, come modificato dall'art. 1, comma 116, L. 207/2024
3 anni	Trascrizione della domanda di riduzione delle **disposizioni testamentarie** per lesione di legittima, dall'apertura della successione. Per le domande di riduzione delle **donazioni** non opera alcun termine: rileva la sola priorità della trascrizione	art. 2652, nn. 1 e 8, c.c., come modificati dall'art. 44 L. 182/2025
5 anni	Periodo entro il quale la rivendita fa decadere dall'agevolazione prima casa e fa emergere la plusvalenza	Nota II-bis, comma 4, D.P.R. 131/1986; art. 67, comma 1, lett. b), D.P.R. 917/1986
10 anni	Prescrizione ordinaria, che vale quando la legge non fissa un termine diverso: è il caso dell'azione per aliud pro alio	art. 2946 c.c.; Cass. 996/2022
10 anni	Validità dell'attestato di prestazione energetica, se rispettati i controlli di efficienza degli impianti	art. 6 D.Lgs. 192/2005

⚠ I DUE TERMINI CHE SI CONFONDONO PIÙ SPESSO

I **due anni** e l'**un anno** della disciplina prima casa non sono lo stesso termine visto da due punti di vista: sono due norme diverse che regolano due situazioni diverse. I due anni del comma 4-bis riguardano chi **compra oggi** possedendo già un'altra casa acquistata con l'agevolazione, e deve venderla entro due anni dall'atto nuovo. L'anno del comma 4 riguarda chi **ha venduto** entro il quinquennio una casa comprata con l'agevolazione, e deve ricomprare entro un anno per non decadere. Il primo termine è stato portato da uno a due anni dalla legge di bilancio 2025; il secondo non è stato toccato ed è rimasto di dodici mesi. Confonderli significa far decadere un cliente.

FONTI · *artt. 1454, 1495, 1669, 2645-bis, comma 3, 2652, 2671 e 2946 c.c. · artt. 13 e Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 · art. 67, comma 1, lett. b), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 · art. 1, c. 116, L. 207/2024 · art. 44 L. 182/2025 · artt. 24, cc. 2 e 3, D.P.R. 380/2001; 59-61 D.Lgs. 42/2004; 52-53 D.Lgs. 206/2005; 120-quater T.U.B.; 6 D.Lgs. 192/2005*

4. Il dossier documentale, prima del preliminare e non al rogito

La raccolta dei documenti dell'immobile è l'attività che, nella pratica corrente, viene svolta nel momento sbagliato. Si comincia quando il notaio la chiede, cioè fra il preliminare e il rogito, quando il vincolo esiste già e la caparra è versata. Il dossier va invece completato **prima** che il vincolo si formi, e consegnato integralmente all'acquirente prima che firmi la proposta. Questa è la raccomandazione già formulata dalla collana per gli immobili con criticità edilizie, e qui viene generalizzata: vale per ogni compravendita, perché non si sa che un immobile ha criticità finché non si guardano le carte.

Il dossier si compone di diciassette voci. Non tutte esistono per ogni immobile, ma di ciascuna va accertata l'esistenza o l'irrilevanza, e l'accertamento va verbalizzato.

IL DOSSIER DELL'IMMOBILE · LE DICIASSETTE VOCI DA RACCOGLIERE PRIMA DELLA PROPOSTA

- **1. Titolo di provenienza**: atto di acquisto, decreto di trasferimento, atto di donazione, denuncia di successione. È il documento che dice chi è il proprietario e come lo è diventato (capitolo 5).
- **2. Trascrizione dell'accettazione di eredità**, quando la provenienza è ereditaria: la denuncia di successione non è un atto trascritto e da sola non assicura la continuità (capitolo 5).
- **3. Visura catastale storica**, per immobile e per soggetto, e visura per soggetto dell'alienante, per intercettare intestazioni non allineate.
- **4. Planimetria catastale** e, negli edifici condominiali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- **5. Ispezioni ipotecarie ventennali**, per soggetto e per immobile: ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali trascritte, servitù, vincoli.
- **6. Titoli edilizi**: licenza, concessione, permesso di costruire, SCIA, CILA, con tutte le varianti, e l'eventuale permesso o concessione in sanatoria (capitolo 7).
- **7. Attestazione dello stato legittimo** o, quando non è stata predisposta, la documentazione che consente al tecnico di ricostruirlo.
- **8. Dichiarazione asseverata sulle tolleranze**, quando esistono scostamenti da precedenti interventi (art. 34-bis, comma 3, D.P.R. 380/2001).
- **9. Agibilità**: certificato storico o segnalazione certificata, oppure la dichiarazione della sua assenza e della relativa causa (capitolo 9).
- **10. Attestato di prestazione energetica** in corso di validità, da produrre già per l'annuncio.
- **11. Dichiarazioni di conformità degli impianti** o dichiarazioni di rispondenza, e libretto di impianto termico con i rapporti di controllo.
- **12. Regolamento di condominio**, con indicazione della natura contrattuale o assembleare, e **tabelle millesimali** vigenti, comprese le eventuali tabelle derogatorie (capitolo 10).
- **13. Attestazione dell'amministratore** sullo stato dei pagamenti e sulle liti in corso (art. 1130, n. 9, c.c.), con gli ultimi due bilanci, i verbali delle assemblee degli ultimi due anni e l'elenco delle delibere di spesa straordinaria degli ultimi tre, perché l'onere può essere ripartito su piani pluriennali.

- **14. Convenzione urbanistica**, se l'immobile ricade in edilizia convenzionata o agevolata, con l'eventuale atto di affrancazione trascritto (capitolo 11).
- **15. Contratto di locazione in corso**, se esiste, con gli estremi di registrazione e la ricevuta del deposito cauzionale.
- **16. Documentazione dei bonus edilizi** in corso di fruizione, con l'indicazione delle rate residue (capitolo 25).
- **17. Documenti delle parti**: identità, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, eventuale procura (Quaderno N.37), visura camerale se la parte è una società.

Quando i documenti non ci sono

Accanto al documento difforme si presenta con regolarità il documento mancante. Vale la pena distinguere tre situazioni, perché hanno tempi e rimedi molto diversi, e perché è su questa distinzione che si decide se un immobile può essere messo in vendita subito o no.

Il documento **esiste ma non è nella disponibilità del venditore**: titoli edilizi non conservati, atto di provenienza smarrito, dichiarazione di conformità perduta. Si recupera con l'accesso agli atti presso il Comune, con la copia autentica presso il notaio rogante o l'archivio notarile, con la dichiarazione di rispondenza per gli impianti anteriori al 27 marzo 2008, data di entrata in vigore del D.M. 37/2008. Sono tempi amministrativi, di norma prevedibili, e non impediscono di avviare la vendita purché la richiesta sia già presentata.

Il documento **non esiste ma può essere formato**: planimetria mai depositata, attestato energetico mai redatto, attestazione dello stato legittimo mai predisposta, segnalazione di agibilità mai presentata. Qui occorre un tecnico e occorre tempo, ma l'esito è nelle mani del venditore.

Il documento **non esiste e non può essere formato allo stato**: è il caso della difformità non sanabile, del titolo in sanatoria mai rilasciato, del vincolo di prezzo massimo non affrancabile perché non sono ancora decorsi i cinque anni. Questa terza situazione non è un problema documentale: è una caratteristica dell'immobile, incide sul prezzo e va dichiarata in trattativa. Trattarla come una pratica da sbrigare più avanti è l'errore che porta il conflitto dentro il preliminare.

Chi raccoglie, chi paga, chi risponde

La raccolta è materialmente organizzata dall'agenzia, ma i documenti sono del venditore, e il costo delle attestazioni tecniche è del venditore, salvo diverso accordo. È un punto che conviene mettere per iscritto nell'incarico, perché la trattativa su chi paga la pratica catastale a preliminare firmato è una delle cause di attrito più banali e più frequenti. L'agenzia non risponde della veridicità delle attestazioni tecniche che trasmette, ma risponde di ciò che ha letto e non ha riferito.

LA RICOGNIZIONE DOCUMENTALE COME ATTIVITÀ STRUTTURATA

Un elenco non è un metodo. Perché la ricognizione produca l'effetto negoziale descritto in apertura, deve rispondere a quattro requisiti: essere **completa**, cioè percorrere tutte e diciassette le voci anche quando alcune risultano non pertinenti; essere **datata**, perché un'attestazione dell'amministratore di sei mesi prima non dice nulla sulla morosità maturata nel frattempo; essere **qualificata**, cioè distinguere il documento mancante dal documento difforme e la difformità catastale da quella edilizia; ed essere **verbalizzata**, perché l'esito negativo di una verifica ha lo stesso valore probatorio di quello positivo, e in sede di contestazione vale come prova della diligenza usata.

USEC ha formalizzato questa attività in uno strumento dedicato. Il **Report VIP-DDS**, Due Diligence Selling, è la ricognizione documentale condotta **in vista della vendita**: applica all'immobile la lista di controllo di questo capitolo e restituisce, per ciascuna voce, quattro informazioni, cioè se il documento esiste, se corrisponde allo stato di fatto, che cosa manca e quale intervento occorre per colmarlo, con l'indicazione di chi deve eseguirlo. L'esito è un quadro ordinato e datato, che il venditore porta in trattativa e che l'agenzia usa per fissare il prezzo di richiesta su ciò che l'immobile è, e non su ciò che si presume che sia.

Un punto di metodo va enunciato, perché distingue una ricognizione seria da un elenco di allegati. Per ciascuna voce il risultato si colloca su **tre livelli diversi**, che non vanno confusi e che nel report sono tenuti distinti. Il primo è il **documento acquisito**: l'atto esiste, è stato ottenuto ed è allegato. Il secondo è la **coerenza documentale verificata**: i documenti acquisiti sono stati confrontati fra loro e non si contraddicono, per esempio la planimetria catastale con il titolo edilizio e la visura con l'atto di provenienza. Il terzo è l'**ispezione eseguita**: lo stato dei luoghi è stato riscontrato di persona e corrisponde a quanto i documenti rappresentano. Sono garanzie di valore crescente, e nessuna sostituisce la successiva: un documento acquisito non dice nulla sulla coerenza, e la coerenza fra carte non dice nulla sulla realtà. Dichiarare quale livello è stato raggiunto, voce per voce, è ciò che rende la ricognizione utilizzabile in trattativa e difendibile in sede di contestazione.

Va detto con precisione che cosa questi strumenti sono e che cosa non sono. **Non certificano l'immobile**: la certificazione dello stato legittimo è atto del tecnico abilitato, la verifica delle intestazioni e delle formalità è atto del notaio, e nessuna delle due è surrogabile. Sono una **ricognizione documentale ordinata e tracciabile**, consegnata alle parti prima della firma, che serve a tre cose: sapere che cosa manca prima di andare sul mercato, prezzare ciò che si sa, e non assumere in atto dichiarazioni di cui non si è certi.

FONTI · *artt. 1130, n. 9, e 1759 c.c. · art. 34-bis, comma 3, D.P.R. 380/2001 · Quaderni USEC N.20 sulla consegna del dossier prima del preliminare, N.21 per i documenti di garanzia, N.37 per la procura*

5. La provenienza: acquisto, successione, donazione

Il titolo di provenienza risponde a una domanda che sembra banale e non lo è: il venditore è davvero proprietario, e il suo acquisto è opponibile? Le tre provenienze ordinarie pongono problemi di natura completamente diversa.

Provenienza per atto di acquisto

È il caso più semplice. Si verifica la continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.) risalendo il ventennio, si controllano le formalità pregiudizievoli, si accerta che il regime patrimoniale del venditore all'epoca dell'acquisto non abbia fatto entrare l'immobile in comunione legale con un coniuge che oggi deve intervenire. Quest'ultimo controllo, che si esegue confrontando l'atto con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è quello che salta più spesso.

Il controllo che salta più spesso: il regime patrimoniale

Accanto al titolo, va verificato **chi deve intervenire** all'atto. Se il venditore era coniugato in comunione legale dei beni quando ha acquistato, l'immobile è con ogni probabilità caduto in comunione, e alla vendita deve intervenire anche il coniuge, o l'ex coniuge se il matrimonio è nel frattempo cessato senza che la comunione sia stata sciolta e divisa. La verifica si esegue confrontando l'atto di provenienza con l'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, che riporta le annotazioni sulle convenzioni matrimoniali e sulle successive modifiche del regime.

Tre situazioni meritano attenzione particolare. L'acquisto effettuato in comunione legale ma **con dichiarazione di esclusione** resa in atto, che va letta per verificarne i presupposti. L'immobile acquistato **prima del matrimonio**, che resta personale e non richiede l'intervento del coniuge. L'immobile acquistato in costanza di matrimonio con **denaro personale**, la cui esclusione dalla comunione richiede che ne sia stata data indicazione in atto e, per gli immobili, la partecipazione del coniuge non acquirente alla dichiarazione.

La stessa verifica riguarda i venditori che siano **più di uno**: comproprietari per quote, coeredi, usufruttuario e nudo proprietario. Ciascuno deve intervenire per la parte che gli compete, e l'assenza di uno solo rende il rogito impossibile: un accertamento che costa una visura e dieci minuti, e scoperto il giorno prima costa un rinvio.

Quando i venditori sono coeredi e l'oggetto della vendita è la **quota** di uno solo, e non il bene intero per intervento di tutti, opera una prelazione che nella pratica viene ignorata. Il coerede che vuole alienare a un estraneo la sua quota, o parte di essa, deve notificare agli altri coeredi la proposta di alienazione indicandone il prezzo; la prelazione va esercitata entro **due mesi** dall'ultima delle notificazioni. In mancanza della notificazione i coeredi possono **riscattare** la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, **finché dura lo stato di comunione ereditaria**, cioè senza un termine prefissato (art. 732 c.c.). È la ragione per cui la vendita di una quota ereditaria a un terzo va preceduta dalla denuntiatio, e la prova delle notificazioni va conservata nel dossier.

Provenienza per successione

Qui l'errore ricorrente è credere che la dichiarazione di successione sia un titolo. Non lo è: è un adempimento fiscale, non un atto trascritto. Ciò che va trascritto è l'**accettazione dell'eredità**, espressa o tacita (art. 2648 c.c.), perché senza di essa la catena delle trascrizioni si interrompe e l'acquisto dell'acquirente non è opponibile

secondo l'ordine dei registri. La vendita compiuta dall'erede vale essa stessa come accettazione tacita, e la trascrizione si esegue sulla base di quell'atto, in quanto risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata (art. 2648, comma 3, primo periodo, c.c.). Dal 18 dicembre 2025, per effetto dell'art. 41 della L. 182/2025, può essere richiesta **anche** sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata **contenente** la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dell'erede o di un suo successore a titolo universale, che attesti l'accettazione tacita (art. 476 c.c.) o l'acquisto della qualità di erede (art. 485 c.c.): la dichiarazione non è dunque mai autosufficiente e va incorporata in un atto notarile. Ha un costo modesto in imposta e tasse ipotecarie, e blocca un rogito se scoperto il giorno prima.

Va tenuta distinta un'altra formalità, che a volte viene esibita al posto dell'accettazione e non la sostituisce. Nelle successioni che comprendono immobili l'ufficio redige il **certificato di successione** e ne richiede la trascrizione (art. 5, comma 1, del testo unico approvato con D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347). Il comma 2 della stessa norma dice però che quella trascrizione è richiesta **ai soli effetti stabiliti dal testo unico** e **non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte**. Trovare in visura il certificato di successione, quindi, non significa che la continuità delle trascrizioni sia a posto: l'adempimento che la ripristina resta quello dell'art. 2648 c.c.

Due circostanze vanno accertate insieme al titolo, e nessuna delle due emerge dalla dichiarazione di successione. La prima è il **diritto di abitazione** sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la legge riserva al **coniuge superstite** (art. 540, comma 2, c.c.): grava sull'immobile, si acquista per legge e, poiché non può essere ceduto (art. 1024 c.c.), impone che il titolare intervenga in atto per rinunciarvi, per iscritto a pena di nullità (art. 1350, n. 5, c.c.). La seconda è la presenza, fra i venditori, di **minori, interdetti, inabilitati o beneficiari di amministrazione di sostegno**: serve un'autorizzazione, che ha tempi propri e va chiesta prima del preliminare. Non è più necessariamente giudiziale. L'art. 21 del D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, efficace dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1, del medesimo decreto), attribuisce al **notaio rogante** la competenza a rilasciarla, su richiesta scritta delle parti, anche per gli atti aventi a oggetto beni ereditari. Il dato che conta per il calendario è il comma 6: l'autorizzazione notarile acquista efficacia **decorsi venti giorni** dalla comunicazione alla cancelleria del tribunale e al pubblico ministero, senza che sia stato proposto reclamo. Restano riservate in via esclusiva all'autorità giudiziaria le autorizzazioni relative ai giudizi.

Provenienza per donazione: che cosa è cambiato davvero

L'art. 44 della L. 2 dicembre 2025, n. 182 ha modificato gli artt. 561, 562, 563, 2652 e 2690 c.c., in vigore dal 18 dicembre 2025.

La formulazione tecnicamente esatta è questa: contro i **terzi ai quali il donatario ha alienato l'immobile** non c'è più **azione di restituzione**: il donatario compensa in denaro i legittimari e, se è insolvente, risponde in denaro chi ha ricevuto a titolo gratuito, nei limiti del vantaggio (art. 563). L'**azione di riduzione** contro il donatario resta, e se l'immobile è ancora suo porta alla restituzione (art. 561). Restano efficaci anche i pesi e le ipoteche costituiti dal donatario, con obbligo di compensazione. Il risultato pratico è uno solo: **l'immobile resta all'acquirente**. Con un limite che va enunciato nello stesso respiro, perché è la ragione per cui la verifica non è finita: se una domanda di riduzione è stata **trascritta prima** dell'atto di acquisto, la priorità della trascrizione opera ancora ai sensi dell'art. 2652, n. 1, c.c., e l'acquirente non è protetto. La riforma ha spostato il rischio, non lo ha eliminato, e l'ispezione ipotecaria aggiornata resta l'adempimento che lo governa.

PROVENIENZA DONATIVA · CHE COSA RESTA DA VERIFICARE

Primo. L'**ispezione ipotecaria aggiornata**, per accertare che non sia stata trascritta una domanda di riduzione prima dell'acquisto. Le **domande di riduzione delle donazioni** sono state collocate al **n. 1 dell'art. 2652 c.c.**: la sentenza che le accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto **anteriormente** alla trascrizione della domanda. Non opera alcun termine: conta la sola priorità della trascrizione, ed è per questo che l'ispezione va ripetuta aggiornata a ridosso del rogito. Le **domande di riduzione delle disposizioni testamentarie** per lesione di legittima restano invece al **n. 8**, dove il termine è stato ridotto a **tre anni** dall'apertura della successione: trascorsi i quali la sentenza non pregiudica i terzi che abbiano acquistato a titolo oneroso in base a un atto trascritto anteriormente alla domanda.

Secondo. Il **regime transitorio**. Per le successioni aperte prima del 18 dicembre 2025 e prive di domanda o opposizione già trascritta, il legittimario aveva sei mesi, fino al **18 giugno 2026**, per conservare il regime previgente notificando e trascrivendo. Sulle provenienze donative risalenti a successioni anteriori va quindi verificato se in quella finestra sia stata trascritta una formalità.

Terzo. La **solvibilità del donatario**, di rilievo indiretto: il legittimario che non può più aggredire il bene aggredisce lui, e se è insolvente il conflitto può riverberarsi sulla trattativa e sul finanziamento.

Come ha già registrato il Quaderno USEC N.21, la polizza di title insurance sulle provenienze donative resta utile solo per questi profili residui.

FONTI · *artt. 476, 485, 540, comma 2, 561, 562, 563, 732, 1024, 1350, n. 5, 2648, 2650, 2652, nn. 1 e 8, e 2690 c.c. · artt. 41 e 44 L. 2 dicembre 2025, n. 182, in vigore dal 18 dicembre 2025, con regime transitorio fino al 18 giugno 2026 · art. 5 del testo unico approvato con D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 · artt. 21 e 35, comma 1, D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 · Quaderni USEC N.03, N.11 e N.21*

6.
I diritti reali: che cosa si compra davvero

Si dice «compro casa», ma dal notaio non si compra un oggetto: si compra un diritto su quell'oggetto. Quasi sempre è la proprietà piena. Altre volte è una quota, la sola nuda proprietà, un usufrutto, la proprietà di una costruzione su suolo altrui. E anche quando si compra la proprietà piena, sull'immobile possono pesare diritti di altri: un usufrutto, un diritto di abitazione, una servitù, un'ipoteca. Questo capitolo mette in fila i diritti che si incontrano davvero in una compravendita, spiega che cosa consentono e che cosa cambiano per chi vende, per chi compra e per chi intermedia.

Che cosa vuol dire «reale»

Si dice reale il diritto che ha per oggetto la cosa, non la prestazione di una persona. Per gli immobili ciò che lo rende visibile e opponibile ai terzi è la trascrizione nei registri immobiliari. L'art. 2643 c.c. impone di trascrivere i contratti che trasferiscono la proprietà e quelli che costituiscono, trasferiscono o modificano usufrutto, superficie, enfiteusi, servitù, uso e abitazione; e l'art. 2644 stabilisce che quegli atti «non hanno effetto riguardo ai terzi» che hanno acquistato diritti sullo stesso immobile in base a un atto trascritto o iscritto prima. Detto in pratica: fra due acquisti in conflitto prevale, di regola, chi ha trascritto per primo, ed è per questo che la visura ipotecaria del capitolo 4 è la prima verifica di ogni dossier.

Diversi sono i diritti personali, come la locazione o il comodato: nascono da un contratto e verso chi compra contano nei limiti fissati dalla legge (capitolo 11). La distinzione decide che cosa cercare nei registri e che cosa chiedere al venditore.

I contratti che trasferiscono la proprietà di un immobile o costituiscono, modificano o trasferiscono usufrutto, superficie, enfiteusi, servitù, uso e abitazione devono farsi «per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità» (art. 1350 c.c.); lo stesso vale per la rinuncia a quei diritti. Un accordo verbale con l'usufruttuaria che «lascerà la casa», o con il vicino che «rinuncia al passaggio», non produce nulla.

TABELLA 4 · I DIRITTI REALI CHE SI INCONTRANO IN UNA COMPRAVENDITA

DIRITTO	CHE COSA CONSENTE	QUANTO DURA, COME FINISCE	SI PUÒ VENDERE O IPOTECARE?
Proprietà	Godere e disporre della cosa «in modo pieno ed esclusivo», entro i limiti della legge (art. 832)	Non ha scadenza	Sì; l'immobile è capace di ipoteca (art. 2810)
Comproprietà	Ciascuno ha una quota: può disporne e cederne il godimento «nei limiti della sua quota» (art. 1103)	Fino alla divisione	La quota sì; per l'intero occorrono tutti i comproprietari
Usufrutto	Godere della cosa e trarne ogni utilità, anche locandola, rispettandone la destinazione economica (artt. 981 e 999)	Non oltre la vita dell'usufruttuario; trent'anni per una persona giuridica (art. 979); si estingue anche per non uso ventennale (art. 1014)	Si cede, se il titolo non lo vieta (art. 980); è capace di ipoteca (art. 2810)

DIRITTO	CHE COSA CONSENTE	QUANTO DURA, COME FINISCE	SI PUÒ VENDERE O IPOTECARE?
Nuda proprietà	La proprietà senza il godimento, finché dura l'usufrutto; restano al proprietario le riparazioni straordinarie (art. 1005)	Quando l'usufrutto finisce, il godimento torna al proprietario (artt. 979 e 1014)	Si vende; il godimento resta all'usufruttuario
Uso e abitazione	Servirsi della cosa, o abitare la casa, per i bisogni propri e della famiglia (artt. 1021 e 1022)	Si applicano, in quanto compatibili, le norme sull'usufrutto (art. 1026)	No: non si possono «cedere o dare in locazione» (art. 1024)
Superficie	Fare e mantenere una costruzione sul suolo altrui, di cui si acquista la proprietà (art. 952)	Perpetua o a tempo: alla scadenza la costruzione passa al proprietario del suolo (art. 953)	Sì; è capace di ipoteca (art. 2810)
Enfiteusi	Godere del fondo come il proprietario, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone (artt. 959 e 960)	Perpetua o a tempo, non meno di vent'anni (art. 958); l'enfiteuta può affrancare il fondo (art. 971)	Sì; è capace di ipoteca (art. 2810)
Servitù prediale	Un peso su un fondo per l'utilità di un altro fondo, come un passaggio o una veduta (art. 1027)	Si estingue se non se ne usa per vent'anni (art. 1073)	Esiste a vantaggio di un fondo, non di una persona (art. 1027); non è fra i diritti ipotecabili dell'art. 2810
Ipoteca	Al creditore, il diritto di espropriare il bene «anche in confronto del terzo acquirente» (art. 2808)	Nasce con l'iscrizione nei registri immobiliari (art. 2808)	Grava sul bene chiunque lo compri

La tabella descrive la regola del codice, che il titolo può in parte modificare: un usufrutto può vietare la cessione, una servitù avere un contenuto particolare. Accanto alla visura va quindi letto l'atto che ha creato il diritto. I diritti di godimento della famiglia, usufrutto, uso e abitazione, sono trattati per esteso nel Quaderno N.16; l'edilizia convenzionata in diritto di superficie nel capitolo 11.

Che cosa cambia per chi vende e per chi compra

Si vende soltanto il diritto che si ha. Il comproprietario può vendere la propria quota, non l'intero. Se promette da solo l'intero, il preliminare non è nullo: per la Corte di cassazione, Sezione II, ordinanza 15 aprile 2026, n. 9696, è «valido, benché insuscettibile di esecuzione in forma specifica per via giudiziale ai sensi dell'art. 2932 c.c.», e se il venditore non procura il consenso degli altri si applicano le regole dell'inadempimento. Quando poi la cosa è in parte di altri e il compratore non lo sapeva, l'art. 1480 c.c. gli consente la risoluzione solo se non avrebbe comprato senza quella parte; altrimenti ha diritto alla riduzione del prezzo e al risarcimento. Per questo il capitolo 5 insiste perché all'atto intervengano tutti i titolari: comproprietari, coniuge in comunione, nudo proprietario e usufruttuario.

Chi compra la nuda proprietà compra un futuro. Il godimento resta all'usufruttuario fino all'estinzione dell'usufrutto, di regola alla sua morte. Nel frattempo le spese di manutenzione ordinaria sono dell'usufruttuario e quelle straordinarie del proprietario, che dall'usufruttuario riceve l'interesse sulle somme spese (artt. 1004 e 1005). In condominio l'usufruttuario vota sull'ordinaria amministrazione, ma verso l'amministrazione «il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente» dei contributi (art. 67 disp. att. c.c.): a chi compra la nuda proprietà conviene quindi verificare anche la regolarità dei pagamenti dell'usufruttuario. E se alla fine

dell'usufrutto è in corso una locazione fatta dall'usufruttuario con atto di data certa, essa continua per la durata stabilita, «ma non oltre il quinquennio», o solo per l'anno in corso se l'usufrutto era a termine (art. 999). Il valore fiscale della nuda proprietà si determina con i coefficienti di legge, come indica il capitolo 21.

I diritti di uso e di abitazione non si comprano e non si vendono. Non si possono cedere né locare (art. 1024): chi li ha può solo esercitarli, o rinunciarvi con atto scritto, da trascrivere per renderlo opponibile ai terzi (artt. 1350 e 2643). Il caso più frequente è quello del coniuge superstite, a cui la legge riserva il diritto di abitazione sulla casa familiare (art. 540, comma 2, c.c., visto nel capitolo 5). Per la Cassazione, Sezione II, sentenza 23 gennaio 2026, n. 1551, il fatto che il coniuge resti nella casa «costituisce legittimo esercizio del diritto d'abitazione, acquisito in forza di legge al momento dell'apertura della successione». Per questo il capitolo 5 chiede che il coniuge intervenga all'atto: senza la sua rinuncia, chi compra dagli eredi trova un diritto che il coniuge esercita già per legge.

Le servitù si vedono, o si devono dichiarare. Se l'immobile è gravato da diritti reali o personali «non apparenti» non dichiarati nel contratto, il compratore che non li conosceva può chiedere la risoluzione o una riduzione del prezzo (art. 1489 c.c., capitolo 26). Per le servitù apparenti, cioè risultanti da opere visibili e permanenti (art. 1061), la tutela si restringe: per la Cassazione, Sezione II, ordinanza 3 gennaio 2026, n. 162, la responsabilità del venditore è esclusa anche quando il peso era visibile, perché il compratore che ha potuto esaminare la cosa e ha ignorato ciò che poteva conoscere «deve subire le conseguenze della propria negligenza». Il sopralluogo, quindi, non è una formalità: un cancello sul confine, un sentiero battuto, una finestra sul cortile del vicino sono domande da fare prima della proposta.

Superficie ed enfiteusi hanno una scadenza o un canone. Chi compra una costruzione in diritto di superficie a tempo compra un bene che, alla scadenza, passa al proprietario del suolo, con l'estinzione dei diritti reali costituiti dal superficiario e delle locazioni oltre l'anno in corso (artt. 953 e 954). Chi compra un immobile gravato da enfiteusi deve sapere che c'è un canone da pagare e che l'enfiteuta può affrancare il fondo pagando una somma pari al canone annuo capitalizzato sulla base dell'interesse legale, con le modalità stabilite da leggi speciali (art. 971). Scadenza, canone e titolo vanno nel dossier.

L'ipoteca segue il bene. Il creditore ipotecario può espropriare l'immobile anche contro chi lo ha comprato (art. 2808). Per questo le ipoteche del venditore si cancellano al rogito, o il prezzo serve a estinguere il debito, come spiegano i capitoli 18 e 19. Per il mutuo dell'acquirente, l'art. 2810 rende ipotecabili anche usufrutto, superficie ed enfiteusi; se la banca accetti un diritto diverso dalla proprietà piena lo decide il singolo istituto, e va chiesto prima della proposta.

Che cosa deve fare ciascuno

Chi vende dichiara nel contratto quale diritto trasferisce e quali diritti di terzi gravano sull'immobile, sulla base delle visure e dei titoli, non della memoria. Se è comproprietario, nudo proprietario o erede con un coniuge che abita la casa, raccoglie prima dell'incarico il consenso o la rinuncia di chi deve intervenire. **Chi compra** chiede le visure ventennali, legge i titoli costitutivi dei diritti che vi compaiono e fa il sopralluogo con occhio da perito: servitù apparenti, accessi, vedute, impianti che attraversano il fondo. **L'agente** verifica fin dall'incarico chi sono i titolari e di quale diritto, e lo comunica alle parti: è una circostanza che, se nota o conoscibile con la diligenza professionale, rientra nell'obbligo dell'art. 1759 c.c. esaminato nel capitolo 12.

CINQUE CASI DALLA PRATICA · ESEMPI ILLUSTRATIVI

- **La nuda proprietà con la madre usufruttuaria.** Un acquirente compra a prezzo ridotto la nuda proprietà di un appartamento in cui vive l'anziana usufruttuaria. Prima di firmare verifica che l'usufrutto sia vitalizio e non ceduto, che non vi siano locazioni di data certa e che le quote condominiali siano pagate, perché ne risponderà in solido. Mette nel conto le spese straordinarie, che sono a suo carico.
- **La casa dei genitori e la vedova che vi abita.** Tre figli vendono la casa paterna; la madre vi abita ancora. Senza una rinuncia scritta e trascritta della madre al diritto di abitazione, l'acquirente non può entrare. La rinuncia va concordata prima della proposta e stipulata con il rogito.
- **Il fratello che firma da solo.** Un appartamento è di tre fratelli; uno firma da solo il preliminare per l'intero. Il contratto è valido, ma l'acquirente non può ottenere dal giudice il trasferimento dell'intero: se gli altri non vendono, può agire per l'inadempimento. Tutto si evita verificando le quote nella visura e facendo firmare tutti.
- **Il passaggio nel giardino.** Una villetta ha un sentiero lastricato che porta al fondo vicino. È un segno visibile: se non è stato chiesto nulla e la servitù esiste, il compratore difficilmente potrà lamentarsene dopo. Se invece la servitù non si vedeva e non era dichiarata, può chiedere la risoluzione o la riduzione del prezzo.
- **Il box in diritto di superficie.** Un box è costruito su suolo altrui con un diritto di superficie a tempo. Chi lo compra deve leggere nel titolo la scadenza: quando il termine scade, il box passa al proprietario del suolo, e il prezzo va misurato sugli anni che restano.

CLAUSOLA TIPO · DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE

Art. _____ (Diritti reali e personali di terzi). La parte venditrice dichiara di essere titolare del diritto di _____ sull'immobile oggetto del presente contratto, per la quota di _____, in forza di _____, e garantisce che l'immobile è libero da diritti reali di godimento, servitù, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei seguenti: _____. Dichiara altresì che sull'immobile non spettano a terzi diritti di uso o di abitazione, anche ai sensi dell'art. 540, comma 2, del codice civile, né sussistono contratti di locazione o di comodato, salvo quanto qui indicato: _____. Ove sussista un diritto di abitazione o di uso, il suo titolare interviene al contratto definitivo per rinunciarvi, nella forma prevista dall'art. 1350, n. 5, del codice civile. In caso di difformità fra quanto dichiarato e quanto risultante dai registri immobiliari o dallo stato dei luoghi, restano salvi i diritti della parte acquirente ai sensi degli artt. 1480 e 1489 del codice civile.

A nostro giudizio la clausola è equilibrata: non aggiunge oneri oltre la legge, obbliga a dichiarare ciò che visure e titoli già dicono e prevede la rinuncia del titolare di un diritto di abitazione, che però va negoziata prima.

FONTI · *artt. 540, 832, 952-954, 958-960, 971, 978-1026, 1027, 1061, 1073, 1103, 1350, 1480, 1489, 2643, 2644, 2808 e 2810 c.c. · art. 67 disp. att. c.c. · Cass. civ. Sez. II, sent. 23 gennaio 2026, n. 1551 · Cass. civ. Sez. II, ord. 3 gennaio 2026, n. 162 · Cass. civ. Sez. II, ord. 15 aprile 2026, n. 9696 · Quaderno USEC N.16*

7. Lo stato legittimo urbanistico ed edilizio e le tolleranze

Lo stato legittimo è la fotografia legale dell'immobile: che cosa risulta autorizzato dai titoli. L'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, inserito dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, nel testo modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, il cosiddetto decreto Salva casa, lo definisce come quello stabilito dal titolo che ha previsto o legittimato la costruzione, oppure da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato **l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità, a condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio, **abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**, integrati con i titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Quella condizione, introdotta nel 2024, è il punto che più spesso viene letto male. Non basta esibire l'ultimo titolo: occorre che il Comune, quando lo ha rilasciato, abbia effettivamente verificato a monte. Dove ciò non risulta, la ricostruzione deve risalire.

Per gli immobili realizzati in epoca in cui il titolo non era obbligatorio, lo stato legittimo si desume dalle **informazioni catastali di primo impianto** o da altri documenti probanti, e la norma li elenca: riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza. La stessa regola vale quando esiste un principio di prova del titolo di cui non siano disponibili la copia o gli estremi.

Il comma 1-ter aggiunge una regola di separazione che semplifica molte pratiche condominiali: ai fini dello stato legittimo delle **singole unità** non rilevano le difformità delle **parti comuni**, e viceversa.

Le menzioni urbanistiche e la nullità che non protegge

Gli atti tra vivi di trasferimento di diritti reali su edifici la cui costruzione è iniziata **dopo il 17 marzo 1985** sono nulli se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria (art. 46, comma 1, D.P.R. 380/2001). Per quelli iniziati prima di quella data vale l'art. 40, comma 2, della L. 47/1985, con gli estremi della licenza o della concessione, anche in sanatoria; se la costruzione è iniziata **prima del 1° settembre 1967**, quegli estremi si possono sostituire con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal venditore.

Le Sezioni Unite, con la sentenza 22 marzo 2019, n. 8230, hanno qualificato questa nullità come **testuale** ai sensi dell'art. 1418, comma 3, del codice civile, con l'unica eccezione della dichiarazione degli estremi del titolo, la cui presenza esclude la nullità **salvo che il titolo dichiarato sia inesistente o non riferibile** all'immobile trasferito. La mera difformità sostanziale dell'immobile rispetto al titolo menzionato non rende nullo l'atto.

Ne discendono due corollari, già formulati dalla collana e qui confermati. Il primo: per l'immobile condonato è la **concessione o il permesso in sanatoria** a dover essere enunciato, eventualmente in aggiunta al titolo originario per la parte non condonata. Il secondo, decisivo: l'onere della verifica della conformità sostanziale si trasferisce di fatto **sull'acquirente**, perché la difformità non incide sulla validità dell'atto ma resta pienamente rilevante sul piano amministrativo (ordine di demolizione ex art. 31 D.P.R. 380/2001, di natura reale e non soggetto a prescrizione), penale (art. 44) e civilistico (vizi o aliud pro alio, capitolo 26).

L'atto nullo per omessa menzione può essere **confermato**, anche da una sola delle parti, con atto successivo nella stessa forma che contenga la menzione omessa, ma solo se l'omissione non è dipesa dall'**insussistenza** del titolo al tempo della stipula (art. 46, comma 4). Se il titolo non esisteva, l'atto non si può confermare: dopo il rilascio di un titolo in sanatoria occorre un nuovo atto. Per gli atti soggetti all'art. 40 della L. 47/1985 vale il suo

comma 3: se è stata omessa una dichiarazione di anteriorità al 1967 che sarebbe stata vera, l'atto si può confermare con un atto successivo; se la dichiarazione era falsa, la conferma è possibile solo indicando un titolo reale che già esisteva (Cass. civ. Sez. II, ord. 24 novembre 2025, n. 30827).

Le tolleranze costruttive: due regimi, non uno

L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 è la norma che più frequentemente viene citata in modo incompleto. Contiene **due regimi distinti**.

TABELLA 5 · LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE, I DUE REGIMI DELL'ART. 34-BIS

REGIME	AMBITO	SOGLIA
Comma 1, regola generale	Tutti gli interventi, senza limiti di data. Altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro della singola unità	**2 per cento** delle misure previste nel titolo
Comma 1-bis, regime speciale	Soltanto per gli interventi **realizzati entro il 24 maggio 2024**, con soglie graduate in funzione inversa della superficie utile	2 per cento oltre 500 mq; 3 per cento fra 300 e 500 mq; 4 per cento fra 100 e 300 mq; 5 per cento sotto 100 mq; 6 per cento sotto 60 mq

Il comma 1-ter, introdotto nel 2024, aggiunge due precisazioni che decidono l'esito del calcolo. La prima: ai fini del computo della superficie utile del comma 1-bis si tiene conto della **sola superficie assentita con il titolo** che ha abilitato l'intervento, al netto di eventuali frazionamenti successivi. Chi calcola la fascia sulla superficie di fatto sbaglia la soglia. La seconda: gli scostamenti del **comma 1**, cioè il 2 per cento, valgono anche per le misure minime in materia di **distanze** e di **requisiti igienico-sanitari**: le soglie maggiorate del comma 1-bis non si estendono a questi parametri.

Accanto alle tolleranze costruttive, i commi 2 e 2-bis disciplinano le **tolleranze esecutive**: irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne, purché non violino la disciplina urbanistico-edilizia e non pregiudichino l'agibilità, e purché l'immobile non sia sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Per gli interventi entro il 24 maggio 2024 vi rientrano anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive dei muri, la difforme ubicazione delle aperture interne e gli errori progettuali corretti in cantiere.

Le tolleranze realizzate in interventi precedenti non si autodichiarano: **sono dichiarate dal tecnico abilitato**, nella modulistica di nuove istanze oppure con apposita dichiarazione asseverata **allegata all'atto** di trasferimento (comma 3). È un documento che va richiesto in fase di dossier, non cercato la settimana del rogito.

FONTI · *artt. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, 31, 34-bis, 44 e 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, applicabile dal 30 giugno 2003, testo vigente al 15 ottobre 2026 · art. 40, comma 2, L. 28 febbraio 1985, n. 47 · art. 1418, comma 3, c.c. · Cass. civ. Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230 · Quaderni USEC N.19 e N.20*

8.
La conformità catastale

L'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, inserito dall'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010 convertito dalla L. 122/2010 e applicabile dal 1° luglio 2010, impone che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su **fabbricati già esistenti** contengano, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle **planimetrie depositate in catasto** e la **dichiarazione degli intestatari** della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. La dichiarazione può essere sostituita da un'**attestazione di conformità** rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La simmetria con la nullità urbanistica

La Corte di cassazione, Sezione II, con la sentenza 15 ottobre 2025, n. 27531, ha qualificato anche questa nullità come **formale e testuale** ai sensi dell'art. 1418, comma 3, del codice civile: essa sanziona la sola **assenza in atto** della dichiarazione o dell'attestazione. In presenza della dichiarazione il contratto è valido **a prescindere dalla veridicità** della conformità dichiarata, purché la difformità non sia palese. Nel giudizio ex art. 2932 c.c. il giudice può quindi pronunciare il trasferimento verificando la sola presenza formale della dichiarazione, salvo falsità manifeste e immediatamente percettibili anche da un non esperto. La falsità resta fonte di responsabilità civile e, ricorrendone i presupposti, penale, ma non travolge l'atto.

Dopo questa pronuncia la simmetria fra le due nullità è piena, ed è il messaggio centrale di questa Parte: **entrambe sono formali, entrambe non sanzionano la difformità reale, entrambe spostano sull'acquirente l'onere della verifica tecnica**. Il Quaderno N.21, chiuso prima, non poteva ancora registrare questa qualificazione per il catasto.

La conferma, che pochi conoscono

Il comma 1-ter dell'art. 29, aggiunto nel 2017, prevede un rimedio speculare a quello urbanistico: se la mancanza del riferimento alle planimetrie, della dichiarazione o dell'attestazione **non sia dipesa dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto**, l'atto può essere confermato **anche da una sola delle parti** con atto successivo nella stessa forma, contenente gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, con il regime fiscale agevolato che ne discende.

> **⚠ LA DIFFORMITÀ CATASTALE NON È UNA DIFFORMITÀ EDILIZIA**
>
> Sono due piani diversi e vanno tenuti separati anche nel linguaggio con il cliente. La **planimetria catastale** non aggiornata è un problema fiscale e documentale: si risolve con una pratica DOCFA, ha un costo contenuto e non espone a sanzioni edilizie. La **difformità edilizia**, cioè lo scostamento dal titolo abilitativo oltre le tolleranze, è un problema amministrativo e penale: si risolve, quando si può, con una sanatoria, ha costi e tempi di altro ordine e può non essere risolvibile affatto. Un immobile può essere catastalmente difforme ed edilizialmente legittimo, e viceversa. Chiedere «la conformità» senza specificare quale è la domanda che genera i malintesi più costosi della trattativa.

TABELLA 6 · LE DIFFORMITÀ CATASTALI RICORRENTI E COME SI RISOLVONO

SITUAZIONE	COME SI RISOLVE	CHI LA RILEVA E QUANDO
Planimetria che non riporta una tramezza demolita o costruita internamente	Pratica di aggiornamento DOCFA a cura di un tecnico abilitato	Il tecnico in sede di sopralluogo, confrontando planimetria e stato di fatto: va fatto in fase di dossier
Diversa distribuzione dei vani o dei servizi rispetto alla planimetria	DOCFA, con eventuale rideterminazione della rendita	Idem. Attenzione: la variazione della rendita incide su IMU e su base prezzo-valore
Pertinenza non graffata o non censita autonomamente	Aggiornamento catastale e, in atto, corretta individuazione del subalterno	Il notaio in sede di verifica delle intestazioni; meglio se anticipato dal tecnico
Intestazione catastale non allineata ai registri immobiliari	Voltura in rettifica o domanda di allineamento	Il notaio, che per legge individua gli intestatari e ne verifica la conformità con i registri prima della stipula
Planimetria inesistente in catasto	Presentazione della planimetria mancante: qui la conferma dell'art. 29, comma 1-ter, **non** opera	Il tecnico. È la situazione più insidiosa, perché blocca l'atto e richiede tempi non comprimibili
Difformità che riflette un abuso edilizio	Non basta il DOCFA: occorre prima definire il profilo edilizio, con sanatoria o accertamento di conformità	Il tecnico, che deve dire se la difformità sia solo catastale o anche edilizia (capitolo 7)

L'ultima riga è la ragione per cui l'aggiornamento catastale non va mai eseguito prima di avere qualificato la difformità sul piano edilizio: una planimetria aggiornata che fotografi uno stato non assentito non sana nulla e rende documentale un abuso fino a quel momento non rappresentato.

FONTI · *art. 29, comma 1-bis, L. 27 febbraio 1985, n. 52, inserito dall'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. L. 30 luglio 2010, n. 122, e comma 1-ter, aggiunto dall'art. 8, comma 1-bis, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, conv. L. 21 giugno 2017, n. 96 · art. 10, comma 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 · artt. 1418, comma 3, e 2932 c.c. · Cass. civ. Sez. II, 15 ottobre 2025, n. 27531 · Quaderno USEC N.21*

9. Agibilità, prestazione energetica, impianti

L'agibilità

Per effetto del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, l'agibilità non è più un certificato rilasciato dal Comune ma una **segnalazione certificata** presentata dall'interessato (art. 24 D.P.R. 380/2001), che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti, la conformità dell'opera al progetto presentato e, per effetto dell'art. 4 del D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207, l'attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga (art. 24, comma 5, lett. e-bis). È dovuta per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali e per gli interventi su edifici esistenti che possano influire su quelle condizioni. Va presentata **entro quindici giorni** dall'ultimazione dei lavori di finitura, e la mancata presentazione comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. È ammessa l'agibilità parziale, per edifici o porzioni funzionalmente autonome e per singole unità, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, certificati gli impianti e completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria funzionali (art. 24, comma 4).

La L. 105/2024, convertendo il D.L. 69/2024, ha consentito al progettista abilitato di **asseverare la conformità igienico-sanitaria del progetto** con **altezza minima interna fino a 2,40 metri** anziché 2,70 e, per l'**alloggio monostanza**, con superficie minima fino a 20 metri quadrati per una persona e 28 per due (art. 24, comma 5-bis). Occorrono il requisito dell'adattabilità e almeno una di due condizioni: edificio sottoposto a recupero edilizio con miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, oppure presentazione contestuale di un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative (comma 5-ter).

La mancanza dell'agibilità **non rende nullo il rogito** e non blocca la commerciabilità giuridica dell'immobile: incide sulla sua commerciabilità economica. La Corte di cassazione la riconduce all'**inadempimento del venditore**: per la Sezione II, con la sentenza 2 agosto 2023, n. 23604, la difformità sanabile integra vizio o mancanza di qualità essenziali, quella non sanabile vendita di *aliud pro alio*. Conta però anche ciò che l'acquirente sapeva. Con la sentenza n. 21937 del 30 luglio 2025 la stessa Sezione II ha confermato il rigetto della domanda di un acquirente che conosceva la pendenza della sanatoria: in quel caso il ritardo nel rilascio, dovuto ai tempi della pubblica amministrazione, non è stato imputato al venditore, e senza inadempimento non spetta risarcimento.

La qualificazione dell'inadempimento si ordina, come la collana ha già fatto, su tre livelli. È la ripartizione indicata dalla stessa Cassazione con la sentenza n. 23604 del 2023, da applicare con attenzione: la mancanza di agibilità è stata qualificata di volta in volta come inadempimento all'obbligo di consegna dei documenti, come vizio, come mancanza di qualità e come aliud pro alio, e le pronunce recenti guardano alla consapevolezza dell'acquirente, alla prova del danno e all'imputabilità del ritardo amministrativo più che alla categoria. I tre livelli sono questi: **aliud pro alio** quando i difetti che impediscono il rilascio non sono rimediabili, con prescrizione ordinaria decennale (Cass. civ. Sez. II, ord. 14 gennaio 2022, n. 996); **vizio o mancanza di qualità essenziale** quando i difetti sono rimediabili: per i vizi la risoluzione o la riduzione del prezzo, per la mancanza di qualità la risoluzione se il difetto supera la tolleranza degli usi (art. 1497 c.c.) o anche la riduzione del prezzo (Cass. n. 4245/2024), con la decadenza e la prescrizione dell'art. 1495, e resta il risarcimento del danno, che in concreto può corrispondere al costo della regolarizzazione; **carenza solo documentale** quando i requisiti ci sono, accertati in concreto: di regola niente risoluzione, salvo che il venditore ne abbia garantito espressamente il rilascio, e anche allora conta la gravità dell'inadempimento, ma l'esatto adempimento e l'eventuale risarcimento,

che va provato; se il ritardo dipende dall'amministrazione e l'acquirente lo conosceva, l'inadempimento può mancare del tutto. Nelle nuove costruzioni la consegna senza agibilità è di norma inadempimento grave del costruttore.

> **COME SI SCRIVE UNA RINUNCIA EFFICACE**
>
> Per gli immobili soggetti all'obbligo, che per le case nuove risale alla legge sanitaria del 1888, la clausola «vista e piaciuta», o «nello stato di fatto e di diritto in cui si trova», **non basta** a configurare una rinuncia espressa (Cass. n. 34211/2022). Perché la rinuncia sia espressa, specifica e dimostrabile conviene che la clausola faccia quattro cose: specifichi **quali documenti mancano**; descriva la **causa concreta** della mancanza; esprima in modo non equivoco **l'assunzione dell'onere e dei rischi** da parte dell'acquirente; indichi l'eventuale **riduzione di prezzo correlata**. Una formula di stile che non fa queste cose espone la rinuncia al rischio concreto di non essere riconosciuta.

L'attestato di prestazione energetica

Gli edifici e le unità immobiliari costruiti, venduti o locati a un nuovo locatario devono essere dotati di APE. Nella vendita l'attestato va **messo a disposizione del potenziale acquirente all'avvio delle trattative** e **consegnato alla conclusione**; nei contratti soggetti a registrazione le parti inseriscono una clausola con cui l'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione; l'attestato è **allegato** all'atto. Gli annunci commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica e la classe. La validità è **decennale** dal rilascio, a condizione che siano rispettate le prescrizioni sui controlli di efficienza energetica degli impianti e salvo interventi che ne alterino la prestazione.

Le sanzioni sono amministrative e non comportano la nullità dell'atto: da **3.000 a 18.000 euro** per l'omessa dotazione in caso di vendita, a carico del proprietario; da 300 a 1.800 euro per l'omessa dotazione in caso di nuova locazione; da **500 a 3.000 euro** per la violazione dell'obbligo di riportare indici e classe negli annunci, a carico del responsabile dell'annuncio; da 700 a 4.200 euro per l'attestato rilasciato senza il rispetto di criteri e metodologie, a carico del tecnico certificatore. C'è poi una sanzione che colpisce anche chi compra: se nell'atto mancano la dichiarazione di avere ricevuto le informazioni sulla prestazione energetica o l'allegazione dell'attestato, le parti pagano in solido e in parti uguali da **3.000 a 18.000 euro** (art. 6, comma 3).

LO STATO DELL'APE A OTTOBRE 2026, IN QUATTRO DATE

29 maggio 2026: scadeva il termine di recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275, il recast della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia. L'Italia non l'ha recepita, e il recepimento non è stato inserito nella legge di delegazione europea 2025. Il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ha trasmesso al Parlamento i principi e criteri direttivi da inserire nella **legge di delegazione europea 2026**, all'esame delle Camere, e sta predisponendo lo schema di decreto legislativo, la cui adozione resta subordinata all'approvazione della delega.

3 giugno 2026: è divenuto applicabile, centottanta giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del 5 dicembre 2025 (estremi riscontrati su fonte secondaria qualificata), il D.M. MASE 28 ottobre 2025, che non cambia il modello dell'attestato ma il **motore di calcolo**. Lo stesso edificio, con il nuovo metodo, può collocarsi in una classe diversa senza che sia stato eseguito alcun intervento. Gli attestati depositati prima di quella data conservano validità ma non sono più rappresentativi del nuovo metodo.

15 luglio 2026: la Commissione europea ha avviato il primo stadio della procedura di infrazione ai sensi dell'art. 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, con lettera di costituzione in mora indirizzata a tutti i ventisette Stati membri per il mancato recepimento, con termine di due mesi per rispondere. La lettera non contiene sanzioni pecuniarie e non crea obblighi per i privati.

1° ottobre 2026: la Commissione ha inviato all'Italia, insieme ad altri Stati membri, un parere motivato per il mancato invio della bozza di Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, che la direttiva fissava al 31 dicembre 2025. Anche questo atto riguarda lo Stato e non crea obblighi per chi vende o compra.

Conseguenza per la compravendita: si continua a depositare e allegare l'attestato secondo il modello del D.M. 26 giugno 2015, con la scala italiana da A4 a G, calcolato con il motore del decreto del 2025 per gli attestati emessi dal 3 giugno 2026. La scala europea unica con la classe A0 per gli edifici a emissioni zero **non è operativa in Italia**. Questo aggiorna, senza contraddirlo, il Quaderno USEC N.27.

Gli impianti

L'impresa installatrice rilascia al committente, al termine dei lavori, la **dichiarazione di conformità** con gli allegati previsti (art. 7 D.M. 22 gennaio 2008, n. 37). Per gli impianti realizzati prima dell'entrata in vigore del decreto e per i quali la dichiarazione non sia reperibile è ammessa la **dichiarazione di rispondenza**, resa da un professionista iscritto all'albo con almeno cinque anni di esperienza nel settore.

Un punto va detto con chiarezza perché circola l'informazione opposta: **non esiste più un obbligo di allegare la dichiarazione di conformità all'atto**. L'art. 13 del D.M. 37/2008, che lo prevedeva, è stato abrogato dall'art. 35, comma 2, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112. Restano l'obbligo di consegnare i documenti relativi all'uso della cosa venduta (art. 1477, comma 3, c.c.), che la giurisprudenza riferisce anche alle certificazioni di conformità, e la libertà delle parti di regolare convenzionalmente la garanzia sulla conformità degli impianti, nei limiti dell'art. 1490, comma 2, c.c. La regola operativa è quindi che la dichiarazione **non si allega per obbligo, ma si consegna**, e in atto si inserisce una clausola che dia atto della consegna o della mancanza per ciascun impianto, con l'eventuale assunzione dell'onere di adeguamento. Il **libretto di impianto termico** previsto dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, con i rapporti di controllo di efficienza energetica, accompagna l'impianto e va consegnato all'avente causa, debitamente aggiornato (artt. 7, comma 5, e 8, comma 5): il suo aggiornamento è anche condizione per la conservazione della validità decennale dell'attestato energetico.

IL PERIMETRO NEGATIVO · CHE COSA QUESTI DOCUMENTI NON DICONO

DOCUMENTO	CHE COSA CERTIFICA	CHE COSA NON CERTIFICA
Agibilità	Che alla data della segnalazione sussistevano le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, e la conformità dell'opera al progetto presentato	Che l'immobile sia oggi conforme ai titoli edilizi: la conformità attestata è quella al progetto presentato allora, e non copre gli interventi successivi
Attestato di prestazione energetica	Il fabbisogno energetico calcolato secondo il metodo vigente alla data del rilascio, e la classe che ne consegue	Che gli impianti siano a norma, che funzionino, che i consumi reali corrispondano; e non è una perizia sullo stato di manutenzione
Dichiarazione di conformità degli impianti	Che l'impianto, alla data dei lavori, è stato realizzato a regola d'arte secondo le norme richiamate	Che l'impianto sia oggi efficiente o adeguato, né che siano stati eseguiti i controlli periodici previsti
Dichiarazione di rispondenza	Che un professionista qualificato, per un impianto anteriore al 27 marzo 2008 privo di dichiarazione, ne attesta la rispondenza alle regole tecniche	Che l'impianto sia stato progettato o collaudato: è una ricostruzione a posteriori, e va letta come tale
Libretto di impianto termico	L'identità dell'apparecchio e lo storico dei controlli di efficienza energetica eseguiti	Che l'apparecchio sia idoneo alla potenza richiesta o compatibile con interventi futuri di riqualificazione

Questa tabella spiega perché un immobile con tutti i documenti in regola possa comunque presentare difformità rilevanti. I documenti fotografano **momenti**, non stati permanenti, e nessuno di essi sostituisce la verifica dello stato legittimo del capitolo 7. La domanda corretta da porre al tecnico non è «i documenti ci sono», ma «i documenti descrivono l'immobile come è oggi».

FONTI · *art. 24 D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, e dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, conv. L. 24 luglio 2024, n. 105; art. 4 D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207 · artt. 1477, comma 3, 1490, comma 2, 1495 e 1497 c.c. · artt. 6, comma 3, e 15 D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 · D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, art. 7; art. 35, comma 2, D.L. 25 giugno 2008, n. 112 · artt. 7, comma 5, e 8, comma 5, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 · D.M. MASE 28 ottobre 2025 · Direttiva (UE) 2024/1275 · Cass. civ. Sez. II, 2 agosto 2023, n. 23604; Cass. civ. Sez. II, 30 luglio 2025, n. 21937 · Quaderni USEC N.05, N.21 e N.27*

10.
Il condominio

Il condominio è la parte del dossier che produce il maggior attrito rispetto all'importo in gioco, e la ragione è che le due domande che contano vengono poste in modo impreciso.

Prima domanda: che cosa deve l'acquirente al condominio

Il rapporto **esterno**, cioè verso il condominio, è regolato dalla solidarietà dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Il comma 4 stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi **all'anno in corso e a quello precedente**. Il comma 5 stabilisce che chi cede resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati **fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo** che determina il trasferimento.

Da qui due conseguenze operative speculari. Per l'acquirente: l'esposizione potenziale copre due annualità, e va quantificata prima con l'attestazione dell'amministratore. Per il venditore: la trasmissione della copia autentica dell'atto all'amministratore non è una cortesia, è l'adempimento che lo libera dalla solidarietà, e va eseguito subito dopo il rogito.

Seconda domanda: chi paga, fra le parti, le spese straordinarie

Il rapporto **interno** segue un criterio diverso, e non è la solidarietà: è il **criterio della delibera**. È obbligato chi era proprietario al momento della delibera assembleare che ha approvato e disposto i lavori, a prescindere da quando le opere siano state materialmente eseguite o pagate.

La Corte di cassazione, Sezione II, con la sentenza n. 24236 del 30 agosto 2025, ha ribadito che le spese gravano su chi era proprietario al momento dell'approvazione della delibera **che ha disposto gli interventi**, delibera che ha valore costitutivo dell'obbligazione. Ne segue, nella lettura che questo Quaderno ne dà, che le delibere meramente **preparatorie**, come il conferimento di incarichi professionali o la richiesta di preventivi, non spostano l'onere: conta la **delibera attuativa** che dispone i lavori. L'acquirente che abbia pagato al condominio può agire in regresso verso il venditore.

> **LA CLAUSOLA CHE EVITA LA LITE**
>
> Nel preliminare e nel rogito non basta scrivere che «le spese straordinarie deliberate restano a carico del venditore». Occorre **individuare nominativamente le delibere** già assunte, con data dell'assemblea e oggetto, indicare l'**importo residuo** a carico dell'unità e stabilire espressamente a carico di quale parte resti l'onere. Quando l'importo è significativo, la soluzione tecnica è la **trattenuta di una somma a garanzia presso il notaio** fino al pagamento, oppure la compensazione sul prezzo. Una clausola generica sposta la lite dal contenuto all'interpretazione.

L'attestazione dell'amministratore e il regolamento

L'amministratore è tenuto a fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo **stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle **eventuali liti in corso** (art. 1130, n. 9, c.c.). È il documento che consente di quantificare l'esposizione dell'art. 63 e di conoscere i contenziosi che possono comportare esborsi futuri: va richiesto in fase di dossier e aggiornato a ridosso del rogito.

Il **regolamento di condominio** va letto per accertarne la natura. Il regolamento **contrattuale**, accettato da tutti i condomini originari, richiamato o allegato nei singoli atti di acquisto e di norma trascritto, può imporre **limiti alle destinazioni d'uso** delle unità, per esempio il divieto di adibirle a studio professionale, a struttura ricettiva o ad attività rumorose, e questi vincoli sono opponibili agli aventi causa. Per l'acquirente che progetti una locazione breve o un'attività professionale la verifica è dirimente, e va fatta prima della proposta, non dopo. Vanno inoltre verificati l'esistenza e la coerenza delle **tabelle millesimali** e delle eventuali tabelle derogatorie.

Dopo il rogito, l'acquirente comunica all'amministratore i propri dati per il **registro di anagrafe condominiale** previsto dall'art. 1130, n. 6, c.c., che contiene le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, i dati catastali di ciascuna unità e i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni.

LA RICHIESTA ALL'AMMINISTRATORE, IN UNA SOLA LETTERA

Per evitare il ping-pong di richieste parziali che allunga i tempi, conviene chiedere una volta sola, e chiedere tutto. La richiesta, da inoltrare per posta elettronica certificata o con altra forma tracciabile, contiene sette voci.

Uno, l'attestazione ai sensi dell'art. 1130, n. 9, del codice civile sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali riferiti all'unità e sulle liti in corso. **Due**, l'indicazione della quota di spese ordinarie annua e della ripartizione in rate. **Tre**, l'elenco delle delibere di spesa straordinaria assunte negli ultimi tre anni, con data dell'assemblea, oggetto, importo complessivo, quota a carico dell'unità e importo residuo. **Quattro**, copia del regolamento di condominio con indicazione della sua natura, contrattuale o assembleare, e delle tabelle millesimali vigenti. **Cinque**, copia degli ultimi due rendiconti approvati e dei relativi verbali. **Sei**, l'indicazione di eventuali procedimenti in corso e di provvedimenti dell'autorità relativi alle parti comuni, compresi quelli in materia di sicurezza. **Sette**, l'indicazione di eventuali lavori già progettati e non ancora deliberati, che non obbligano nessuno ma che l'acquirente ha interesse a conoscere.

La richiesta va rinnovata, limitatamente alla prima voce, **a ridosso del rogito**: l'attestazione rilasciata sei mesi prima non dice nulla sulla morosità maturata nel frattempo, e l'esposizione solidale dell'acquirente copre l'anno in corso e quello precedente.

FONTI · *art. 63, commi 4 e 5, disp. att. c.c.; art. 1130, nn. 6 e 9, c.c. · Cass. civ. Sez. II, sent. n. 24236 del 30 agosto 2025 · Quaderno USEC N.18 per la ristrutturazione in condominio*

11.
Vincoli, prelazioni, locazioni in corso, edilizia convenzionata

Esiste una categoria di circostanze che non riguardano lo stato dell'immobile ma la **libertà di trasferirlo**, e che per questo non emergono da nessuna verifica tecnica. Sono poche, sono tassative, e se una di esse ricorre e non è stata considerata, l'operazione può essere ritardata di mesi, condizionata, o travolta.

La prelazione dello Stato sui beni culturali

Gli atti che trasferiscono, a qualsiasi titolo, la proprietà di beni culturali, e per i soli beni mobili anche la detenzione, devono essere **denunciati al Ministero entro trenta giorni** (art. 59 D.Lgs. 42/2004). Il Ministero, o in subordine la Regione o altro ente territoriale, può acquistare in via di prelazione il bene alienato a titolo oneroso, **al medesimo prezzo** stabilito nell'atto, entro **sessanta giorni** dalla ricezione della denuncia; il termine sale a **centottanta giorni** se la denuncia è stata omessa, tardiva o incompleta. In pendenza del termine l'atto è **sottoposto a condizione sospensiva** e al proprietario è vietata la consegna del bene. Le alienazioni compiute in violazione delle prescrizioni sono **nulle** (art. 164).

Nel residenziale la fattispecie riguarda i palazzi storici, gli immobili vincolati e quelli di proprietà di enti pubblici o di persone giuridiche private senza fine di lucro realizzati da oltre settant'anni da autore non più vivente, per i quali opera una presunzione di interesse culturale fino a verifica negativa.

Le due prelazioni che nel residenziale non si applicano

La **prelazione agraria** (art. 8 L. 590/1965 per l'affittuario coltivatore diretto, con il termine di insediamento ridotto a due anni dall'art. 7 L. 817/1971; art. 7 L. 817/1971 per il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo professionale proprietario di terreni confinanti) riguarda **esclusivamente i terreni a destinazione agricola**. Non tocca l'abitazione. Può però toccare le **pertinenze a destinazione agricola censite al catasto terreni** vendute insieme alla casa, orti, appezzamenti, resedi non graffati, che vanno esaminate separatamente. Il prelazionario ha trenta giorni dalla denuntiatio per esercitare il diritto e, in caso di omessa denuntiatio o di prezzo superiore a quello indicato, può **riscattare il fondo entro un anno dalla trascrizione**.

La **prelazione del conduttore** (artt. 38 e 39 L. 392/1978) compete soltanto per gli immobili adibiti a uso **diverso dall'abitazione**, e solo quando vi si svolgano attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Nella locazione abitativa non esiste una prelazione generale del conduttore in caso di vendita, ma esiste una prelazione **speciale**, e va conosciuta perché è uno dei punti su cui le trattative si fermano. L'art. 3, comma 1, lettera g), della L. 9 dicembre 1998, n. 431 consente al locatore di negare il rinnovo alla prima scadenza **quando intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione**: in quel caso, e solo in quel caso, «al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

Le conseguenze pratiche sono tre. Il diniego va comunicato con preavviso di almeno sei mesi e deve indicare, a pena di nullità, il motivo fra quelli tassativi del comma 1. La denuntiatio va notificata a mezzo di ufficiale giudiziario con prezzo e condizioni, e il conduttore ha sessanta giorni per esercitare la prelazione a condizioni uguali (art. 38 L. 392/1978). In caso di omessa notifica, o di prezzo dichiarato superiore a quello reale, il conduttore può **riscattare l'immobile dall'acquirente** entro sei mesi dalla trascrizione (art. 39 L. 392/1978). Fuori da questa fattispecie, la vendita compiuta in corso di contratto non fa sorgere alcuna prelazione: opera l'art. 1599 c.c. e il contratto prosegue con il nuovo proprietario.

La locazione in corso

Il contratto di locazione avente **data certa anteriore** all'alienazione è opponibile al terzo acquirente (art. 1599 c.c.), che vi **subentra dal giorno del suo acquisto nei diritti e nelle obbligazioni** derivanti dal contratto (art. 1602 c.c.). Poiché i contratti di locazione abitativa devono essere stipulati per iscritto e registrati, e la registrazione conferisce data certa, il contratto abitativo regolarmente registrato prima della vendita è **opponibile**: l'acquirente subentra per la durata residua, compresa la proroga automatica. Fa eccezione la locazione con durata pattuita oltre i nove anni: se non è trascritta, è opponibile solo per un novennio dal suo inizio (art. 1599, comma 3, c.c.).

La conseguenza va negoziata, non subita: l'acquirente **non ottiene la disponibilità dell'immobile** prima della scadenza. Le vie percorribili sono tre, e vanno scelte prima del preliminare: la risoluzione consensuale con il conduttore prima del rogito, con un accordo scritto e, se serve, un'indennità; il diniego di rinnovo alla prima scadenza nei casi tassativi dell'art. 3 della L. 431/1998, esercitabile dall'acquirente subentrante; una condizione sospensiva di rilascio. Il subentro è automatico e non richiede il consenso del conduttore, ma comporta anche gli obblighi: vanno regolati in atto il **deposito cauzionale**, che l'acquirente dovrà restituire, e i **canoni in corso di maturazione**.

L'edilizia convenzionata e il prezzo massimo di cessione

È il vincolo che produce il maggior danno quando viene scoperto tardi, perché incide direttamente sul prezzo. Le Sezioni Unite, con la sentenza 16 settembre 2015, n. 18135, hanno stabilito che il vincolo del **prezzo massimo di cessione** dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata o convenzionata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 **segue il bene** nei successivi passaggi di proprietà a titolo di **onere reale**, con efficacia indefinita nel tempo, e non si estingue né con la prima cessione né per decorso del tempo. Il patto che fissi un prezzo superiore è **nullo limitatamente all'eccedenza**, con sostituzione automatica di diritto ai sensi dell'art. 1339 c.c.

Il vincolo può essere rimosso soltanto con la procedura di **affrancazione** dell'art. 31, commi 49-bis e seguenti, della L. 23 dicembre 1998, n. 448: trascorsi almeno **cinque anni dal primo trasferimento**, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse anche se non più titolari di diritti reali sul bene, soggetto a trascrizione, dietro pagamento di un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale, determinato con decreto ministeriale e riducibile in relazione alla durata residua del vincolo. Il comma 49-quater aggiunge la regola che decide molte trattative: **in pendenza della rimozione dei vincoli il contratto di trasferimento non produce effetti limitatamente alla differenza fra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato**; la rimozione del vincolo di prezzo estingue inoltre qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

> **⚠ DUE CONVENZIONI DIVERSE CHE PORTANO LO STESSO NOME**
>
> Il vincolo di prezzo massimo riguarda le convenzioni ex art. 35 della L. 865/1971, cioè le aree in piano di zona, sia in diritto di superficie sia in proprietà, ma **non soltanto quelle**. Anche la **convenzione ex art. 18 del D.P.R. 380/2001**, stipulata per ottenere la riduzione del contributo di costruzione, determina i prezzi di cessione degli alloggi, per una durata compresa fra venti e trent'anni; la legge le estende l'affrancazione del comma 49-bis e la regola del comma 49-quater (art. 31, comma 49-ter, L. 448/1998), e le Sezioni Unite, con la sentenza 6 luglio 2022, n. 21348, hanno affermato che il vincolo sussiste per entrambe le convenzioni e permane fino all'affrancazione. Le due convenzioni differiscono per origine e durata, non per la presenza del vincolo. In trattativa si chiede sempre la **convenzione urbanistica**, la si legge, e si verifica se il vincolo sia stato affrancato e con quale atto trascritto. Non ci si accontenta della risposta del venditore: l'affrancazione è un atto soggetto a trascrizione, e come tale si verifica in Conservatoria.

Il vincolo paesaggistico, che non blocca la vendita ma condiziona tutto il resto

Diversa dal vincolo culturale, e molto più diffusa nel residenziale, è la tutela paesaggistica della Parte terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Non comporta prelazione né obbligo di denuncia dell'atto, e non incide sulla circolazione del bene: incide su tutto ciò che l'acquirente potrà farne. Ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore dell'immobile richiede l'**autorizzazione paesaggistica** dell'art. 146, con procedimento e tempi propri; e le tolleranze dell'art. 34-bis del testo unico dell'edilizia non operano negli stessi termini per gli immobili sottoposti a tutela, poiché le tolleranze *esecutive* dei commi 2 e 2-bis sono espressamente escluse per quegli immobili (capitolo 7).

La presenza del vincolo non si accerta con un solo documento. Il **certificato di destinazione urbanistica** riguarda essenzialmente i terreni e non esaurisce la verifica: l'accertamento si compie sul **piano paesaggistico regionale** e sugli strumenti urbanistici comunali, presso la Soprintendenza e l'ufficio comunale competente, e sui **sistemi informativi territoriali** di Regione e Ministero, che pubblicano la cartografia dei beni tutelati. Va compiuto in fase di dossier e non dopo. Per l'acquirente che compra progettando una ristrutturazione, è l'informazione che decide se il progetto è realizzabile nei tempi e nei costi previsti.

FONTI · *artt. 59, 60, 61, 62, 146 e 164 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 · art. 8 L. 26 maggio 1965, n. 590; art. 7 L. 14 agosto 1971, n. 817 · artt. 35, 38, 39 e 41, secondo comma, L. 27 luglio 1978, n. 392 · artt. 1339, 1599 e 1602 c.c.; art. 3 L. 9 dicembre 1998, n. 431 · art. 35 L. 22 ottobre 1971, n. 865; art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater, L. 23 dicembre 1998, n. 448 · art. 18 D.P.R. 380/2001 · Cass. civ. Sez. Un., 16 settembre 2015, n. 18135; Cass. civ. Sez. Un., 6 luglio 2022, n. 21348*

12.
L'incarico di mediazione e il ruolo dell'agente

Il diritto alla provvigione ha una regola legale semplice: spetta da ciascuna delle parti **se l'affare è concluso per effetto dell'intervento del mediatore** (art. 1755, comma 1, c.c.). È però una regola **suppletiva**, non inderogabile: il comma 2 determina misura e ripartizione «in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi», e colloca così il patto al primo posto. È quindi valido convenire che il compenso gravi su una sola parte o in proporzioni diverse, purché la deroga sia accettata dal mediatore, perché un accordo intercorso fra venditore e acquirente al quale egli sia rimasto estraneo non estingue la sua pretesa verso la parte esonerata. Intorno a questa regola si sono stratificate decisioni che oggi consentono di dire con precisione quando il compenso matura, quando non matura e quando si perde.

Quando l'affare è concluso

Affare concluso significa che fra le parti messe in contatto si è costituito un vincolo giuridico che abilita ciascuna ad agire per l'esecuzione specifica o per il risarcimento. La Corte di cassazione, Sezione II, con la sentenza n. 31431 del 13 novembre 2023, ha saldato questa nozione alla distinzione delle Sezioni Unite del 2015: il **contratto preliminare vero e proprio** abilita all'azione ex art. 2932 c.c. ed è quindi affare concluso, con diritto alla provvigione; il **preliminare di preliminare** produce soltanto obbligazioni endoprocedimentali, legittima il solo risarcimento per violazione dell'obbligo a contrattare e **non** è affare concluso: nessuna provvigione.

Il momento esatto è quello in cui l'accettazione della proposta, da parte del venditore, perviene a conoscenza del proponente (artt. 1326 e 1335 c.c.): non basta la firma di accettazione non comunicata. È la formulazione che la collana usa dal Quaderno N.26 e che questo manuale conferma.

Se il preliminare è sottoposto a **condizione sospensiva**, il diritto alla provvigione sorge solo nel momento in cui la condizione si verifica (art. 1757, comma 1, c.c.). La Corte di cassazione, Sezione II, con l'ordinanza 10 luglio 2024, n. 18953, lo ha ribadito proprio con riferimento alla condizione dell'ottenimento del mutuo da parte del promissario acquirente. È una regola che va spiegata al cliente quando si redige la condizione, non quando si emette la fattura.

Nei rapporti con il consumatore la clausola dell'incarico che ancori la provvigione a una fase anteriore alla conclusione effettiva dell'affare è esposta al giudizio di vessatorietà ai sensi degli artt. 33 e 36 del Codice del Consumo, ed è stata ritenuta nulla in quanto vessatoria dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. Sez. II, 4 ottobre 2024, n. 26061, estremo già adottato dai Quaderni USEC N.26, N.28 e N.35).

Le incompatibilità, e la sola deroga

L'esercizio dell'attività di mediazione è **incompatibile** con l'esercizio di attività imprenditoriale di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico, con la qualità di dipendente di tale imprenditore, con l'attività di dipendente di ente pubblico o di dipendente o collaboratore di imprese esercenti i servizi finanziari, con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore, **e comunque con ogni situazione di conflitto di interessi** (art. 5, comma 3, L. 39/1989). L'ultima formula è quella che conta di più, perché è aperta: non elenca fattispecie, descrive una condizione.

Esiste una sola deroga espressa, ed è di rilievo pratico quotidiano: l'attività di agente immobiliare è **compatibile** con quella di dipendente o collaboratore di imprese esercenti la **mediazione creditizia** ai sensi degli artt. 128-sexies e seguenti del Testo unico bancario, che resta assoggettata alla propria disciplina di settore e ai relativi controlli (art. 5, comma 3-bis). La deroga rende lecita la struttura, non neutralizza il conflitto: l'informazione al cliente sul doppio ruolo resta doverosa.

L'obbligo informativo e la sua misura

Il perimetro dell'art. 1759 c.c. è stato definito al capitolo 2. Qui conta la conseguenza sanzionatoria: a fronte della violazione degli obblighi informativi la parte può **rifiutare il pagamento della provvigione, anche ad affare concluso**, oltre a chiedere il risarcimento del danno. Non è una sanzione teorica: è il motivo per cui la tracciatura scritta di ciò che è stato comunicato, e quando, è parte della gestione ordinaria dell'incarico e non un eccesso di zelo.

Il recesso di quattordici giorni, il rischio più sottovalutato

Se il cliente è un **consumatore**, cioè agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale, e l'incarico è stato concluso **fuori dei locali commerciali** o a distanza, ha quattordici giorni per recedere senza motivazione e senza costi (artt. 45 e ss. e 52 D.Lgs. 206/2005). L'art. 45, lett. h), definisce «fuori dei locali commerciali» il contratto concluso alla presenza fisica e simultanea del professionista e del consumatore **in un luogo diverso dai locali del professionista**: l'incarico firmato a casa del venditore, sul suo luogo di lavoro, dentro l'immobile in vendita o in fiera rientra quindi pienamente nella nozione. Il termine sale a **trenta giorni** se l'incarico è concluso nel contesto di una **visita non richiesta** del professionista presso l'abitazione del consumatore (art. 52, comma 1-bis, inserito dal D.Lgs. 7 marzo 2023, n. 26); non sale se la visita a domicilio è stata richiesta dal consumatore.

Il punto decisivo è nell'art. 53: se il professionista **omette l'informazione sul diritto di recesso**, il periodo si estende di **dodici mesi** dopo la fine del periodo iniziale. Un modulo raccolto a domicilio senza informativa resta quindi recedibile per oltre un anno. Se invece il professionista fornisce l'informazione entro dodici mesi, il periodo spira quattordici giorni dopo il giorno in cui il consumatore la riceve, e trenta giorni nei casi della visita non richiesta (art. 53, comma 2).

Vi è però un temperamento che va conosciuto in entrambe le direzioni: se il consumatore ha chiesto l'esecuzione del servizio durante il periodo di recesso e l'esecuzione è completata entro quel periodo, con richiesta espressa e riconoscimento della perdita del diritto, il recesso si estingue e la provvigione è integralmente dovuta; se recede prima, paga un importo proporzionale a quanto fornito fino alla comunicazione.

> **⚠ UNA DISTINZIONE CHE VA FATTA AL CLIENTE, SEMPRE**
>
> Il diritto di ripensamento di quattordici giorni riguarda **il contratto con l'agenzia**, cioè l'incarico di mediazione. **Non** riguarda la proposta d'acquisto rivolta al venditore privato: fra due privati non esiste un rapporto professionista-consumatore, e la proposta irrevocabile resta irrevocabile. È la confusione più diffusa in trattativa, e va sciolta prima della firma, non dopo.

Clausole vessatorie: esclusiva, durata, rinnovo

Nei contratti con i consumatori sono vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi (art. 33 D.Lgs. 206/2005); la nullità è di protezione, opera solo a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio (art. 36); l'onere di provare la trattativa individuale è del professionista (art. 34). L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, nei procedimenti definiti con il Bollettino n. 30 del 28 luglio 2014, adunanza del 25 giugno 2014, ha esaminato i moduli standard del settore e ne ha dichiarato vessatorie numerose clausole: il difetto centrale rilevato era il **rinnovo tacito unito all'esclusiva**, che vincolava il consumatore per un tempo indefinito senza un modo chiaro di uscirne senza oneri.

La clausola sulla durata ritenuta non vessatoria, già riportata dal Quaderno N.28 e qui confermata, è quella che prevede la scadenza a data certa e, alla scadenza, l'alternativa esplicita fra cessazione senza oneri e vincoli per il consumatore e rinnovo tacito **per un solo periodo uguale** alle stesse condizioni.

Antiriciclaggio e dichiarazioni in atto

Il mediatore immobiliare è soggetto agli obblighi del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231: adeguata verifica della clientela con approccio basato sul rischio, identificazione del cliente e del titolare effettivo (artt. 17 e 18), conservazione dei documenti, segnalazione delle operazioni sospette alla Unità di informazione finanziaria prima di compiere l'operazione (art. 35).

Sul **contante** la citazione corretta è duplice, perché la soglia non risulta da una norma sola: il divieto del comma 1 dell'art. 49 è riferito a 3.000 euro, ma il comma 3-bis, secondo periodo, dispone che «A decorrere dal 1° gennaio 2023, il predetto divieto di cui al comma 1 è riferito alla cifra di 5.000 euro». La soglia operativa è dunque di **5.000 euro**, ai sensi dell'art. 49, **commi 1 e 3-bis**, ed è di importo «pari o superiore»: cinquemila euro tondi non si possono trasferire in contanti. Il comma 5 impone che gli assegni bancari e postali di importo pari o superiore a **1.000 euro** rechino il nome del beneficiario e la clausola di non trasferibilità; i commi 7 e 8 dispongono che gli assegni circolari e i vaglia siano emessi con la clausola di non trasferibilità, salvo richiesta scritta per importi inferiori a 1.000 euro.

LA NOVITÀ DEL 2025 SULLA DICHIARAZIONE IN ATTO

All'atto della cessione, anche se assoggettata a IVA, le parti rendono una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con l'indicazione **analitica delle modalità di pagamento** del corrispettivo e, se si sono avvalse di un mediatore, i suoi dati identificativi, il codice fiscale o la partita IVA e il numero di iscrizione con la camera di commercio di riferimento (art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006, n. 223).

Dal 12 gennaio 2025, per effetto dell'art. 22 della L. 13 dicembre 2024, n. 203, la lettera d) del comma 22 consente di indicare, **in alternativa all'ammontare** della spesa di mediazione, il **numero della fattura** emessa dal mediatore con l'attestazione della corrispondenza fra importo fatturato e spesa effettivamente sostenuta. Restano in ogni caso obbligatorie le analitiche modalità di pagamento della provvigione. L'importo della provvigione, quindi, non deve più necessariamente comparire in atto. È una modifica che la collana non aveva ancora recepito.

La sanzione per omessa, incompleta o mendace indicazione è nel **comma 22.1**, e non nel comma 22: da **500 a 10.000 euro**, oltre all'assoggettamento dei beni trasferiti a rettifica di valore ai fini dell'imposta di registro, con **perdita della protezione del prezzo-valore**. Lo stesso comma 22.1 obbliga il notaio a segnalare all'Agenzia delle entrate l'assenza di iscrizione del mediatore.

Va infine ricordato che hanno diritto alla provvigione **soltanto** coloro che sono in possesso dei requisiti abilitanti (art. 6, comma 1, L. 39/1989, oggi da leggere alla luce del regime di segnalazione certificata e iscrizione nel Registro delle imprese o nel REA introdotto dall'art. 73 del D.Lgs. 59/2010, che ha soppresso il ruolo). Chi esercita senza titolo incorre in una sanzione amministrativa da 7.500 a 15.000 euro ed è tenuto alla restituzione delle provvigioni percepite (art. 8, comma 1). Le Sezioni Unite, con la sentenza 2 agosto 2017, n. 19161, hanno esteso la regola alla **mediazione atipica o unilaterale**: anche chi svolga, pure in modo occasionale, attività di mediazione unilaterale su immobili o aziende, se privo dei requisiti, non ha diritto al compenso.

CHE COSA DEVE CONTENERE UN INCARICO, OLTRE AL PREZZO

La discussione sull'incarico si concentra quasi sempre su due voci, la durata e la percentuale. Sono le due che contano meno, perché sono le uniche che il cliente controlla comunque. Le voci che decidono il contenzioso sono altre cinque.

L'oggetto dell'attività, cioè che cosa l'agenzia si obbliga a fare: pubblicazione, visite, raccolta della documentazione, assistenza alla trattativa. Un incarico che non descrive la prestazione rende indimostrabile il suo adempimento.

La ripartizione dei costi documentali: chi paga l'attestato energetico, le visure, la pratica catastale, l'attestazione dello stato legittimo. È la fonte di attrito più banale e più frequente, e si spegne con una riga.

Il momento in cui matura la provvigione, enunciato come lo enuncia la legge, cioè la conclusione dell'affare, e non ancorato a eventi anteriori.

Il trattamento delle somme ricevute con la proposta: deposito fiduciario, divieto di negoziazione, restituzione automatica in caso di mancata accettazione (capitolo 13).

L'informativa al cliente consumatore sul diritto di recesso, con il modulo tipo, e la prova della sua consegna. È l'unica voce che, se manca, produce un effetto misurabile: il recesso resta possibile per dodici mesi oltre il periodo iniziale.

FONTI · *artt. 1326, 1335, 1754, 1755, 1757, comma 1, 1759 c.c. · L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 5, commi 3, 3-bis e 4, 6 e 8; art. 73 D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 · artt. 33, 34, 36, 45, lett. h), 52, commi 1, 1-bis e 2, 53 e 57 D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, come modificato dal D.Lgs. 7 marzo 2023, n. 26 · artt. 17, 18, 35 e 49, commi 1, 3-bis, 5, 7 e 8, D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 · art. 35, commi 22 e 22.1, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. L. 4 agosto 2006, n. 248, come modificato dall'art. 22 L. 13 dicembre 2024, n. 203; dal 1° gennaio 2027 art. 299, comma 11, del testo unico approvato con D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141 · Cass. civ. Sez. II, 13 novembre 2023, n. 31431; Cass. civ. Sez. II, ord. 10 luglio 2024, n. 18953; Cass. civ. Sez. Un., 2 agosto 2017, n. 19161 · AGCM, Bollettino n. 30 del 28 luglio 2014 · Quaderni USEC N.26, N.28 e N.35*

13. La proposta d'acquisto: quando il contratto è già fatto

La proposta d'acquisto è l'atto meno formale e più vincolante dell'intera sequenza. È una proposta contrattuale ai sensi dell'art. 1326 c.c., deve avere forma scritta perché ha a oggetto un immobile (artt. 1350, n. 1, e 1351 c.c.), ed è quasi sempre resa **irrevocabile per un termine** ai sensi dell'art. 1329 c.c.

Le conseguenze di questa architettura vanno enunciate una per una, perché ciascuna smentisce una convinzione diffusa.

TABELLA 7 · SEI CONVINZIONI DIFFUSE E CHE COSA DICE LA NORMA

SI CREDE CHE	LA NORMA DICE
Finché non firmo dal notaio posso ripensarci	Il contratto si conclude quando l'accettazione giunge a conoscenza del proponente (artt. 1326 e 1335 c.c.); se il contenuto è quello di una promessa di vendita, il preliminare esiste già ed è azionabile ex art. 2932 c.c. Conta il contenuto, non il nome del documento (Cass. Sez. Un. 4628/2015)
Posso revocare la proposta finché il venditore non firma	Se la proposta è irrevocabile per un termine, la revoca entro quel termine è **senza effetto** (art. 1329, comma 1, c.c.). Solo se non è irrevocabile la revoca è efficace, e solo finché il contratto non è concluso (art. 1328)
Basta che il venditore firmi per accettazione	Il contratto si conclude quando l'accettazione **giunge a conoscenza** del proponente, e si presume conosciuta quando giunge al suo indirizzo (artt. 1326, comma 1, e 1335 c.c.). La firma non comunicata non chiude nulla
Il venditore può accettare modificando qualcosa	L'accettazione non conforme vale come **nuova proposta** (art. 1326, comma 5, c.c.): la controfirma con modifiche riapre il gioco e rimette il potere di accettare in capo all'originario proponente
Se il proponente muore, la proposta decade	La morte o la sopravvenuta incapacità del proponente **non toglie efficacia** alla proposta irrevocabile, salvo che la natura dell'affare o altre circostanze lo escludano (art. 1329, comma 2, c.c.)
Ho quattordici giorni per ripensarci come consumatore	Il recesso del Codice del Consumo riguarda il contratto con l'agenzia, non la proposta rivolta a un venditore privato (capitolo 12)

Che cosa deve contenere la proposta

Se la proposta è già potenzialmente un preliminare, deve contenere ciò che un preliminare deve contenere: l'**identificazione del bene** con dati catastali e confini e il **prezzo**, determinato o determinabile. Senza questi due elementi non c'è un preliminare valido e non è azionabile l'art. 2932 c.c. Il **termine** per la stipula del definitivo non è requisito di validità, ma va indicato ugualmente, e per tre ragioni concrete: governa l'esigibilità della prestazione, che altrimenti si determina con l'art. 1183 c.c.; è il presupposto dell'eventuale essenzialità del termine ai sensi dell'art. 1457 c.c.; e fa decorrere la durata dell'effetto prenotativo della trascrizione (cap. 15).

Ma se la proposta è già il contratto, deve contenere anche tutto ciò che le parti vorrebbero poter opporre più tardi, e che di solito viene rinviato al «compromesso»: la qualificazione della somma versata, l'eventuale condizione sospensiva di mutuo scritta nei termini del capitolo 16, la ripartizione delle spese condominiali

deliberate, la sorte delle detrazioni edilizie residue, lo stato dell'immobile quanto a difformità note, la sorte degli arredi, il termine e la sua eventuale essenzialità. Rinviare significa sperare che l'altra parte accetti più tardi ciò che oggi non ha sottoscritto.

> **IL DEPOSITO PRESSO L'AGENZIA E LA SUA SORTE**
>
> Nella prassi la somma che accompagna la proposta è consegnata all'agenzia con assegno intestato al venditore e trattenuto fino all'accettazione. È la soluzione corretta, e va formalizzata: l'agenzia riceve il titolo **in deposito fiduciario**, non lo negozia, lo consegna al venditore soltanto quando l'accettazione è stata comunicata al proponente, e lo restituisce al proponente se l'accettazione non interviene entro il termine. Un assegno intestato all'agenzia, o incassato prima dell'accettazione, sposta sul mediatore una responsabilità di custodia che non gli compete e che non è coperta dalla sua funzione tipica.

La riserva di nomina, cioè «per sé o per persona da nominare»

È la formula che compare nella quasi totalità dei moduli di proposta, e quasi nessuno la governa. Il contratto per persona da nominare è regolato dagli artt. 1401 e seguenti del codice civile, e ha regole precise.

Al momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi (art. 1401 c.c.). La **dichiarazione di nomina** va comunicata all'altra parte **entro tre giorni** dalla conclusione del contratto, salvo che le parti abbiano stabilito un termine diverso, e deve essere accompagnata dall'**accettazione della persona nominata**, oppure presuppone l'esistenza di una **procura anteriore al contratto**, conferita dalla persona nominata a chi ha stipulato (art. 1402 c.c.). La direzione conta: la procura deve provenire dal nominato e precedere il contratto, altrimenti la nomina è inefficace. Dichiarazione e accettazione non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usato per il contratto, anche se non prescritta dalla legge, e sono soggette a pubblicità se il contratto vi era soggetto (art. 1403 c.c.).

La conseguenza pratica sta nel seguito. Se la dichiarazione di nomina è fatta validamente, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi **con effetto dal momento in cui il contratto fu concluso** (art. 1404 c.c.); se non è fatta validamente nel termine, **il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari** (art. 1405 c.c.). In altre parole: se la nomina salta, compra chi ha firmato la proposta, con tutte le conseguenze del caso, a partire dalle dichiarazioni rese per l'agevolazione prima casa, che seguono la persona e non il modulo.

Il termine di tre giorni è brevissimo e nella pratica non basta quasi mai. Per questo la riserva di nomina va accompagnata da un termine convenzionale espresso, allineato a quello per la stipula del definitivo, e la clausola deve indicare la forma con cui la nomina sarà comunicata. La formulazione è al capitolo 30, clausola 3-bis.

IL PERIMETRO NEGATIVO · CHE COSA LA PROPOSTA NON FA

Sapere che cosa la proposta **non** produce è utile quanto sapere che cosa produce, perché previene la sovralettura che genera le pretese infondate.

La proposta accettata **non trasferisce la proprietà**: obbliga a trasferirla. Fino al rogito il venditore resta proprietario e l'immobile resta nel suo patrimonio, esposto ai suoi creditori: è la ragione per cui esiste la trascrizione del preliminare (capitolo 15).

Non dà diritto alle chiavi: la consegna anticipata è un accordo ulteriore, con effetti propri, che va scritto e regolato separatamente.

Non è opponibile ai terzi se non è trascritta, e non è trascrivibile se non è redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Una proposta su modulo, per quanto vincolante fra le parti, non protegge da un'ipoteca iscritta il giorno dopo.

Non sostituisce le verifiche: le dichiarazioni che il venditore renderà al rogito sulle menzioni urbanistiche e sulla conformità catastale non sono anticipate dalla proposta, salvo che vi siano espressamente riprodotte. Chi vuole che il venditore risponda di ciò che afferma deve farglielo affermare per iscritto già adesso.

Non fa scattare il termine per l'agevolazione prima casa: i diciotto mesi per la residenza e i due anni per la vendita del pre-posseduto decorrono dalla data dell'atto di acquisto, non dalla proposta né dal preliminare (capitolo 23).

FONTI · *artt. 1326, 1328, 1329, 1335, 1350, n. 1, 1351, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405 e 2932 c.c. · Cass. civ. Sez. Un., 6 marzo 2015, n. 4628 · Quaderno USEC N.35 per la raccolta competitiva delle proposte*

14.
Caparra confirmatoria, caparra penitenziale, acconto

Le tre qualificazioni della somma versata producono effetti radicalmente diversi, e la differenza si manifesta soltanto quando l'affare non si chiude, cioè quando non è più possibile rimediare a una formulazione sbagliata.

TABELLA 8 · LE TRE QUALIFICAZIONI DELLA SOMMA VERSATA

QUALIFICA	NORMA	SE L'AFFARE NON SI CHIUDE	SE L'AFFARE SI CHIUDE
Caparra confirmatoria	art. 1385 c.c.	Se è inadempiente chi l'ha data, l'altra parte recede e la ritiene; se è inadempiente chi l'ha ricevuta, l'altra recede ed esige il doppio. In alternativa si può chiedere esecuzione o risoluzione, con risarcimento secondo le regole generali	Si imputa alla prestazione dovuta
Caparra penitenziale	art. 1386 c.c.	È il corrispettivo del recesso: chi recede perde la caparra data o restituisce il doppio di quella ricevuta. Nessun altro effetto, nessun risarcimento ulteriore	Si imputa al prezzo
Acconto	nessuna norma specifica	È una semplice anticipazione del prezzo: non legittima né ritenzione né pretesa del doppio; sciolto il vincolo va restituito	Si imputa al prezzo

La regola redazionale che ne discende è netta: la somma si presume **acconto** se non è espressamente qualificata caparra confirmatoria. La clausola deve dirlo, e conviene che lo dica con il nome giusto, perché è la volontà delle parti a decidere e una formulazione esplicita evita che la decida un giudice.

«CAPARRA CONFIRMATORIA E ACCONTO PREZZO»: NON È UNA FORMULA CONTRADDITTORIA

È la dicitura più diffusa nei compromessi, e per anni è stata considerata ambigua. Non lo è. La Corte di cassazione, Sezione II, con la **sentenza 20 agosto 2025, n. 23592**, ha confermato che la somma consegnata «a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo» si intende impiegata **per la sua intera entità** per assolvere alla duplice funzione, **alternativa**, della caparra confirmatoria: liquidazione preventiva del danno in caso di inadempimento, oppure anticipazione parziale del prezzo in caso di adempimento. Non sono due qualificazioni in conflitto: sono i due esiti della stessa somma, e se ne realizza uno solo.

Il limite è dichiarato nella stessa pronuncia, che riprende un indirizzo risalente: la doppia qualificazione cede quando **da elementi intrinseci o estrinseci al contratto** risulti che le parti hanno voluto attribuire la funzione di caparra a una **parte soltanto** della somma, lasciando al resto la natura di mero acconto. Da qui la regola pratica: la formula combinata si può usare, ma se solo una quota è caparra i due importi vanno indicati **distintamente**, in cifre.

La scelta fra i rimedi non si può ripensare

Le Sezioni Unite, con la sentenza 14 gennaio 2009, n. 553, hanno affermato l'incompatibilità strutturale e funzionale fra l'azione di risoluzione con risarcimento integrale del danno e il recesso con ritenzione della caparra: proposta la domanda di risoluzione volta al riconoscimento del risarcimento integrale, non ne è consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione della caparra. La ratio è impedire alla parte non inadempiente di scommettere sul processo senza rischi, vanificando la funzione della caparra come liquidazione anticipata e convenzionale del danno.

Ne deriva un'asimmetria che va conosciuta prima di scrivere la prima lettera all'altra parte: **chi ha già chiesto la risoluzione non può ripiegare sulla caparra**. Le tre vie sono alternative. Il recesso con ritenzione della caparra o pretesa del doppio dà una liquidazione forfettaria senza prova del danno, ma esclude ogni risarcimento ulteriore. La risoluzione con risarcimento integrale ai sensi dell'art. 1385, comma 3, c.c. consente di ottenere di più, ma il danno va provato. L'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. porta a casa l'immobile, ed è la via che la parte adempiente sottovaluta più spesso.

> ⚠ **QUANTO DEVE ESSERE LA CAPARRA**
>
> Non esiste una misura legale. Esiste però una logica: la caparra confirmatoria è una liquidazione anticipata del danno, e quindi deve essere proporzionata al danno che ciascuna parte subirebbe. Una caparra troppo esigua rende conveniente l'inadempimento a chi l'ha versata; una caparra molto elevata espone chi l'ha ricevuta al rischio del doppio, che non è mai nelle sue previsioni quando la incassa. Non esiste nemmeno una rilevazione che questo Quaderno pubblichi: la misura va costruita sul caso, perché il parametro corretto non è il prezzo ma l'entità dell'impegno che la controparte assume in vista del rogito, per esempio un immobile ritirato dal mercato per sei mesi o un trasloco già organizzato.

ESEMPIO ILLUSTRATIVO · LO STESSO IMPORTO, TRE ESITI

I numeri che seguono sono un **esempio costruito** per rendere visibile il meccanismo. Non descrivono un caso reale.

Prezzo pattuito 200.000 euro, somma versata alla proposta 15.000 euro. Il rogito non si fa perché una delle parti si tira indietro.

Se la somma è caparra confirmatoria e a tirarsi indietro è l'acquirente, il venditore recede e trattiene i 15.000 euro, senza dover provare alcun danno. Se a tirarsi indietro è il venditore, l'acquirente recede e pretende 30.000 euro, cioè il doppio. In entrambi i casi la questione si chiude lì: nessun ulteriore risarcimento.

Se la somma è caparra penitenziale, l'esito economico è identico, ma cambia la qualificazione: chi si ritira non è inadempiente, sta esercitando un diritto che le parti gli hanno riconosciuto pattuendo il prezzo del recesso. Non si discute di inadempimento, e non si va davanti a un giudice.

Se la somma è acconto, chi l'ha ricevuta deve restituirla integralmente, a prescindere da chi sia responsabile. La parte danneggiata dovrà agire in giudizio per la risoluzione e per il risarcimento, e **dovrà provare il danno**: le spese sostenute, il maggior prezzo pagato per un altro immobile, gli oneri del finanziamento decaduto. Se non riesce a provarlo, ottiene la risoluzione e nulla più.

La differenza fra i tre esiti, a parità di somma versata, sta interamente in una riga di testo scritta mesi prima.

FONTI · *artt. 1385, 1386, 1453, 2033 e 2932 c.c. · Cass. civ. Sez. Un., 14 gennaio 2009, n. 553 · Quaderni USEC N.22 e N.36*

15.
Il contratto preliminare e la sua trascrizione

Il preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma prescritta per il definitivo (art. 1351 c.c.), che per gli immobili è la forma scritta a pena di nullità (art. 1350, n. 1). Il contenuto minimo è l'individuazione del bene e la determinazione o determinabilità del prezzo. Il termine per la stipula del definitivo è invece elemento accidentale: la sua mancanza non rende nullo il preliminare né preclude l'azione ex art. 2932 c.c., ma incide sulla sola esigibilità, che in difetto di accordo si governa con l'art. 1183 c.c., cioè esigibilità immediata salvo che natura della prestazione o usi impongano un termine, nel qual caso lo fissa il giudice. Indicarlo resta comunque necessario in pratica, perché da esso dipendono l'effetto prenotativo della trascrizione e il calendario dell'operazione. Ma il preliminare serve a qualcosa di più: serve a fotografare lo stato dei fatti al momento dell'impegno e a distribuire i rischi del tempo che passa fino al rogito.

La trascrizione, cioè la protezione più forte del periodo intermedio, e i suoi limiti

Fra il preliminare e il rogito passano mesi, e in quei mesi l'immobile resta nel patrimonio del venditore, esposto ai suoi creditori. La trascrizione del preliminare, introdotta dall'art. 3 del D.L. 31 dicembre 1996, n. 669, convertito con modificazioni dalla L. 28 febbraio 1997, n. 30, è lo strumento che chiude quella finestra.

Sono trascrivibili i preliminari relativi ai contratti dei numeri 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 c.c., anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, **a condizione che risultino da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata** o accertata giudizialmente (art. 2645-bis, comma 1, c.c.). Occorre quindi il notaio già in fase di preliminare.

L'effetto è **prenotativo**: la trascrizione del contratto definitivo, o della sentenza di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c., o di altro atto che costituisca esecuzione del preliminare, **prevale** sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare (comma 2). Un'ipoteca iscritta nel frattempo, un pignoramento trascritto nel frattempo, non pregiudicano l'acquirente.

L'effetto ha però una **doppia scadenza**, e questo è il punto che va scritto nel preliminare stesso: gli effetti prenotativi cessano e si considerano come mai prodotti se, **entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare**, non è eseguita la trascrizione del definitivo o di altro atto esecutivo, ovvero della domanda giudiziale ex art. 2932, la cui trascrizione è regolata dall'art. 2652, n. 2, c.c., per cui la sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda (comma 3). Prevale il termine che scade per primo. Fissare nel preliminare un termine per il rogito molto lontano nel tempo accorcia, e non allunga, la protezione utile.

Alla trascrizione si accompagna un **privilegio speciale** sull'immobile a garanzia dei crediti del promissario acquirente conseguenti al mancato adempimento del promittente venditore, cioè la restituzione di caparra e acconti, le indennità e il risarcimento (art. 2775-bis c.c.). Il privilegio non produce effetto se gli effetti della trascrizione sono cessati per decorso dei termini.

Va detto con altrettanta precisione che cosa la trascrizione **non** protegge, perché è qui che nascono le delusioni. Il privilegio dell'art. 2775-bis non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene, né a quelli garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2825-bis c.c. (comma 2). E l'ipoteca iscritta su edificio, anche da costruire, a garanzia del **finanziamento dell'intervento edilizio** ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U.B. **prevale sulla trascrizione anteriore del preliminare**,

limitatamente alla quota di debito che il promissario acquirente si sia accollata (art. 2825-bis c.c.). Restano infine fuori, per ovvia ragione di ordine cronologico, le ipoteche iscritte **prima** della trascrizione del preliminare: le Sezioni Unite, con la sentenza n. 21045 del 1° ottobre 2009, hanno chiarito che il privilegio del promissario acquirente, essendo subordinato a una particolare forma di pubblicità, resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca e si colloca con grado inferiore rispetto all'ipoteca anteriormente iscritta. La trascrizione del preliminare è dunque la protezione più forte del periodo intermedio, non una protezione assoluta: le visure ipotecarie vanno fatte **prima** di trascrivere, non dopo.

L'esecuzione in forma specifica

Se la parte obbligata non conclude il contratto, l'altra può ottenere una sentenza che produce gli effetti del contratto non concluso (art. 2932 c.c.), purché ciò sia possibile e non sia escluso dal titolo. La condizione che più spesso viene fraintesa è nel comma 2: quando si tratta di trasferire la proprietà di una cosa determinata, la domanda non può essere accolta se la parte che l'ha proposta **non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge**, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile. L'orientamento, tuttavia, non pretende un'offerta formale e separata del saldo: la disponibilità a pagare può risultare dalla stessa domanda giudiziale, e la sentenza fissa le modalità di versamento come condizione del trasferimento.

I rimedi contro l'inadempimento, e i loro presupposti

TABELLA 9 · SCIOGLIERE IL VINCOLO: QUATTRO STRADE E I LORO PRESUPPOSTI

RIMEDIO	NORMA	PRESUPPOSTO OPERATIVO
Risoluzione giudiziale	artt. 1453-1455 c.c.	Inadempimento non di scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra parte. Proposta la domanda di risoluzione non si può più chiedere l'adempimento
Clausola risolutiva espressa	art. 1456 c.c.	Deve indicare **specificamente** le obbligazioni la cui inosservanza determina la risoluzione; opera di diritto quando la parte dichiara di volersene avvalere. Una clausola che rinvia genericamente a «ogni obbligazione» non funziona
Termine essenziale	art. 1457 c.c.	Scaduto il termine, il contratto si risolve di diritto salvo che la parte dichiari entro tre giorni di volerne esigere l'esecuzione. L'essenzialità deve risultare dall'oggetto o dalla volontà delle parti, non dalla sola dicitura «termine essenziale»
Diffida ad adempiere	art. 1454 c.c.	Forma scritta, termine congruo non inferiore a **quindici giorni**, salvo patto diverso o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, sia congruo un termine minore, avvertimento espresso che decorso inutilmente il termine il contratto si intende risoluto. È la via più usata e la più spesso scritta male

FONTI · *artt. 1350, n. 1, 1351, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 2643, 2645-bis, 2652, n. 2, 2775-bis e 2932 c.c. · art. 3 D.L. 31 dicembre 1996, n. 669, conv. L. 28 febbraio 1997, n. 30 · Quaderni USEC N.22 per la trascrizione del preliminare e il privilegio, N.30 per le condizioni*

16.
Le condizioni, e in particolare la condizione di mutuo

Le parti possono subordinare l'efficacia o la risoluzione del contratto a un evento futuro e incerto (art. 1353 c.c.). Nella compravendita residenziale la condizione che conta è una sola, ed è l'ottenimento del finanziamento. La sua qualificazione è pacifica: è una condizione **mista**, che dipende in parte dalla volontà della parte e in parte da fattori esterni, e non è meramente potestativa: il preliminare così condizionato è valido.

In pendenza della condizione le parti devono comportarsi secondo buona fede per conservare integre le ragioni dell'altra (art. 1358 c.c.). E la condizione si considera avverata se è mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario al suo avveramento (art. 1359 c.c.), la cosiddetta finzione di avveramento: è la regola di equità che vale contro chi, pentito dell'affare, lascia scadere di proposito la pratica del mutuo.

Quanto è severa, davvero, la finzione di avveramento

Su questo punto la collana ha già registrato un contrasto, che la verifica odierna non consente di dire superato. All'indirizzo ampio delle Sezioni Unite n. 18450 del 2005, per cui un obbligo di comportarsi secondo buona fede sussiste anche rispetto al segmento potestativo della condizione mista, si contrappone la linea restrittiva della Sezione II, espressa con l'ordinanza 22 giugno 2023, n. 17919, e sviluppata dall'ordinanza 10 luglio 2024, n. 18953, che qualifica l'art. 1359 c.c. come **disciplina eccezionale**, non suscettibile di applicazione analogica, e opera solo quando il mancato avveramento derivi da un **comportamento attivo** del contraente che aveva interesse contrario, non dalla mera omissione dell'elemento potestativo. Il Quaderno N.30 dà conto di entrambe le anime e non le compone: questo Quaderno fa lo stesso, perché il contrasto non si neutralizza scegliendo un indirizzo, si neutralizza scrivendo il contratto.

La conseguenza pratica è duplice e va detta a entrambe le parti. Al promissario acquirente: il semplice non attivarsi non basta di per sé a far scattare la finzione di avveramento, ma la prova che si è attivato è nel suo interesse e va costruita in corso d'opera. Al promittente venditore: contestare che «non si è dato da fare» è più difficile di quanto si creda, e la clausola deve quindi prevedere obblighi verificabili, non generici.

COME SI SCRIVE UNA CONDIZIONE DI MUTUO CHE FUNZIONA

Una condizione generica del tipo «la presente proposta è subordinata all'ottenimento del mutuo» apre il contenzioso invece di prevenirlo, perché non dice quale mutuo, presso chi, entro quando, e che cosa accade se la delibera è parziale. La clausola deve fissare **sei parametri**.

Primo, l'importo minimo del finanziamento al di sotto del quale la condizione si considera non avverata: senza questo, una delibera per un importo inferiore lascia l'acquirente vincolato. **Secondo, il termine** entro il quale la delibera deve intervenire, distinto dal termine per il rogito. **Terzo, gli istituti** presso i quali la domanda va presentata, o almeno il numero minimo di domande. **Quarto, gli obblighi di attivazione** verificabili: presentare la domanda entro un numero determinato di giorni, consegnare la documentazione richiesta, dare notizia scritta all'altra parte dell'esito entro un termine. **Quinto, l'obbligo di prova**: il diniego va documentato con la comunicazione scritta dell'istituto. **Sesto, la sorte delle somme**: se la condizione non si avvera senza colpa, la somma versata è restituita integralmente e senza interessi; se il mancato avveramento dipende da comportamento contrario a buona fede, restano impregiudicate le responsabilità ai sensi degli artt. 1358 e 1359 c.c.

La formulazione completa è al capitolo 30, clausola 4, e in Appendice come Modulo 2.

Un'avvertenza sulla provvigione, che chiude il cerchio con il capitolo 12: quando il preliminare è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto del mediatore sorge solo al verificarsi della condizione (art. 1757, comma 1, c.c.). Se la condizione di mutuo non si avvera, la provvigione non è dovuta. È una conseguenza che l'agenzia deve conoscere **prima** di suggerire la clausola, non dopo.

Le altre condizioni ricorrenti

Accanto al mutuo, tre condizioni meritano di essere considerate perché risolvono a monte problemi che altrimenti diventano liti. La **condizione di rilascio**, quando l'immobile è locato o occupato, che subordina l'efficacia alla liberazione entro un termine. La **condizione di regolarizzazione**, quando esiste una difformità edilizia o catastale nota, che subordina l'efficacia al conseguimento del titolo o della pratica entro un termine, con individuazione di chi la cura e chi la paga. La **condizione di cancellazione** delle formalità pregiudizievoli, quando l'immobile è ipotecato, che può però essere sostituita, e di norma lo è, dall'estinzione contestuale al rogito con parte del prezzo e dal deposito del prezzo presso il notaio (capitolo 18).

⚠ CONDIZIONE E TERMINE: DUE STRUMENTI CHE SI CONFONDONO

Nella pratica si scrive «il contratto è subordinato all'ottenimento del mutuo entro il 30 novembre» e si crede di avere fatto una cosa sola. Se ne sono fatte due, e producono effetti diversi.

La **condizione** riguarda un evento futuro e incerto da cui dipende l'efficacia del contratto: se non si avvera, il contratto è come se non fosse mai stato efficace, e le prestazioni già eseguite si restituiscono. Nessuno è inadempiente, e nessuno risponde, salvo la buona fede.

Il **termine** riguarda un momento certo entro il quale una prestazione va eseguita: se scade inutilmente, si è inadempienti, e si applicano i rimedi del capitolo 15, cioè diffida, clausola risolutiva espressa, termine essenziale, risoluzione.

Confonderli produce due errori speculari. Il primo: trattare come inadempimento il mancato avveramento di una condizione, e pretendere la caparra da chi non ha colpa. Il secondo: trattare come condizione un termine, e lasciare senza sanzione un ritardo che il contratto non aveva qualificato. La clausola deve dunque contenere **entrambi** gli elementi e tenerli distinti: il termine entro cui la condizione deve avverarsi, e separatamente il termine entro cui va stipulato il definitivo una volta avverata.

Quando il finanziamento non c'è ancora

Accanto alla condizione sospensiva esiste uno schema tipizzato, che vale la pena conoscere perché risolve a monte lo scenario in cui la condizione si limita a rinviare: il **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**, disciplinato dall'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Il concedente consegna subito l'immobile, il conduttore paga un canone e matura il diritto di acquistare entro un termine; il contratto si **trascrive** ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. e la trascrizione produce effetto prenotativo per tutta la durata, comunque non superiore a **dieci anni**. Il contratto deve indicare quale **quota del canone** è imputata al corrispettivo e quale remunera il godimento, e deve regolare la sorte delle somme imputate a prezzo nel caso in cui il diritto di acquisto non venga esercitato.

È uno strumento da valutare quando l'acquirente ha bisogno di tempo per costruire il merito creditizio e il venditore ha bisogno di certezza. Richiede una redazione specialistica e non va confuso con una locazione accompagnata da una promessa di vendita: sono due contratti diversi, con effetti diversi verso i terzi.

⚠ LA CONDIZIONE NON È UNA VIA DI FUGA

Una precisazione che conviene fare al cliente quando propone di inserire una condizione «per sicurezza». La condizione sospensiva non è un diritto di ripensamento mascherato: è la subordinazione dell'efficacia a un evento futuro e incerto, e l'evento deve essere davvero incerto e davvero esterno alla volontà di chi lo invoca.

Una condizione sospensiva che fa dipendere l'alienazione o l'obbligo dalla mera volontà di chi aliena o di chi si obbliga è **meramente potestativa**, e il contratto così condizionato è nullo (art. 1355 c.c.). La condizione di mutuo sfugge a questa sanzione perché è mista, cioè dipende in parte dalla volontà della parte e in parte dalla valutazione della banca; ma se la clausola viene scritta in modo da rimettere alla sola parte la decisione di attivarsi o no, si avvicina pericolosamente al confine.

È la ragione tecnica, e non solo redazionale, per cui la clausola deve prevedere obblighi di attivazione verificabili. Servono a proteggere la parte che li assume tanto quanto la controparte: sono ciò che rende la condizione una condizione.

FONTI · *artt. 1353, 1355, 1358, 1359, 1360, 1757, comma 1, e 2645-bis c.c. · art. 23 D.L. 12 settembre 2014, n. 133, conv. L. 11 novembre 2014, n. 164 · Cass. civ. Sez. Un., n. 18450/2005; Cass. civ. Sez. II, ord. 22 giugno 2023, n. 17919, Rv. 668327-01; Cass. civ. Sez. II, ord. 10 luglio 2024, n. 18953 · Quaderno USEC N.30, che tratta per esteso i contratti sotto condizione*

17.
Il finanziamento: dalla domanda all'erogazione

Il mutuo è la parte dell'operazione che l'acquirente controlla meno e che condiziona tutte le altre. Conviene separare ciò che è **prassi bancaria**, e come tale variabile, da ciò che è **regola di legge**, e come tale opponibile.

Le fasi, che sono prassi

La sequenza ordinaria è: istruttoria con valutazione reddituale preliminare; perizia sull'immobile; delibera; stipula dell'atto di mutuo contestuale o immediatamente successivo al rogito; erogazione; iscrizione dell'ipoteca. Nessuna norma impone questa scansione: è prassi di mercato, e come tale va presentata al cliente. Anche l'uso di iscrivere ipoteca per un importo superiore al capitale erogato è prassi, non regola: l'art. 2809 c.c. richiede soltanto che l'ipoteca sia specifica, cioè per una somma determinata in denaro, e l'eccedenza copre interessi, spese e accessori.

Le regole, che sono di legge

Il credito garantito da ipoteca su immobile residenziale, o finalizzato all'acquisto o alla conservazione di un diritto su immobile residenziale, quando il cliente è un **consumatore**, è disciplinato dal Capo I-bis del Titolo VI del Testo unico bancario, artt. 120-quinquies e seguenti, introdotto dal D.Lgs. 21 aprile 2016, n. 72 in attuazione della direttiva 2014/17/UE. Ne derivano tutele che l'acquirente spesso ignora di avere.

Il **PIES**, prospetto informativo europeo standardizzato, contiene informazioni personalizzate che consentono di confrontare le offerte di mercato, comprensive del piano di ammortamento illustrativo (art. 120-novies T.U.B.). L'offerta vincolante è fornita su supporto cartaceo o su altro supporto durevole, con la bozza del contratto, ed è accompagnata da un **periodo di riflessione di almeno sette giorni** durante il quale l'offerta vincola il finanziatore e il consumatore può accettarla in qualunque momento (art. 120-novies, commi 3 e 4). La **valutazione del merito creditizio** deve essere approfondita e considerare reddito attuale e prospettico, altri impegni e scenari negativi (art. 120-undecies). La **valutazione del bene** è affidata a periti qualificati e indipendenti, con standard affidabili e modo imparziale, obiettivo e documentato (art. 120-duodecies).

L'art. 120-quinquiesdecies T.U.B. consente inoltre di pattuire che la restituzione o il trasferimento del bene, o i proventi della sua vendita, estinguano integralmente il debito anche se il valore è inferiore, con assistenza gratuita di un consulente prima della conclusione dell'accordo.

Surroga ed estinzione anticipata

La **surrogazione** del mutuo presso un altro istituto è regolata dall'art. 120-quater T.U.B., norma che ha assorbito la disciplina originariamente introdotta dall'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito dalla L. 2 aprile 2007, n. 40. È **nullo ogni patto**, anche posteriore alla stipulazione, con cui si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione (comma 6). La surrogazione deve perfezionarsi entro **trenta giorni lavorativi** dalla richiesta e, in caso di ritardo imputabile al finanziatore originario, questi risarcisce il cliente in misura pari all'**1 per cento del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo** (comma 7). È una sanzione che quasi nessun cliente conosce e quasi nessuno fa valere.

L'**estinzione anticipata**, totale o parziale, dei mutui stipulati da persone fisiche per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, o allo svolgimento della propria attività economica o professionale, non può essere gravata da penali o altre prestazioni: ogni patto contrario è nullo (art. 120-ter T.U.B.).

Estinto il mutuo, la **cancellazione dell'ipoteca** è semplificata e non richiede atto notarile (art. 40-bis T.U.B.): il creditore rilascia quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e la comunica al conservatore entro trenta giorni, **senza alcun onere per il debitore**; decorso il termine senza che il creditore abbia comunicato la permanenza dell'ipoteca ricorrendo un giustificato motivo ostativo, il conservatore procede d'ufficio alla cancellazione. La disciplina si applica anche ai mutui non fondiari concessi da banche e intermediari finanziari.

Il limite dell'ottanta per cento, che non è un divieto

L'art. 38, comma 2, del Testo unico bancario rimette alla Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, la determinazione dell'ammontare massimo dei finanziamenti **fondiari** in rapporto al valore dei beni ipotecati. Il limite dell'80 per cento, elevabile fino al 100 per cento in presenza di garanzie integrative, è fissato dalla deliberazione CICR del 22 aprile 1995 e recepito nelle istruzioni di vigilanza.

Va detto con precisione: l'80 per cento è un limite del **credito fondiario**, non un divieto generale di erogare mutui con rapporto fra finanziamento e valore superiore. Le Sezioni Unite, con la sentenza 16 novembre 2022, n. 33719, hanno stabilito che il limite di finanziabilità non è elemento essenziale del contratto e che il suo superamento **non ne determina la nullità**; hanno inoltre escluso che il giudice possa riqualificare come mutuo ordinario il contratto che le parti hanno voluto fondiario, privandolo dei relativi effetti. Il limite resta una regola di condotta per la banca, rilevante sul piano della vigilanza.

Il Fondo di garanzia prima casa

Il Fondo istituito dall'art. 1, comma 48, lett. c), della L. 27 dicembre 2013, n. 147 presso il Ministero dell'economia e delle finanze, e gestito da Consap, rilascia una garanzia pubblica sulla quota capitale del finanziamento destinato all'acquisto dell'abitazione principale.

TABELLA 10 · IL FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA A OTTOBRE 2026

ELEMENTO	DISCIPLINA VIGENTE
Garanzia ordinaria	Fino al 50 per cento della quota capitale del finanziamento
Garanzia maggiorata	80 per cento, sui mutui con rapporto fra finanziamento e prezzo di acquisto comprensivo di oneri accessori superiore all'80 per cento
Chi accede alla maggiorata	Dal 1° gennaio 2025 **esclusivamente**, e non più «in via prioritaria», giovani che non hanno compiuto trentasei anni, giovani coppie, nuclei monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi IACP o di edilizia residenziale pubblica
Soglia ISEE	40.000 euro annui per le categorie sopra indicate
Famiglie numerose	Per i mutui oltre l'80 per cento del prezzo: 80 per cento con tre figli under 21 e ISEE fino a 40.000 euro; 85 per cento con quattro figli e ISEE fino a 45.000; 90 per cento con cinque o più figli e ISEE fino a 50.000

ELEMENTO	DISCIPLINA VIGENTE
Disabilità	Dal 3 agosto 2026 (art. 4-bis del D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116) la garanzia è del 50 per cento, elevata all'80 per cento con ISEE non superiore a 40.000 euro, per le persone con **disabilità permanente accertata ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L. 5 febbraio 1992, n. 104** (connotazione di gravità; «sostegno intensivo» nel testo riformato dal D.Lgs. 3 maggio 2024, n. 62, applicabile su tutto il territorio dal 1° gennaio 2027) e per il richiedente il cui nucleo familiare comprenda un figlio, una figlia, un fratello o una sorella in quella condizione, **convivente da almeno due anni**. La generica invalidità civile non è sufficiente
Importo massimo del mutuo	250.000 euro
Immobile	Da adibire ad abitazione principale del mutuatario
Termine della garanzia maggiorata	31 dicembre 2027 per le categorie prioritarie e le famiglie numerose (art. 1, commi 112 e 113, L. 30 dicembre 2024, n. 207)
Tasso: il TEG può superare il TEGM	Per le domande ammesse alla garanzia maggiorata l'elevazione può essere riconosciuta anche quando il **tasso effettivo globale** supera il **tasso effettivo globale medio** pubblicato trimestralmente, entro il differenziale, se positivo, fra la media dell'IRS a dieci anni del mese precedente l'erogazione e quella del trimestre su cui è calcolato il TEGM in vigore. Se il differenziale è negativo la banca deve applicare condizioni più favorevoli del TEGM. Va indicato in sede di richiesta della garanzia **e nel contratto di finanziamento** (art. 64, commi 3 e 3-bis, D.L. 73/2021, come modificato dall'art. 35-bis del D.L. 144/2022; applicabile al Fondo per l'art. 1, comma 12, L. 213/2023, prorogato al 31 dicembre 2027 dall'art. 1, comma 113, L. 207/2024)
Surroga	La garanzia resta operativa anche in caso di surroga del mutuo originariamente acceso per l'acquisto della prima casa, se le condizioni economiche restano sostanzialmente invariate o migliorano (art. 1, comma 13, L. 213/2023, nei termini prorogati)
Requisiti dell'immobile e del richiedente	Abitazione principale del mutuatario, esclusa la categoria catastale A/1, A/8 o A/9 e l'immobile di lusso; il richiedente non deve essere proprietario di altri immobili a uso abitativo, anche all'estero, salve le eccezioni previste
Tempi del procedimento	Consap comunica l'esito dell'istruttoria entro venti giorni; la banca comunica l'erogazione o la mancata erogazione entro novanta giorni dall'ammissione. La domanda si presenta alla banca insieme a quella di mutuo, non a Consap

Una precisazione che il Quaderno N.24 ha già formulato e che vale la pena ripetere, perché è l'equivoco più comune: la copertura all'80 per cento **non significa** che il Fondo copra l'80 per cento del prezzo dell'immobile. Significa che lo Stato garantisce alla banca l'80 per cento del capitale del mutuo. È una garanzia a favore della banca, che rende il finanziamento erogabile, non un contributo a favore dell'acquirente.

⚠ PERCHÉ QUESTO CAPITOLO NON CONTIENE NUMERI DI TASSO

Il 10 settembre 2026 il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha innalzato di venticinque punti base i tre tassi di riferimento, con effetto dal 16 settembre 2026: il tasso sui depositi presso la banca centrale è passato al 2,50 per cento. È l'unico dato di tasso che questo Quaderno riporta, con la data e la fonte, perché è un fatto deliberato e pubblicato. Alla data di chiusura redazionale è la decisione più recente: la riunione successiva del Consiglio direttivo dedicata alla politica monetaria è fissata per il **29 ottobre 2026**, e da quella data il valore qui riportato va riscontrato alla fonte.

Euribor, IRS e tassi medi praticati dal sistema bancario cambiano di settimana in settimana e non appartengono a un manuale: appartengono all'**Osservatorio Trimestrale USEC** e all'**Outlook USEC**, le pubblicazioni della collana che li rilevano, li datano e li aggiornano periodicamente. Per la stessa ragione qui non si trovano forbici di TAN, di TAEG o stime di onorari notarili. Un manuale che pubblicasse quei numeri sarebbe superato prima di essere letto, e sarebbe citato come se non lo fosse.

FONTI · *artt. 38, comma 2, 40-bis, 120-ter, 120-quater, 120-quinquies e ss., 120-novies, 120-undecies, 120-duodecies e 120-quinquiesdecies D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 · D.Lgs. 21 aprile 2016, n. 72; direttiva 2014/17/UE · art. 2809 c.c. · art. 1, comma 48, lett. c), L. 27 dicembre 2013, n. 147; art. 1, commi 112-115, L. 30 dicembre 2024, n. 207; art. 4-bis D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116; art. 3, comma 3, L. 5 febbraio 1992, n. 104 · Cass. civ. Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719 · BCE, decisioni di politica monetaria del 10 settembre 2026 · Quaderni USEC N.23 e N.24*

18. Il rogito

Il rogito è l'atto pubblico di compravendita. Fa **piena prova, fino a querela di falso**, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il notaio attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti (art. 2700 c.c.). Il notaio è obbligato a prestare il proprio ministero ogni volta che ne è richiesto (art. 27 L. 16 febbraio 1913, n. 89), non può ricevere atti espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico (art. 28), e deve **indagare la volontà delle parti** e curare, sotto la propria direzione e responsabilità, la compilazione integrale dell'atto (art. 47).

Le visure, che non sono un servizio accessorio

L'esecuzione delle visure nei registri immobiliari rientra nella **normale diligenza professionale media** richiesta al notaio ai sensi dell'art. 1176, comma 2, del codice civile, e non costituisce prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà: non opera quindi la limitazione di responsabilità dell'art. 2236 c.c. Lo ha ribadito la Corte di cassazione, Sezione III, con l'ordinanza 17 settembre 2024, n. 25026, precisando che il notaio che ometta le visure risponde del danno, commisurato al costo per rimuovere il vincolo o per riacquistare il bene in asta ed evitarne la perdita. La stessa Sezione, con l'ordinanza 24 maggio 2023, n. 14446, aveva già incluso nell'oggetto della prestazione la verifica della libertà da vincoli e il dovere di dissuadere le parti in presenza di formalità pregiudizievoli.

Ne segue che la clausola di **esonero dalle visure** non è una formula da inserire per abbreviare i tempi: per l'orientamento consolidato l'esonero è valido soltanto se proviene dalla **concorde volontà di entrambe le parti**, e non dalla sola dichiarazione dell'acquirente. Un indirizzo più recente aggiunge che la dispensa deve essere espressa e consapevole, con assunzione specifica del rischio, e rispondere a un interesse concreto delle parti e non del professionista: una formula di stile non esclude la responsabilità.

Chi sceglie e chi paga il notaio

L'art. 1475 c.c. pone le spese del contratto di vendita e le altre accessorie a carico del **compratore**, se non è stato pattuito diversamente: è norma dispositiva, e le parti possono derogarvi. Poiché l'onere grava per legge sull'acquirente salvo patto contrario, per prassi la scelta del notaio spetta a chi ne sostiene il costo. È prassi ricondotta all'art. 1475 c.c., non obbligo di legge, ed è bene dirlo in questi termini quando la questione entra in trattativa.

Sul costo, due dati sono certi e vanno detti al cliente. Le **tariffe** delle professioni regolamentate sono state abrogate dall'art. 9 del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla L. 24 marzo 2012, n. 27; il D.M. 20 luglio 2012, n. 140 fissa parametri che operano **soltanto in sede di liquidazione giudiziale** del compenso in mancanza di accordo, e non è quindi un tariffario cui riferirsi per preventivare. Il compenso deve essere reso noto al cliente **obbligatoriamente in forma scritta o digitale**, con indicazione, per le singole prestazioni, di compenso, spese, oneri e contributi e degli estremi della polizza di responsabilità professionale (art. 9, comma 4, D.L. 1/2012, come modificato dall'art. 1, comma 150, della L. 4 agosto 2017, n. 124). Il preventivo scritto si chiede sempre, e si chiede prima.

Il deposito del prezzo

Fra la stipula e la trascrizione passano alcuni giorni, e in quei giorni l'immobile è già pagato ma l'acquisto non è ancora opponibile. L'art. 1, commi 63, 65, 66 e 67, della L. 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dalla L. 4 agosto 2017, n. 124, consente di chiudere quella finestra: **su richiesta di almeno una delle parti** il notaio è tenuto a tenere depositate su un **conto corrente dedicato** le somme corrisposte dall'acquirente a saldo del prezzo. Le somme costituiscono patrimonio separato e sono impignorabili dai creditori del notaio. Lo **svincolo** a favore del venditore avviene dopo l'eseguita trascrizione e la verifica che non siano sopravvenute formalità pregiudizievoli. Il deposito è una prerogativa unilaterale: il notaio non può rifiutarsi, ma può pretendere il pre-versamento di tasse, diritti e oneri dell'atto, a pena di rifiuto del ministero.

CHE COSA IL DEPOSITO DEL PREZZO NON PROTEGGE

Il deposito copre **solo** il rischio delle formalità pregiudizievoli che sopravvengono fra la stipula e la trascrizione. Non protegge dai **vizi del bene** né dalle difformità urbanistico-edilizie o catastali, e non protegge dalle **vicende anteriori al rogito**: un'ipoteca già iscritta o un pignoramento già trascritto sono problemi che il notaio rileva prima, e che si risolvono prima.

Va inoltre tenuto distinto dal **periodo di consolidamento dell'ipoteca** a garanzia del mutuo, disciplinato dall'art. 39, comma 4, del Testo unico bancario, che sottrae alla revocatoria le ipoteche a garanzia dei finanziamenti fondiari iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza di apertura della procedura concorsuale: per questo le banche vincolano l'erogazione al decorso di quel termine. Quella è una tutela che la banca pone a sé stessa, non all'acquirente, e non sostituisce il deposito.

USEC non raccomanda il deposito in ogni compravendita: raccomanda di valutarlo quando il rischio di formalità sopravvenute è rilevante, per esempio quando il venditore è un'impresa, quando esistono esposizioni note, o quando fra preliminare e rogito è intercorso molto tempo. In quei casi il costo dell'attivazione, da farsi preventivare per iscritto separatamente dall'onorario base, è ampiamente giustificato.

Il giorno del rogito

Al rogito le parti rendono le dichiarazioni che la legge impone: gli estremi dei titoli urbanistici o la dichiarazione sostitutiva per gli immobili ante 1967; la conformità catastale o l'attestazione del tecnico; la clausola sulla prestazione energetica, con l'attestato allegato; la dichiarazione sostitutiva sulle modalità analitiche di pagamento e sulla mediazione (capitolo 12); la richiesta del prezzo-valore, se ne ricorrono i presupposti (capitolo 22); la richiesta dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza, se il venditore la esercita (capitolo 24); l'eventuale accordo derogatorio sulle detrazioni residue (capitolo 25).

Il pagamento del saldo avviene di norma con bonifico o con assegni circolari non trasferibili, i cui estremi confluiscono nella dichiarazione sostitutiva. Se sull'immobile grava un'ipoteca, parte del prezzo estingue il debito residuo e si richiede al creditore la cancellazione, che seguirà la procedura semplificata dell'art. 40-bis T.U.B.

Quanto alla **trascrizione**, la formulazione corretta non è «entro trenta giorni»: l'art. 2671 c.c. impone al notaio di curare che la trascrizione venga eseguita **nel più breve tempo possibile**, con obbligo di risarcimento in caso di ritardo, e prevede pene pecuniarie se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto. La distinzione non è formale: il termine di riferimento è l'immediatezza, non il mese.

TABELLA 11 · CHI SOSTIENE CHE COSA, SALVO DIVERSO PATTO

VOCE	A CARICO DI	FONTE O RAGIONE
Imposta di registro	Acquirente	art. 1475 c.c.; verso l'erario resta la solidarietà dell'art. 57 D.P.R. 131/1986, che grava sulle parti e sul pubblico ufficiale
Imposte ipotecaria e catastale	Acquirente	art. 1475 c.c.; soggetti obbligati e solidarietà sono quelli dell'art. 11 D.Lgs. 347/1990, non dell'art. 57 del testo unico del registro
IVA, quando la cessione è imponibile	Acquirente, per rivalsa	Soggetto passivo è il cedente, obbligato alla rivalsa sul cessionario; ogni patto contrario è nullo (art. 18 D.P.R. 633/1972). L'acquirente risponde in solido solo nel caso dell'**art. 60-bis, c. 3-bis** (capitolo 21)
Onorario del notaio per l'atto di compravendita	Acquirente	art. 1475 c.c., norma dispositiva; è la ragione per cui, di prassi, il notaio lo sceglie l'acquirente
Onorario e imposte dell'atto di mutuo	Acquirente	È un atto suo, distinto dalla compravendita, anche se stipulato nello stesso giorno
Imposta sostitutiva sul finanziamento	Acquirente, trattenuta dalla banca	artt. 17 e 18 D.P.R. 601/1973, su opzione: 0,25 per cento; 2 per cento se il mutuo finanzia un'abitazione senza i requisiti prima casa
Attestato di prestazione energetica	Venditore	L'obbligo di dotazione è del proprietario, e l'attestato serve già per l'annuncio (art. 6 D.Lgs. 192/2005)
Aggiornamento catastale e attestazioni tecniche sullo stato legittimo	Venditore	Riguardano la conformità di ciò che si vende; in trattativa la ripartizione va scritta nell'incarico
Cancellazione di ipoteche e formalità pregiudizievoli	Venditore	È obbligo di consegnare il bene libero da garanzie reali e vincoli non dichiarati (artt. 1476 e 1482 c.c.)
Attivazione del deposito del prezzo presso il notaio	Da pattuire	La legge non lo dice: va preventivato per iscritto e attribuito in clausola (capitolo 30, clausola 8)
Provvigione di mediazione	Ciascuna parte	art. 1755 c.c.: la provvigione spetta da ciascuna delle parti, nella misura convenuta negli incarichi
Spese condominiali dell'anno in corso e del precedente	Solidalmente entrambi verso il condominio	art. 63, commi 4 e 5, disp. att. c.c.; fra le parti vale il criterio della delibera (capitolo 10)

La tabella espone il regime **legale suppletivo**, quello che vale quando le parti non dicono nulla. Salvo le norme inderogabili, prima fra tutte la rivalsa dell'IVA, la ripartizione **economica** delle voci è liberamente regolabile; il patto non tocca però il soggetto passivo né la solidarietà tributaria, non è opponibile al fisco, e chi paga in eccedenza ha solo il regresso verso l'altra parte. In trattativa la deroga resta uno strumento di equilibrio: assumersi una voce del venditore vale quanto una riduzione di prezzo di pari importo, immediatamente quantificabile.

FONTI · *artt. 27, 28 e 47 L. 89/1913 · artt. 1176, c. 2, 1475, 2236, 2671, 2699 e 2700 c.c. · art. 57 D.P.R. 131/1986 · art. 11 D.Lgs. 347/1990, in vigore fino al 31 dicembre 2026 · art. 18 D.P.R. 633/1972 · art. 9 D.L. 1/2012, conv. L. 27/2012, come modificato dall'art. 1, c. 150, L. 124/2017; D.M. 140/2012 · art. 1, cc. 63, 65, 66 e 67, L. 147/2013, come modificati dalla L. 124/2017; artt. 39, c. 4, e 40-bis D.Lgs. 385/1993 · Cass. civ. Sez. III, ordinanze 17 settembre 2024, n. 25026, e 24 maggio 2023, n. 14446 · Quaderni USEC N.22 e N.37*

19. Dopo il rogito: gli adempimenti che restano

La compravendita non finisce con la firma. Restano adempimenti che in parte il notaio esegue d'ufficio, in parte spettano alle parti, e che se trascurati producono effetti a distanza di mesi.

Quello che fa il notaio, e che nessuno deve rifare

Con l'**adempimento unico telematico**, previsto dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, il notaio con un unico invio versa le imposte in autoliquidazione, registra l'atto, esegue la trascrizione nei registri immobiliari e attiva la **voltura catastale**. La voltura è quindi **automatica**: l'acquirente non deve presentare alcuna domanda, e la richiesta di farlo, che talvolta ancora circola, è priva di fondamento.

Anche la **comunicazione di cessione di fabbricato** all'autorità locale di pubblica sicurezza, prevista dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, non è dovuta nella compravendita ordinaria: l'art. 5, comma 4, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 stabilisce che la registrazione dei contratti di trasferimento di immobili o di diritti immobiliari **assorbe** l'obbligo di comunicazione. L'adempimento resta residuale per le ipotesi in cui non vi sia registrazione, in particolare le locazioni abitative effettuate nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni e il comodato gratuito non registrato.

Quello che spetta alle parti

TABELLA 12 · IL CALENDARIO DEL DOPO ROGITO

ADEMPIMENTO	CHI	QUANDO	PERCHÉ CONTA
Trasmissione all'amministratore di copia autentica del titolo	Venditore	Subito	Fino a quel momento resta obbligato in solido con l'acquirente per i contributi condominiali (art. 63, comma 5, disp. att. c.c.)
Comunicazione dei dati per il registro di anagrafe condominiale	Acquirente	Subito dopo il rogito, per iscritto, e comunque entro sessanta giorni	Obbligo di cui all'art. 1130, n. 6, c.c.; consente all'amministratore di convocare e addebitare correttamente
Trasferimento della residenza nel Comune	Acquirente, solo prima casa	Entro 18 mesi dall'atto	Termine a pena di decadenza: la mancata osservanza fa decadere dall'agevolazione, con recupero delle imposte, sovrattassa e interessi
Volture o subentri delle utenze	Acquirente	Alla consegna	Il subentro è cosa diversa dalla voltura; le letture dei contatori vanno rilevate e verbalizzate alla consegna delle chiavi
Denuncia TARI di inizio occupazione, e cessazione per il venditore	Entrambi	Secondo il regolamento comunale	La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga i locali (art. 1, comma 642, L. 147/2013): segue la detenzione, non la proprietà

ADEMPIMENTO	CHI	QUANDO	PERCHÉ CONTA
Dichiarazione IMU	Acquirente	Entro il 30 giugno dell'anno successivo, solo in via telematica	Dal 12 agosto 2026 la fonte è l'art. 1, comma 768-bis, L. 160/2019, inserito dall'art. 26 del D.Lgs. 7 agosto 2026, n. 147: i casi in cui la dichiarazione è dovuta sono rimessi al decreto ministeriale, e nell'attesa si usa il modello approvato con il D.M. 29 luglio 2022. Va verificato con il notaio se l'acquisto rientri fra i casi dichiarativi, in particolare quando si fruisce di un'agevolazione che il comma 768-bis impone di attestare nel modello
Comunicazione al conduttore, se l'immobile è locato	Entrambi	Subito	Il subentro è automatico (art. 1602 c.c.), ma il conduttore deve sapere a chi pagare; vanno regolati deposito cauzionale e canoni in maturazione
Conservazione del fascicolo	Acquirente	Permanente	Copia autentica dell'atto, attestato energetico, dichiarazioni impianti, titoli edilizi e planimetrie sono i documenti che serviranno alla prossima vendita e a ogni pratica edilizia

IL FASCICOLO DA CONSERVARE, E PER QUANTO

L'ultimo adempimento è il meno urgente e il più trascurato: costituire il fascicolo dell'immobile e conservarlo. Serve alla prossima vendita, a ogni pratica edilizia, a una successione e a qualunque contestazione.

Per sempre: copia autentica dell'atto di compravendita e dell'eventuale atto di mutuo; titoli edilizi e varianti, con l'attestazione dello stato legittimo; planimetria catastale aggiornata; convenzione urbanistica e atto di affrancazione, se esistono; regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Per dieci anni: attestato di prestazione energetica, che ha validità decennale ma resta utile come storico; dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti; documentazione dei bonus edilizi fruiti, con le comunicazioni trasmesse, perché il periodo di accertamento non coincide con quello di fruizione; quietanze delle imposte versate al rogito.

Per almeno cinque anni: verbale di consegna con le letture dei contatori e la documentazione fotografica; attestazione dell'amministratore rilasciata alla vendita; corrispondenza con il venditore e con l'agenzia relativa alle informazioni ricevute, che è la prova più immediata di ciò che è stato dichiarato in trattativa.

La conservazione in forma digitale, con copia di sicurezza fuori dal dispositivo principale, è sufficiente per tutto ciò che non richiede la copia autentica, che va invece custodita in originale.

FONTI · *art. 3-bis D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, introdotto dall'art. 1 D.Lgs. 18 gennaio 2000, n. 9, in vigore fino al 31 dicembre 2026 · art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59; art. 5, comma 4, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, conv. L. 12 luglio 2011, n. 106 · artt. 63, comma 5, disp. att. c.c., 1130, n. 6, e 1602 c.c. · Nota II-bis, comma 1, lett. a), D.P.R. 131/1986 · art. 1, comma 642, L. 147/2013; art. 1, comma 768-bis, L. 160/2019, inserito dall'art. 26 D.Lgs. 7 agosto 2026, n. 147 · Quaderno USEC N.36 per la consegna anticipata*

20.

Prima casa e abitazione principale non sono la stessa cosa

Questa Parte poggia su una distinzione che il mercato confonde ogni giorno e che decide l'esito di quasi tutte le questioni fiscali della compravendita. La **prima casa** è un beneficio che si verifica **una volta sola rispetto al singolo trasferimento**, al rogito, e poi resta acquisito salvo decadenza; nulla vieta di fruirne di nuovo in un acquisto successivo, alle condizioni di legge. L'**abitazione principale** è uno status di fatto, verificato anno per anno, che consiste nel dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente in un immobile.

Le due nozioni hanno presupposti diversi, verificatori diversi e conseguenze diverse. La prima casa dipende da dichiarazioni rese in atto e riguarda le imposte sul **trasferimento**; il controllo è dell'Agenzia delle entrate. L'abitazione principale dipende dalla dimora effettiva e riguarda l'**IMU**, le **detrazioni** e l'esclusione della **plusvalenza**; il controllo dell'IMU è del Comune, quello delle detrazioni e della plusvalenza è dell'Agenzia delle entrate.

Il risultato è che le due situazioni possono non coincidere. Si può avere l'agevolazione prima casa su un immobile che non è abitazione principale, e in quel caso l'IMU è dovuta e gli interessi del mutuo non sono detraibili. Si può decadere dall'agevolazione prima casa per rivendita infraquinquennale senza riacquisto e, contemporaneamente, essere esenti da plusvalenza perché l'immobile è stato abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso. E viceversa.

DUE NOZIONI, UNA TABELLA

PROFILO	PRIMA CASA	ABITAZIONE PRINCIPALE
Natura	Regime fiscale agevolato sul trasferimento	Situazione di fatto qualificata
Presupposto	Dichiarazioni rese in atto e requisiti della Nota II-bis	Dimora abituale e residenza anagrafica
Momento	Si acquisisce al rogito, una tantum rispetto al singolo trasferimento	Si verifica anno per anno
Che cosa determina	Registro al 2 per cento o IVA al 4 per cento; imposta sostitutiva sul mutuo allo 0,25 per cento; moltiplicatore 110 nel prezzo-valore	Esenzione IMU se non di lusso; detrazione degli interessi passivi; detrazione delle spese di intermediazione; esclusione della plusvalenza
Chi verifica	Agenzia delle entrate	Comune per l'IMU; Agenzia delle entrate per IRPEF e plusvalenza
Dove si dimostra	Nell'atto, con le dichiarazioni a pena di decadenza	Con la prova della dimora effettiva: consumi reali nelle utenze, medico di base in zona, iscrizioni scolastiche dei figli, movimenti bancari coerenti

Un'ultima avvertenza terminologica, che questo Quaderno mantiene per tutta la Parte. La legge non parla di «seconda casa»: parla di case di abitazione per le quali **non ricorrono** le condizioni della Nota II-bis. Nel linguaggio corrente «seconda casa» indica dunque qualsiasi abitazione acquistata senza l'agevolazione, che sia la seconda o la quinta, e a prescindere dall'uso che se ne farà.

TRE SITUAZIONI, TRE ESITI DIVERSI

Gli scenari che seguono sono **illustrativi** e servono a mostrare come le due nozioni si separano nella pratica. I nomi sono di fantasia.

Anna compra a Roma con l'agevolazione prima casa e trasferisce la residenza nel Comune entro diciotto mesi, ma va ad abitare presso il compagno e mette l'appartamento a reddito. Ha la **prima casa**, quindi ha pagato il registro al 2 per cento e l'imposta sostitutiva sul mutuo allo 0,25. Non ha l'**abitazione principale**: paga l'IMU sull'appartamento e non detrae gli interessi del mutuo, perché la detrazione è legata alla destinazione ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

Bruno compra la sua seconda casa senza agevolazioni, pagando il registro al 9 per cento, e vi si trasferisce stabilmente con la famiglia. Non ha la prima casa, e nulla può recuperare di ciò che ha pagato al rogito. Ha però l'**abitazione principale**: non paga l'IMU, e se rivende dopo tre anni **non paga la plusvalenza**, perché l'immobile è stato la sua abitazione principale per la maggior parte del periodo.

Carla compra con l'agevolazione, vi abita, e dopo tre anni rivende per trasferirsi in un'altra città. Perde la prima casa, con recupero delle imposte, sovrattassa del 30 per cento e interessi, a meno che riacquisti entro un anno un'abitazione da adibire a propria abitazione principale. Sulla plusvalenza, invece, non deve nulla, proprio perché vi ha abitato.

Tre situazioni ordinarie, tre combinazioni diverse. È la ragione per cui la domanda «è prima casa?» non basta mai: la domanda completa è «è prima casa, e sarà anche abitazione principale?».

FONTI · *Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 · art. 1, commi 740 e 741, L. 27 dicembre 2019, n. 160 · artt. 15, comma 1, lett. b) e b-bis), e 67, comma 1, lett. b), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 · Quaderno USEC N.02, che tratta per esteso la distinzione*

21. Le imposte sull'acquisto

Il regime dipende anzitutto da **chi vende**. Se vende un privato l'operazione è fuori dal campo di applicazione dell'IVA per difetto del presupposto soggettivo. Se vende un'impresa in regime di esenzione l'operazione è invece **esente**, cioè dentro il campo dell'IVA ma non imponibile: va fatturata, concorre al volume d'affari e incide sul pro rata. La distinzione non è nominalistica, ed è proprio l'esenzione a produrre il risultato pratico: l'art. 40, comma 1, del D.P.R. 131/1986 sottrae alla regola del registro fisso, fra le altre, le operazioni esenti del n. 8-bis dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, con la conseguenza che la cessione di abitativo esente sconta il **registro proporzionale**. Se vende un'impresa in regime di imponibilità, si applica l'IVA e le imposte d'atto sono fisse: è il principio di alternatività fra IVA e registro.

Acquisto da privato

L'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 fissa l'aliquota generale al **9 per cento** per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, e l'aliquota del **2 per cento** se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, **ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9**, ove ricorrano le condizioni della Nota II-bis. L'imposta non può comunque essere inferiore a **1.000 euro**. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di **50 euro ciascuna**, e gli atti sono **esenti** dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

L'esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9 è **catastale** e non dipende più, dal 1° gennaio 2014, dai criteri sulle abitazioni di lusso del decreto del 1969. È una verifica che si fa in visura, prima della proposta.

Acquisto da impresa

Le cessioni di fabbricati abitativi sono in linea di principio esenti da IVA ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis, del D.P.R. 633/1972, salvo che siano effettuate dalle imprese costruttrici o che vi hanno eseguito interventi di recupero **entro cinque anni dall'ultimazione**, oppure, anche dopo i cinque anni, salvo che la stessa impresa eserciti nell'atto l'opzione per l'imponibilità. Quando l'operazione è imponibile, l'aliquota è del **4 per cento** in presenza dei requisiti prima casa, del **10 per cento** per le altre case di abitazione non di lusso secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969 (Tabella A, Parte III, n. 127-undecies), e dell'aliquota ordinaria del **22 per cento** (art. 16) per quelle di lusso secondo gli stessi criteri, a prescindere dalla destinazione. Per l'aliquota del 4 per cento il criterio è invece catastale: ne restano escluse le categorie A/1, A/8 e A/9 (Tabella A, Parte II, n. 21). Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di **200 euro ciascuna**.

Il preliminare

Il contratto preliminare sconta l'imposta di registro in misura fissa di **200 euro** e va registrato entro **trenta giorni** dalla data dell'atto se formato in Italia. Chi deve provvedere non è però soltanto la parte. Fra i soggetti obbligati a richiedere la registrazione il testo unico include gli **agenti di affari in mediazione** iscritti nella sezione degli agenti immobiliari, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari (art. 10, comma 1, lettera d-bis, del D.P.R. 131/1986), e li dichiara **solidalmente tenuti al pagamento** dell'imposta per quelle stesse scritture (art. 57, comma 1-bis). L'obbligo riguarda dunque sia la proposta accettata sia il preliminare firmati in agenzia, ed è un adempimento professionale, non una cortesia al cliente.

PREZZO DICHIARATO DIVERSO DA QUELLO EFFETTIVO: LA SOLIDARIETÀ IVA DELL'ACQUIRENTE

Quando la cessione è imponibile a IVA il soggetto passivo è il venditore, e l'acquirente non risponde dell'imposta liquidata sul corrispettivo dichiarato. Esiste però una deroga che riguarda direttamente chi compra, **anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni**: se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto e nella relativa fattura è **diverso da quello effettivo**, il cessionario è **responsabile in solido** con il cedente per l'imposta relativa alla differenza e per la relativa sanzione (art. 60-bis, comma 3-bis, D.P.R. 633/1972).

La via d'uscita è nella norma stessa, con un termine breve: l'acquirente non imprenditore può regolarizzare versando la maggiore imposta **entro sessanta giorni dalla stipula** e presentando nello stesso termine all'ufficio competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione. È la ragione per cui il prezzo va dichiarato per intero anche negli acquisti da impresa, dove l'idea che il rischio riguardi soltanto il venditore è diffusa e sbagliata.

Sulle somme versate si applica un'imposta proporzionale, e qui la disciplina è cambiata.

CAPARRA E ACCONTI: IL REGIME IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2025

La nota all'art. 10 della Tariffa, Parte prima, nel testo sostituito dal D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, dispone che se il preliminare prevede la dazione di somme a titolo di **caparra confirmatoria** o il pagamento di **acconti di prezzo non soggetti a IVA**, si applica **l'aliquota dello 0,5 per cento o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo**, e in entrambi i casi l'imposta pagata è **imputata all'imposta principale** dovuta per la registrazione del definitivo.

Prima della riforma caparra e acconti seguivano regole diverse. Dal 1° gennaio 2025 **entrambi seguono lo 0,5 per cento**, con il tetto espresso della minore imposta dovuta per il definitivo: se al definitivo si applicherebbe un'imposta inferiore, per esempio perché la base prezzo-valore della prima casa è molto contenuta, si applica quella minore. Il Quaderno N.36 ha già pubblicato la nota di coordinamento su questo punto; il Quaderno N.22 applica la stessa regola.

Un profilo resta aperto e questo Quaderno non lo presenta come risolto: il D.Lgs. 139/2024 **non disciplina espressamente il rimborso** dell'imposta proporzionale versata quando il definitivo non viene stipulato, e la questione è considerata controversa in dottrina notarile. Il tetto introdotto dalla riforma limita a monte l'eccedenza, ma non risolve il caso della vendita che non si fa.

Il preliminare sconta inoltre l'**imposta di bollo**, pari a 16 euro per ogni foglio di quattro facciate se è una scrittura privata, e a 155 euro se l'atto del notaio comporta la trascrizione nei registri immobiliari. La **trascrizione** del preliminare comporta l'imposta ipotecaria in misura fissa di 200 euro, la tassa ipotecaria e il bollo, oltre all'onorario notarile.

⚠ QUATTRO TESTI UNICI CHE NON SI APPLICANO ANCORA

Il **D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123**, Testo unico delle disposizioni in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti, si applica **dal 1° gennaio 2027**: il differimento è stato disposto dall'art. 4, comma 5, del D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, convertito dalla L. 27 febbraio 2026, n. 26. Il **D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117**, Testo unico delle disposizioni in materia di imposte sui redditi, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3 luglio 2026, si applica anch'esso **dal 1° gennaio 2027** (art. 377). Dalla stessa data si applicano il **D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10**, Testo unico in materia di imposta sul valore aggiunto (art. 171), e il **D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141**, Testo unico in materia di adempimenti e accertamento (art. 368), che all'art. 299, comma 11, riprende la dichiarazione sulle modalità di pagamento oggi prevista dall'art. 35, comma 22, del D.L. 223/2006. Con il testo unico del registro cessano anche il D.P.R. 642/1972 sul bollo, l'art. 3-bis del D.Lgs. 463/1997 sull'adempimento unico e i commi 1 e 2 dell'art. 7 della L. 448/1998 sul credito d'imposta per il riacquisto.

Per tutto il 2026 le fonti da citare restano quindi il **D.P.R. 131/1986** con la Tariffa allegata, il **D.P.R. 917/1986**, il **D.P.R. 633/1972** e il D.L. 223/2006. Dal 1° gennaio 2027 la numerazione degli articoli cambierà, e ogni documento che li citi andrà rinumerato: è un'operazione che conviene calendarizzare adesso su tutta la collana.

FONTI · *art. 1 della Tariffa, Parte prima, e art. 10 della Tariffa, Parte prima, con la relativa nota, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, testo vigente al 15 ottobre 2026; artt. 10, comma 1, lettere b) e d-bis), 13, 40 e 57, commi 1 e 1-bis, del medesimo testo unico · art. 10, commi 1, 2 e 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 · art. 10, n. 8-bis, e Tabella A, Parti II e III, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 · art. 26, comma 2, D.L. 12 settembre 2013, n. 104 · D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, art. 2, comma 1, lett. ff), n. 2, e art. 9, comma 3 · D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, in vigore fino al 31 dicembre 2026 · D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, art. 171 · D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123, e D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, conv. L. 27 febbraio 2026, n. 26; D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, art. 377 · Quaderni USEC N.02, N.22 e N.36*

22.
Il prezzo-valore

È il meccanismo che, più di ogni altro, riduce il carico fiscale dell'acquisto da privato, e che per questa ragione rende spesso l'acquisto dal privato più leggero di quanto il confronto fra il 2 per cento di registro e il 4 per cento di IVA lascerebbe supporre.

L'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005, n. 266 dispone che, in deroga all'art. 43 del testo unico dell'imposta di registro, **per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali**, aventi ad oggetto **immobili ad uso abitativo e relative pertinenze**, all'atto della cessione e **su richiesta della parte acquirente resa al notaio**, la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal **valore catastale** determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del testo unico, **indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto**. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli **onorari notarili sono ridotti del 30 per cento**.

Come si calcola

La base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale del **5 per cento** e moltiplicando il risultato per **110** se l'acquisto gode dell'agevolazione prima casa, o per **120** per le altre abitazioni.

> **ESEMPIO ILLUSTRATIVO · LO STESSO IMMOBILE, DUE REGIMI**
>
> I valori che seguono sono **esempi costruiti sulle aliquote vigenti** per rendere visibile il calcolo. Non sono rilevazioni di mercato.
>
> Un appartamento con rendita catastale di 1.000 euro viene venduto da un privato a 300.000 euro. La base imponibile prezzo-valore è 1.000 × 1,05 × 110, cioè **115.500 euro** se l'acquisto è agevolato prima casa; è 1.000 × 1,05 × 120, cioè **126.000 euro** se non lo è.
>
> Come **prima casa**: registro al 2 per cento su 115.500, cioè **2.310 euro**, oltre a 50 e 50 euro di ipotecaria e catastale. Come **seconda casa**: registro al 9 per cento su 126.000, cioè **11.340 euro**, oltre alle stesse ipocatastali fisse. La differenza, su questo esempio, è di 9.030 euro, a parità di prezzo e di immobile.
>
> Senza il prezzo-valore, cioè calcolando sul prezzo di 300.000 euro, le stesse imposte sarebbero di 6.000 euro come prima casa e 27.000 euro come seconda casa. È la misura del beneficio, e la ragione per cui la richiesta va sempre formulata.

Che cosa il prezzo-valore dà, e a quale condizione

Oltre alla riduzione della base imponibile e del 30 per cento degli onorari notarili, il prezzo-valore produce un effetto che vale quanto il risparmio: chi se ne avvale è **escluso dalla rettifica di valore** dell'Agenzia delle entrate (art. 52, comma 1, D.P.R. 131/1986) e dagli altri accertamenti richiamati dall'art. 1, comma 498, L. 266/2005. L'imposta versata è definitiva.

La condizione, però, è tassativa e produce un effetto severo: **se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo** e si applica la sanzione amministrativa **dal cinquanta al cento per cento della differenza**. Il prezzo va dunque dichiarato per intero: il prezzo-valore riduce la base imponibile, non consente di dichiarare meno di quanto si è pagato.

Il nesso con il capitolo 12 va reso esplicito perché è la trappola più concreta: l'omissione o la falsità della dichiarazione sostitutiva sulle modalità analitiche di pagamento (art. 35, comma 22, D.L. 223/2006) espone i beni trasferiti a rettifica di valore ai sensi del comma 22.1, e quindi **fa cadere in radice la protezione del prezzo-valore**. Una dichiarazione compilata male vanifica il beneficio più importante dell'operazione.

Due limiti chiudono il capitolo. Il prezzo-valore **non si applica** agli acquisti da impresa soggetti a IVA, dove la base è il corrispettivo. E non produce alcuna simmetria dal lato del venditore: la sua eventuale **plusvalenza si calcola sempre sul corrispettivo reale** indicato in atto, non sulla base catastale.

TABELLA 13 · QUANDO IL PREZZO-VALORE NON SI APPLICA

SITUAZIONE	SI APPLICA?	RAGIONE
Acquisto da impresa con IVA	No	La deroga riguarda la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale; in regime IVA la base è il corrispettivo
Acquirente società o professionista che agisce nell'esercizio dell'attività	No	La norma è riservata alle cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali
Immobile non abitativo: negozio, ufficio, capannone	No	L'oggetto deve essere un immobile a uso abitativo e le sue pertinenze
Terreno venduto insieme alla casa	Da verificare	Se il terreno è pertinenza civilistica dell'abitazione ai sensi dell'art. 817 c.c., il vincolo è dichiarato in atto ed esso è suscettibile di valutazione automatica, il prezzo-valore si applica anche ad esso, pure in caso di pertinenze plurime (Agenzia delle entrate, risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E). Il rischio non è normativo ma probatorio: su estensioni agricole rilevanti il nesso pertinenziale è stato disconosciuto in concreto (risposta a interpello 18 giugno 2021, n. 420)
Richiesta non formulata nell'atto	No	La richiesta dell'acquirente al notaio è un requisito costitutivo e va resa nell'atto: non è recuperabile dopo

SITUAZIONE	SI APPLICA?	RAGIONE
Immobile privo di rendita catastale	Da verificare	La base imponibile si costruisce sulla rendita, e la situazione catastale va esaminata caso per caso. Se l'unità è stata denunciata con procedura **DOCFA** ed è dotata di **rendita proposta**, il prezzo-valore si applica su quella, a condizione che in atto si dichiari di volersi avvalere dell'art. 12 del D.L. 70/1988 (comma 2-bis). Se l'unità è denunciata ma priva di rendita, si applica il comma 1 del medesimo articolo, con dichiarazione in atto e allegazione dell'istanza di attribuzione della rendita. Se l'unità non è ancora censita o è irregolarmente dichiarata, occorre regolarizzare la denuncia catastale prima della stipula. Restano fuori le categorie catastali prive per struttura di rendita e di destinazione abitativa accertata, come quelle fittizie del gruppo F. La giurisprudenza di legittimità ha affermato che la richiesta di prezzo-valore vale essa stessa come richiesta di attribuzione della rendita (Cass. civ., ord. 6 febbraio 2019, n. 3409, di cui l'archivio ufficiale della Corte non pubblica il testo e che è riscontrata qui su fonte secondaria qualificata), ma l'orientamento non è da trattare come pacifico: in atto vanno rese **entrambe** le richieste, quella di prezzo-valore e la dichiarazione espressa dell'art. 12, comma 2-bis, del D.L. 70/1988, perché la prassi dell'Agenzia esige la seconda e la sua omissione espone a sanzione in sede di riliquidazione
Acquisto della sola nuda proprietà o dell'usufrutto	Sì	Il valore si determina applicando alla base catastale i coefficienti di legge relativi al diritto trasferito
Acquisto di una quota indivisa	Sì	La base catastale si applica in proporzione alla quota trasferita
Immobile venduto con prezzo inferiore al valore catastale	Sì, ma senza convenienza	La base imponibile resta quella catastale anche se superiore al prezzo: in quel caso il meccanismo penalizza, e va confrontato con il regime ordinario prima di chiederlo

L'ultima riga merita attenzione perché contraddice l'automatismo con cui il prezzo-valore viene richiesto. Il meccanismo è un'opzione, non un obbligo: quando la rendita catastale è alta rispetto al prezzo, ipotesi ricorrente negli immobili di vecchio accatastamento venduti in zone in calo, la base catastale può superare il corrispettivo, e la richiesta produce un'imposta maggiore. Il calcolo va fatto **prima**, con la rendita alla mano, e non presunto.

FONTI · *art. 1, commi 496, 497 e 498, L. 23 dicembre 2005, n. 266, testo vigente al 15 ottobre 2026 · artt. 43 e 52, commi 1, 2, 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 · art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662 · art. 39, primo comma, lett. d), D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 · art. 35, commi 22 e 22.1, D.L. 4 luglio 2006, n. 223*

23. I requisiti prima casa, i termini, la decadenza

L'aliquota del 2 per cento, e in regime IVA quella del 4, spettano se ricorrono tre condizioni, che l'acquirente dichiara **nell'atto di acquisto**. La Nota II-bis, comma 1, le enuncia alle lettere a), b) e c).

TABELLA 14 · I TRE REQUISITI DELLA NOTA II-BIS

LETT.	REQUISITO	PRECISAZIONI
a)	L'immobile è ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha, o **stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto**, la propria residenza, oppure nel Comune in cui svolge la propria attività	La residenza è richiesta **nel Comune**, non necessariamente nell'immobile acquistato. La dichiarazione di voler stabilire la residenza va resa **a pena di decadenza nell'atto**. Regole speciali per chi si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro avendo risieduto o lavorato in Italia per almeno cinque anni
b)	L'acquirente non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione **nel territorio del Comune** in cui si trova l'immobile da acquistare	Il perimetro è comunale e riguarda qualunque altra abitazione, agevolata o no
c)	L'acquirente non è titolare, neppure per quote e anche in regime di comunione legale, **su tutto il territorio nazionale**, di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione **acquistata con le agevolazioni**	Il perimetro è nazionale ma riguarda solo gli immobili acquistati con l'agevolazione. È il requisito cui si riferisce la deroga del comma 4-bis

Il comma 2 consente, nelle cessioni soggette a IVA, che le dichiarazioni delle lettere a), b) e c), riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, siano rese **anche in sede di contratto preliminare**. Il comma 3 estende le agevolazioni all'acquisto, **anche con atto separato**, delle **pertinenze**, limitatamente a **una per ciascuna categoria**, classificate o classificabili C/2, C/6 e C/7, destinate a servizio della casa acquistata: cantina, box o posto auto, tettoia.

I due anni per il pre-posseduto

Il comma 4-bis consente l'aliquota del 2 per cento anche a chi **non soddisfa il requisito della lettera c)**, verificandosi le lettere a) e b) senza tenere conto dell'immobile agevolato già posseduto, **a condizione che quest'ultimo sia alienato entro due anni dalla data dell'atto**. In mancanza di alienazione si applica il comma 4, cioè la decadenza.

Il termine era di un anno ed è stato portato a **due anni** dall'art. 1, comma 116, della L. 30 dicembre 2024, n. 207, con decorrenza dal 1° gennaio 2025. La legge non contiene una disciplina transitoria. L'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 127 del 5 maggio 2025 (di cui l'archivio ufficiale riporta l'oggetto, mentre il contenuto è riscontrato qui su fonte secondaria qualificata), ha indicato che il termine biennale vale anche per gli atti anteriori al 1° gennaio 2025, purché al 31 dicembre 2024 il termine annuale non fosse già scaduto; non ne beneficia chi lo aveva già visto scadere.

La decadenza e l'anno per il riacquisto

Il comma 4 stabilisce che, in caso di **dichiarazione mendace** o di **trasferimento a titolo oneroso o gratuito prima di cinque anni** dalla data dell'acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una **sovrattassa pari al 30 per cento** delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora. Nelle cessioni soggette a IVA l'ufficio recupera la differenza fra l'imposta ordinaria e quella agevolata e irroga una sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza.

Queste disposizioni **non si applicano** se il contribuente, **entro un anno dall'alienazione**, procede all'acquisto di altro immobile **da adibire a propria abitazione principale**. È il rimedio più usato, e ha un limite che merita attenzione: il riacquisto deve avere a oggetto il **diritto di proprietà** dell'abitazione, e l'acquisto del solo usufrutto o del diritto di abitazione non è sufficiente a neutralizzare la decadenza.

Chi riacquista con l'agevolazione entro un anno dall'alienazione ha inoltre diritto al **credito d'imposta** dell'art. 7 della L. 23 dicembre 1998, n. 448, fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta sul primo acquisto agevolato, e comunque nel limite dell'imposta dovuta sul nuovo acquisto. Il credito si utilizza in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sull'atto che lo genera, o delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, di successione e donazione su atti successivi, o dell'IRPEF in dichiarazione, o in compensazione. **Non è rimborsabile.**

⚠ LE TRE SCADENZE, UNA VOLTA PER TUTTE

Diciotto mesi dall'atto: trasferire la residenza nel Comune, se non vi si risiede già. Il termine è a pena di decadenza.

Due anni dall'atto nuovo: vendere l'immobile agevolato che si possedeva già. Riguarda chi compra oggi avendo già una prima casa.

Un anno dall'alienazione: riacquistare un'abitazione principale dopo aver venduto entro il quinquennio. Riguarda chi ha già venduto, ed è anche il termine per il credito d'imposta.

Sono tre norme distinte. La legge di bilancio 2025 ha modificato soltanto la seconda. Chi le tratta come variazioni dello stesso termine commette l'errore che costa al cliente la sovrattassa del 30 per cento.

SE CI SI ACCORGE PRIMA

Chi ha dichiarato in atto di voler trasferire la residenza e si accorge, **prima che i diciotto mesi siano scaduti**, di non poterlo fare, non deve attendere la decadenza. Può presentare istanza all'ufficio dell'Agenzia delle entrate che ha registrato l'atto, revocando la dichiarazione di intenti e chiedendo la riliquidazione dell'imposta: l'ufficio riliquida e notifica un avviso di liquidazione della differenza d'imposta **e dei soli interessi**, decorrenti dalla data di stipula, **senza la sanzione del 30 per cento**. È quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la **risoluzione n. 105/E del 31 ottobre 2011**.

Dopo la scadenza dei diciotto mesi il rimedio non è più disponibile e si applica la decadenza piena. È quindi una scelta che va fatta per tempo, e che presuppone qualcuno che tenga il calendario: è una delle poche attività di assistenza post rogito che hanno un valore economico immediato e misurabile per il cliente.

Le agevolazioni under 36: che cosa è rimasto

Le esenzioni introdotte dall'art. 64, commi 6 e seguenti, del D.L. 25 maggio 2021, n. 73 per gli acquirenti con meno di trentasei anni e ISEE non superiore a 40.000 euro, cioè l'azzeramento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il credito d'imposta pari all'IVA per gli acquisti da impresa e l'esenzione dall'imposta sostitutiva sul mutuo, si applicano agli **atti stipulati fino al 31 dicembre 2023** (art. 64, comma 9); nel 2024 sono rimaste applicabili soltanto a chi aveva sottoscritto e registrato il preliminare entro il 31 dicembre 2023 e ha stipulato il definitivo entro il 31 dicembre 2024 (art. 3, comma 12-terdecies, D.L. 30 dicembre 2023, n. 215, conv. L. 23 febbraio 2024, n. 18). Non sono state prorogate né dalla legge di bilancio 2025 né dalla legge di bilancio 2026.

Resta il **Fondo di garanzia prima casa**, descritto al capitolo 17, con la garanzia maggiorata fino al 31 dicembre 2027. È una misura di accesso al credito, non un'agevolazione fiscale: la differenza va detta al cliente, perché la domanda che arriva in agenzia è quasi sempre formulata come se le due cose coincidessero.

FONTI · *Nota II-bis, commi 1, 2, 3, 4 e 4-bis, all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, testo vigente al 15 ottobre 2026 · art. 1, commi 112-116, L. 30 dicembre 2024, n. 207 · art. 7 L. 23 dicembre 1998, n. 448, commi 1 e 2 in vigore fino al 31 dicembre 2026 · ris. Agenzia delle entrate 105/E/2011; risposte 192/2024 e 127/2025 · art. 64, commi 6 e ss., D.L. 25 maggio 2021, n. 73, conv. L. 106/2021 · Agenzia delle entrate, risposta n. 192 del 4 ottobre 2024, sul riacquisto del solo usufrutto; risoluzione n. 105/E del 31 ottobre 2011, sulla revoca della dichiarazione di intenti prima della scadenza del termine · Quaderni USEC N.02 e N.24*

24. Il lato del venditore: plusvalenza e decadenza

Il venditore persona fisica ha tre esposizioni fiscali possibili, e nessuna delle tre è automatica.

La plusvalenza

Sono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili **acquistati o costruiti da non più di cinque anni** (art. 67, comma 1, lett. b), del D.P.R. 917/1986). La norma prevede però due esclusioni piene.

La prima riguarda gli immobili **acquisiti per successione**: la plusvalenza non è mai imponibile, a prescindere dal tempo trascorso. La seconda riguarda le unità immobiliari urbane che **per la maggior parte del periodo** intercorso fra l'acquisto o la costruzione e la cessione **sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari**. Alla lettera, significa per più della metà del tempo di possesso. Per gli immobili ricevuti per **donazione** il quinquennio si computa dalla data di acquisto da parte del donante.

Quando la plusvalenza è imponibile, il venditore può chiedere al notaio, con richiesta resa **all'atto della cessione**, l'applicazione dell'**imposta sostitutiva del 26 per cento** (art. 1, comma 496, L. 266/2005). Il notaio applica, riscuote e versa l'imposta ricevendo la provvista dal cedente, e comunica i dati all'Agenzia delle entrate. È un'opzione da valutare confrontandola con la tassazione ordinaria IRPEF, che per redditi bassi può risultare più favorevole.

Una fattispecie ulteriore, introdotta dal 1° gennaio 2024, riguarda gli immobili su cui sono stati eseguiti interventi Superbonus: l'art. 67, comma 1, lett. b-bis), rende imponibili le plusvalenze da cessione di immobili i cui interventi si sono **conclusi da non più di dieci anni**, con le stesse esclusioni per successione e per abitazione principale del cedente o dei familiari, riferite però ai dieci anni antecedenti o alla minor durata del possesso.

> **PERCHÉ LE DUE ESCLUSIONI NON COINCIDONO CON LA PRIMA CASA**
>
> L'esclusione della plusvalenza opera per l'**abitazione principale**, cioè la dimora effettiva, non per la prima casa fiscale. È la ragione per cui possono verificarsi i due incroci che sorprendono i clienti.
>
> Chi ha comprato con l'agevolazione prima casa, non vi ha mai abitato e rivende dopo tre anni **decade** dall'agevolazione se non riacquista entro un anno, **e in più** paga la plusvalenza, perché l'immobile non è stato abitazione principale.
>
> Chi ha comprato senza agevolazione, vi ha abitato stabilmente e rivende dopo due anni non ha nulla da temere sul fronte della decadenza, che non lo riguarda, **ed è esente** da plusvalenza, perché l'immobile è stato abitazione principale per la maggior parte del periodo.

La decadenza dall'agevolazione

È il secondo fronte, e l'unico in cui il venditore paga per un beneficio ottenuto anni prima. Se l'immobile era stato acquistato con l'agevolazione prima casa e viene trasferito, a titolo oneroso **o gratuito**, prima di cinque anni, scattano il recupero delle imposte in misura ordinaria, la sovrattassa del 30 per cento e gli interessi, salvo il

riacquisto entro un anno di un'altra abitazione da adibire a propria abitazione principale (capitolo 23). Il trasferimento gratuito, cioè la donazione, produce lo stesso effetto della vendita: è un punto che sfugge con regolarità.

Chi paga che cosa, e chi risponde

Le spese del contratto di vendita e le altre accessorie sono a carico del **compratore**, salvo patto contrario (art. 1475 c.c.), ed è per questo che le imposte d'atto sono per prassi sostenute dall'acquirente. Va però ricordato che la **solidarietà tributaria** resta in capo a entrambe le parti, e che il suo fondamento non è unico. Per l'imposta di **registro** è l'art. 57 del D.P.R. 131/1986, che obbliga in solido le parti contraenti oltre al pubblico ufficiale. Per le imposte **ipotecaria e catastale** è l'art. 11 del D.Lgs. 347/1990, che obbliga chi richiede la formalità o la voltura, il pubblico ufficiale e tutti coloro nel cui interesse la formalità è stata richiesta; vale fino al 31 dicembre 2026, perché dal 1° gennaio 2027 la materia passa al testo unico delle imposte indirette diverse dall'IVA. L'esito pratico è il medesimo: se l'imposta non viene versata, l'Agenzia delle entrate può rivolgersi anche al venditore. Per l'**IVA** il meccanismo è diverso e non va accomunato: soggetto passivo è il solo cedente, che ha l'obbligo di addebitarla a titolo di rivalsa al cessionario, con nullità di ogni patto contrario (art. 18 del D.P.R. 633/1972). L'acquirente la sopporta economicamente, ma non è coobbligato verso l'erario. Il venditore persona fisica non emette fattura e non applica IVA. Il venditore impresa emette fattura e applica il regime descritto al capitolo 21, con la plusvalenza tassata come componente di reddito d'impresa e non come reddito diverso.

IL CALCOLO DELLA PLUSVALENZA · CHE COSA ENTRA NEL COSTO

La plusvalenza è la differenza fra il corrispettivo percepito e il costo di acquisto o di costruzione, **aumentato di ogni altro costo inerente al bene**. La voce che viene dimenticata più spesso è proprio la seconda, e ridurla per difetto significa pagare imposte su una plusvalenza che non esiste.

Concorrono a formare il costo, se documentati: il prezzo pagato all'acquisto, quale risulta dall'atto; le **imposte d'atto** versate allora, cioè registro, ipotecaria e catastale o IVA; gli **onorari notarili** dell'acquisto; le **spese di intermediazione** sostenute per acquistare; le spese incrementative, cioè quelle che hanno determinato un aumento di valore del bene, come ampliamenti, ristrutturazioni straordinarie e opere di riqualificazione; le spese legali e tecniche direttamente connesse all'acquisto, comprese quelle di successione se la provenienza è ereditaria.

Non concorrono le spese di manutenzione ordinaria, gli interessi passivi del mutuo e le spese di gestione. Il regime delle spese incrementative relative a interventi agevolati richiede un esame a sé, perché la detrazione già fruita incide sul computo.

La regola pratica è una sola: chi compra oggi conservi le quietanze, perché fra cinque anni saranno l'unico modo per non pagare il 26 per cento su un guadagno che non ha fatto.

FONTI · *art. 67, comma 1, lett. b) e b-bis), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 · art. 1, comma 496, L. 23 dicembre 2005, n. 266; art. 1, comma 695, L. 27 dicembre 2019, n. 160, che ha elevato l'aliquota al 26 per cento · Nota II-bis, comma 4, D.P.R. 131/1986 · artt. 1475 c.c. e 57 D.P.R. 131/1986 · Quaderno USEC N.02*

25. Dopo l'acquisto: IMU, TARI, detrazioni

L'IMU

Il **possesso dell'abitazione principale** o assimilata **non costituisce presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità classificata A/1, A/8 o A/9 (art. 1, comma 740, L. 27 dicembre 2019, n. 160). L'abitazione principale è l'immobile in cui il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (comma 741, lett. b); sono ammesse le pertinenze, **una sola per ciascuna** delle categorie C/2, C/6 e C/7.

La base imponibile si ottiene rivalutando la rendita catastale del 5 per cento e moltiplicando il risultato per il coefficiente di legge: **160** per i fabbricati del gruppo A e per le categorie C/2, C/6 e C/7, **con esclusione della categoria A/10**, alla quale si applica il coefficiente 80 (art. 1, comma 745, L. 160/2019). Nel residenziale il coefficiente rilevante è dunque 160, sia per l'abitazione sia per cantina, box e tettoia pertinenziali.

Per le abitazioni principali di lusso l'aliquota di base è dello **0,5 per cento**, che il Comune può aumentare di 0,1 punti percentuali o diminuire fino all'azzeramento (comma 748), con una detrazione di **200 euro** rapportata al periodo dell'anno (comma 749). Per gli **immobili diversi dall'abitazione principale** l'aliquota di base è dello **0,86 per cento**, e i Comuni possono aumentarla fino all'**1,06 per cento** o diminuirla fino all'azzeramento (comma 754); i Comuni che avevano applicato la maggiorazione TASI possono elevarla fino all'**1,14 per cento**, con possibilità di sola riduzione negli anni successivi (comma 755). La base imponibile per i fabbricati del gruppo A è la rendita catastale rivalutata del 5 per cento moltiplicata per **160**. Acconto entro il 16 giugno, saldo entro il 16 dicembre.

LA CORTE COSTITUZIONALE E IL NUCLEO FAMILIARE

Con la sentenza n. 209 del 2022, depositata il **13 ottobre 2022**, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimo il riferimento al **nucleo familiare** nella nozione di abitazione principale ai fini IMU, ritenendo la disciplina discriminatoria verso coniugati e uniti civilmente rispetto ai conviventi di fatto. Sono stati dichiarati illegittimi, fra gli altri, l'art. 1, comma 741, lett. b), della L. 160/2019 nella parte contenente quella formula, e l'art. 5-decies del D.L. 146/2021, che consentiva di scegliere l'unico immobile esente per il nucleo.

L'effetto è che **ciascun possessore** che dimori abitualmente e risieda anagraficamente in un immobile ha diritto all'esenzione su quell'immobile, anche se il coniuge risiede altrove. Il controllo comunale si è di conseguenza spostato sull'**effettività della dimora**: consumi reali nelle utenze, medico di base in zona, iscrizioni scolastiche dei figli, movimenti bancari coerenti con la presenza.

La TARI

La TARI è dovuta da **chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo** locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti (art. 1, comma 642, L. 27 dicembre 2013, n. 147). Non segue la distinzione fra prima e seconda casa: segue la **detenzione**. Con la consegna anticipata delle chiavi passa in linea di principio al promissario acquirente detentore, con denuncia secondo il regolamento comunale.

Le detrazioni legate all'abitazione principale

Due detrazioni IRPEF sono legate all'abitazione principale e non alla prima casa. La misura è del **19 per cento**, e la citazione va fatta con cura perché il testo letterale dell'art. 15, comma 1, del TUIR reca tuttora «22 per cento», misura non più operante: l'aliquota è fissata al 19 per cento dall'**art. 49, comma 1, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446**, che l'ha stabilita dall'esterno, senza novellare il testo unico, con applicazione agli oneri sostenuti dal periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 1998 (comma 2).

La prima riguarda gli **interessi passivi** e i relativi oneri accessori pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare **da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto**, per un importo non superiore a **4.000 euro** annui (art. 15, comma 1, lett. b), TUIR): il risparmio massimo è di 760 euro all'anno. Il tetto riguarda la sola quota interessi e mai la quota capitale, e vi concorrono anche le spese di istruttoria, la perizia, gli onorari notarili dell'atto di mutuo e l'imposta sostitutiva. Se il mutuo è intestato a entrambi i coniugi, ciascuno detrae la propria quota di interessi; se un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, quest'ultimo detrae per entrambe le quote.

La seconda riguarda i **compensi di intermediazione immobiliare**, per un importo non superiore a **1.000 euro** per ciascuna annualità, sempre e soltanto se l'acquisto riguarda l'unità da adibire ad abitazione principale (art. 15, comma 1, lett. b-bis), TUIR): il risparmio massimo è di 190 euro. Con un reddito complessivo oltre 120.000 euro questa detrazione si riduce, fino ad azzerarsi a 240.000 euro (art. 15, comma 3-bis). Per gli interessi dei mutui contratti dal 1° gennaio 2025, chi ha un reddito complessivo oltre 75.000 euro li fa rientrare nel tetto complessivo delle detrazioni dell'art. 16-ter del TUIR. La detrazione segue il **principio di cassa** e compete nell'anno d'imposta in cui il compenso è stato effettivamente pagato, che non coincide necessariamente con quello del rogito: l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 30 gennaio 2009, n. 26/E, ha ammesso la detrazione anche quando il pagamento avviene alla stipula del **contratto preliminare**, a condizione che il preliminare sia regolarmente registrato. Se l'acquisto non viene poi perfezionato, la detrazione non spetta e quella già fruita va restituita. Il limite di 1.000 euro opera per ciascuna annualità, secondo la lettera della norma, e va ripartito fra i comproprietari in proporzione alle quote. Il limite si ripartisce fra i comproprietari in proporzione alla quota, la fattura deve essere intestata a chi detrae e il pagamento deve essere tracciabile. Non rientra nel tetto dei 4.000 euro degli interessi: è una detrazione autonoma.

Le detrazioni che viaggiano con l'immobile

È il punto che il notaio deve porre alle parti e che l'agente deve anticipare in trattativa. L'art. 16-bis, comma 8, del TUIR dispone che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è **trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica**.

La regola pratica è netta: il **silenzio dell'atto produce il trasferimento all'acquirente**. Se le parti hanno prezzato la vendita tenendo conto che il venditore conserva le rate residue, l'accordo derogatorio **deve risultare per iscritto**, altrimenti il venditore perde la detrazione senza compenso. La clausola va sempre scritta, in un senso o nell'altro. La regola vale anche per i trasferimenti a titolo gratuito.

La tabella di confronto

TABELLA 15 · PRIMA CASA CONTRO SECONDA CASA, VOCE PER VOCE. Aliquote e importi vigenti al 15 ottobre 2026. Le quattro voci contrassegnate non dipendono dall'agevolazione prima casa ma dall'abitazione principale, e per questo attraversano entrambe le colonne (cap. 20)

VOCE	PRIMA CASA	SECONDA CASA	FONTE
Registro, acquisto da privato	2 per cento, minimo 1.000 euro	9 per cento, minimo 1.000 euro	art. 1 Tariffa, Parte I, e Nota II-bis, D.P.R. 131/1986
Ipotecaria e catastale, da privato	50 + 50 euro	50 + 50 euro	art. 10, c. 3, D.Lgs. 23/2011
Bollo, tributi speciali, tasse ipotecarie, da privato	esenti	esenti	art. 10, c. 3, D.Lgs. 23/2011
IVA, acquisto da impresa	4 per cento	10 per cento; **22** se di lusso secondo il D.M. 2 agosto 1969	Tab. A, Parti II e III, e art. 16 D.P.R. 633/1972
Imposte d'atto in regime IVA	200 + 200 + 200 euro	200 + 200 + 200 euro	art. 40 D.P.R. 131/1986; art. 26, c. 2, D.L. 104/2013
Categorie escluse	A/1, A/8, A/9	non pertinente	Nota II-bis, c. 1
Prezzo-valore, moltiplicatore	rendita × 1,05 × **110**	rendita × 1,05 × **120**	art. 1, c. 497, L. 266/2005; art. 52, cc. 4 e 5, D.P.R. 131/1986
Riduzione onorario notarile con prezzo-valore	30 per cento	30 per cento	art. 1, c. 497, L. 266/2005
Imposta sostitutiva sul mutuo	**0,25 per cento** del capitale erogato	**2 per cento** del capitale erogato	art. 18 D.P.R. 601/1973
Detrazione interessi passivi *(dipende dall'abitazione principale)*	19 per cento su un importo non superiore a 4.000 euro annui, a condizione che l'unità sia adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. **Non dipende dall'agevolazione prima casa**: spetta anche a chi ha acquistato con l'aliquota ordinaria e vi abita, e non spetta a chi ha l'agevolazione e mette l'immobile a reddito		art. 15, c. 1, lett. b), TUIR; aliquota fissata dall'art. 49, c. 1, D.Lgs. 446/1997
Detrazione compensi di intermediazione *(dipende dall'abitazione principale)*	19 per cento su un importo non superiore a 1.000 euro, presupposto l'acquisto dell'unità «da adibire ad abitazione principale». **Non dipende dall'agevolazione prima casa**		art. 15, c. 1, lett. b-bis), TUIR; aliquota fissata dall'art. 49, c. 1, D.Lgs. 446/1997
IMU *(dipende dall'abitazione principale)*	Il possesso dell'abitazione principale non è presupposto d'imposta, salvo A/1, A/8 e A/9, per le quali l'aliquota base è 0,5 per cento con detrazione di 200 euro. Se l'immobile non è abitazione principale, qualunque sia stata l'imposta pagata al rogito, l'aliquota base è 0,86 per cento, fino a 1,06 e fino a 1,14 nei Comuni ex maggiorazione TASI		art. 1, cc. 740, 741, 748, 749, 754, 755, L. 160/2019
TARI	dovuta, segue la detenzione	dovuta, segue la detenzione	art. 1, c. 642, L. 147/2013

VOCE	PRIMA CASA	SECONDA CASA	FONTE
Plusvalenza, rivendita entro 5 anni *(dipende dall'abitazione principale)*	Esclusa per le unità adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari **per la maggior parte del periodo** fra acquisto e cessione, e per quelle acquisite per successione. Altrimenti imponibile. **Non dipende dall'agevolazione prima casa**		art. 67, c. 1, lett. b), TUIR
Imposta sostitutiva sulla plusvalenza	26 per cento, su richiesta resa al notaio nell'atto, quando la plusvalenza è dovuta		art. 1, c. 496, L. 266/2005
Residenza	nel **Comune**, entro **18 mesi** dall'atto	non richiesta	Nota II-bis, c. 1, lett. a)
Alienazione del pre-posseduto agevolato	entro **due anni** dall'atto	non pertinente	Nota II-bis, c. 4-bis; art. 1, c. 116, L. 207/2024
Decadenza per rivendita infraquinquennale	sì, salvo riacquisto entro 12 mesi; sovrattassa del 30 per cento e interessi	non pertinente	Nota II-bis, c. 4
Credito d'imposta per riacquisto	sì, entro un anno, nei limiti dell'imposta del nuovo acquisto, non rimborsabile	non spetta	art. 7 L. 448/1998
Fondo di garanzia Consap	garanzia 50 per cento, elevata all'80 per le categorie ammesse con ISEE fino a 40.000 euro, e fino all'85 e al 90 per le famiglie numerose con ISEE fino a 45.000 e 50.000 euro; dal 3 agosto 2026 anche persone con disabilità grave ex art. 3, c. 3, L. 104/1992 e familiari conviventi da almeno due anni, con ISEE fino a 40.000 euro; mutuo max 250.000 euro; garanzia maggiorata fino al 31 dicembre 2027 (dettaglio nella Tabella 10)	non spetta: è richiesta la destinazione ad abitazione principale	art. 1, c. 48, lett. c), L. 147/2013; art. 1, cc. 112-115, L. 207/2024; art. 4-bis D.L. 66/2026
Agevolazioni under 36	atti fino al 31 dicembre 2023, coda transitoria al 31 dicembre 2024; non prorogate	non pertinente	art. 64 D.L. 73/2021; art. 3, c. 12-terdecies, D.L. 215/2023
Preliminare: registro fisso, caparra e acconti	200 euro di registro; 0,5 per cento su caparra confirmatoria e acconti non soggetti a IVA, con il tetto della minore imposta del definitivo		art. 10 Tariffa, Parte I, e relativa nota, D.P.R. 131/1986
Provvigione dell'agenzia	soggetta a IVA al 22 per cento, con fattura, dovuta da ciascuna parte se l'affare è concluso per effetto dell'intervento		art. 1755 c.c.; D.P.R. 633/1972

Due avvertenze per leggere la tabella. La prima: le righe che riguardano l'**abitazione principale**, cioè IMU, detrazione degli interessi, detrazione delle spese di intermediazione ed esclusione della plusvalenza, non seguono la colonna della prima casa ma la dimora effettiva, e vanno lette insieme al capitolo 20. La seconda: le voci che indicano un'aliquota comunale sono **di base**, e il Comune può modificarle entro i limiti indicati; il dato applicabile al caso concreto si legge nella delibera comunale dell'anno di riferimento, non in questa tabella.

TRE ERRORI RICORRENTI NEL CONTO FISCALE DI UN ACQUISTO

Primo: confrontare il 2 per cento con il 4 per cento. È il confronto che si sente fare più spesso fra acquisto da privato e acquisto da impresa, ed è fuorviante, perché le due aliquote non insistono sulla stessa base. Il 2 per cento del registro si calcola, su richiesta, sul **valore catastale**; il 4 per cento dell'IVA si calcola sempre sul **corrispettivo**. Il conto va fatto sugli importi, non sulle percentuali, e va fatto prima della proposta perché può spostare la scelta fra due immobili.

Secondo: dimenticare l'imposta sostitutiva sul mutuo. Passa inosservata perché la trattiene la banca e non compare fra le spese notarili, ma è la voce in cui il divario fra prima e seconda casa è più ampio in termini relativi: lo 0,25 per cento contro il 2 per cento del capitale erogato. Su un finanziamento di 200.000 euro sono 500 euro contro 4.000.

Terzo: trattare le detrazioni come un dettaglio. La detrazione degli interessi vale fino a 760 euro all'anno per la durata del mutuo, e quella delle spese di intermediazione fino a 190 euro, riferita all'acquisto: entrambe presuppongono che l'immobile diventi **abitazione principale**, la prima entro un anno dall'acquisto. Sono somme che l'acquirente perde senza accorgersene, perché nessuna di esse dipende da una scelta fatta al rogito: dipendono da ciò che accade dopo.

FONTI · *art. 1, commi 740, 741, 745, 748, 749, 754, 755 e 768-bis, L. 27 dicembre 2019, n. 160 · art. 1, comma 642, L. 27 dicembre 2013, n. 147 · artt. 15, comma 1, lett. b) e b-bis), e commi 3-bis e 3-quater, 16-bis, comma 8, 16-ter, 67 e 68 D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 · art. 18 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 · Corte costituzionale, sentenza n. 209 del 2022, depositata il 13 ottobre 2022 · Quaderni USEC N.02, N.23, N.24 e N.32*

26.
Le garanzie sul bene

Quando dopo il rogito emerge un problema, la prima domanda non è «che cosa posso chiedere» ma «in quale categoria ricade». Dalla qualificazione dipendono i termini, e i termini in questa materia sono così brevi da rendere il rimedio inutilizzabile a chi li scopre tardi.

L'evizione

Si ha evizione quando il compratore perde, in tutto o in parte, il diritto acquistato, perché un terzo lo fa valere. L'evizione **totale** dà diritto alla risoluzione, alla restituzione del prezzo, al rimborso delle spese e al risarcimento (art. 1483 c.c.); l'evizione **parziale** dà diritto alla risoluzione se il compratore non avrebbe acquistato senza la parte evitta, e altrimenti alla riduzione del prezzo e al risarcimento (art. 1484). Le parti possono escludere o limitare la garanzia, ma il venditore **resta sempre tenuto per l'evizione che deriva da un fatto suo proprio**, e il patto contrario è nullo (art. 1487). Se la garanzia è esclusa validamente, il compratore evitto può comunque pretendere la restituzione del prezzo e il rimborso delle spese, salvo che abbia comprato a proprio rischio e pericolo (art. 1488).

L'art. 1489 copre l'ipotesi più frequente nella pratica: la **cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi** non apparenti e non dichiarati nel contratto. Vi rientrano la servitù non apparente e la locazione non dichiarata. Il compratore che non ne aveva conoscenza può chiedere la risoluzione o la riduzione del prezzo. La norma non fissa un termine speciale, sicché opera la prescrizione **ordinaria decennale** dell'art. 2946. Il momento da cui il termine decorre non si enuncia con una regola unica, e va individuato in relazione al **rimedio concretamente esercitato** e alla natura dell'onere. Va tenuto fermo il punto di partenza: l'evizione non è elemento costitutivo della fattispecie dell'art. 1489, che protegge il compratore per la sola esistenza dell'onere non apparente e non dichiarato, sicché ancorare il termine al verificarsi dell'evizione significa importare nella norma un elemento che essa non contiene. Per la domanda **risarcitoria** derivante da illegittimità edilizia la Corte di cassazione, Sezione II, con la sentenza n. 23236 del 15 novembre 2016, ha stabilito che il termine decorre non dalla data dell'effetto traslativo ma dalla **manifestazione oggettiva del danno**, perché solo da quel momento il danneggiato può conoscerne l'esistenza. Per la **risoluzione** e per la **riduzione del prezzo** il quadro è meno netto, e si registra un indirizzo che àncora la decorrenza al momento in cui il compratore acquisisce conoscenza obiettiva e completa dell'onere. Quando l'onere emerge dopo l'acquisto, la valutazione va quindi fatta sul caso concreto e non su una regola generale: il Quaderno dichiara il punto come aperto anziché presentarlo come risolto.

I vizi

Il venditore deve garantire che la cosa sia **immune da vizi** che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490, comma 1). Il patto di esclusione o limitazione della garanzia **non ha effetto** se il venditore ha in mala fede taciuto i vizi (comma 2). La garanzia non è dovuta se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi, o se erano **facilmente riconoscibili**; in quest'ultimo caso resta dovuta se il venditore ha dichiarato che la cosa era esente da vizi (art. 1491). I rimedi sono alternativi: **risoluzione** o **riduzione del prezzo**, a scelta del compratore, e la scelta è irrevocabile una volta compiuta con la domanda giudiziale (art. 1492).

I termini sono la parte decisiva: **otto giorni dalla scoperta** per la denuncia, a pena di decadenza, e **un anno dalla consegna** per la prescrizione (art. 1495). La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato. Il compratore convenuto per il pagamento del prezzo può sempre far valere la garanzia, purché il vizio sia stato denunciato nei termini.

> ⚠ **CHI DEVE PROVARE IL VIZIO**
>
> Le Sezioni Unite, con la sentenza 3 maggio 2019, n. 11748, hanno risolto un contrasto che durava da anni, e lo hanno risolto nel senso meno favorevole all'acquirente: «in materia di garanzia per i vizi della cosa venduta di cui all'art. 1490 c.c., il compratore che esercita le azioni di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 c.c. è **gravato dell'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi**».
>
> La conseguenza operativa è che denunciare nei termini **non basta**. Occorre documentare: perizia tecnica, fotografie datate, verbali, eventualmente un accertamento tecnico preventivo. Chi denuncia per lettera e aspetta arriva in giudizio senza prova, e con un termine annuale che nel frattempo è decorso. La pronuncia non compare in nessuno dei Quaderni precedenti della collana: è un elemento nuovo, e ha valore pratico immediato.

La misura e il corpo

È il rimedio tipico della difformità di superficie, e viene invocato poco perché è poco conosciuto. Se la vendita è **a misura**, cioè con un prezzo determinato in ragione dell'unità di misura, e la misura reale risulta inferiore a quella indicata nel contratto, il compratore ha diritto a una **riduzione proporzionale del prezzo**; se risulta superiore, deve il supplemento, ma può **recedere** quando l'eccedenza supera il ventesimo della misura dichiarata (art. 1537 c.c.). Se la vendita è **a corpo**, cioè per un prezzo globale, la differenza rileva soltanto quando la misura reale è inferiore o superiore di **un ventesimo** rispetto a quella indicata nel contratto, e in tal caso il compratore ha diritto alla riduzione oppure è tenuto al supplemento, ma quando il supplemento è dovuto **ha la scelta fra corrisponderlo e recedere dal contratto** (art. 1538, comma 2, c.c.), e in caso di recesso il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare le spese del contratto (art. 1539 c.c.). Nella vendita cumulativa di più immobili con un solo e medesimo prezzo, con indicazione della misura di ciascuno, le eccedenze e le deficienze si compensano fino alla debita concorrenza (art. 1540 c.c.).

Il diritto del venditore al supplemento e quelli del compratore alla riduzione del prezzo o al recesso si **prescrivono in un anno dalla consegna** dell'immobile (art. 1541 c.c.). È la ragione per cui la superficie va indicata in atto nella forma che le parti hanno effettivamente voluto, a corpo o a misura, e non lasciata al dato commerciale dell'annuncio, che non è né l'una né l'altra cosa.

L'immobile gravato

Quando la cosa venduta è gravata da **garanzie reali o da altri vincoli** derivanti da pignoramento o da sequestro, non dichiarati dal venditore e ignorati dal compratore, questi può **sospendere il pagamento del prezzo** e può far fissare dal giudice un **termine entro il quale il venditore deve liberare l'immobile**: decorso inutilmente il termine, il contratto è risoluto con obbligo del venditore di risarcire il danno (art. 1482 c.c.). Se però il compratore conosceva le garanzie o i vincoli, non può chiedere la risoluzione e il venditore risponde solo in caso di evizione (art. 1482, comma 3).

È il rimedio che completa il quadro del capitolo 18: il deposito del prezzo protegge dalle formalità che sopravvengono fra stipula e trascrizione, l'art. 1482 c.c. protegge da quelle che esistevano già e non erano state dichiarate.

La mancanza di qualità e l'aliud pro alio

L'art. 1497 riguarda la cosa che **non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso cui è destinata**: dà diritto alla risoluzione secondo le disposizioni generali, purché il difetto ecceda i limiti di tolleranza degli usi, ma resta soggetto alla **decadenza e alla prescrizione dell'art. 1495**, cioè agli stessi otto giorni e un anno.

L'**aliud pro alio** è invece una figura di elaborazione giurisprudenziale: si ha quando la cosa consegnata appartiene a un genere del tutto diverso da quello pattuito, o presenta difetti che la rendono **assolutamente inidonea** alla funzione economico-sociale cui era destinata. Qui si applicano le regole generali dell'inadempimento, con **prescrizione decennale** e senza i termini brevi. È la differenza fra un rimedio che si perde in un anno e uno che dura dieci.

Per gli abusi edilizi l'orientamento verificato è quello espresso dalla Corte di cassazione, Sezione II, con le sentenze **n. 23604 e n. 23605 del 2 agosto 2023**: la mancanza del certificato di abitabilità configura vendita di aliud pro alio quando le irregolarità **impediscono il rilascio del certificato** e non sono in alcun modo sanabili, rendendo l'immobile funzionalmente diverso da quello promesso e giustificando la risoluzione, e vizio contrattuale sotto specie di mancanza di qualità essenziali quando sono sanabili. Nella stessa linea la Sezione II, con l'ordinanza 17 dicembre 2024, n. 32944, ha confermato la risoluzione della vendita di una casa priva delle altezze minime richieste per l'abitabilità. La linea di sintesi è dunque questa: l'abuso **non sanabile** che rende l'immobile inidoneo all'uso abitativo pattuito integra aliud pro alio, con prescrizione decennale; l'abuso **sanabile** resta di regola nell'area dei vizi o della mancanza di qualità, con i termini brevi. La sanabilità, però, non è un criterio che opera da solo: è il test con cui si accerta se l'inidoneità del bene all'uso pattuito sia definitiva o rimediabile, e il termine di paragone resta sempre l'assetto funzionale promesso. Un abuso insanabile ma marginale, che non pregiudichi quell'idoneità, non degrada il bene a cosa diversa; e la domanda da porsi è quindi doppia, prima se l'abuso sia sanabile, poi se comprometta l'uso per cui l'immobile è stato venduto. La validità dell'atto, dopo le Sezioni Unite del 2019, non è in discussione in nessuno dei due casi.

La clausola «vista e piaciuta»

È un patto di esclusione o limitazione della garanzia per vizi, valido in linea di principio, ma soggetto a tre limiti che ne riducono drasticamente la portata. **Primo**: non ha effetto se il venditore ha taciuto in mala fede i vizi (art. 1490, comma 2, c.c.). **Secondo**: copre il visibile o facilmente riconoscibile, non il vizio nascosto, come infiltrazioni, difetti strutturali o impianti non ispezionabili. **Terzo**: non copre l'aliud pro alio né la mancanza di requisiti essenziali, e per l'agibilità degli immobili soggetti all'obbligo le formule di stile non valgono come rinuncia (capitolo 9).

FONTI · *artt. 1481-1484, 1487-1492, 1495, 1497, 1537-1541 e 2946 c.c.; artt. 1219, c. 1, 2943, c. 4, e 2945, c. 1, c.c. · Cass. Sez. Un. 11748/2019, 18672/2019 e 8230/2019 · Cass. Sez. II 23604 e 23605/2023; Cass. Sez. II, ord. 32944/2024 · Quaderno USEC N.21*

27.
Quando qualcosa va storto: la mappa dei rimedi

I rimedi sono molti e si escludono a vicenda. Questa tabella li dispone secondo il problema che li genera, e indica per ciascuno il termine che ne decide la praticabilità.

TABELLA 16 · IL PROBLEMA, IL RIMEDIO, IL TERMINE

IL PROBLEMA	IL RIMEDIO	IL TERMINE CHE DECIDE
L'altra parte non si presenta al rogito	Tre strade alternative e non cumulabili: **recesso** ex art. 1385, comma 2, c.c. con ritenzione della caparra o pretesa del doppio; oppure diffida ad adempiere, risoluzione e risarcimento secondo le norme generali, da provare; oppure esecuzione in forma specifica	Quindici giorni della diffida; effetto prenotativo della trascrizione del preliminare, un anno dalla data convenuta e tre anni dalla trascrizione
Il mutuo non arriva	Se la condizione è scritta: la condizione non si avvera e la somma è restituita. Se non è scritta: si è inadempienti	Il termine fissato nella clausola per la delibera
Emerge una difformità edilizia sanabile	Risoluzione ex art. 1497 c.c. se il difetto supera la tolleranza degli usi, oltre al risarcimento del danno, che può corrispondere al costo della regolarizzazione	Otto giorni dalla scoperta, un anno dalla consegna
Emerge una difformità edilizia non sanabile che preclude l'agibilità	Risoluzione per aliud pro alio, con risarcimento	Dieci anni
Emerge una servitù o una locazione non dichiarata	Risoluzione o riduzione del prezzo ex art. 1489 c.c.	Prescrizione ordinaria, in mancanza di un termine speciale; dies a quo non pacifico
Emergono gravi difetti costruttivi	Azione ex art. 1669 c.c. contro il costruttore, anche da parte dell'acquirente e del condominio	Un anno dalla scoperta per denunciare, entro i dieci dal compimento; poi un anno dalla denuncia per agire
Spunta un'ipoteca o un pignoramento fra rogito e trascrizione	Deposito del prezzo presso il notaio, se attivato: le somme non vengono svincolate	Va chiesto **prima** del rogito: dopo non serve
Il mediatore ha taciuto una circostanza rilevante che conosceva	Rifiuto della provvigione, anche ad affare concluso, e risarcimento	Prescrizione ordinaria del credito risarcitorio
Il notaio ha omesso le visure	Risarcimento commisurato al costo per rimuovere il vincolo o riacquistare il bene	Prescrizione della responsabilità professionale: dieci anni dalla conoscibilità del danno e, per le prestazioni compiute dal 12 giugno 2026, in ogni caso quindici anni dalla prestazione (Quaderno N. 40)

IL PROBLEMA	IL RIMEDIO	IL TERMINE CHE DECIDE
Il venditore scopre di avere ceduto le detrazioni residue	Il silenzio dell'atto trasferisce la detrazione all'acquirente. Il rimedio esiste ma è stretto: una scrittura privata autenticata successiva, sottoscritta da entrambe le parti, che documenti un accordo già esistente alla data del rogito e coerente con il comportamento dichiarativo tenuto. Non è ammesso costruire dopo un accordo che prima non c'era	Va pattuito **in atto**

L'ANNO NON OBBLIGA A FARE CAUSA: TRE ATTI DIVERSI

È l'equivoco più costoso della materia, perché porta a rinunciare a un diritto ancora vivo. I piani sono tre. **La denuncia** impedisce la **decadenza**: entro otto giorni dalla scoperta, atto stragiudiziale a forma libera. **La costituzione in mora** interrompe la **prescrizione** annuale e ne fa decorrere una nuova: le Sezioni Unite, con la sentenza **11 luglio 2019, n. 18672**, hanno stabilito che costituiscono idonei atti interruttivi, ai sensi dell'art. 2943, comma 4, c.c., le manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore compiute nelle forme dell'art. 1219, comma 1, c.c. **La domanda giudiziale** è l'atto finale, e non deve stare dentro il primo anno ma dentro l'anno che decorre dall'ultimo atto interruttivo.

La conseguenza redazionale vale più di tutto il resto: una lettera che si limiti a **segnalare** i vizi rischia di valere come semplice denuncia e di non interrompere nulla. Perché interrompa, deve contenere un'**intimazione a adempiere** agli obblighi di garanzia, scritta e con data certa di ricezione. Trattative e tentativi di riparazione non sospendono il termine.

LA REGOLA DEI TERMINI BREVI, IN UNA FRASE

Nella compravendita immobiliare la maggior parte dei rimedi contro i difetti del bene muore **entro un anno dalla consegna**, e la denuncia va fatta **entro otto giorni dalla scoperta**. Il momento in cui si scopre un difetto non è quindi il momento in cui si comincia a pensarci: è il momento in cui comincia a correre un termine di decadenza. La prima cosa da fare è una comunicazione scritta, datata e ricevibile, che descriva il difetto. La seconda è documentarlo. La terza, e solo la terza, è decidere che cosa chiedere.

LA LETTERA DI DENUNCIA · CHE COSA DEVE CONTENERE, E CHE COSA NO

Poiché il termine di otto giorni decorre dalla scoperta e la prova del vizio grava su chi lo lamenta, la prima comunicazione è l'atto più importante di tutta la vicenda. Deve fare cinque cose.

Uno. Essere **ricevibile e datata**: posta elettronica certificata o raccomandata con avviso di ricevimento. Un messaggio su applicazione di messaggistica non assolve l'onere in modo sicuro.

Due. Indicare **quando il vizio è stato scoperto** e come, perché è da quel momento che decorre il termine e sarà quella la data contestata.

Tre. Descrivere il vizio in modo specifico, indicando dove si manifesta, da quando, con quale estensione, allegando documentazione fotografica datata. Una denuncia generica non interrompe utilmente la decadenza rispetto a vizi diversi da quelli descritti.

Quattro. Riservare espressamente ogni diritto e azione, senza scegliere ancora fra risoluzione e riduzione del prezzo: la scelta diventa irrevocabile solo con la domanda giudiziale, e anticiparla nella lettera non giova.

Cinque. Invitare al contraddittorio tecnico, proponendo un sopralluogo congiunto in data determinata. È il modo più efficace per precostituire la prova e, spesso, per chiudere la questione senza giudizio.

Che cosa non deve contenere: quantificazioni improvvisate del danno, minacce di azioni penali, e soprattutto affermazioni sulla conoscenza del vizio da parte del venditore che non si sia in grado di documentare. Il patto di esclusione della garanzia cade solo davanti alla malafede, e la malafede si prova.

⚠ PRIMA DEL GIUDICE, LA MEDIAZIONE

Le controversie in materia, fra le altre, di **diritti reali, divisione, successioni ereditarie, condominio, locazione, comodato e contratti bancari e finanziari** sono soggette a mediazione obbligatoria: chi intende agire in giudizio deve prima esperire il procedimento di mediazione, che è **condizione di procedibilità** della domanda (art. 5, commi 1 e 2, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28). La compravendita, come tale, **non è fra quelle materie**: l'obbligo non dipende dal contratto ma dalla domanda che si propone in concreto. Ricadono nel filtro le domande in materia di condominio, di diritti reali, di divisione, di successioni, di locazione e di comodato, che una compravendita spesso porta con sé. Ne restano fuori, secondo l'orientamento prevalente, le domande che restano sul piano obbligatorio: inadempimento del preliminare, restituzione della caparra, garanzia per vizi degli artt. 1490 e 1495 c.c., responsabilità del mediatore, ed esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., la cui natura è personale e non reale. La qualificazione va fatta domanda per domanda, e nel dubbio, quando alla domanda principale se ne cumulano altre su servitù, confini o proprietà, il procedimento va esperito.

Due precisazioni che decidono la tempestività dell'azione. La prima: la domanda di mediazione **non sostituisce** la denuncia dei vizi dell'art. 1495 c.c. I due atti operano su piani diversi e vanno compiuti entrambi, nell'ordine: prima la denuncia entro otto giorni dalla scoperta, con mezzo che assicuri data certa di ricezione, poi la mediazione. La seconda, che gioca a favore di chi agisce: dal momento in cui la comunicazione dell'organismo perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione **produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta** (art. 8, comma 2, del D.Lgs. 28/2010, nel testo introdotto dalla riforma Cartabia; la disposizione va citata così, perché l'art. 5, comma 6, che la conteneva, è stato riscritto e oggi disciplina altro). L'effetto decorre dalla comunicazione e non dal deposito, sicché il termine di otto giorni della denuncia non va mai affidato alla mediazione: si impedisce con la denuncia, che è l'atto suo proprio. Il tempo del procedimento va comunque messo in conto quando si ragiona sui termini annuali, perché la causa non si può introdurre finché il filtro non è stato esperito.

Resta sempre percorribile, e spesso preferibile, la via del **contraddittorio tecnico preventivo** fra le parti, che non è un adempimento ma il modo più efficace di chiudere la questione prima di arrivare al filtro.

FONTI · *artt. 1454, 1489, 1492, 1495, 1669, 2645-bis, comma 3, e 2932 c.c. · art. 5, commi 1 e 2, e art. 8, comma 2, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 · art. 1, commi 63, 65, 66 e 67, L. 147/2013 · art. 16-bis, comma 8, D.P.R. 917/1986 · Quaderni USEC N.21, N.22 e N.36*

28.
Comprare dal costruttore: gli immobili da costruire

Quando l'acquisto ha per oggetto un immobile **da costruire**, cioè per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti ultimata versando in stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità, si applica una disciplina speciale e **inderogabile**: il D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, modificato dal Codice della crisi d'impresa (D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14).

TABELLA 17 · LE TUTELE DEL D.LGS. 122/2005

TUTELA	NORMA	CONTENUTO
Fideiussione	art. 2	All'atto della stipula del contratto che ha come effetto il trasferimento non immediato della proprietà, tipicamente il preliminare, il costruttore è obbligato, **a pena di nullità relativa**, a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni corrispettivo riscosso e ancora da riscuotere prima del trasferimento. La fideiussione va consegnata all'atto della stipula **o in un momento precedente**, e la nullità è azionabile **solo dall'acquirente**; dall'importo garantito restano escluse le somme che saranno erogate da un mutuante e i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia
Contenuto e modello della fideiussione	art. 3	Escutibile in caso di situazione di crisi del costruttore o di inadempimento all'obbligo assicurativo dell'art. 4, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione. Il **modello standard** è stato approvato con D.M. Ministero della giustizia 6 giugno 2022, n. 125, che si applica alle fideiussioni stipulate dal trentesimo giorno dalla pubblicazione, cioè dal 23 settembre 2022
Polizza decennale postuma	art. 4	All'atto del trasferimento il costruttore è obbligato, a pena di nullità relativa, a consegnare una polizza assicurativa indennitaria **decennale** a beneficio dell'acquirente, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi quelli a terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da **gravi difetti costruttivi** ai sensi dell'art. 1669 c.c. Il **modello standard** è stato approvato con D.M. Ministero dello sviluppo economico 20 luglio 2022, n. 154, in vigore dal 5 novembre 2022
Irrinunciabilità	art. 5, c. 1-bis	L'acquirente **non può rinunciare** alle tutele del decreto: ogni clausola contraria è nulla e si intende non apposta
Contenuto obbligatorio del preliminare	art. 6	Descrizione dell'immobile e delle pertinenze, estremi del permesso di costruire, caratteristiche tecniche, termini di ultimazione, prezzo e modalità di pagamento, estremi della fideiussione, esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli con obbligo di cancellazione o frazionamento prima o contestualmente al rogito, eventuale impresa appaltatrice. Il preliminare va stipulato **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** ed è soggetto a trascrizione, che è obbligo del notaio rogante o autenticante ai sensi dell'art. 2671 c.c. e non della parte. La disciplina si applica quando l'acquirente è persona fisica e il venditore è imprenditore o cooperativa edilizia

Due precisazioni pratiche. La prima: la nullità relativa degli artt. 2 e 4 **non comporta il divieto** per il notaio di ricevere l'atto ai sensi dell'art. 28 della legge notarile, essendo posta nell'interesse esclusivo dell'acquirente. La seconda: gli estremi dei due decreti ministeriali sui modelli standard non compaiono nei Quaderni precedenti della collana, e sono l'elemento che consente di verificare se la fideiussione consegnata sia conforme o se sia un testo bancario generico, che è l'esito da cui la verifica del modello protegge.

La garanzia decennale dell'art. 1669 c.c.

Accanto alla polizza, resta la responsabilità dell'art. 1669 c.c.: quando si tratta di edifici destinati per loro natura a lunga durata, se nel corso di **dieci anni dal compimento** l'opera rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o **gravi difetti**, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi **aventi causa**, purché la denuncia sia fatta entro **un anno dalla scoperta**; il diritto si prescrive in un anno dalla denuncia.

È una responsabilità di ordine pubblico, non derogabile, azionabile anche dall'acquirente e dal condominio. Fra i gravi difetti l'orientamento consolidato comprende non solo i danni strutturali ma anche i difetti che incidono in modo apprezzabile sulla funzionalità e sul godimento del bene: infiltrazioni, distacco di rivestimenti, malfunzionamento sistematico degli impianti centralizzati, difetti di coibentazione. Le Sezioni Unite, con la sentenza 27 marzo 2017, n. 7756, ne hanno esteso l'applicazione anche alle opere di mera ristrutturazione edilizia e agli interventi su edifici preesistenti.

DUE GARANZIE A CONFRONTO

PROFILO	VIZI, ART. 1490 C.C.	GRAVI DIFETTI, ART. 1669 C.C.
Chi risponde	Il venditore	Il costruttore o appaltatore, con estensione giurisprudenziale al venditore-costruttore
Presupposto	Vizio che rende inidonea o diminuisce apprezzabilmente il valore	Rovina, pericolo di rovina, gravi difetti
Denuncia	Otto giorni dalla scoperta	Un anno dalla scoperta
Prescrizione	Un anno dalla consegna	Un anno dalla denuncia, entro i dieci anni dal compimento dell'opera
Chi può agire	Il compratore	Il committente e i suoi aventi causa, compreso il condominio

FONTI · *D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, artt. 2, 3, 4, 5, comma 1-bis, e 6, come modificato dal D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 · D.M. Giustizia 6 giugno 2022, n. 125; D.M. Sviluppo economico 20 luglio 2022, n. 154 · art. 1669 c.c.; art. 28 L. 16 febbraio 1913, n. 89 · Cass. civ. Sez. Un., 27 marzo 2017, n. 7756 · Quaderni USEC N.21 e N.22*

29. Check list per profilo

Le tre liste che seguono non ripetono il Quaderno: lo traducono in azioni, nell'ordine in cui vanno compiute. Ciascuna voce rinvia al capitolo che la spiega.

Per l'agenzia

- Verificare che l'incarico sia **scritto**, con durata a data certa e, se prevede rinnovo tacito, con l'alternativa esplicita fra cessazione senza oneri e rinnovo per un solo periodo uguale (cap. 12).
- Se il cliente è consumatore e l'incarico è raccolto fuori dai locali dell'agenzia o a distanza, consegnare l'**informativa sul diritto di recesso** di quattordici giorni e conservarne prova. Senza informativa il termine si estende di dodici mesi (cap. 12).
- Depositare preventivamente presso la commissione i **moduli e formulari** utilizzati (art. 5, comma 4, L. 39/1989).
- Aprire il **fascicolo documentale** dell'immobile con le diciassette voci del capitolo 4 e farlo completare dal venditore **prima** di pubblicare l'annuncio, verbalizzando anche gli esiti negativi. Quando la ricognizione va affidata a uno strumento strutturato, è la funzione del Report VIP-DDS, la Due Diligence Selling, che ne restituisce l'esito voce per voce (cap. 4).
- Riportare nell'annuncio **indice di prestazione energetica e classe**: l'omissione è sanzionata da 500 a 3.000 euro a carico del responsabile dell'annuncio (cap. 9).
- Comunicare per iscritto alle parti tutto ciò che risulta dal fascicolo e che può influire sulla valutazione e sulla sicurezza dell'affare, e **non riferire come certo ciò che non si è verificato** (cap. 2 e 12).
- Eseguire l'**adeguata verifica antiriciclaggio**, identificare cliente e titolare effettivo, conservare la documentazione (cap. 12).
- Raccogliere la proposta con l'assegno **intestato al venditore**, tenuto in deposito fiduciario e non negoziato fino alla comunicazione dell'accettazione (cap. 13).
- Far risultare per iscritto la **data e il mezzo** con cui l'accettazione è stata comunicata al proponente: è il momento in cui nasce il vincolo e matura la provvigione (cap. 12 e 13).
- Se si suggerisce una **condizione sospensiva di mutuo**, sapere che la provvigione maturerà solo all'avveramento, e scrivere la clausola con i sei parametri del capitolo 16.
- Verificare il limite del contante di **5.000 euro**, importo pari o superiore, e la clausola di non trasferibilità sugli assegni da 1.000 euro in su (cap. 12).
- Fornire per tempo al notaio i dati per la **dichiarazione sostitutiva** sulla mediazione, ricordando che dal 12 gennaio 2025 l'importo della provvigione può essere sostituito dal numero della fattura (cap. 12).

Per chi vende

- Far eseguire la **ricognizione documentale completa** prima di mettere l'immobile sul mercato, e non a trattativa avviata: è l'attività che determina il prezzo di richiesta ed evita di assumere in atto dichiarazioni non verificate (cap. 4).
- Recuperare il **titolo di provenienza** e, se la provenienza è ereditaria, verificare che l'accettazione dell'eredità sia trascritta o predisporre gli atti perché lo sia (cap. 5).
- Far verificare da un tecnico lo **stato legittimo** e la **conformità catastale**, e sanare le difformità prima di mettere in vendita, o quantificarne il costo per portarlo in trattativa (cap. 7 e 8).
- Procurarsi l'**attestato di prestazione energetica** prima dell'annuncio, non prima del rogito (cap. 9).
- Chiedere all'amministratore l'**attestazione sullo stato dei pagamenti e sulle liti**, e recuperare i verbali delle assemblee degli ultimi due anni (cap. 10).
- Verificare se l'immobile ricada in **edilizia convenzionata**, e in tal caso se il vincolo di prezzo massimo sia stato affrancato con atto trascritto (cap. 11).
- Contare gli anni: se sono passati **meno di cinque** dall'acquisto, verificare la decadenza dall'agevolazione prima casa e la plusvalenza, e decidere se riacquistare entro un anno (cap. 23 e 24).
- Stabilire in atto la sorte delle **detrazioni edilizie residue**: il silenzio le trasferisce all'acquirente (cap. 25).
- Non rilasciare dichiarazioni di cui non si è certi: la **dichiarazione mendace** in atto ha conseguenze che vanno oltre il piano civilistico (cap. 7, 8 e 23).
- Consegnare alla vendita tutti i **documenti relativi all'uso della cosa**, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti e il libretto dell'impianto termico (cap. 9).
- Subito dopo il rogito, trasmettere all'amministratore **copia autentica del titolo**: fino a quel momento si resta obbligati in solido (cap. 10 e 19).

Per chi compra

- Chiedere il **fascicolo completo** e leggerlo, o farlo leggere, **prima** di firmare la proposta. Dopo la firma il potere negoziale è già speso (cap. 4).
- Verificare la **categoria catastale**: A/1, A/8 e A/9 escludono l'agevolazione prima casa; l'IVA al 22 per cento dipende invece dalle caratteristiche di lusso del D.M. 2 agosto 1969, non dalla categoria (cap. 21).
- Far verificare da un tecnico lo stato legittimo e la conformità catastale: **le nullità di legge non proteggono dalla difformità reale** (cap. 7 e 8).
- Sapere che cosa si sta firmando: una proposta completa e accettata **è già un preliminare**, e se è irrevocabile non si può revocare (cap. 13).
- Qualificare espressamente la somma versata: **caparra confirmatoria**, caparra penitenziale o acconto sono tre cose diverse (cap. 14).
- Se serve un mutuo, pretendere una **condizione sospensiva scritta** con importo minimo, termine, istituti, obblighi di attivazione, obbligo di prova e sorte delle somme (cap. 16).
- Valutare la **trascrizione del preliminare** quando fra preliminare e rogito passa molto tempo, o quando il venditore ha esposizioni note: è la tutela più efficace del periodo intermedio (cap. 15).
- Chiedere al notaio il **preventivo scritto** e valutare il **deposito del prezzo**, che va richiesto prima del rogito (cap. 18).
- Chiedere nell'atto il **prezzo-valore** e dichiarare il prezzo per intero: l'occultamento comporta imposte sull'intero e sanzione dal cinquanta al cento per cento della differenza (cap. 22).
- Se l'acquisto è agevolato, segnare le **tre scadenze**: diciotto mesi per la residenza, due anni per il pre-posseduto, cinque anni per la rivendita (cap. 23).
- Quantificare l'esposizione condominiale per **anno in corso e anno precedente**, e individuare in clausola le delibere già assunte (cap. 10).
- Alla consegna, **verbalizzare** stato dei luoghi, letture dei contatori e chiavi consegnate; e ricordare che i vizi si denunciano entro **otto giorni dalla scoperta** e si **provano** (cap. 26 e 27).

FONTI · *rinvio ai capitoli indicati e alle fonti ivi citate*

30.
Le clausole in forma giuridica

Le clausole che seguono sono modelli da adattare al caso concreto con il professionista incaricato. Gli spazi sottolineati sono da completare; le formule tra parentesi quadre sono alternative o parti eventuali; i valori proposti in corsivo sono modificabili.

CLAUSOLA 1 · QUALIFICAZIONE DELLA SOMMA VERSATA

La somma di euro _____, versata contestualmente alla sottoscrizione della presente proposta a mezzo di _____, è data e ricevuta **a titolo di caparra confirmatoria** ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 del codice civile, e sarà imputata in conto prezzo alla stipula del contratto definitivo. [Ovvero: è versata a titolo di semplice acconto sul prezzo, con esclusione di ogni effetto di cui agli artt. 1385 e 1386 del codice civile.] Le parti danno atto di avere consapevolmente scelto la qualificazione che precede e di conoscerne gli effetti.

CLAUSOLA 2 · DEPOSITO FIDUCIARIO DELL'ASSEGNO PRESSO L'AGENZIA

L'assegno di cui sopra, intestato alla parte venditrice e non trasferibile, è consegnato all'agenzia _____, che lo riceve **in deposito fiduciario**, si obbliga a non negoziarlo e a custodirlo, e lo consegnerà alla parte venditrice soltanto dopo che l'accettazione della presente proposta sarà stata comunicata al proponente. Ove l'accettazione non intervenga o non sia comunicata entro il termine di irrevocabilità, l'agenzia restituirà il titolo al proponente entro *tre* giorni dalla scadenza, senza che nulla sia dovuto ad alcun titolo.

CLAUSOLA 3 · IRREVOCABILITÀ E COMUNICAZIONE DELL'ACCETTAZIONE

La presente proposta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 1329 del codice civile fino al giorno _____, ore _____. L'accettazione dovrà essere comunicata al proponente entro il medesimo termine, a mezzo di *posta elettronica certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o consegna a mani con sottoscrizione per ricevuta*, e il contratto si intenderà concluso nel momento in cui l'accettazione giungerà all'indirizzo del proponente ai sensi degli artt. 1326 e 1335 del codice civile. Le parti danno atto che l'accettazione non conforme equivale a nuova proposta ai sensi dell'art. 1326, comma 5, del codice civile.

CLAUSOLA 3-bis · RISERVA DI NOMINA

Il proponente si riserva, ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del codice civile, la facoltà di nominare la persona fisica o giuridica che acquisterà i diritti e assumerà gli obblighi nascenti dal presente contratto. In deroga al termine di tre giorni previsto dall'art. 1402 del codice civile, le parti convengono che la dichiarazione di nomina possa essere comunicata all'altra parte fino al giorno _____, e comunque non oltre il termine fissato per la stipula del contratto definitivo.

La dichiarazione di nomina, l'accettazione della persona nominata ovvero la procura anteriore al presente contratto, conferita dalla persona nominata al proponente, dovranno rivestire, a pena di inefficacia, **la stessa forma usata per il presente contratto**, ai sensi dell'art. 1403, comma 1, del codice civile; le parti convengono che siano contenute in atto sottoscritto *con firma autenticata*, forma comunque necessaria se il presente contratto è trascritto (art. 1403, comma 2); la trasmissione all'altra parte a mezzo di *posta elettronica certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento* assolve al solo onere di comunicazione dell'art. 1402 e non al requisito di forma. Ove il presente contratto sia soggetto a una forma di pubblicità, alla stessa dovrà essere sottoposta anche la dichiarazione di nomina, con l'indicazione dell'atto di procura o dell'accettazione (art. 1403, comma 2).

Le parti danno atto che, in mancanza di dichiarazione validamente resa nel termine, il contratto produrrà i propri effetti fra i contraenti originari ai sensi dell'art. 1405 del codice civile, e che le dichiarazioni rese ai fini delle agevolazioni fiscali dovranno in tal caso essere riferite al proponente. Le parti si danno reciprocamente atto, infine, che il termine convenzionale qui pattuito opera sul solo piano civilistico: ai fini dell'imposta di registro la dichiarazione di nomina sconta l'imposta in misura fissa soltanto se resa **entro tre giorni** dalla data dell'atto, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o presentata per la registrazione entro il termine stesso, mentre in ogni altro caso è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui la dichiarazione si riferisce (art. 32 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). La scelta di un termine più lungo va dunque assunta consapevolmente, perché ha un costo fiscale.

CLAUSOLA 4 · CONDIZIONE SOSPENSIVA DI OTTENIMENTO DEL MUTUO

La presente proposta [il presente contratto preliminare] è sottoposta alla **condizione sospensiva** che la parte proponente [promissaria acquirente] ottenga, entro il _____, la **delibera definitiva** di concessione di un mutuo ipotecario *a tasso fisso, variabile o misto* di importo non inferiore a euro _____, con durata non inferiore ad anni _____ e con TAEG non superiore al _____ per cento. Le parti convengono che la condizione non si considera avverata quando la delibera sia condizionata all'esito della perizia o della relazione notarile preliminare, ovvero quando la perizia attribuisca all'immobile un valore tale da non consentire l'erogazione dell'importo minimo sopra indicato.

La parte proponente si obbliga a presentare la relativa domanda a *uno o più* istituti di credito entro *dieci* giorni dalla comunicazione dell'accettazione, fornendo all'altra parte, entro i *cinque* giorni successivi, prova documentale della domanda presentata e della sua data; a fornire tempestivamente ogni documentazione richiesta dagli istituti; e a dare comunicazione scritta all'altra parte dell'esito, favorevole o negativo, entro *tre* giorni dal suo ricevimento, allegando la comunicazione dell'istituto. Decorso il termine fissato per la delibera senza che l'istituto si sia pronunciato, la condizione si intende **non avverata**, salvo che le parti convengano per iscritto una proroga.

In caso di mancato avveramento della condizione nel termine, il contratto si intenderà privo di effetti e la somma versata sarà integralmente restituita alla parte proponente entro *dieci* giorni, senza interessi e senza che nulla sia dovuto fra le parti ad alcun titolo. Le parti danno atto che la presente disposizione regola i soli rapporti fra esse e non vincola il mediatore, che non vi è parte, restando impregiudicato quanto previsto dall'art. 1756 del codice civile per il rimborso delle spese eventualmente convenuto. Ove il mancato avveramento dipenda da comportamento della parte proponente contrario a buona fede, restano impregiudicate le relative responsabilità ai sensi degli artt. 1358 e 1359 del codice civile.

Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 1757, comma 1, del codice civile, il diritto del mediatore alla provvigione sorgerà soltanto al verificarsi della condizione.

Rinvio. Il contenuto minimo di questa clausola è dato dai **sei parametri** del capitolo 16, che vanno tutti compilati: importo minimo, termine della delibera distinto da quello del rogito, istituti o numero minimo di domande, obblighi di attivazione verificabili, sorte della somma versata, effetti sulla provvigione. Il testo esteso, articolato nei punti da 1 a 7, è il **Modulo 2** dell'Appendice. In caso di divergenza fra le due formulazioni prevale il contenuto minimo del capitolo 16, e la clausola non va utilizzata se uno dei sei parametri resta in bianco.

CLAUSOLA 5 · STATO EDILIZIO E CATASTALE, DIFFORMITÀ NOTE

La parte venditrice dichiara che l'immobile è stato edificato in forza di _____ [e successive varianti _____] [ovvero: che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta da _____, e che gli interventi successivi sono stati eseguiti in forza di _____ (ovvero: che non ve ne sono stati soggetti a titolo)] e che il suo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, risulta dalla documentazione consegnata in copia alla parte acquirente, che dichiara di averla ricevuta.

La parte venditrice dichiara altresì che [non sussistono difformità rispetto ai titoli, salvi gli scostamenti rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del citato decreto, come da dichiarazione asseverata del tecnico _____ in data _____, che si allega] [ovvero: sussistono le seguenti difformità: _____, il cui costo di regolarizzazione è stato stimato dal tecnico _____ in euro _____, importo che le parti convengono di porre a carico di _____ e di detrarre dal prezzo].

La parte venditrice si obbliga a consegnare alla stipula la dichiarazione di conformità catastale, o l'attestazione del tecnico abilitato, richiesta a pena di nullità dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e ad aggiornare a propria cura e spese la planimetria catastale ove non conforme allo stato di fatto.

CLAUSOLA 6 · SPESE CONDOMINIALI E DELIBERE

La parte venditrice dichiara che l'unità immobiliare è in regola con il pagamento degli oneri condominiali, come risulta dall'attestazione dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130, n. 9, del codice civile in data _____, che si allega, e che non sono in corso liti condominiali [ovvero: sono in corso le seguenti liti: _____].

Le parti danno atto che l'assemblea in data _____ ha deliberato i lavori di _____, per una quota a carico dell'unità pari a euro _____, di cui residuano euro _____. Tale importo resta a carico della parte _____, che si obbliga a corrisponderlo alle scadenze deliberate; a garanzia dell'adempimento [la somma è trattenuta in deposito presso il notaio rogante e svincolata a fronte della quietanza dell'amministratore] [ovvero: la somma è detratta dal prezzo].

La parte venditrice si obbliga a trasmettere all'amministratore copia autentica del presente atto entro *cinque* giorni dalla stipula, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma 5, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Le parti danno atto che l'effetto liberatorio previsto da tale disposizione si produce soltanto con la trasmissione della copia autentica del **titolo che determina il trasferimento del diritto**, sicché, ove la presente clausola sia inserita nella proposta o nel contratto preliminare, l'obbligo di trasmissione si intende riferito all'atto definitivo di trasferimento e la sua esecuzione anticipata non produce alcuna liberazione.

CLAUSOLA 7 · DETRAZIONI EDILIZIE RESIDUE

Le parti, in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 16-bis, comma 8, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, convengono che le quote di detrazione non ancora utilizzate relative agli interventi eseguiti sull'unità immobiliare, pari a numero _____ annualità residue per un importo complessivo di euro _____, **restino in capo alla parte venditrice**, che continuerà a fruirne per i rimanenti periodi d'imposta. [Ovvero: le parti danno atto che, in assenza di diverso accordo, le predette quote si trasferiscono alla parte acquirente ai sensi della medesima disposizione, e che di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.]

CLAUSOLA 8 · DEPOSITO DEL PREZZO PRESSO IL NOTAIO

La parte _____ chiede, ai sensi dell'art. 1, commi 63 e seguenti, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dalla legge 4 agosto 2017, n. 124, che il notaio rogante tenga depositata sul proprio conto corrente dedicato la somma di euro _____, corrisposta a saldo del prezzo, e la svincoli in favore della parte venditrice soltanto dopo l'eseguita trascrizione del presente atto e la verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli sopravvenute fra la stipula e la trascrizione. Le parti danno atto che il notaio ha richiesto il preventivo versamento di tasse, diritti e oneri dell'atto, e che il costo dell'attivazione del deposito, preventivato in forma scritta e separata, è a carico di _____.

CLAUSOLA 9 · TERMINE ESSENZIALE PER LA STIPULA

Le parti convengono che il contratto definitivo sarà stipulato entro e non oltre il giorno _____, presso il notaio _____. Tale termine è espressamente pattuito come **essenziale nell'interesse di entrambe le parti** ai sensi dell'art. 1457 del codice civile, in ragione di _____ [indicare la ragione concreta dell'essenzialità: ad esempio l'esigenza della parte acquirente di rilasciare l'immobile attualmente condotto in locazione entro la medesima data, documentata da _____]. Le parti danno atto che, scaduto il termine, il contratto si risolverà di diritto salvo che la parte interessata dichiari all'altra, entro tre giorni, di volerne esigere l'esecuzione.

CLAUSOLA 10 · RINUNCIA CONSAPEVOLE ALL'AGIBILITÀ

La parte venditrice dichiara che per l'unità immobiliare **non risultano né il certificato né la segnalazione certificata di agibilità**, e che ciò dipende da _____ [indicare la causa concreta: ad esempio la mancata presentazione della segnalazione certificata all'esito dei lavori assentiti con _____].

La parte acquirente, resa edotta di quanto precede e della documentazione tecnica consegnatale, dichiara di **assumere a proprio esclusivo carico l'onere e il rischio** della regolarizzazione, esonerando la parte venditrice dalla relativa responsabilità nei limiti di quanto sopra dichiarato e documentato. L'esonero non opera, e nulla è rinunciato, in caso di dolo o di colpa grave della parte venditrice, di occultamento o di reticenza su circostanze rilevanti, di mancanza dei requisiti dichiarati, di difformità edilizie, urbanistiche o catastali ulteriori rispetto a quelle risultanti dalla relazione tecnica allegata sub _____, nonché nel caso in cui l'immobile risulti radicalmente inidoneo all'uso abitativo pattuito. Le parti danno atto che di tale assunzione si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. Le parti danno atto che la presente clausola è stata oggetto di specifica trattativa e, quanto all'agibilità, prevale su ogni formula di stile relativa allo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

CLAUSOLA 11 · SOPRAVVIVENZA DEI PATTI AL CONTRATTO DEFINITIVO

Le parti convengono espressamente che gli obblighi, le dichiarazioni e le garanzie assunti con il presente contratto, e segnatamente quelli di cui alle clausole _____, **conservano efficacia anche dopo la stipulazione del contratto definitivo** e non si intendono in esso assorbiti, novati o rinunciati per il solo fatto della mancata riproduzione nell'atto notarile.

Le parti danno altresì atto che la stipulazione del contratto definitivo non costituisce rinuncia ad alcuna delle pretese fondate sulle clausole indicate, né accettazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile difforme da quello dichiarato, e che ogni modificazione o rinuncia agli obblighi predetti richiede, a pena di inefficacia, **atto scritto sottoscritto da entrambe**.

La clausola serve a governare un rischio reale: ciò che il preliminare prevede e il rogito non riproduce viene spesso considerato superato dall'atto definitivo, e la discussione si apre quando non è più rimediabile. La formulazione va completata indicando le clausole che devono sopravvivere, perché un richiamo generico a tutto il contratto è meno efficace di un elenco.

FONTI · *artt. 1326, 1329, 1335, 1351, 1358, 1359, 1385, 1386, 1457 e 1130, n. 9, c.c.; art. 63, comma 5, disp. att. c.c. · artt. 9-bis e 34-bis D.P.R. 380/2001; art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 · art. 16-bis, comma 8, D.P.R. 917/1986 · art. 1, commi 63 e ss., L. 147/2013 · Quaderni USEC N.22, N.30 e N.36 per i formulari di riferimento*

31.
Domande e risposte

«Ho firmato una proposta in agenzia. Posso ancora ripensarci?»
Se la proposta è irrevocabile per un termine, entro quel termine la revoca è priva di effetto (art. 1329, comma 1, c.c.). Se il venditore accetta e l'accettazione le viene comunicata, il contratto è concluso. Il diritto di ripensamento di quattordici giorni del Codice del Consumo riguarda l'incarico con l'agenzia, non la proposta rivolta a un privato.

«La casa ha una difformità edilizia. Il rogito è nullo?»
No, se nell'atto sono dichiarati gli estremi di un titolo che esiste davvero ed è riferibile a quell'immobile. La nullità dell'art. 46 del testo unico dell'edilizia è testuale e colpisce la dichiarazione mancante, non la difformità reale (Cass. Sez. Un. 8230/2019). La difformità resta però rilevante sul piano amministrativo, penale e civilistico.

«Il venditore ha dichiarato la conformità catastale ma la planimetria non corrisponde. Che cosa posso fare?»
Il contratto resta valido: la nullità dell'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985 è formale e la dichiarazione, se presente, regge anche se non veritiera, salvo difformità palesi (Cass. Sez. II 27531/2025). Restano la responsabilità civile del dichiarante e, ricorrendone i presupposti, quella penale, oltre ai rimedi per vizi o mancanza di qualità nei termini brevi.

«Quanto tempo ho per contestare un difetto scoperto dopo il rogito?»
Otto giorni dalla scoperta per denunciarlo, a pena di decadenza, e un anno dalla consegna per la prescrizione dell'azione (art. 1495 c.c.). Il termine annuale non obbliga a fare causa entro l'anno: un atto di costituzione in mora idoneo lo interrompe e ne fa decorrere uno nuovo (art. 2943, comma 4, c.c.; Cass. Sez. Un. 18672/2019; cap. 27). Se il difetto rende l'immobile assolutamente inidoneo all'uso pattuito si esce dai vizi e si entra nell'aliud pro alio, con prescrizione decennale. La prova del vizio, in ogni caso, spetta a chi lo lamenta (Cass. Sez. Un. 11748/2019).

«La banca mi ha negato il mutuo. Perdo la caparra?»
Dipende da che cosa è scritto. Se il contratto contiene una condizione sospensiva di ottenimento del mutuo, e la condizione non si avvera senza colpa, la somma va restituita. Se la condizione non c'è, o è scritta in modo generico, il mancato pagamento è inadempimento e la caparra è a rischio.

«Chi paga le spese condominiali straordinarie deliberate prima della vendita?»
Verso il condominio rispondono entrambi, in solido: l'acquirente per l'anno in corso e il precedente, il venditore fino alla trasmissione della copia autentica del titolo all'amministratore (art. 63, commi 4 e 5, disp. att. c.c.). Fra le parti paga chi era proprietario al momento della delibera che ha disposto i lavori, non delle delibere preparatorie (Cass. 24236/2025).

«Sono inquilino e il proprietario vende. Ho diritto di prelazione?»
Di regola no, ma c'è un'eccezione che va verificata sempre. Non esiste una prelazione generale: la prelazione degli artt. 38 e 39 della L. 392/1978 opera direttamente solo per gli immobili adibiti a uso diverso dall'abitazione con contatti diretti con il pubblico. Nell'abitativo la prelazione sorge però nel caso dell'art. 3, comma 1, lettera g), della L. 431/1998, cioè quando il locatore nega il rinnovo alla prima scadenza proprio per vendere a terzi e non possiede altri immobili abitativi oltre a quello in cui abita: in quel caso il conduttore ha sessanta giorni per esercitarla e, se non è stato avvisato, sei mesi dalla trascrizione per riscattare l'immobile dall'acquirente. Fuori da quel caso il contratto registrato prima della vendita resta pienamente opponibile all'acquirente, che vi subentra per la durata residua (cap. 11).

«Ho già una prima casa e ne compro un'altra. Perdo l'agevolazione?»
No, se vende la precedente **entro due anni** dal nuovo atto (Nota II-bis, comma 4-bis, termine elevato dalla legge di bilancio 2025). Se non la vende, si applica la decadenza con la sovrattassa del 30 per cento.

«Vendo dopo tre anni la casa comprata come prima casa. Che cosa mi succede?»
Due cose distinte. Decade dall'agevolazione, salvo riacquisto entro un anno di un'altra abitazione da adibire ad abitazione principale. E paga la plusvalenza, a meno che l'immobile sia stato la sua abitazione principale, o quella di un familiare, per la maggior parte del periodo di possesso.

«Conviene sempre chiedere il prezzo-valore?»
Quasi sempre, ma la convenienza va misurata, non presunta. Quando è applicabile, cioè acquirente persona fisica non imprenditore, immobile abitativo, atto non soggetto a IVA, riduce del 30 per cento gli onorari notarili ed esclude la rettifica di valore, e questi due vantaggi ci sono in ogni caso. Il terzo, cioè la riduzione della base imponibile, dipende da un confronto numerico: se il valore catastale risulta **superiore** al prezzo pattuito, la base imponibile si alza anziché abbassarsi. Il calcolo va fatto prima dell'atto. Il prezzo va comunque dichiarato per intero.

«Il notaio lo sceglie chi compra o chi vende?»
Nessuna norma lo stabilisce. Poiché le spese dell'atto sono per legge a carico del compratore salvo patto contrario (art. 1475 c.c.), per prassi lo sceglie chi lo paga, cioè l'acquirente. È materia negoziabile, e il preventivo scritto è comunque obbligatorio.

«Posso pagare parte del prezzo in contanti?»
Solo sotto i 5.000 euro, e il limite è di importo «pari o superiore»: cinquemila euro tondi non sono ammessi (art. 49, commi 1 e 3-bis, D.Lgs. 231/2007). Il superamento non invalida la compravendita ma espone a sanzione amministrativa e obbliga il professionista che ne ha notizia a **comunicare l'infrazione al Ministero dell'economia e delle finanze entro trenta giorni** (art. 51 del D.Lgs. 231/2007). È cosa diversa dalla segnalazione di operazione sospetta alla UIF dell'art. 35, che non è automatica e presuppone il sospetto di riciclaggio: il superamento della soglia ne è al più un indicatore di anomalia. Ogni pagamento va comunque indicato analiticamente nella dichiarazione sostitutiva resa in atto.

«Il mediatore deve verificare la regolarità urbanistica?»
Non è tenuto a indagini tecnico-giuridiche specialistiche in assenza di incarico espresso, ma deve comunicare le circostanze che conosce o che avrebbe conosciuto con l'ordinaria diligenza professionale (art. 1759 c.c.; Cass. Sez. II 32264/2025). Se tace ciò che sa, può perdere la provvigione anche ad affare concluso e risponde del danno.

«Ho ristrutturato e ho ancora rate di detrazione. Che fine fanno se vendo?»
Passano automaticamente all'acquirente persona fisica, salvo diverso accordo delle parti (art. 16-bis, comma 8, TUIR). Se vuole conservarle deve scriverlo nell'atto: il silenzio produce il trasferimento.

FONTI · *rinvio ai capitoli 5-27 e alle fonti ivi citate*

32. Conclusioni

La lettura d'insieme di questo manuale restituisce un principio unico, che attraversa tutte le fasi esaminate. Il diritto italiano della compravendita immobiliare protegge **la forma dell'atto**, e lo fa con precisione: le menzioni urbanistiche, la dichiarazione catastale, la clausola energetica, la dichiarazione sui pagamenti, la trascrizione. Ma non protegge, se non attraverso rimedi dai termini brevissimi, **la corrispondenza fra ciò che è dichiarato e ciò che esiste**. Le due nullità testuali, la prescrizione annuale dei vizi, la decadenza di otto giorni e l'onere della prova a carico del compratore compongono un sistema in cui chi non ha guardato prima non ha quasi più nulla da opporre dopo.

Questo non è un difetto del sistema: è la sua logica. La certezza della circolazione dei beni immobili richiede che l'atto regga, e che non sia travolto anni dopo da una difformità di venti centimetri. Il prezzo di quella certezza è che la verifica sostanziale non è delegata a nessuno: non al notaio, la cui responsabilità copre le visure e la volontà delle parti; non al mediatore, che non è un perito e non deve fare indagini specialistiche; non al legislatore, che ha scelto di sanzionare l'omissione e non la difformità. La verifica sostanziale appartiene a chi compra, e l'unico momento in cui ha valore è quello che precede la firma.

Dalla parte di chi vende, il principio ha una forma speculare che si enuncia in una riga: si risponde di ciò che si dichiara. Preparare l'immobile prima di metterlo sul mercato, cioè verificare titoli, planimetrie, attestazioni e posizione condominiale, non è una spesa: è il modo di non assumere in atto dichiarazioni di cui non si è certi, e di portare in trattativa un prezzo che incorpora ciò che l'immobile è davvero.

Dalla parte dell'agenzia, infine, il manuale si riassume in una funzione che la legge disegna con chiarezza e che il mercato spesso trascura: il mediatore è il terzo che avvicina le posizioni, non l'avvocato di una di esse. La sua tutela più solida contro il contenzioso non è la limitazione della responsabilità in clausola, che non regge, ma la tracciabilità scritta di ciò che ha comunicato, e quando.

TABELLA 18 · CHE COSA IL QUADERNO AFFERMA E CHE COSA NON AFFERMA

AFFERMA, SU FONTE VERIFICATA	NON AFFERMA, PERCHÉ LA FONTE NON LO DICE
Le nullità urbanistica e catastale sono testuali e formali: colpiscono la dichiarazione mancante (Cass. Sez. Un. 8230/2019; Cass. Sez. II 27531/2025)	Che la difformità sostanziale sia irrilevante: resta rilevante sul piano amministrativo, penale e civilistico
Le soglie di tolleranza graduate dal 2 al 6 per cento valgono per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (art. 34-bis, comma 1-bis)	Che siano la regola generale: fuori da quel perimetro, e per distanze e requisiti igienico-sanitari, vale il 2 per cento del comma 1
Il termine per alienare il pre-posseduto agevolato è di due anni (Nota II-bis, comma 4-bis; L. 207/2024)	Che sia stato modificato anche il termine annuale per il riacquisto dopo la vendita infraquinquennale: resta di dodici mesi
Caparra confirmatoria e acconti non soggetti a IVA scontano lo 0,5 per cento, con il tetto della minore imposta del definitivo (nota all'art. 10 Tariffa, testo D.Lgs. 139/2024)	Che sia disciplinato il rimborso dell'imposta versata se il definitivo non si stipula: il punto resta controverso
La soglia del contante è di 5.000 euro per effetto del combinato dei commi 1 e 3-bis dell'art. 49 D.Lgs. 231/2007	Che risulti dal solo comma 1, che continua a indicare 3.000 euro

AFFERMA, SU FONTE VERIFICATA	NON AFFERMA, PERCHÉ LA FONTE NON LO DICE
Dal 12 gennaio 2025 l'importo della provvigione può essere sostituito in atto dal numero della fattura (art. 22 L. 203/2024)	Che siano venuti meno gli altri obblighi: dati identificativi del mediatore e modalità analitiche di pagamento restano
L'azione di restituzione contro i terzi aventi causa dal donatario è soppressa; chi ha ricevuto a titolo gratuito risponde solo in denaro e solo se il donatario è insolvente (art. 44 L. 182/2025)	Che sia soppressa l'azione di riduzione: resta contro il donatario, e porta alla restituzione se l'immobile è ancora suo
Il limite dell'80 per cento riguarda il credito fondiario e il suo superamento non determina nullità (art. 38 T.U.B.; Cass. Sez. Un. 33719/2022)	Che il superamento renda il mutuo non fondiario: per le Sezioni Unite il mutuo voluto fondiario resta tale

«La legge protegge la forma dell'atto. La sostanza dell'immobile deve proteggersela chi compra, e l'unico momento in cui può farlo è prima di firmare.»

ANALISI USEC

FONTI · *riepilogo dei capitoli 1-31, con i riferimenti indicati nella Tabella 18 · Cass. civ. Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230 · Cass. civ. Sez. II, 15 ottobre 2025, n. 27531 · D.P.R. 380/2001, art. 34-bis · L. 207/2024*

APPENDICE · MODULISTICA OPERATIVA

Modulo 1 · Richiesta di documentazione al venditore

Modulo da consegnare al proprietario al conferimento dell'incarico, e da restituire compilato prima della pubblicazione dell'annuncio. La colonna «esito» va compilata anche quando il documento non esiste, indicandone la ragione: è la traccia che dimostra che la verifica è stata fatta.

N.	DOCUMENTO	CHI LO PROCURA	ESITO
1	Titolo di provenienza in copia autentica	Venditore o notaio rogante	_____
2	Trascrizione dell'accettazione di eredità, se provenienza ereditaria	Notaio	_____
3	Visura catastale storica per immobile e per soggetto	Agenzia o tecnico	_____
4	Planimetria catastale ed elaborato planimetrico	Tecnico	_____
5	Ispezioni ipotecarie ventennali per soggetto e per immobile	Agenzia, tecnico o notaio	_____
6	Titoli edilizi, varianti, eventuale titolo in sanatoria	Venditore, con accesso agli atti se necessario	_____
7	Attestazione dello stato legittimo	Tecnico abilitato	_____
8	Dichiarazione asseverata sulle tolleranze, se ricorrono	Tecnico abilitato	_____
9	Agibilità o segnalazione certificata, o dichiarazione della sua assenza e della causa	Venditore o tecnico	_____
10	Attestato di prestazione energetica in corso di validità	Certificatore incaricato dal venditore	_____
11	Dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti; libretto di impianto termico	Venditore	_____
12	Regolamento di condominio, con indicazione della natura; tabelle millesimali	Amministratore	_____
13	Attestazione dell'amministratore su pagamenti e liti; ultimi due bilanci e verbali di assemblea	Amministratore	_____
14	Convenzione urbanistica ed eventuale atto di affrancazione trascritto	Venditore o Comune	_____
15	Contratto di locazione in corso, con estremi di registrazione e deposito cauzionale	Venditore	_____
16	Documentazione dei bonus edilizi in corso e numero di rate residue	Venditore	_____
17	Documenti delle parti: identità, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, eventuale procura	Venditore	_____

Il sottoscritto _____, proprietario dell'immobile sito in _____, dichiara che gli esiti riportati nella colonna di destra corrispondono a quanto da lui consegnato e rappresentato, voce per voce, ivi compresi gli esiti negativi e le voci non disponibili, e di essere stato informato che i documenti mancanti dovranno essere prodotti prima della stipula e che la loro assenza o difformità sarà comunicata alla parte acquirente. Luogo e data _____. Firma _____.

Modulo 2 · Clausola di condizione sospensiva di mutuo, testo completo

Testo integrale della clausola 4 del capitolo 30, predisposto per l'inserimento nella proposta d'acquisto o nel contratto preliminare. I punti da 1 a 6 corrispondono ai sei parametri del capitolo 16; il punto 7 regola gli effetti sulla provvigione.

CONDIZIONE SOSPENSIVA DI OTTENIMENTO DEL FINANZIAMENTO

1. Oggetto della condizione. La presente proposta [il presente contratto preliminare] è sottoposta alla condizione sospensiva che la parte proponente [promissaria acquirente] ottenga la **delibera definitiva** di concessione di un mutuo ipotecario di importo non inferiore a euro _____, con durata non inferiore ad anni _____, tasso *fisso, variabile o misto a scelta della parte proponente* e TAEG non superiore al _____ per cento, destinato al pagamento di parte del prezzo. Le parti convengono che la condizione **non si considera avverata** quando la delibera sia condizionata all'esito della perizia o della relazione notarile preliminare, ovvero quando la perizia attribuisca all'immobile un valore tale da non consentire l'erogazione dell'importo minimo sopra indicato.

2. Termine. La condizione dovrà avverarsi entro il giorno _____, termine distinto e anteriore rispetto a quello fissato per la stipula del contratto definitivo.

3. Istituti e prova della domanda. La parte proponente si obbliga a presentare domanda a *uno o più* istituti di credito [ovvero: agli istituti _____] entro *dieci* giorni dalla comunicazione dell'accettazione della presente proposta, e a fornire all'altra parte, entro i *cinque* giorni successivi, prova documentale della domanda presentata e della sua data.

4. Obblighi di attivazione. La parte proponente si obbliga a fornire tempestivamente e integralmente ogni documentazione richiesta dagli istituti, a consentire l'accesso del perito all'immobile e a non ritirare la domanda né rifiutare una delibera conforme ai parametri del punto 1.

5. Prova e comunicazione. La parte proponente si obbliga a dare comunicazione scritta all'altra parte dell'esito, favorevole o negativo, entro *tre* giorni dal suo ricevimento, allegando copia della comunicazione dell'istituto di credito. In mancanza di comunicazione entro il termine del punto 2, ovvero quando l'istituto non si sia pronunciato entro tale termine, la condizione si intenderà **non avverata**, salvo che le parti convengano per iscritto una proroga e salvo quanto previsto al punto 6.

6. Effetti e sorte delle somme. In caso di mancato avveramento della condizione nel termine, il contratto si intenderà privo di effetti e la somma versata sarà integralmente restituita alla parte proponente entro *dieci* giorni, senza interessi e senza che nulla sia dovuto **fra le parti** ad alcun titolo. Le parti danno atto che la presente disposizione regola i soli rapporti fra esse e non vincola il mediatore, che non vi è parte, restando impregiudicato quanto previsto dall'art. 1756 del codice civile per il rimborso delle spese eventualmente convenuto. Ove il mancato avveramento dipenda da comportamento della parte proponente contrario a buona fede, e in particolare dall'inosservanza degli obblighi di cui ai punti 3, 4 e 5, restano impregiudicate le responsabilità di cui agli artt. 1358 e 1359 del codice civile.

7. Provvigione. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 1757, comma 1, del codice civile, il diritto del mediatore alla provvigione sorgerà soltanto al verificarsi della condizione, e che nulla sarà dovuto ove essa non si avveri.

Modulo 3 · Verbale di consegna delle chiavi

Da sottoscrivere contestualmente alla consegna, sia essa al rogito o anticipata. È il documento che, in caso di contestazione successiva, fissa lo stato dei luoghi e i consumi: la sua assenza è la prima difficoltà probatoria di ogni lite sui vizi.

VERBALE DI CONSEGNA

In data _____, in _____, i sottoscritti _____, parte venditrice, e _____, parte acquirente, danno atto di quanto segue.

1. Oggetto. Viene consegnata l'unità immobiliare sita in _____, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, subalterno _____, con le pertinenze _____.

2. Chiavi. Sono consegnate le seguenti chiavi, in numero di copie indicato: portone _____; ingresso _____; cantina _____; box o posto auto _____; cassetta postale _____; altre _____. La parte venditrice dichiara di non trattenere ulteriori copie e di non avere consegnato copie a terzi.

3. Letture dei contatori. Energia elettrica, matricola _____, lettura _____; gas, matricola _____, lettura _____; acqua, matricola _____, lettura _____; teleriscaldamento o altro _____.

4. Stato dei luoghi. Le parti danno atto che l'immobile è consegnato nello stato risultante dalla documentazione fotografica datata, in numero di _____ scatti, sottoscritta dalle parti e allegata al presente verbale, e rilevano le seguenti circostanze: _____. [Ovvero: nessuna circostanza da rilevare.]

5. Documenti consegnati. Attestato di prestazione energetica; dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti _____; libretto di impianto termico con ultimo rapporto di controllo in data _____; manuali e garanzie degli apparecchi _____; regolamento di condominio e tabelle millesimali; altri _____.

6. Utenze e condominio. Le parti danno atto che le volture o i subentri delle utenze saranno eseguiti a cura della parte acquirente entro *quindici* giorni, sulla base delle letture sopra riportate, e che la parte venditrice trasmetterà all'amministratore copia autentica dell'atto entro *cinque* giorni.

7. Riserve. La sottoscrizione del presente verbale non costituisce accettazione di vizi non rilevabili con l'ordinaria diligenza e non pregiudica i diritti della parte acquirente ai sensi degli artt. 1490 e seguenti del codice civile, nei termini di legge.

Letto, confermato e sottoscritto. La parte venditrice _____. La parte acquirente _____. [Il mediatore, per presa d'atto _____.]

Fonti

NORMATIVA

Codice civile: artt. 1176 (diligenza nell'adempimento); 1326, 1328, 1329, 1335 (formazione dell'accordo); 1024 (divieto di cessione dell'abitazione); 1339 (inserzione automatica di clausole); 1350, nn. 1 e 5, e 1351 (forma); 1353, 1355, 1358, 1359, 1360 (condizione); 1385 e 1386 (caparra confirmatoria e penitenziale); 1418, comma 3 (nullità testuale); 1453, 1454, 1455, 1456, 1457 (risoluzione); 1475 (spese della vendita); 1476 e 1477 (obbligazioni del venditore); 1481, 1482 (pericolo di rivendica e cosa gravata); 1483, 1484, 1487, 1488, 1489 (evizione); 1490, 1491, 1492, 1495, 1497 (vizi e qualità); 1599 e 1602 (opponibilità della locazione e subentro); 1669 (rovina e gravi difetti); 1754, 1755, 1756, 1757, 1759 (mediazione); 2033 (ripetizione dell'indebito); 2236 (prestazione di speciale difficoltà); 2643, 2645-bis, 2648, 2650, 2652, nn. 1, 2 e 8, 2671, 2690 (trascrizione); 2699 e 2700 (atto pubblico); 2775-bis (privilegio speciale); 2809 (specialità dell'ipoteca); 2932 (esecuzione in forma specifica); 2946 (prescrizione ordinaria); 476 e 485 (accettazione dell'eredità); 561, 562, 563 (riduzione e restituzione); 732 (prelazione ereditaria); 1130, nn. 6 e 9, e 1117 (condominio). **Disposizioni per l'attuazione del codice civile**: art. 63, commi 4 e 5. **Urbanistica ed edilizia**: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter, 18, 24, 31, 34-bis, 44 e 46; D.L. 16 luglio 2020, n. 76, art. 10; L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2; L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis, inserito dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. L. 30 luglio 2010, n. 122, e comma 1-ter, aggiunto dall'art. 8, comma 1-bis, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, conv. L. 21 giugno 2017, n. 96; D.L. 29 maggio 2024, n. 69, conv. L. 24 luglio 2024, n. 105. **Prestazione energetica e impianti**: D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, artt. 6 e 15; D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207, art. 4; D.M. MASE 28 ottobre 2025; Direttiva (UE) 2024/1275; D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, art. 7, e art. 35, comma 2, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, che ne ha abrogato l'art. 13; D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, artt. 7 e 8. **Immobili da costruire**: D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come modificato dal D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14; D.M. Giustizia 6 giugno 2022, n. 125; D.M. Sviluppo economico 20 luglio 2022, n. 154. **Vincoli e prelazioni**: D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 59, 60, 61, 62 e 164; L. 26 maggio 1965, n. 590, art. 8; L. 14 agosto 1971, n. 817, art. 7; L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 35, 38, 39 e 41; L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 3; L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35; L. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 31, commi 49-bis, 49-ter e 49-quater. **Mediazione e consumo**: L. 3 febbraio 1989, n. 39, artt. 5, commi 3, 3-bis e 4, 6 e 8; D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, art. 73; D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, artt. 33, 34, 36, 37-bis, 45, 52, 53, 57 e 59, come modificato dal D.Lgs. 7 marzo 2023, n. 26. **Antiriciclaggio e tracciabilità**: D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, artt. 3, 17, 18, 35 e 49, commi 1, 3-bis, 5, 7 e 8, come modificato dall'art. 1, comma 384, della L. 29 dicembre 2022, n. 197; art. 35, commi 22 e 22.1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, conv. L. 4 agosto 2006, n. 248, come modificato dall'art. 22 della L. 13 dicembre 2024, n. 203. **Notariato e atto**: L. 16 febbraio 1913, n. 89, artt. 27, 28 e 47; artt. 21 e 35, comma 1, del D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149; art. 9 del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, conv. L. 24 marzo 2012, n. 27, come modificato dall'art. 1, comma 150, della L. 4 agosto 2017, n. 124; D.M. 20 luglio 2012, n. 140; art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, introdotto dall'art. 1 del D.Lgs. 18 gennaio 2000, n. 9; art. 1, commi 63, 65, 66 e 67, della L. 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dalla L. 4 agosto 2017, n. 124; art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, e art. 5, comma 4, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, conv. L. 12 luglio 2011, n. 106. **Credito**: D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, artt. 38, 39, comma 4, 40-bis, 120-ter, 120-quater, 120-quinquies e ss., 120-novies, 120-undecies, 120-duodecies, 120-quinquiesdecies; D.Lgs. 21 aprile 2016, n. 72; direttiva 2014/17/UE; deliberazione CICR 22 aprile 1995; art. 1, comma 48, lett. c), della L. 27 dicembre 2013, n. 147; art. 1, commi 112-115, della L. 30 dicembre 2024, n. 207; art. 4-bis del D.L. 7 maggio 2026, n. 66, conv. L. 2 luglio 2026, n. 116; L. 5 febbraio 1992, n. 104, art. 3, comma 3; D.Lgs. 3 maggio 2024, n. 62. **Fiscalità**: D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, artt. 10, comma 1, lettere b) e d-bis), 13, 32, 40, 43, 52 e 57, commi 1 e 1-bis, Tariffa, Parte prima, artt. 1 con Nota II-bis e 10 con relativa nota; art. 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23; D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139; D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, artt. 10, n. 8-bis, 16, 18 e 60-bis, comma 3-bis, e Tabella A, Parti II e III; art. 26, comma 2, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104; D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 15, comma 1, lett. b) e b-bis), e commi 3-bis e 3-quater, 16-bis, comma 8, 16-ter, 67, comma 1, lett. b) e b-bis), e 68; D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, artt. 15, 17 e 18; L. 23 dicembre 2005, n. 266, art. 1, commi 496, 497 e 498; art. 1, comma 695, della L. 27 dicembre 2019, n. 160; L. 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi 740, 741, 745, 748, 749, 754, 755 e 768-bis; D.Lgs. 7 agosto 2026, n. 147, art. 26; L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 642; art. 7 della L. 23 dicembre 1998, n. 448; art. 64 del D.L. 25 maggio 2021, n. 73, conv. L. 106/2021; art. 3, comma 12-terdecies, del D.L. 30 dicembre 2023, n. 215, conv. L. 23 febbraio 2024, n. 18; art. 1, comma 116, della L. 30

dicembre 2024, n. 207; D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642. **Successioni e donazioni**: L. 2 dicembre 2025, n. 182, art. 44. **Testi unici applicabili dal 1° gennaio 2027**: D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123, con il differimento disposto dall'art. 4, comma 5, del D.L. 31 dicembre 2025, n. 200, conv. L. 27 febbraio 2026, n. 26; D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, art. 377; D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, art. 171; D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141, artt. 299 e 368. Testi vigenti consultati su normattiva.it con data di vigenza impostata al 15 ottobre 2026.

GIURISPRUDENZA

Cass. civ. Sez. Un., 6 marzo 2015, n. 4628 (preliminare di preliminare: verifica se il primo accordo sia già preliminare ex artt. 1351 e 2932 c.c.). Cass. civ. Sez. Un., 14 gennaio 2009, n. 553 (incompatibilità fra risoluzione con risarcimento integrale e recesso con ritenzione della caparra). Cass. civ. Sez. II, 13 novembre 2023, n. 31431 (affare concluso e provvigione: preliminare sì, preliminare di preliminare no). Cass. civ. Sez. Un., 2 agosto 2017, n. 19161 (mediazione atipica o unilaterale; art. 6 L. 39/1989). Cass. civ. Sez. II, ord. n. 32264/2025, dep. 11 dicembre 2025 (limiti dell'obbligo informativo del mediatore ex art. 1759 c.c.). Cass. civ. Sez. II, ord. 10 luglio 2024, n. 18953, e Cass. civ. Sez. II, ord. 22 giugno 2023, n. 17919, Rv. 668327-01, e Cass. civ. Sez. Un., n. 18450/2005 (finzione di avveramento e condizione di mutuo; provvigione ex art. 1757 c.c.). Cass. civ. Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230 (nullità urbanistica testuale ex art. 1418, comma 3, c.c.). Cass. civ. Sez. II, 15 ottobre 2025, n. 27531 (nullità catastale formale e testuale). Cass. civ. Sez. II, 30 luglio 2025, n. 21937 (agibilità ritardata per sanatoria nota all'acquirente: inadempimento escluso). Cass. civ. Sez. II, 2 agosto 2023, nn. 23604 e 23605, e ord. 17 dicembre 2024, n. 32944 (aliud pro alio e abitabilità). Cass. civ. Sez. Un., 3 maggio 2019, n. 11748 (onere della prova dei vizi a carico del compratore). Cass. civ. Sez. Un., 27 marzo 2017, n. 7756 (art. 1669 c.c. anche per le ristrutturazioni). Cass. civ. Sez. II, 30 agosto 2025, n. 24236 (spese straordinarie in condominio: criterio della delibera attuativa). Cass. civ. Sez. Un., 16 settembre 2015, n. 18135 (prezzo massimo di cessione come onere reale). Cass. civ. Sez. Un., 6 luglio 2022, n. 21348 (vincolo di prezzo anche nelle convenzioni ex artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001, fino all'affrancazione). Cass. civ. Sez. III, ord. 17 settembre 2024, n. 25026, e Cass. civ. Sez. III, ord. 24 maggio 2023, n. 14446 (visure notarili e responsabilità ex art. 1176, comma 2, c.c.). Cass. civ. Sez. Un., 16 novembre 2022, n. 33719 (superamento del limite di finanziabilità e sorte del mutuo fondiario). Corte costituzionale, sentenza n. 209 del 2022, depositata il 13 ottobre 2022 (nucleo familiare e abitazione principale ai fini IMU). Le pronunce sono consultabili su italgiure.giustizia.it.

PRASSI E DOCUMENTI ISTITUZIONALI

Agenzia delle entrate, risposta n. 192 del 4 ottobre 2024 (riacquisto del solo usufrutto e decadenza dall'agevolazione prima casa); risposta n. 127 del 5 maggio 2025 (termine biennale per la vendita della casa prepossedutа). Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, Bollettino n. 30 del 28 luglio 2014, adunanza del 25 giugno 2014, procedimenti ai sensi dell'art. 37-bis del Codice del Consumo (clausole vessatorie nei moduli di incarico di mediazione immobiliare). Consap, Fondo di garanzia per la prima casa, disciplina vigente e categorie ammesse. Banca centrale europea, decisioni di politica monetaria del 10 settembre 2026, con decorrenza dalle operazioni regolate a partire dal 16 settembre 2026. Commissione europea, lettera di costituzione in mora del 15 luglio 2026 ai sensi dell'art. 258 TFUE per il mancato recepimento della Direttiva (UE) 2024/1275, e parere motivato del 1° ottobre 2026 per il mancato invio della bozza di Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici.

AVVERTENZE SU DUE PUNTI NON CHIUSI

In coerenza con lo standard della collana, il Quaderno dichiara i punti che non ha potuto chiudere. **Primo**: il D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139 non disciplina espressamente il rimborso dell'imposta proporzionale versata sul preliminare quando il contratto definitivo non viene stipulato, e la questione è considerata controversa in dottrina notarile; il tetto introdotto dalla riforma limita a monte l'eccedenza ma non risolve il caso. **Secondo**: il Quaderno non riporta valori di mercato, tassi diversi da quello deliberato dalla Banca centrale europea e citato per fonte, stime di onorari notarili o tempi medi di erogazione dei finanziamenti: li rilevano e li datano l'**Osservatorio Trimestrale USEC** e l'**Outlook USEC**.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, fiscale o tecnico e non sostituisce il notaio, l'avvocato e il tecnico abilitato sul caso concreto; clausole e moduli sono modelli da adattare con il professionista incaricato. Le norme sono aggiornate alla chiusura redazionale e vanno verificate su normattiva.it; la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it. Gli esempi numerici sono illustrativi e costruiti sulle aliquote vigenti: non costituiscono rilevazioni di mercato né valutazioni immobiliari. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderno USEC N.38 · Chiusura redazionale: ottobre 2026 · Integra i Quaderni N.02, N.03, N.05, N.11, N.18, N.19, N.20, N.21, N.22, N.23, N.24, N.26, N.27, N.28, N.30, N.32, N.34, N.35, N.36, N.37, N.40 e N.41, ai quali rinvia per la trattazione estesa delle materie di rispettiva competenza.