QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

SETTEMBRE 2026

36

PRELIMINARE E TRATTATIVA · CONSEGNA ANTICIPATA DELL'IMMOBILE

Le chiavi prima del rogito

«Possiamo entrare prima del rogito, così iniziamo i lavori?» È una delle richieste più frequenti che un agente immobiliare riceve tra la firma del preliminare e l'atto notarile, e una delle meno regolate nella pratica: spesso si risolve con una stretta di mano e un mazzo di chiavi. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza della Seconda Sezione civile del 18 agosto 2026, n. 24687, ha ricordato che cosa succede quando l'affare poi non si chiude: il preliminare con consegna anticipata è un contratto misto, formato da una promessa di vendita e da un comodato precario, e segue le regole del preliminare. Se il definitivo salta per colpa di chi è entrato in casa, questi deve restituire l'immobile e corrispondere al venditore i frutti del godimento anticipato, anche se le chiavi gli erano state date gratuitamente, con decorrenza e misura che dipendono dal caso e che conviene fissare per contratto: nel caso deciso, caparra di 40.000 euro trattenuta e 19.000 euro per i mesi di occupazione. Questo Quaderno racconta la vicenda, spiega la qualificazione giuridica e le sue conseguenze nei tre scenari possibili (definitivo che salta per colpa dell'acquirente, per colpa del venditore, per causa non imputabile), tratta la questione delle difformità edilizie e catastali quando l'acquirente è già in casa, e consegna le clausole in forma giuridica, l'atto integrativo del preliminare con il verbale di consegna, e le check list operative per l'agente, per chi consegna le chiavi e per chi le riceve.

> La consegna anticipata non è mai un gesto neutro. Per chi entra, è un godimento che ha un prezzo se il rogito non arriva; per chi consegna, è una detenzione altrui sulla propria casa che va regolata prima, non dopo. La differenza tra un preliminare che protegge e uno che espone sta in poche righe scritte: a che titolo si consegna, che cosa si paga per il periodo intermedio, entro quanto si restituisce, chi risponde dei lavori e delle spese. Questo Quaderno mette in fila le regole verificate alla fonte, le pronunce citate per estremi, gli esempi numerici dichiarati e i modelli di clausola, senza promettere scorciatoie che non esistono.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Le chiavi prima del rogito: il preliminare ad effetti anticipati dopo Cassazione n. 24687/2026, cosa rischia chi entra in casa e cosa deve pretendere chi la consegna
Categoria	Preliminare e Trattativa · Guida operativa
Chiusura redazionale	Settembre 2026
Metodo di verifica	Lettura integrale delle pronunce operative (e, per le sentenze n. 4074, 15634 e 16917 del 2026, della parte pertinente) nell'archivio ufficiale della Corte di Cassazione (SentenzeWeb, italgiure.giustizia.it) e verifica delle norme sui testi ufficiali e su banche dati giuridiche qualificate, effettuate alla data di chiusura redazionale; ricerca di pronunce successive al 18 agosto 2026 sullo stesso tema, con esito negativo alla stessa data
Metodo di produzione	Il presente documento è elaborato dall'Ufficio Studi USEC con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, impiegati nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza. 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. 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, professionisti della compravendita; venditori privati che consegnano l'immobile prima del rogito; acquirenti che ne chiedono la disponibilità anticipata
Quaderni USEC collegati	N.22 «Garanzie sull'adempimento» (caparra, trascrizione del preliminare, esecuzione in forma specifica); N.21 «Garanzie sul bene» (vizi, conformità urbanistica e catastale); N.19 «Tolleranze» e N.20 «Sanatorie» (difformità edilizie); N.30 «Contratti sotto condizione»; N.35 «Open house e vendita competitiva» (formazione del vincolo)
Note di coordinamento	Il capitolo 14 aggiorna due dati del Quaderno N.22 sulla registrazione del preliminare: il termine è di trenta giorni, non venti (art. 14 D.L. 73/2022, conv. L. 122/2022), e dal 1° gennaio 2025 l'aliquota sugli acconti è lo 0,5 per cento, non il 3 per cento (D.Lgs. 139/2024)
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale (settembre 2026), citata per estremi verificati: il codice civile, in particolare gli artt. 1351, 1385, 1453, 1455, 1457, 1458, 1460, 1499, 1803, 1804, 1808, 1810, 2033, 2645-bis e 2932; l'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'art. 29, comma 1-bis, della L. 27 febbraio 1985, n. 52 per le menzioni urbanistiche e catastali; l'art. 1, commi 740 e 743, della L. 27 dicembre 2019, n. 160 per l'IMU e l'art. 1, commi 642 e 643, della L. 27 dicembre 2013, n. 147 per la TARI; le pronunce della Corte di Cassazione indicate per sezione, numero e data. La pronuncia che dà occasione al Quaderno, Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687, è stata letta per intero nel testo pubblicato dall'archivio ufficiale della Corte, così come i precedenti che essa richiama. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale e non sostituisce l'avvocato e il notaio sul caso concreto. Chi ha già consegnato o ricevuto le chiavi senza una regolazione scritta trova qui gli strumenti per capire la propria posizione, non per rinviare la consulenza.

NOTA METODOLOGICA

Ogni affermazione è ancorata alla fonte primaria. Le norme sono citate per tipo, numero, anno e articolo; le pronunce di legittimità per sezione, numero e data di deposito. In coda a ciascun capitolo una riga «Fonti» collega le affermazioni del capitolo ai relativi riferimenti. La vicenda del capitolo 2 è ricostruita esclusivamente dal testo integrale dell'ordinanza n. 24687/2026; le parti sono indicate per ruolo e non per nome, per scelta di collana. Gli esempi numerici sono scenari illustrativi dichiarati, costruiti come calcoli aritmetici sulle regole di legge, non vicende reali. L'ordinanza commentata non introduce un principio nuovo: conferma un orientamento che la Seconda Sezione ha consolidato almeno dal 2013 e che ha riordinato con l'ordinanza n. 5891/2024. Il Quaderno lo dichiara e, dove la pronuncia tace (per esempio sul criterio di calcolo dei frutti), lo dice espressamente invece di colmare il silenzio con una lettura presentata come certa.

Premessa · Un mazzo di chiavi e un'obbligazione che nessuno ha scritto

La scena è nota a ogni agente. Il preliminare è firmato, la caparra versata, il rogito fissato tra alcuni mesi per aspettare il mutuo o la vendita della casa precedente. L'acquirente chiede di poter entrare subito: deve iniziare i lavori, oppure ha già lasciato l'affitto, oppure vuole semplicemente «prendere le misure». Il venditore, che non abita più nell'immobile, acconsente volentieri: la casa resta vuota, un occupante la tiene in ordine, e il rogito è questione di settimane. Le chiavi passano di mano. Nella grande maggioranza dei casi il rogito arriva, il prezzo viene pagato e nessuno ripensa a quel passaggio.

Quando invece l'affare si incrina, quel gesto informale diventa il centro della lite. Chi è dentro sostiene di esserci a titolo gratuito, per accordo comune, e di non dovere nulla per il tempo trascorso; chi ha consegnato le chiavi pretende la restituzione immediata e un corrispettivo per ogni mese di occupazione. La Corte di Cassazione ha dato a questa domanda una risposta stabile, che l'ordinanza n. 24687/2026 ripete con chiarezza: **il godimento anticipato ha un prezzo se il definitivo non si conclude**, e la gratuità originaria della consegna non lo cancella. Questo Quaderno spiega perché, con quali limiti, e soprattutto come si scrive un preliminare con consegna anticipata che non lasci la questione al giudice.

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

- **Preliminare ad effetti anticipati**: il contratto preliminare di compravendita nel quale una o entrambe le prestazioni del definitivo vengono eseguite prima del rogito: la consegna dell'immobile, il pagamento di gran parte del prezzo, o entrambe.
- **Consegna anticipata**: la messa a disposizione dell'immobile al promissario acquirente prima dell'atto notarile. Non trasferisce la proprietà e non dà il possesso: dà la detenzione.
- **Detenzione qualificata**: la disponibilità materiale di una cosa esercitata nel proprio interesse ma riconoscendo il diritto altrui. È la posizione di chi entra prima del rogito: non usucapisce e non è proprietario.
- **Comodato precario**: il prestito gratuito di una cosa senza termine di durata, che il proprietario può far cessare a semplice richiesta (art. 1810 c.c.). È la figura con cui la Cassazione descrive la consegna anticipata; fuso nel preliminare, segue però la sorte di quest'ultimo, e la restituzione a richiesta va regolata in clausola.
- **Contratto misto**: un contratto unico la cui causa nasce dalla fusione di due contratti tipici; si applica la disciplina di quello prevalente. Qui: preliminare più comodato, prevale il preliminare.
- **Effetti restitutori**: le conseguenze dello scioglimento del contratto: ciascuna parte restituisce ciò che ha ricevuto (art. 1458 c.c.), secondo le regole della ripetizione dell'indebito (art. 2033 c.c.).
- **Frutti per l'anticipato godimento**: il valore dell'uso dell'immobile nel periodo di godimento, dovuto da chi lo ha goduto quando il titolo viene meno, con decorrenza che dipende dalla buona fede di chi detiene (capitolo 7). Nella pratica è chiamato «indennità di occupazione», ma non è un risarcimento.
- **Esecuzione in forma specifica** (art. 2932 c.c.): la sentenza che produce gli effetti del contratto definitivo non concluso, chiesta dalla parte adempiente contro quella che si rifiuta di stipulare.

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · IL QUADRO	PARTE II · SE IL DEFINITIVO SALTA	PARTE III · IL BENE E I SUOI DIFETTI	PARTE IV · CLAUSOLE E MOSSE OPERATIVE
1. Perché il tema: la richiesta «entriamo prima per i lavori»	4. Per colpa dell'acquirente: caparra, restituzione e frutti	9. I vizi scoperti dopo l'ingresso e il rifiuto di stipulare	12. Le clausole: titolo, corrispettivo, restituzione, lavori
2. La vicenda decisa: Cassazione n. 24687/2026	5. Per colpa del venditore: il doppio della caparra, ma la casa si restituisce	10. Difformità edilizie e catastali quando l'acquirente è già in casa	13. Le clausole: spese, custodia, trascrizione, verbale
3. La qualificazione: contratto misto, disciplina del preliminare	6. Per causa non imputabile: mutuo dissenso e impossibilità	11. La trascrizione del preliminare e i terzi	14. Il registro fiscale: registrazione, IMU, TARI
	7. I frutti del godimento anticipato: natura, decorrenza, misura		15. Check list operativa per agente, venditore e acquirente
	8. Se il rogito si fa: interessi, spese, lavori nel periodo intermedio		16. Domande e risposte · 17. Conclusioni · Appendice: Moduli 1, 2 e 3 · Fonti

Strumenti operativi: Figura 1 (capitolo 2); Tabelle 1-5 (capitoli 3, 6, 8, 14, 17); esempi aritmetici dichiarati (capitoli 5 e 7); sette clausole (capitoli 12 e 13); check list per profilo (capitolo 15); in Appendice l'atto integrativo del preliminare per la consegna anticipata, il verbale di consegna e l'elenco delle opere (Moduli 1, 2 e 3).

PARTE I · IL QUADRO

1.
Perché il tema: la richiesta «entriamo prima per i lavori»

Tra il preliminare e il rogito passa quasi sempre del tempo: l'istruttoria del mutuo, la vendita della casa precedente, il rilascio di un documento, la disponibilità del notaio. In quel tempo l'immobile è, per il diritto, ancora del venditore; per la vita delle persone, è già la casa dell'acquirente. Da qui nasce la richiesta di entrare prima, che assume tre forme ricorrenti: **i lavori** (imbiancare, rifare il bagno, montare la cucina, in modo da traslocare in una casa pronta), **l'urgenza abitativa** (il contratto di affitto è scaduto, il trasloco è già organizzato) e **la custodia** (il venditore non abita più lì e preferisce che qualcuno la occupi).

La richiesta è legittima e la risposta positiva è spesso ragionevole. Il problema è che nella pratica viene gestita senza regole scritte, con formule come «vi diamo le chiavi in anticipo, tanto il rogito è a ottobre», oppure con una riga nel preliminare che si limita a dire che «l'immobile viene consegnato alla firma del presente atto». Nessuna delle due dice a che titolo l'acquirente entra, che cosa deve se il rogito non si fa, entro quando restituisce, chi paga le utenze e i tributi, che cosa può fare dei lavori già eseguiti. Finché l'affare si chiude, il silenzio non costa nulla. Quando non si chiude, costa una causa.

La Corte di Cassazione ha una risposta consolidata a quel silenzio, e la ripete ogni volta che un promissario acquirente, chiamato a restituire l'immobile e a pagare per il tempo trascorso, sostiene di esserci stato «gratuitamente». L'ordinanza n. 24687/2026, depositata il 18 agosto 2026, è l'ultima di una serie e ha il pregio di riassumere la regola in poche righe, che il capitolo 3 esamina parola per parola. Prima, però, conviene raccontare la vicenda decisa, perché contiene, uno dopo l'altro, tutti gli errori che questo Quaderno vuole evitare.

TRE MODI DI CONSEGNARE LE CHIAVI, TRE LIVELLI DI ESPOSIZIONE

MODALITÀ	CHE COSA SUCCEDE SE IL ROGITO NON SI FA
Chiavi «a voce», nulla di scritto	Tutto va provato: la data della consegna, lo stato dell'immobile, le condizioni. Il venditore dovrà agire per la restituzione e per i frutti; l'acquirente per i lavori eseguiti. Il giudice ricostruisce e decide.
Una riga nel preliminare («consegna alla firma»)	Il titolo è chiaro ma le conseguenze no. Si applica la regola giurisprudenziale del capitolo 3: restituzione e frutti, con incertezze su decorrenza e misura.
Clausole del capitolo 12 e verbale di consegna	Titolo, corrispettivo del godimento, termine di restituzione, lavori, spese e tributi sono già regolati. La lite, se nasce, ha un perimetro scritto.

FONTI · *artt. 1351 e 1385 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 · Quaderno USEC N.22 per la struttura del preliminare*

2.

La vicenda decisa: Cassazione n. 24687/2026

Il 28 febbraio 2018 il titolare di una ditta individuale, promittente venditore, e una promissaria acquirente firmano un preliminare di compravendita immobiliare, con caparra confirmatoria di **40.000 euro**. Il rogito è fissato per il 30 giugno 2018, ma la data viene prorogata (più volte e di comune accordo, secondo la stessa promissaria). Dal **28 settembre 2018** la promissaria è nell'immobile: consegna anticipata, gratuita, in vista della stipula. Nei mesi successivi la promissaria lamenta vizi e chiede che vengano eliminati prima del rogito; il venditore si dichiara disponibile a stipulare il 31 maggio 2019 depositando presso il notaio **5.000 euro** a garanzia dei lavori. A quella proposta non segue risposta e la promissaria non si presenta dal notaio.

Il venditore agisce in giudizio: chiede che sia accertata la legittimità del recesso ex art. 1385 c.c., con diritto di trattenere la caparra, e il risarcimento per l'occupazione dell'immobile dal 28 settembre 2018. La promissaria resiste e chiede, in via riconvenzionale, l'esecuzione in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c., subordinata all'eliminazione dei vizi o a una riduzione del prezzo. Nel frattempo un accertamento tecnico preventivo, con sopralluogo nell'ottobre 2019, quantifica i vizi come completamente eliminabili con una spesa di **2.590 euro**; emergono anche due lucernari non segnalati nelle visure catastali, difformità lieve e già sanata dal venditore.

Il Tribunale di Milano accoglie le domande del venditore: recesso legittimo, caparra trattenuta, e **19.000 euro** per l'occupazione. La Corte d'Appello di Milano, con la sentenza n. 2955/2022 depositata il 22 settembre 2022, conferma: nella comparazione dei reciproci inadempimenti prevale quello della promissaria, che si è sottratta alla stipula a fronte di vizi modesti e di un'offerta di garanzia; i lucernari non incidevano sulla commerciabilità; l'inagibilità dedotta in appello era nuova e non provata; l'indennità è dovuta «a prescindere dall'abitarlo effettivamente». La Cassazione, con l'ordinanza n. 24687 del 18 agosto 2026, rigetta il ricorso e condanna la promissaria alle spese del giudizio di legittimità: 7.000 euro per compensi, oltre spese forfettarie del 15 per cento, 200 euro di esborsi e accessori di legge.

LA CRONOLOGIA DELLA VICENDA



FIGURA 1 · *Cronologia e cifre della vicenda decisa da Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687. Otto anni tra la firma del preliminare e la decisione di legittimità. Fonte: testo integrale dell'ordinanza (archivio SentenzeWeb della Corte di Cassazione); date e importi come riportati nei «Fatti di causa». Elaborazione USEC.*

FONTI · *Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 (R.G. 28713/2022), che conferma App. Milano n. 2955/2022 · artt. 1385, 1453, 1460, 2932 c.c.*

3. La qualificazione: contratto misto, disciplina del preliminare

La promissaria aveva affidato la propria difesa a un'idea semplice: la consegna era stata gratuita, per volontà comune, e dunque regolata dal comodato (art. 1803 c.c.); chi occupa un bene in comodato non deve un corrispettivo. La Cassazione risponde in due tempi. Primo: la promessa di vendita con consegna anticipata «integra un contratto misto, la cui causa è data dalla fusione di quelle di due contratti tipici: il preliminare di compravendita e il comodato precario»; per l'unitarietà funzionale dell'operazione, **la disciplina è quella prevalente del preliminare**, con applicazione degli effetti restitutori dell'art. 1458 c.c. (richiama Cass. n. 5891/2024). Secondo: anche a voler guardare al comodato, l'obbligo di restituire le prestazioni rimaste senza causa segue i principi della ripetizione dell'indebito (art. 2033 c.c.) e comporta l'obbligo, per chi ha ottenuto la consegna anticipata, «non solo della sua restituzione al promittente alienante, ma anche della corresponsione a quest'ultimo dei frutti per l'anticipato godimento dello stesso» (richiama Cass. n. 35280/2022 e n. 10145/2025).

Il passaggio decisivo è il primo. Se comodato e preliminare fossero due contratti distinti, si potrebbe sostenere che il comodato, contratto a esecuzione continuata, resta insensibile allo scioglimento del preliminare per le prestazioni già eseguite (art. 1458, comma 1, seconda parte). L'ordinanza n. 5891/2024, letta per intero, aveva già chiuso questa strada: la causa è **unica**, e se gli effetti del contratto principale non si producono cadono anche quelli dell'accessorio, «restando altrimenti frustrata la finalità complessiva dell'operazione economica». La consegna anticipata non è un prestito di cortesia: è un pezzo dell'operazione di vendita, e con la vendita cade.

Da questa qualificazione discendono tre conseguenze che il resto del Quaderno sviluppa. La consegna anticipata attribuisce la **detenzione**, non il possesso: le Sezioni Unite (sent. 27 marzo 2008, n. 7930, richiamata da Cass. 5891/2024) hanno chiarito che il promissario acquirente immesso nel bene è detentore qualificato e non può usucapire, salvo interversione. La **gratuità** della consegna riguarda il tempo in cui il contratto vive; quando il contratto cade, il godimento va restituito in valore. La **regola vale in entrambe le direzioni**: anche quando a essere inadempiente è il venditore (capitolo 5).

TABELLA 1 · TRE QUALIFICAZIONI A CONFRONTO

TESI	CHE COSA COMPORTEREBBE	ESITO IN CASSAZIONE
Comodato autonomo e gratuito	Nessun corrispettivo per il godimento; restituzione solo a richiesta; il comodato sopravvive alla caduta del preliminare	Respinta: Cass. 5891/2024, 24687/2026
Vendita anticipata di fatto	Possesso in capo all'acquirente, usucapione possibile, effetti traslativi anticipati	Respinta: SU 7930/2008 (detenzione qualificata)
Contratto misto a causa unica	Disciplina del preliminare; alla caduta del contratto, restituzione del bene e dei frutti ex artt. 1458 e 2033 c.c.	Accolta, orientamento consolidato

FONTI · *artt. 1458, 1803, 1810, 2033 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 · Cass. Sez. 2, ord. 5 marzo 2024, n. 5891 · Cass. Sez. 2, ord. 30 novembre 2022, n. 35280 · Cass. Sez. 2, ord. 17 aprile 2025, n. 10145 · Cass. SU 27 marzo 2008, n. 7930 (richiamata da Cass. 5891/2024)*

PARTE II · SE IL DEFINITIVO SALTA

4. Per colpa dell'acquirente: caparra, restituzione e frutti

È lo scenario della vicenda decisa. Il promissario acquirente, già in casa, non si presenta al rogito o pone condizioni che il contratto non prevede. Il venditore ha davanti la scelta che il Quaderno N.22 descrive nel dettaglio: **recedere** trattenendo la caparra confirmatoria (art. 1385, comma 2, c.c.), oppure **chiedere la risoluzione** con il risarcimento del danno effettivo secondo le regole generali (art. 1385, comma 3), o ancora domandare l'esecuzione in forma specifica. Le prime due vie sono incompatibili tra loro (Cass. SU 14 gennaio 2009, n. 553, già esaminata nel N.22): chi recede si accontenta della caparra come liquidazione forfettaria del danno; chi vuole di più deve provare il danno e chiedere la risoluzione, e chi ha già chiesto la risoluzione non può ripiegare sulla caparra, mentre il passaggio inverso resta possibile (N.22).

Ciò che l'ordinanza n. 24687/2026 aggiunge, o meglio conferma, riguarda l'immobile. La restituzione della casa e il pagamento dei frutti per il godimento anticipato **non sono danno**: sono effetti restitutori dello scioglimento (Cass. 10145/2025), e per questo si sommano alla caparra trattenuta senza duplicazione. Nel caso concreto il venditore ha ottenuto insieme i 40.000 euro di caparra e i 19.000 euro per l'occupazione, e la Corte lo ha detto espressamente: l'indennità «rientra negli obblighi restitutori a carico [della promissaria] conseguenti al recesso legittimamente esercitato dal promittente venditore». Il nome con cui la somma era stata chiesta in primo grado («risarcimento del danno per illegittima occupazione») non ha cambiato la sua natura.

Un secondo insegnamento della vicenda riguarda la **comparazione degli inadempimenti**. La promissaria aveva invocato l'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.) e la risoluzione «di diritto» per inadempimento reciproco. La Corte ricorda che, quando entrambe le parti si accusano a vicenda, il giudice confronta i comportamenti e individua quello prevalente e determinante; qui ha prevalso il rifiuto di stipulare a fronte di vizi eliminabili con 2.590 euro e di un'offerta di garanzia di 5.000 euro. Chi è già in casa deve tenerne conto: il godimento anticipato non rafforza la posizione contrattuale, la espone.

IL PERIMETRO NEGATIVO: CHE COSA L'ORDINANZA NON DICE

L'ordinanza non decide come si calcolano i frutti: sul criterio di quantificazione dei 19.000 euro «non c'è questione», e la Corte non lo esamina (capitolo 7). Non dice che la consegna gratuita sia vietata o sconsigliabile: dice che la gratuità non sopravvive alla caduta del contratto. Non tocca il tema dell'usucapione né quello dei lavori eseguiti dall'acquirente. Il primo e il quarto motivo di ricorso, infine, sono stati dichiarati inammissibili perché fondati su questioni nuove; il secondo è stato respinto nel merito; il terzo, quello sul comodato, è stato giudicato inammissibile per lo stesso difetto ma «comunque infondato», ed è in quel passaggio di merito che la Corte enuncia la regola del contratto misto. La lezione, per chi litiga, è che il termine essenziale, l'invito a stipulare e il comodato autonomo vanno dedotti e provati davanti al Tribunale, non in Cassazione.

FONTI · *artt. 1385, 1453, 1455, 1458, 1460, 2033 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 · Cass. SU 14 gennaio 2009, n. 553 (Quaderno N.22) · Cass. Sez. 2, ord. 17 aprile 2025, n. 10145*

5.
Per colpa del venditore: il doppio della caparra, ma la casa si restituisce

Lo scenario opposto è meno intuitivo e più pericoloso: il venditore non si presenta al rogito, non consegna i documenti, o l'immobile è privo dei requisiti promessi. L'acquirente, già in casa, può recedere ed esigere il doppio della caparra (art. 1385, comma 2, c.c.), oppure chiedere la risoluzione con il risarcimento integrale, oppure ancora domandare al giudice il trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. se vuole tenersi la casa (Quaderno N.22; per le difformità, capitolo 10). Se sceglie di sciogliere il contratto, però, deve sapere che **l'immobile va restituito e il godimento va pagato anche quando la colpa è dell'altro**.

Lo ha stabilito l'ordinanza n. 35280/2022, letta per intero. Un promissario acquirente aveva ottenuto la risoluzione per inadempimento del venditore, perché l'immobile era privo del certificato di abitabilità; la Corte d'Appello di Genova lo aveva condannato comunque a restituire l'immobile e a pagare l'equivalente dell'uso per l'intero periodo tra consegna e restituzione, e la Cassazione ha confermato: la risoluzione «comporta l'insorgenza a carico di *ciascun* contraente dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute rimaste prive di causa», e l'obbligo restitutorio «non determina il sorgere di un'obbligazione risarcitoria»; il che significa, letto dalla parte dell'acquirente, che non serve la sua colpa perché la somma sia dovuta. L'ordinanza n. 5891/2024 ha ribadito che questa conseguenza opera «a prescindere dall'imputabilità delle inadempienze», e la sentenza n. 4074/2026 lo ha confermato.

C'è una seconda asimmetria. Le somme versate (caparra, acconti) tornano come **debito di valuta**: capitale e interessi legali, senza rivalutazione salvo prova del maggior danno ex art. 1224 c.c. (Cass. 35280/2022, quarto motivo). Il godimento che restituisce, invece, è misurato sul valore d'uso dell'immobile per tutto il periodo. Lo scambio non è simmetrico, ed è la ragione tecnica per cui l'acquirente in consegna anticipata, se il venditore inadempie, dovrebbe valutare con il legale la via dell'art. 2932 c.c. prima della risoluzione: la casa al prezzo pattuito può valere più del doppio della caparra.

SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · L'ACQUIRENTE CHE RECEDE DOPO DIECI MESI IN CASA

Caparra di 30.000 euro e consegna anticipata; dopo dieci mesi il venditore è inadempiente e l'acquirente recede incassando il doppio, **60.000 euro**. Restituisce però l'immobile e i frutti: a 1.200 euro al mese, dieci mesi dalla consegna (clausola 2) valgono **12.000 euro**. Il netto incassato scende a 48.000; poiché ne aveva versati 30.000, il vantaggio è di 18.000 euro, meno i lavori non rimborsabili (capitolo 8). Calcolo aritmetico, non caso reale.

NOTA OPERATIVA PER CHI VERSA SOMME ELEVATE PRIMA DEL ROGITO

L'asimmetria si attenua per contratto. Quando caparra e acconti sono rilevanti, l'acquirente può chiedere che il preliminare preveda, sulle somme da restituire in caso di inadempimento del venditore, **interessi convenzionali** in misura superiore al tasso legale (art. 1284 c.c., per iscritto) oppure una rivalutazione secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, dal versamento alla restituzione (nel Modulo 1, art. 3, ultimo comma, la prima; la seconda vi si sostituisce). Non è un «maggior danno automatico» (l'art. 1224, comma 2, c.c. lo esclude quando gli interessi sono convenuti): è un patto sul tasso, da negoziare prima della consegna delle chiavi.

FONTI · *artt. 1224, 1284, 1385, 1453, 1458, 2033, 2932 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 30 novembre 2022, n. 35280 · Cass. Sez. 2, ord. 5 marzo 2024, n. 5891 · Cass. Sez. 2, sent. 23 febbraio 2026, n. 4074 (conferma della caduta dei patti accessori)*

6.
Per causa non imputabile: mutuo dissenso e impossibilità

Il terzo scenario è quello in cui nessuno è inadempiente: le parti lasciano cadere l'affare di comune accordo (mutuo dissenso), la prestazione diventa impossibile per un evento esterno, oppure la condizione sospensiva non si avvera (Quaderno N.30). Qui la regola della risoluzione retroattiva per inadempimento non opera nella stessa forma.

Con la sentenza n. 16917/2026, depositata il 29 maggio 2026, la Seconda Sezione ha esaminato un preliminare con consegna anticipata sciolto per **mutuo dissenso**. Il mutuo dissenso è «un nuovo negozio uguale e contrario» a quello da sciogliere, con efficacia **ex nunc** dal momento in cui le volontà si incontrano, non dalla stipulazione dell'originario preliminare né dal passaggio in giudicato della sentenza; da quel momento nasce l'obbligo di restituire l'immobile, perché con il preliminare cade anche il comodato collegato, e il **ritardo ingiustificato** nella riconsegna genera «un autonomo diritto risarcitorio» del venditore, parametrato ai canoni di locazione.

Nel mutuo dissenso, quindi, la data di riconsegna e la sorte delle somme vanno scritte nello stesso atto che scioglie il preliminare (atto che, avendo per oggetto un immobile, richiede la forma scritta). Un corrispettivo per il periodo anteriore all'accordo, come quello del Modulo 1, è scelta delle parti, non effetto della sentenza. Per l'impossibilità sopravvenuta e per la condizione non avverata, invece, la regola dell'efficacia ex nunc non è stata affermata: l'art. 1463 c.c. rinvia alla ripetizione dell'indebito e l'art. 1360 c.c. fa retroagire gli effetti della condizione salvo patto contrario, sicché il tema dei frutti va regolato in clausola.

TABELLA 2 · GLI SCENARI DI MANCATA STIPULA A CONFRONTO

SCENARIO	LE SOMME	L'IMMOBILE	IL GODIMENTO ANTICIPATO
Colpa dell'acquirente	Il venditore trattiene la caparra (recesso) o chiede il danno effettivo (risoluzione)	Restituzione al venditore, effetto retroattivo ex art. 1458 c.c.	Frutti dovuti dall'acquirente ex art. 2033 c.c., cumulabili con la caparra (Cass. 24687/2026)
Colpa del venditore	L'acquirente ottiene il doppio della caparra o il danno effettivo; il prezzo versato torna con interessi legali	Restituzione comunque dovuta, salvo domanda ex art. 2932 c.c.	Frutti dovuti comunque dall'acquirente (Cass. 35280/2022); misura riducibile per patto (Modulo 1, art. 3, lett. b)
Mutuo dissenso	Restituzione reciproca di quanto versato, senza caparra doppia né trattenuta	Restituzione dal momento dell'accordo, con efficacia ex nunc	Periodo anteriore coperto dal titolo; ritardo nella riconsegna risarcibile (Cass. 16917/2026)
Impossibilità sopravvenuta e condizione	Ripetizione dell'indebito (artt. 1463 e 2033 c.c.); la condizione retroagisce salvo patto (art. 1360 c.c.)	Restituzione dovuta; termine da fissare in clausola	Frutti ex art. 2033 c.c.; in misura ridotta se pattuita (Modulo 1, art. 3, lett. c)

FONTI · *artt. 1351, 1360, 1372, 1458, 1463, 2033 c.c. · Cass. Sez. 2, sent. 29 maggio 2026, n. 16917 · Cass. Sez. 2, ord. 30 novembre 2022, n. 35280 · Quaderno USEC N.30 per le condizioni*

7.
I frutti del godimento anticipato: natura, decorrenza, misura

Nella pratica la somma dovuta per il periodo trascorso in casa si chiama «indennità di occupazione». Il nome inganna, perché evoca un risarcimento; la Cassazione insiste, in ogni pronuncia letta, sul fatto che si tratta di **frutti** restituiti a norma dell'art. 2033 c.c., senza funzione risarcitoria (Cass. 35280/2022, 5891/2024, 10145/2025). La differenza non è accademica. Un risarcimento richiede la prova del danno; una restituzione no. L'ordinanza n. 10145/2025 lo mostra bene: la Corte d'Appello di Napoli aveva negato la somma perché i venditori non avevano provato di aver perso occasioni di locazione, applicando la regola delle Sezioni Unite sul danno da occupazione senza titolo (sent. n. 33645/2022, ivi richiamata); la Cassazione ha cassato, perché la domanda era di restituzione dei frutti, dovuti per il solo fatto del godimento. La stessa ordinanza ha però confermato il rigetto per il **box** occupato senza alcun titolo: lì la pretesa era risarcitoria e il danno andava provato. Due beni, due regole.

La **decorrenza** è il punto meno lineare. L'art. 2033 c.c. lega i frutti alla buona o mala fede di chi ha ricevuto la prestazione: dal giorno della domanda se in buona fede, dal giorno della consegna se in mala fede. L'ordinanza n. 5891/2024 parla di restituzione dei frutti «dal momento della domanda»; nella vicenda dell'ordinanza n. 35280/2022 la Corte d'Appello aveva computato l'intero periodo dalla consegna alla restituzione e la Cassazione non lo ha censurato; nell'ordinanza n. 24687/2026 il tema non è stato esaminato.

La lettura USEC, orientamento interpretativo e non regola di legittimità: la prassi di merito tende a computare dall'ingresso (nel caso deciso l'indennità è stata chiesta e ottenuta dal giorno della consegna; in Cass. 35280/2022 il computo dalla consegna non è stato censurato), mentre la Cassazione, enunciando la regola in astratto, parla della domanda, perché l'art. 2033 c.c. guarda alla buona fede al momento della ricezione. Chi vuole la decorrenza dalla consegna la fissi per contratto (clausola 2). Due precisazioni. La qualificazione restitutoria dei frutti dovuti per la risoluzione va distinta dall'eventuale autonoma domanda di risarcimento per la mancata riconsegna, che richiede i propri presupposti e non consente duplicazioni per lo stesso pregiudizio (Cass. 16917/2026). La stima dei frutti civili sul valore locativo non rende, da sola, il credito un debito di valore né attribuisce la rivalutazione monetaria: nella lettura USEC resta un debito di valuta (art. 1224 c.c.). Cass. 35280/2022 lo afferma per le sole somme da restituire; sui frutti civili il punto non è deciso.

La **misura**, infine. La Cassazione non ha dettato un criterio: nell'ordinanza n. 24687/2026 «non c'è questione» sulla quantificazione. Nelle vicende lette, i giudici di merito hanno usato il **valore locativo di mercato** del bene, accertato con consulenza tecnica, per il periodo tra consegna e restituzione (Cass. 35280/2022), e la Cassazione ha ricordato che il canone di mercato è il parametro equitativo anche per il diverso danno da occupazione senza titolo (SU 33645/2022, in Cass. 10145/2025). Lo stato dell'immobile conta per il valore, non per l'obbligo: nel caso deciso l'indennità è dovuta «a prescindere dall'abitarlo effettivamente».

> **SCENARIO ILLUSTRATIVO DICHIARATO · COME SI ARRIVA A UNA CIFRA**
>
> Valore locativo stimato dal consulente **950 euro al mese**; consegna il 1° ottobre, restituzione il 31 maggio: otto mesi, 950 × 8 = **7.600 euro**. Con un corrispettivo convenzionale di 23 euro al giorno dalla consegna (243 giorni), 5.589 euro, senza consulenza né discussione sulla decorrenza. Calcolo aritmetico dichiarato, non caso reale.

FONTI · *artt. 1224, 2033 c.c. · Cass. 10145/2025 · Cass. 35280/2022 · Cass. 5891/2024 · Cass. 16917/2026 · Cass. SU 33645/2022 (in Cass. 10145/2025)*

8.
Se il rogito si fa: interessi, spese, lavori nel periodo intermedio

La consegna anticipata produce effetti anche quando tutto va bene. Il primo riguarda il **prezzo**: sulla cosa venduta e consegnata che produce frutti decorrono gli **interessi compensativi** sul prezzo non pagato, anche se non esigibile (art. 1499 c.c., «salvo diversa pattuizione»). Nel preliminare con consegna anticipata la regola ha però un limite di tempo, ribadito dalla sentenza n. 15634/2026 del 21 maggio 2026: il godimento diretto rende la cosa «fruttifera», ma il venditore ha diritto agli interessi «esclusivamente per il periodo successivo alla data prevista per la stipulazione del definitivo, e non anche per il periodo intercorrente tra la data della consegna anticipata del bene e quella della stipulazione del definitivo». Senza patto, dunque, gli interessi sul saldo decorrono solo dal giorno fissato per il rogito, se il rogito slitta; la clausola 5 del capitolo 13 li esclude o li regola.

Il secondo riguarda **spese e tributi**. Fino al rogito il proprietario è il venditore e l'IMU, dove dovuta, resta a suo carico, perché soggetto passivo è il proprietario o il titolare di un diritto reale, non chi detiene (art. 1, comma 743, L. 160/2019). La TARI grava su «chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo» i locali (art. 1, comma 642, L. 147/2013), con un'eccezione decisiva per le consegne anticipate brevi: se la detenzione temporanea non supera sei mesi nello stesso anno solare, la TARI «è dovuta soltanto dal possessore» a titolo di proprietà o di diritto reale (comma 643). Verso il Comune l'acquirente entrato per pochi mesi non è obbligato; un rimborso interno si può pattuire, ma non sposta l'obbligo tributario. Spese condominiali ordinarie e utenze seguono l'uso e vanno regolate per iscritto (Cass. 35280/2022 ha applicato la previsione del preliminare che le poneva a carico del promissario). Il capitolo 14 riassume il quadro.

Il terzo effetto riguarda i **lavori**. Chi entra prima per ristrutturare spende sull'immobile di un altro. Se il rogito non si fa, la disciplina di riferimento è quella del comodato, richiamata dalla qualificazione della Cassazione: il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa e può ripetere solo le straordinarie necessarie e urgenti (art. 1808 c.c.); le opere di miglioramento restano a suo rischio e il venditore può pretendere il ripristino di quelle eseguite senza consenso (art. 1804 c.c.). Un patto che escluda ogni rimborso anche per le opere autorizzate è una scelta negoziale pesante per l'acquirente: il Modulo 1 distingue opere autorizzate e non, e prevede il rimborso quando il rogito salta per colpa del venditore. Per questo la clausola sui lavori è, per l'acquirente, la più importante di tutte.

TABELLA 3 · CHI PAGA CHE COSA NEL PERIODO TRA CONSEGNA E ROGITO, IN ASSENZA DI PATTO

VOCE	REGOLA IN ASSENZA DI PATTO	FONTE
Interessi sul saldo prezzo	Solo dalla data prevista per il rogito, non dalla consegna, salvo patto	art. 1499 c.c.; Cass. 15634/2026
IMU	A carico del venditore, proprietario	art. 1, c. 743, L. 160/2019
TARI	Al proprietario se la detenzione non supera sei mesi nell'anno solare; oltre, al detentore	art. 1, cc. 642 e 643, L. 147/2013
Spese ordinarie e utenze	Seguono l'uso; da regolare per iscritto	art. 1808 c.c.; Cass. 35280/2022
Lavori e migliorie	A rischio dell'acquirente; rimborsabili solo le straordinarie necessarie e urgenti	artt. 1804 e 1808 c.c.

FONTI · *artt. 1499, 1804, 1808 c.c. · art. 1, commi 740 e 743, L. 160/2019 · art. 1, commi 642 e 643, L. 147/2013 · Cass. Sez. 2, sent. 21 maggio 2026, n. 15634 · Cass. Sez. 2, ord. 30 novembre 2022, n. 35280*

9.
I vizi scoperti dopo l'ingresso e il rifiuto di stipulare

Chi entra in casa prima del rogito vede l'immobile come nessun sopralluogo consente: le infiltrazioni dopo la prima pioggia, l'impianto che scatta, la finestra che non chiude. È fisiologico che emergano difetti, ed è legittimo chiederne conto. La vicenda decisa mostra però il confine tra la richiesta legittima e l'inadempimento: la promissaria aveva subordinato la stipula all'eliminazione dei vizi o a una riduzione del prezzo; l'accertamento tecnico preventivo li aveva quantificati in 2.590 euro; il venditore aveva offerto di depositare 5.000 euro presso il notaio a garanzia dei lavori. Rifiutare la stipula in queste condizioni è stato giudicato, nei due gradi di merito, l'inadempimento prevalente, con una valutazione che la Cassazione ha dichiarato incensurabile in sede di legittimità.

La regola sottostante è quella della **proporzione**. L'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.) consente di rifiutare la propria prestazione solo se il rifiuto non è contrario a buona fede, e la risoluzione richiede un inadempimento di non scarsa importanza rispetto all'interesse dell'altra parte (art. 1455 c.c.). Un vizio eliminabile con poche migliaia di euro, a fronte di un prezzo di compravendita, non giustifica il rifiuto del rogito, tanto più se il venditore offre una garanzia. Il Quaderno N.21 espone gli strumenti corretti: la riduzione del prezzo o l'eliminazione dei vizi come domanda accessoria all'esecuzione in forma specifica, la garanzia per vizi dopo il rogito, il deposito fiduciario presso il notaio di una quota del prezzo a copertura delle riparazioni. Una precisazione sul saldo: la sentenza ex art. 2932 c.c. richiede che l'attore esegua la propria prestazione o ne faccia offerta nei modi di legge solo se il prezzo è già esigibile; se il saldo è dovuto al definitivo, come di regola nel preliminare, l'offerta non è condizione della domanda (art. 2932, comma 2, c.c.), e il giudice subordina il trasferimento al pagamento.

Per chi è già in casa c'è un rischio processuale aggiuntivo che la vicenda evidenzia: la **prova dello stato dei luoghi**. La promissaria aveva sostenuto in appello che la relazione dell'ATP, redatta dopo un sopralluogo dell'ottobre 2019, non fotografasse la situazione del maggio 2019, data del rogito mancato; la Corte d'Appello ha ritenuto che in pochi mesi lo stato non fosse cambiato, e che una fotografia senza data certa non bastasse a provare il vizio del tetto. Chi entra in una casa che non è ancora sua deve documentare lo stato al momento dell'ingresso: il verbale di consegna (Modulo 2 dell'Appendice) esiste per questo, e protegge entrambe le parti, perché fissa ciò che c'era prima dei lavori e ciò che l'acquirente potrà lamentare dopo.

LA SEQUENZA CORRETTA QUANDO EMERGE UN VIZIO DOPO L'INGRESSO

1. Contestazione scritta e tempestiva al venditore, con descrizione e fotografie datate. **2.** Preventivo di un tecnico, per misurare il vizio rispetto al prezzo. **3.** Proposta di soluzione proporzionata: riparazione prima del rogito, riduzione del prezzo, deposito di una somma presso il notaio. **4.** Se il venditore rifiuta ogni soluzione e il vizio è grave, accertamento tecnico preventivo e valutazione con il legale tra esecuzione in forma specifica con riduzione del prezzo e risoluzione. **5.** Mai la semplice assenza dal notaio: nel caso deciso è costata la caparra, i frutti e le spese del giudizio di legittimità.

FONTI · *artt. 1455, 1460, 1490, 1492, 2932 c.c. · art. 696 c.p.c. · Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 · Quaderno USEC N.21 per la garanzia per vizi*

10.
Difformità edilizie e catastali quando l'acquirente è già in casa

La seconda scoperta tipica di chi entra prima del rogito è la difformità: una finestra in più, una tramezza spostata, un lucernario che non compare in planimetria. Nel caso deciso erano due lucernari non riportati nelle visure catastali: difformità lieve, già sanata dal venditore, e giudicata senza incidenza sulla commerciabilità del bene. La domanda dell'acquirente, però, è più radicale: la difformità rende impossibile il rogito e mi consente di sciogliermi, o mi impedisce di ottenere la casa con l'art. 2932 c.c.?

La risposta della Cassazione è stabile: la Seconda Sezione l'ha applicata nel 2026 con l'ordinanza n. 18649 e l'ha richiamata, in un passaggio non decisorio, nell'ordinanza n. 17144, entrambe lette per questo Quaderno. Sul piano **urbanistico**, la nullità dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (e degli artt. 17 e 40 della L. 47/1985) è **testuale**: colpisce l'atto che non contenga la dichiarazione degli estremi del titolo abilitativo; se la dichiarazione c'è e il titolo esiste ed è riferibile all'immobile, l'atto è valido «restando irrilevante la conformità o difformità della costruzione rispetto al titolo menzionato» (Cass. SU 22 marzo 2019, n. 8230, come richiamata da Cass. 17144/2026 e 18649/2026; è la stessa lettura del Quaderno N.21). Sul piano **catastale**, la conformità oggettiva richiesta dall'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985 è nel giudizio ex art. 2932 c.c. una condizione dell'azione: il giudice accoglie la domanda se in atti risultano la dichiarazione o l'attestazione di conformità, senza verificare la corrispondenza effettiva salvo falsità evidente (Cass. 27531/2025, richiamata da Cass. 17144/2026 e 18649/2026).

La conseguenza pratica è doppia. La difformità sostanziale non è, di regola, una causa di nullità del rogito né un ostacolo insuperabile alla sentenza ex art. 2932 c.c.: è un problema di **conformità del bene** alla promessa, che si affronta con gli strumenti del Quaderno N.21 (vizi, aliud pro alio, riduzione del prezzo) e, per la regolarizzazione, con quelli dei Quaderni N.19 e N.20 (tolleranze, sanatorie). Al contrario, l'assenza delle menzioni e delle dichiarazioni è un ostacolo formale che va rimosso prima: l'ordinanza n. 18649/2026 ha giudicato adempiente la venditrice che aveva completato l'accatastamento dei fabbricati, e inadempiente l'acquirente che, a quel punto, si era rifiutato di stipulare adducendo carenze documentali inidonee a impedire l'atto. Le difformità «di lieve entità e tali da non richiedere un aggiornamento della planimetria catastale» non inibiscono la stipula.

Un ultimo punto della stessa sentenza interessa direttamente chi ha ottenuto proroghe: il **termine essenziale** per il rogito (art. 1457 c.c.) può essere rinunciato anche tacitamente, dopo la sua scadenza, dalla parte nel cui interesse è posto; chi continua a trattare e a chiedere rinvii non può poi invocarne la scadenza per dire che il contratto si è sciolto da solo. Nel caso dell'ordinanza n. 24687/2026 la tesi del termine essenziale è stata dichiarata inammissibile perché non risultava dedotta nel merito né la ricorrente allegava di averlo fatto; nell'ordinanza n. 18649/2026 è stata respinta nel merito per rinuncia tacita. L'esito, per chi è in casa, è lo stesso: le proroghe consensuali tengono in vita il contratto, e con esso l'obbligo di stipulare.

FONTI · *art. 46 D.P.R. 380/2001 · artt. 17 e 40 L. 47/1985 · art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 · artt. 1457, 2932 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 31 maggio 2026, n. 17144 · Cass. Sez. 2, ord. 9 giugno 2026, n. 18649 · Cass. SU 22 marzo 2019, n. 8230 e Cass. Sez. 2, sent. 15 ottobre 2025, n. 27531 (richiamate dalle precedenti) · Quaderni USEC N.19, N.20, N.21*

11.
La trascrizione del preliminare e i terzi

Chi è entrato in casa tende a sentirsi al sicuro: la casa è «sua», ci abita, ha le chiavi. Il diritto dice il contrario. Fino al rogito il proprietario è il venditore, e i suoi creditori possono iscrivere ipoteche e trascrivere pignoramenti sull'immobile; una seconda vendita a un terzo che trascriva prima prevale. La detenzione non è opponibile a nessuno di questi: è un fatto, non un titolo. L'unico strumento che protegge l'acquirente nel periodo intermedio è la **trascrizione del preliminare** ex art. 2645-bis c.c., che il Quaderno N.22 tratta per intero e che qui si richiama per una sola ragione: la consegna anticipata rende quella tutela più necessaria, non meno.

La ragione è nel tempo. La consegna anticipata accompagna, per definizione, un intervallo lungo tra preliminare e rogito, spesso prorogato; e ogni proroga allunga la finestra in cui un'iscrizione o una trascrizione pregiudizievole può intervenire. Il preliminare trascritto «prenota» il grado: le formalità successive non sono opponibili all'acquirente, purché il definitivo o la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. siano trascritti entro un anno dalla data convenuta per la stipula e comunque entro tre anni dalla trascrizione del preliminare (art. 2645-bis, comma 3, c.c.). Chi proroga il rogito deve dunque controllare che la proroga non porti oltre l'anno dalla data originaria: in quel caso la tutela cessa; per conservarla verso i terzi occorre far valutare al notaio forma e trascrizione tempestiva dell'accordo di proroga, fermo il limite invalicabile dei tre anni dalla trascrizione originaria.

La trascrizione richiede atto pubblico o scrittura privata autenticata, quindi il notaio già in fase di preliminare. Nel preliminare con consegna anticipata questo costo aggiuntivo ha un rendimento evidente anche per il venditore: un preliminare autenticato e trascritto contiene di norma le clausole del capitolo 12, un verbale di consegna, una data certa. Per l'agente, proporre la forma notarile del preliminare quando c'è consegna anticipata è la raccomandazione più semplice e più efficace di tutto il Quaderno.

LA DISTINZIONE CHE IL PUBBLICO CONFONDE

LA DOMANDA	LA RISPOSTA
«Sono in casa, quindi la casa è protetta?»	No. La detenzione non è opponibile ai creditori del venditore né a un terzo acquirente che trascriva prima. Protegge solo la trascrizione del preliminare.
«Ho registrato il preliminare all'Agenzia delle Entrate, è la stessa cosa?»	No. La registrazione è un adempimento fiscale, con effetto di data certa; la trascrizione è una formalità presso i registri immobiliari e richiede il notaio.
«Se abito lì abbastanza a lungo divento proprietario?»	No. Chi entra in forza del preliminare è detentore, non possessore: non usucapisce (Cass. SU 7930/2008, richiamata da Cass. 5891/2024).

FONTI · *artt. 2643, 2645-bis, 2932 c.c. · art. 1141 c.c. · Cass. SU 27 marzo 2008, n. 7930 (richiamata da Cass. 5891/2024) · Quaderno USEC N.22, capitolo sulla trascrizione del preliminare*

12.
Le clausole: titolo, corrispettivo, restituzione, lavori

Le clausole traducono in patto ciò che la giurisprudenza ricava dal silenzio delle parti. In forma giuridica, da adattare con il notaio o l'avvocato; spazi sottolineati da completare, valori in corsivo oro modificabili. Vanno nel preliminare o, se la consegna è concordata dopo, nell'atto integrativo del Modulo 1.

CLAUSOLA 1 · TITOLO DELLA CONSEGNA

La parte promittente venditrice consegna alla parte promissaria acquirente, che accetta, l'immobile in data _____, a titolo di mera detenzione qualificata nell'interesse alla stipula del definitivo, senza anticipazione dell'effetto traslativo né trasferimento del possesso. La disponibilità dell'immobile dipende dal presente contratto preliminare e ne segue la sorte. La parte promittente venditrice non potrà richiederne la restituzione prima della stipula, salvo i casi della clausola 3 e il grave inadempimento agli obblighi di custodia.

CLAUSOLA 2 · CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO ANTICIPATO

Per il periodo intercorrente tra la consegna e la stipula del contratto definitivo, la parte promissaria acquirente non corrisponderà alcun corrispettivo per il godimento. Se il contratto definitivo non viene stipulato, la parte promissaria acquirente corrisponderà alla parte promittente venditrice, a titolo di corrispettivo del godimento anticipato, una somma per ogni giorno dalla consegna all'effettiva restituzione, convenuta quale valore d'uso dell'immobile: euro _____ al giorno se la mancata stipula è imputabile alla parte promissaria acquirente; euro _____ se è imputabile alla parte promittente venditrice [ovvero, per espressa pattuizione: nessun corrispettivo]; euro _____ per scioglimento consensuale, condizione non avverata o impossibilità sopravvenuta. Il corrispettivo remunera il solo godimento e si cumula con la caparra confirmatoria di cui all'art. _____. Importi negoziali: per legge, nella risoluzione per inadempimento, i frutti si restituiscono a prescindere da chi sia inadempiente; la rinuncia del venditore ai frutti per il caso di propria colpa è ammessa, ma solo come pattuizione espressa.

CLAUSOLA 3 · RESTITUZIONE E PENALE PER IL RITARDO

In caso di mancata stipula del contratto definitivo per qualsiasi causa, compreso lo scioglimento consensuale, la parte promissaria acquirente restituirà l'immobile libero da persone e cose, nello stato del verbale di consegna salvo il normale uso, entro *15* giorni dal ricevimento della richiesta scritta della parte promittente venditrice o, se anteriore, dalla sottoscrizione dell'atto di scioglimento consensuale. Dal giorno successivo alla scadenza e fino all'effettiva restituzione è dovuta una penale di euro _____ per ogni giorno di ritardo, che risarcisce forfettariamente il solo ritardo, salvo il maggior danno; il corrispettivo della clausola 2 resta dovuto perché remunera l'uso, non il ritardo.

CLAUSOLA 4 · LAVORI E OPERE

La parte promissaria acquirente potrà eseguire, a propria cura, spese e responsabilità, solo le opere dell'allegato _____, autorizzate per iscritto dalla parte promittente venditrice, nel rispetto della normativa edilizia e dei titoli necessari. Se il definitivo non viene stipulato, nessun rimborso è dovuto per le opere non autorizzate né, se la mancata stipula è imputabile alla parte promissaria acquirente o a causa non imputabile, per quelle autorizzate (salvo l'art. 1808, secondo comma, c.c.), con ripristino a richiesta e a proprie spese; se è imputabile alla parte promittente venditrice, questa rimborserà il costo documentato delle opere autorizzate fino a euro _____. L'esclusione del rimborso è una scelta negoziale che la parte promissaria acquirente dichiara di aver valutato.

FONTI · *artt. 1382, 1385, 1458, 1804, 1808, 1810, 2033 c.c. · Cass. 24687/2026 · Cass. 5891/2024 (cumulo penale e indennità: Cass. 5651/2023, ivi richiamata)*

13.
Le clausole: spese, custodia, trascrizione, verbale di consegna

CLAUSOLA 5 · SPESE, UTENZE E TRIBUTI

Dalla data di consegna sono a carico della parte promissaria acquirente le spese condominiali ordinarie, le utenze e i consumi, che la stessa provvederà a volturare a proprio nome entro *30* giorni dalla consegna, nonché la tassa sui rifiuti per il periodo di detenzione, a titolo di rimborso ove soggetto passivo resti la parte promittente venditrice (art. 1, c. 643, L. 147/2013), ovvero in proprio, con denuncia comunale, oltre sei mesi di detenzione nell'anno solare. Restano a carico della parte promittente venditrice, fino alla stipula del contratto definitivo, le spese condominiali straordinarie deliberate anteriormente alla consegna e le imposte gravanti sul proprietario. Le parti convengono che sul prezzo residuo non decorrono interessi ai sensi dell'art. 1499 del codice civile [ovvero: decorrono interessi nella misura del _____ per cento annuo dalla data prevista per la stipula del contratto definitivo, ove questa slitti].

CLAUSOLA 6 · CUSTODIA, RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONE

La parte promissaria acquirente custodirà e conserverà l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, ne risponderà per i danni derivanti da fatto proprio, dei propri familiari, ospiti e appaltatori, e non potrà concederne a terzi il godimento a qualsiasi titolo. La stessa stipulerà entro la data di consegna una polizza di responsabilità civile verso terzi e per danni all'immobile con massimale non inferiore a euro _____, consegnandone copia alla parte promittente venditrice, che manterrà per proprio conto la copertura sul fabbricato.

CLAUSOLA 7 · TRASCRIZIONE E PROROGHE

Le parti convengono che il presente contratto venga autenticato nelle sottoscrizioni e trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile a cura del notaio _____, con spese a carico della parte promissaria acquirente. Ogni proroga del termine per la stipula del contratto definitivo dovrà risultare da atto scritto e, ove necessario a conservarne gli effetti ai sensi del terzo comma dell'art. 2645-bis del codice civile, sarà stipulata nella forma e trascritta nei termini indicati dal notaio, entro tre anni dalla trascrizione.

VERBALE DI CONSEGNA · CONTENUTO MINIMO (SCHEMA COMPLETO NEL MODULO 2 DELL'APPENDICE)

Data e ora della consegna; identificazione dell'immobile e delle pertinenze; numero di chiavi e dispositivi consegnati; letture dei contatori; descrizione dello stato dei luoghi con rilievo fotografico datato e sottoscritto da entrambe le parti, allegato al verbale; elenco degli arredi e delle attrezzature presenti; dichiarazione della parte promissaria acquirente di aver visionato l'immobile e di riceverlo nello stato descritto; richiamo espresso alle clausole del preliminare che regolano la consegna. Il verbale è redatto in due originali e sottoscritto dalle parti e, se presente, dall'agente immobiliare quale testimone della consegna.

I DOCUMENTI CHE RENDONO OPERATIVE LE CLAUSOLE

Le sette clausole sono raccolte nell'atto integrativo del preliminare riportato come Modulo 1 nell'Appendice, da usare quando la consegna anticipata viene concordata dopo la firma del preliminare. Lo accompagnano l'elenco delle opere autorizzate (Modulo 3, Allegato A), il verbale di consegna con rilievo fotografico e letture dei contatori (Modulo 2, Allegato B) e la copia della polizza dell'acquirente (Allegato C). Alla trascrizione provvede il notaio. Senza questi documenti le clausole restano dichiarazioni di principio; con essi diventano prova.

FONTI · *artt. 1499, 1804, 1808, 2645-bis, 2703 c.c. · art. 1, c. 743, L. 160/2019 · art. 1, cc. 642 e 643, L. 147/2013 · Quaderno USEC N.22*

14.
Il registro fiscale: registrazione, IMU, TARI

La consegna anticipata non cambia il regime fiscale del preliminare: registrazione entro trenta giorni dalla sottoscrizione (art. 13 D.P.R. 131/1986; il termine, già di venti giorni, è di trenta dal 22 giugno 2022 per l'art. 14 del D.L. 73/2022, conv. L. 122/2022) e imposta di registro fissa di 200 euro. Dal 1° gennaio 2025 il D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139 ha invece riscritto la nota all'art. 10 della Tariffa, parte prima: caparra confirmatoria e acconti non soggetti a IVA scontano lo **0,5 per cento**, o la minore imposta del definitivo, con imputazione all'imposta principale del rogito. Il Quaderno N.22 riporta ancora venti giorni e il 3 per cento sugli acconti: entrambi i dati sono aggiornati con la presente nota di coordinamento. Dal 1° gennaio 2027 la materia passerà nel testo unico approvato con D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123 (art. 17; Tariffa, parte prima, art. 11), che conferma termine e aliquota. Due profili meritano una segnalazione.

Il primo è la **tassazione autonoma del comodato** che, secondo alcuni uffici, la consegna anticipata «enuncerebbe» nel preliminare, con richiesta dell'imposta fissa. La tesi contraria, notarile, è che la consegna sia un adempimento programmato dal preliminare, non un negozio autonomo: la Cassazione, parlando di contratto misto a causa unica, descrive una funzione unitaria, non due negozi. L'argomento è spendibile con misura: la stessa pronuncia nomina il comodato come componente del contratto misto e non vincola l'amministrazione finanziaria. Il tema resta **non consolidato** e va valutato con il notaio; l'importo in discussione è quello dell'imposta fissa.

Il secondo profilo è quello dei **tributi locali**, che seguono regole diverse tra loro. L'IMU grava sul possesso: soggetti passivi sono il proprietario e i titolari di diritti reali (art. 1, commi 740 e 743, L. 160/2019); il promissario acquirente, detentore, non la deve e la clausola 5 può solo regolare un rimborso interno. La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo i locali (art. 1, comma 642, L. 147/2013), ma per le detenzioni non superiori a sei mesi nello stesso anno solare resta dovuta soltanto dal proprietario (comma 643): l'acquirente ne risponde verso il Comune solo oltre quella durata, con denuncia comunale; per i periodi più brevi la clausola 5 regola un semplice rimborso tra le parti. La **residenza** può essere trasferita nell'immobile detenuto; i requisiti «prima casa» si dichiarano al rogito (Quaderno N.02).

TABELLA 4 · IL QUADRO FISCALE DELLA CONSEGNA ANTICIPATA

VOCE	REGOLA	FONTE E RINVIO
Registrazione del preliminare	Entro 30 giorni; fissa 200 euro; 0,5% su caparra e acconti non IVA dal 1° gennaio 2025, o la minore imposta del definitivo	D.P.R. 131/1986, art. 13 (D.L. 73/2022, art. 14) e Tariffa I, art. 10, nota ex D.Lgs. 139/2024; aggiorna il N.22
Comodato «enunciato»	Pretesa di imposta fissa da parte di alcuni uffici; tesi contraria della causa unica, sostenuta in dottrina notarile	Tema non consolidato; verifica con il notaio
IMU	Resta al proprietario fino al rogito	art. 1, commi 740 e 743, L. 160/2019
TARI	Al proprietario se la detenzione non supera sei mesi nell'anno solare; oltre, al detentore con denuncia comunale	art. 1, commi 642 e 643, L. 147/2013

FONTI · *D.P.R. 131/1986, art. 13 (trenta giorni ex art. 14 D.L. 73/2022, conv. L. 122/2022) e Tariffa I, art. 10, nota sostituita dal D.Lgs. 139/2024 (dal 1° gennaio 2025) · D.Lgs. 123/2025, art. 17 e art. 205 · art. 1, cc. 740 e 743, L. 160/2019 · art. 1, cc. 642 e 643, L. 147/2013 · Quaderni USEC N.02 e N.22*

15. Check list operativa per agente, venditore e acquirente

Per l'agente immobiliare

La richiesta di consegna anticipata va accolta come un'occasione di consulenza, non come una formalità. La sequenza corretta è: proporre la forma notarile del preliminare con trascrizione; far inserire le sette clausole dei capitoli 12 e 13, adattate dal notaio, oppure far sottoscrivere l'atto integrativo del Modulo 1 se la consegna viene concordata dopo il preliminare; redigere e far sottoscrivere il verbale di consegna con rilievo fotografico; verificare con il notaio che il termine per il rogito e le eventuali proroghe conservino gli effetti della trascrizione ai fini dell'art. 2645-bis c.c.; ricordare alle parti la voltura delle utenze e, se la detenzione supererà sei mesi nell'anno, la denuncia TARI. L'agente che consegna le chiavi «a voce» per fare un favore alle parti si espone, se l'affare salta, alla contestazione di entrambe. Il perimetro resta netto: l'agente informa e coordina, la redazione delle clausole spetta al notaio o all'avvocato.

Per chi consegna le chiavi

Prima di consegnare: caparra effettivamente incassata; clausole 1, 2 e 3 nel preliminare, con corrispettivo del godimento dalla consegna e termine di restituzione; verbale di consegna con fotografie; copia della polizza dell'acquirente; autorizzazione scritta e limitata per i lavori, con divieto di opere che richiedono titoli abilitativi non ancora ottenuti. Dopo la consegna: nessuna proroga verbale; ogni rinvio del rogito per iscritto, con conferma del corrispettivo e del termine. Se il rogito salta per colpa dell'acquirente: recesso scritto con richiesta di restituzione entro il termine pattuito, riserva della caparra e del corrispettivo del godimento; se il ritardo continua, azione per il rilascio.

Per chi riceve le chiavi

Prima di entrare: sapere che il godimento avrà un prezzo se il rogito non si fa, per qualunque causa, e che i lavori sono a proprio rischio senza la clausola 4 del capitolo 12; pretendere la trascrizione del preliminare, unica tutela verso i creditori del venditore; se le somme versate sono elevate, negoziare interessi convenzionali sulla restituzione (capitolo 5); fotografare e far verbalizzare ogni difetto visibile. Dopo l'ingresso: contestare i vizi per iscritto e in modo proporzionato, senza mai disertare il rogito; se il venditore inadempie, valutare con il legale l'esecuzione in forma specifica prima della risoluzione, perché la casa al prezzo pattuito può valere più del doppio della caparra ridotto dei frutti da restituire.

> **LA REGOLA D'ORO DEL QUADERNO**
>
> La consegna anticipata si concede solo con un preliminare che dica a che titolo si entra, quanto costa restare se il rogito non si fa, entro quando si esce e chi risponde dei lavori. Se una di queste quattro risposte manca, le chiavi restano al venditore fino al rogito.

FONTI · *artt. 1385, 1458, 1804, 1808, 2033, 2645-bis, 2932 c.c. · Cass. Sez. 2, ord. 18 agosto 2026, n. 24687 · Cass. Sez. 2, ord. 30 novembre 2022, n. 35280*

16.
Domande e risposte rapide

«Mi hanno dato le chiavi gratis: se il rogito salta per colpa mia devo pagare qualcosa per i mesi trascorsi?»
Sì. La gratuità vale finché il contratto vive; se cade, devi restituire l'immobile e i frutti del godimento, oltre a perdere la caparra (Cass. 24687/2026); da quando e quanto, lo dicono il capitolo 7 e, meglio, il tuo preliminare.

«E se la colpa è del venditore?»
Ottieni il doppio della caparra o il risarcimento, ma restituisci comunque la casa e paghi il godimento (Cass. 35280/2022). Valuta con il legale la via dell'art. 2932 c.c.

«Il venditore deve provare di aver perso un affitto per chiedermi l'indennità?»
No. I frutti sono dovuti per il solo fatto del godimento, senza prova del danno (Cass. 10145/2025). La prova del danno serve solo per beni occupati senza alcun titolo.

«Da quando decorre l'indennità, e quanto vale?»
La legge lega la decorrenza alla buona o mala fede di chi detiene e la giurisprudenza oscilla tra domanda e consegna; la misura è di norma il valore locativo di mercato. Fissa entrambe nel preliminare.

«Ho rifatto il bagno e il rogito non si è fatto: mi rimborsano?»
Senza patto, no: il detentore non ha diritto al rimborso delle spese per servirsi della cosa, salvo le straordinarie necessarie e urgenti (art. 1808 c.c.). Serve la clausola 4.

«Il mutuo è stato negato e la condizione sospensiva non si è avverata: devo pagare i mesi passati in casa?»
La restituzione dell'immobile è dovuta; sui frutti la legge rinvia alla ripetizione dell'indebito (artt. 1360, 1463 e 2033 c.c.) e la giurisprudenza letta non ha una regola specifica: il preliminare deve dirlo, e la clausola 2 prevede per questi casi un importo giornaliero ridotto.

«Sono in casa da anni: posso usucapire?»
No. Chi entra in forza del preliminare è detentore, non possessore (Cass. SU 7930/2008, richiamata da Cass. 5891/2024).

«Ho trovato vizi dopo l'ingresso: posso non presentarmi dal notaio?»
Solo se il vizio è grave in proporzione al prezzo e il venditore rifiuta ogni soluzione. Nel caso deciso, vizi da 2.590 euro con offerta di garanzia non hanno giustificato l'assenza.

«C'è una difformità catastale: il rogito è nullo?»
Di regola no, ma dipende dalle menzioni in atto e dalla difformità concreta. Per il titolo edilizio la nullità è testuale e colpisce solo l'atto privo della dichiarazione (SU 8230/2019); per il catasto l'atto richiede identificativi, riferimento alle planimetrie e dichiarazione o attestazione di conformità (art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985). Se le menzioni ci sono, la difformità si tratta come vizio o si regolarizza (Quaderni N.19, N.20, N.21).

«Chi paga l'IMU e la TARI mentre sono in casa prima del rogito?»
L'IMU il proprietario, cioè il venditore. La TARI resta al proprietario se stai in casa non più di sei mesi nell'anno solare (comma 643); oltre, la devi tu, con denuncia al Comune. Un rimborso tra voi si può pattuire, ma non cambia chi risponde verso il Comune.

«Abbiamo deciso insieme di lasciar perdere: da quando devo lasciare la casa?»
Dal giorno dell'accordo di scioglimento; ogni ritardo ingiustificato è risarcibile (Cass. 16917/2026). Scrivete la data di riconsegna nello stesso atto.

17. Conclusioni

L'ordinanza n. 24687/2026 non cambia il diritto: lo ripete a chi non lo conosceva. Il preliminare con consegna anticipata è un contratto solo, con una causa sola; quando cade, cade tutto, e ciascuna parte restituisce ciò che ha ricevuto, compreso il godimento della casa. La gratuità con cui le chiavi sono state consegnate è un fatto del passato, non uno scudo per il futuro. Questa regola vale per l'acquirente inadempiente, per l'acquirente che subisce l'inadempimento altrui, e in forma attenuata per lo scioglimento senza colpa.

La lezione operativa è di metodo. La consegna anticipata è utile, spesso conveniente per entrambe le parti, e non va demonizzata; va scritta. A che titolo si entra, quanto costa restare se il rogito non si fa, entro quando si esce, chi risponde dei lavori e delle spese: quattro domande, quattro clausole, un verbale con le fotografie. Il notaio in fase di preliminare e la trascrizione completano la protezione. Chi lo fa non ha bisogno di sapere come i giudici di Milano hanno calcolato 19.000 euro, perché la cifra l'avrà già scritta lui; chi non lo fa affida a tre gradi di giudizio ciò che poteva risolvere in una pagina.

TABELLA 5 · CHE COSA IL QUADERNO AFFERMA E CHE COSA NON AFFERMA

AFFERMA, SU FONTE VERIFICATA	NON AFFERMA, PERCHÉ LA FONTE NON LO DICE
Il preliminare con consegna anticipata è un contratto misto a causa unica, retto dalla disciplina del preliminare (Cass. 24687/2026, 5891/2024)	Che la consegna anticipata sia sconsigliabile o vietata: è lecita e spesso utile, purché scritta
Se il definitivo salta, chi è in casa restituisce l'immobile e i frutti del godimento, anche se la consegna era gratuita e anche se la colpa è dell'altro (Cass. 35280/2022)	Un criterio di legittimità per calcolare i frutti: nel caso deciso «non c'è questione»; il valore locativo di mercato è prassi di merito
I frutti sono restituzione, non risarcimento: non serve provare il danno (Cass. 10145/2025)	Che la decorrenza sia sempre dalla consegna: la legge guarda alla buona fede e la giurisprudenza oscilla
Chi entra è detentore: non usucapisce e non è protetto verso i terzi senza trascrizione (SU 7930/2008; art. 2645-bis c.c.)	Che i lavori eseguiti siano sempre perduti: l'art. 1808 c.c. è derogabile e la clausola 4 lo deroga

«Le chiavi consegnate prima del rogito non trasferiscono la casa: trasferiscono un rischio. Il preliminare ben scritto decide chi lo porta e quanto costa; quello muto lo lascia decidere al giudice, otto anni dopo.»

ANALISI USEC

APPENDICE · MODULISTICA IN FORMA GIURIDICA

Modulo 1 · Atto integrativo del contratto preliminare per la consegna anticipata dell'immobile

Schema da utilizzare quando le parti, dopo la firma del preliminare, convengono la consegna anticipata; se la consegna è pattuita fin dall'origine, le stesse disposizioni si inseriscono nel preliminare come articolo unico. Da adattare con notaio o avvocato. Spazi sottolineati da completare; valori in corsivo oro proposti e modificabili; parentesi quadre per alternative o parti eventuali. Riprende le sette clausole dei capitoli 12 e 13.

ATTO INTEGRATIVO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA · CONSEGNA ANTICIPATA DELL'IMMOBILE

Tra _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente in _____ (di seguito «parte promittente venditrice»), e _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, residente in _____ (di seguito «parte promissaria acquirente»),

premesso che (a) con contratto preliminare sottoscritto in data _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di _____ il _____ al n. _____ [e trascritto presso il Servizio di pubblicità immobiliare di _____ il _____ ai nn. _____], la parte promittente venditrice ha promesso di vendere e la parte promissaria acquirente ha promesso di acquistare l'immobile sito in _____, via _____ n. _____, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al foglio _____, particella _____, subalterno _____ (di seguito «l'immobile»), al prezzo di euro _____, con caparra confirmatoria di euro _____ e termine per la stipula del contratto definitivo fissato al _____; (b) la parte promissaria acquirente ha chiesto di ottenere la disponibilità dell'immobile prima della stipula del contratto definitivo [per l'esecuzione delle opere indicate nell'Allegato A]; (c) la parte promittente venditrice è disponibile ad acconsentire alle condizioni che seguono, che le parti intendono quale integrazione del contratto preliminare, di cui condividono la sorte;

tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue.

Art. 1. Premesse e allegati. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto. Per quanto non previsto restano ferme tutte le pattuizioni del contratto preliminare.

Art. 2. Consegna e titolo della detenzione. La parte promittente venditrice consegna alla parte promissaria acquirente, che accetta, l'immobile in data _____, a titolo di mera detenzione qualificata e nell'esclusivo interesse alla stipula del contratto definitivo, con esclusione di qualsiasi anticipazione dell'effetto traslativo e di qualsiasi trasferimento del possesso. La parte promissaria acquirente riconosce di detenere l'immobile per conto della parte promittente venditrice, che ne conserva la proprietà e il possesso fino alla stipula del contratto definitivo. La parte promittente venditrice non potrà richiedere la restituzione dell'immobile prima della stipula se non nei casi previsti dall'art. 4 o di grave inadempimento della parte promissaria acquirente agli obblighi di cui agli artt. 5, 6 e 7.

Art. 3. Corrispettivo del godimento anticipato. Per il periodo tra la consegna e la stipula del contratto definitivo la parte promissaria acquirente non corrisponderà alcun corrispettivo per il godimento. Qualora il contratto definitivo non venga stipulato, la parte promissaria acquirente corrisponderà alla parte promittente venditrice, a titolo di corrispettivo del godimento anticipato, una somma calcolata per ogni giorno dalla data di consegna all'effettiva restituzione, che le parti convengono quale valore d'uso dell'immobile, nella misura di: (a) euro _____ al giorno, se la mancata stipula è imputabile alla parte promissaria acquirente, con cumulo della caparra confirmatoria e di ogni altra somma dovuta ai sensi del contratto preliminare; (b) euro _____ al giorno, se è imputabile alla parte promittente venditrice, quale regolazione convenzionale dei frutti dovuti per legge a seguito della risoluzione [ovvero, per espressa pattuizione: nessun corrispettivo, con rinuncia della parte promittente venditrice ai frutti per il periodo di godimento]; (c) euro _____ al giorno, in caso di scioglimento consensuale, mancato avveramento di una condizione o impossibilità sopravvenuta, quale regolazione convenzionale del periodo di godimento. Il corrispettivo remunera esclusivamente il godimento dell'immobile e non il ritardo nella restituzione, regolato dall'art. 4. In ogni caso il corrispettivo potrà essere compensato con le somme che la parte promittente venditrice fosse tenuta a restituire. [Qualora la restituzione delle somme versate dipenda da inadempimento della parte promittente venditrice, su di esse decorreranno, dal versamento alla restituzione, interessi convenzionali nella misura del tasso legale maggiorato di _____ punti percentuali, ai sensi dell'art. 1284 del codice civile.]

Art. 4. Restituzione e penale. In caso di mancata stipula del contratto definitivo per qualsiasi causa, la parte promissaria acquirente restituirà l'immobile libero da persone e cose, nello stato risultante dal verbale di consegna salvo il normale deterioramento d'uso, entro *15* giorni dal ricevimento della richiesta scritta della parte promittente venditrice o, se anteriore, dalla sottoscrizione dell'atto di scioglimento consensuale. Dal giorno successivo alla scadenza di tale termine e

fino all'effettiva restituzione è dovuta una penale di euro _____ per ogni giorno di ritardo, che risarcisce in via forfettaria il solo ritardo nella riconsegna, salvo il maggior danno ai sensi dell'art. 1382 del codice civile; il corrispettivo di cui all'art. 3 resta dovuto per lo stesso periodo perché remunera l'uso dell'immobile, non il ritardo, senza duplicazione del medesimo pregiudizio. La riconsegna avverrà con verbale redatto in contraddittorio nella forma dell'Allegato B.

Art. 5. Opere. La parte promissaria acquirente potrà eseguire sull'immobile, a propria cura e spese e sotto la propria esclusiva responsabilità, esclusivamente le opere descritte nell'Allegato A, nel rispetto della normativa edilizia, del regolamento di condominio e dei titoli abilitativi eventualmente necessari, che la stessa acquisirà a proprio nome e con il consenso della parte promittente venditrice quale proprietaria, senza pregiudicare lo stato legittimo dell'immobile. Ogni ulteriore opera richiede autorizzazione scritta. [Per opere di valore complessivo superiore a euro _____, la parte promissaria acquirente consegnerà prima dell'inizio dei lavori una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, ovvero un deposito cauzionale infruttifero presso il notaio, di importo pari a euro _____, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte e del ripristino di cui al presente articolo.] Qualora il contratto definitivo non venga stipulato: (a) per le opere non autorizzate la parte promissaria acquirente non avrà diritto ad alcun rimborso e sarà tenuta, a richiesta, al ripristino a proprie spese entro il termine di cui all'art. 4; (b) per le opere autorizzate, se la mancata stipula è imputabile alla parte promissaria acquirente o dipende da causa non imputabile, nessun rimborso è dovuto, salvo l'art. 1808, secondo comma, del codice civile, e la parte promittente venditrice potrà scegliere tra il ripristino a spese della parte promissaria acquirente e la conservazione delle opere senza compenso; (c) per le opere autorizzate, se la mancata stipula è imputabile alla parte promittente venditrice, questa rimborserà alla parte promissaria acquirente il costo documentato delle opere fino a euro _____ [ovvero: nella misura del minor importo tra la spesa e l'aumento di valore dell'immobile]. L'esclusione di cui alle lettere (a) e (b) è una scelta negoziale che la parte promissaria acquirente dichiara di aver valutato. La parte promissaria acquirente terrà indenne la parte promittente venditrice da ogni sanzione od onere derivante dalle opere.

Art. 6. Uso, custodia e responsabilità. La parte promissaria acquirente destinerà l'immobile esclusivamente a *uso abitativo proprio e del proprio nucleo familiare*, lo custodirà e conserverà con la diligenza del buon padre di famiglia, risponderà dei danni derivanti da fatto proprio, dei propri familiari, ospiti, dipendenti e appaltatori, e non potrà concederne a terzi il godimento a qualsiasi titolo. La parte promissaria acquirente stipulerà entro la data di consegna una polizza di responsabilità civile verso terzi e per danni all'immobile con massimale non inferiore a euro _____, consegnandone copia alla parte promittente venditrice (Allegato C), che manterrà per proprio conto la copertura sul fabbricato. La parte promittente venditrice potrà accedere all'immobile, con preavviso scritto di almeno *48* ore, per verificarne lo stato e l'esecuzione delle opere.

Art. 7. Spese, utenze e tributi. Dalla data di consegna sono a carico della parte promissaria acquirente le spese condominiali ordinarie, le utenze e i consumi, che la stessa volturerà a proprio nome entro *30* giorni, e la tassa sui rifiuti riferita al periodo di detenzione, a titolo di rimborso alla parte promittente venditrice ove questa ne resti soggetto passivo ai sensi dell'art. 1, comma 643, della legge n. 147 del 2013, ovvero in proprio, con denuncia secondo il regolamento comunale, ove la detenzione superi sei mesi nell'anno solare. Restano a carico della parte promittente venditrice, fino alla stipula, le spese condominiali straordinarie deliberate anteriormente alla consegna e le imposte gravanti sul proprietario. Le parti convengono che sul prezzo residuo non decorrono interessi ai sensi dell'art. 1499 del codice civile [ovvero: decorrono interessi nella misura del _____ per cento annuo dalla data prevista per la stipula del contratto definitivo, ove questa slitti, da corrispondere alla stipula].

Art. 8. Stato dei luoghi e vizi. Lo stato dell'immobile alla consegna è descritto nel verbale di cui all'Allegato B, con rilievo fotografico sottoscritto dalle parti. Eventuali vizi o difformità rilevati dalla parte promissaria acquirente dopo la consegna saranno contestati per iscritto entro *15* giorni dalla scoperta, a fini di documentazione e di gestione del vizio, senza alcuna decadenza dai rimedi di legge. Entro *15* giorni dalla contestazione le parti concorderanno per iscritto, sulla base della stima di un tecnico designato di comune accordo, se il vizio sarà eliminato dalla parte promittente venditrice prima della stipula ovvero se la stessa depositerà presso il notaio rogante la somma stimata, con indicazione dell'importo, del termine per i lavori e delle condizioni di svincolo del deposito a favore dell'una o dell'altra parte. I vizi eliminabili e di modesta entità rispetto al prezzo, in presenza dell'accordo che precede o dell'offerta di deposito, non giustificano di per sé il rifiuto di stipulare, restando la valutazione dell'eventuale inadempimento affidata alla gravità concreta dei vizi e al comportamento delle parti secondo gli artt. 1455 e 1460 del codice civile; restano salvi i rimedi di legge: ove il trasferimento sia possibile, la parte promissaria acquirente può chiedere, ricorrendone i presupposti, l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 del codice civile insieme alla riduzione del prezzo o all'eliminazione delle difformità; può domandare la risoluzione quando i vizi o le difformità integrino un inadempimento non di scarsa importanza rispetto al suo interesse, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 del codice civile.

Art. 9. Termine per la stipula e proroghe. Resta fermo il termine per la stipula del contratto definitivo di cui al contratto preliminare. Ogni proroga dovrà risultare da atto scritto e non comporterà rinuncia ad alcuna delle pattuizioni del presente atto. Ove necessario a conservare gli effetti della trascrizione ai sensi dell'art. 2645-bis, terzo comma, del codice civile, la proroga sarà stipulata nella forma e trascritta nei termini indicati dal notaio, fermo il limite di tre anni dalla trascrizione del preliminare.

Art. 10. Disposizioni finali. Ogni modifica del presente atto richiede la forma scritta. Le spese dell'atto, della registrazione e delle formalità di pubblicità sono a carico della parte *promissaria acquirente*. Foro competente: _____. Domicilio delle parti: come in epigrafe [e agli indirizzi PEC _____].

Allegati: A) elenco e descrizione delle opere autorizzate; B) verbale di consegna con rilievo fotografico e letture dei contatori; C) copia della polizza assicurativa.

Luogo e data _____. Parte promittente venditrice _____. Parte promissaria acquirente _____.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificamente gli artt. 3, 4, 5, 6, 8 e 10. Parte promittente venditrice _____. Parte promissaria acquirente _____.

Modulo 2 · Verbale di consegna dell'immobile

Allegato B dell'atto integrativo. Si redige in due originali alla consegna delle chiavi e, con le stesse voci, alla riconsegna.

VERBALE DI CONSEGNA · ALLEGATO B ALL'ATTO INTEGRATIVO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

1. Parti e immobile. In data _____, ore _____, la parte promittente venditrice _____ consegna alla parte promissaria acquirente _____ l'immobile in _____, via _____ n. _____, foglio _____, particella _____, sub. _____, con le pertinenze _____.

2. Chiavi e dispositivi. Portone n. _____; ingresso n. _____; cantina n. _____; box o cancello n. _____; telecomandi n. _____; codici: _____. Chiavi che restano alla parte promittente venditrice: _____.

3. Contatori. Energia elettrica, matricola _____, lettura _____; gas _____, _____; acqua _____, _____; altro _____. Intestatario attuale: _____; voltura a cura della parte promissaria acquirente entro *30* giorni.

4. Stato dei luoghi. L'immobile è consegnato [libero da persone e cose / con gli arredi di cui all'elenco: _____]. Difetti, tracce o danni preesistenti, ciascuno con fotografia numerata e datata: _____. Impianti: [funzionanti / non verificati / anomalie: _____]. Infissi, pavimenti, rivestimenti: _____. Umidità o infiltrazioni visibili: _____. Documenti consegnati in copia: [APE / conformità impianti / libretto caldaia / altro].

5. Rilievo fotografico. Si allegano n. _____ fotografie numerate, datate e sottoscritte dalle parti su ciascun foglio, che rappresentano ogni vano e le pertinenze alla data odierna.

6. Dichiarazioni. La parte promissaria acquirente dichiara di ricevere l'immobile nello stato sopra descritto, a titolo di mera detenzione in dipendenza del preliminare del _____ e dell'atto integrativo del _____, di cui conferma ogni pattuizione. La parte promittente venditrice dichiara che le chiavi consegnate sono le sole esistenti, salvo quanto indicato al punto 2.

7. Sottoscrizioni. Parte promittente venditrice _____. Parte promissaria acquirente _____. Agente immobiliare _____, REA n. _____, presente quale testimone _____.

Modulo 3 · Elenco delle opere autorizzate

N.	OPERA E VANO	TITOLO EDILIZIO	IMPRESA	TERMINE	RIPRISTINO SE IL ROGITO SALTA
1	[es.: tinteggiatura interna di tutti i vani]	[attività edilizia libera]	_____	_____	[non richiesto]
2	[es.: sostituzione dei sanitari e dei rivestimenti del bagno]	[attività edilizia libera / CILA]	_____	_____	[non richiesto / richiesto]
3	[es.: demolizione della tramezza tra cucina e soggiorno]	[CILA a nome della parte promissaria acquirente, con consenso della proprietà]	_____	_____	[richiesto: ricostruzione della tramezza]

Allegato A dell'atto integrativo. Le opere ai numeri _____ richiedono titolo e aggiornamento catastale a cura e spese della parte promissaria acquirente; nessuna modifica sagoma, prospetti, destinazione d'uso o parti comuni; opere non elencate o difformi costituiscono grave inadempimento (artt. 2 e 5). Luogo, data e firme _____.

Fonti

NORMATIVA

Codice civile: art. 1141 (mutamento della detenzione in possesso); artt. 1341 e 1342 (approvazione specifica delle clausole, Modulo 1); art. 1351 (forma del preliminare); art. 1372 (efficacia del contratto e mutuo dissenso); art. 1382 (clausola penale); art. 1385 (caparra confirmatoria: ritenzione o doppio in caso di recesso; risarcimento secondo le regole generali se si preferisce esecuzione o risoluzione); artt. 1453, 1455, 1457, 1460, 1463 (risoluzione per inadempimento, importanza dell'inadempimento, termine essenziale, eccezione di inadempimento, impossibilità sopravvenuta); art. 1458 (effetto retroattivo della risoluzione tra le parti, salvo le prestazioni già eseguite nei contratti a esecuzione continuata o periodica); art. 1499 (interessi compensativi sul prezzo della cosa venduta e consegnata che produca frutti, salvo diversa pattuizione); artt. 1803, 1804, 1808, 1810 (comodato: nozione, obblighi del comodatario, spese, comodato senza determinazione di durata); art. 2033 (ripetizione dell'indebito: frutti e interessi dal giorno del pagamento se l'accipiente era in mala fede, dal giorno della domanda se in buona fede); art. 2645-bis (trascrizione dei contratti preliminari; cessazione degli effetti se entro un anno dalla data convenuta per il definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione, non è trascritto il definitivo o la domanda giudiziale); art. 2703 (scrittura privata autenticata); art. 2932 (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto). Codice di procedura civile: art. 696 (accertamento tecnico preventivo). D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 6 e 6-bis (attività edilizia libera e CILA, richiamati nel Modulo 3) e art. 46 (nullità degli atti tra vivi relativi a edifici privi della dichiarazione degli estremi del titolo abilitativo; conferma; esclusione per gli atti derivanti da procedure esecutive); L. 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 17 e 40. L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis (identificazione catastale, riferimento alle planimetrie e dichiarazione di conformità, o attestazione del tecnico abilitato, a pena di nullità). D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 13 (termine di trenta giorni, sostituito a quello di venti dall'art. 14 del D.L. 21 giugno 2022, n. 73, convertito dalla L. 4 agosto 2022, n. 122) e art. 10 della Tariffa, parte prima, con la nota sostituita dall'art. 2, comma 1, lett. ff), n. 2, del D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, efficace dal 1° gennaio 2025 ai sensi dell'art. 9, comma 3 (caparra confirmatoria e acconti non soggetti a IVA allo 0,5 per cento o alla minore imposta del definitivo, con imputazione all'imposta principale); D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123, testo unico dell'imposta di registro, art. 17 e Tariffa, parte prima, art. 11, applicabile dal 1° gennaio 2027 (art. 205). L. 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi 740 e 743 (presupposto e soggetti passivi IMU). L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, commi 642 (soggetto passivo TARI) e 643 (detenzione temporanea non superiore a sei mesi nell'anno solare: tassa dovuta soltanto dal possessore).

GIURISPRUDENZA

Per ciascuna pronuncia è indicato il passaggio utilizzato; gli importi giornalieri, i termini e le alternative dei moduli sono proposte contrattuali USEC, non statuizioni della Corte. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, ordinanza 18 agosto 2026, n. 24687 (camera di consiglio 17 giugno 2026; conferma App. Milano n. 2955/2022; passaggio utilizzato: punto 3.1 delle ragioni della decisione): la promessa di vendita con consegna anticipata integra un contratto misto, preliminare e comodato precario, disciplinato in prevalenza dal preliminare, con effetti restitutori ex art. 1458 c.c.; l'obbligo di restituire le prestazioni rimaste senza causa segue l'art. 2033 c.c. e comporta, per il promissario acquirente, la restituzione del bene e la corresponsione dei frutti per l'anticipato godimento; la gratuità della consegna non esclude l'indennità. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, ordinanza 5 marzo 2024, n. 5891: contratto misto a causa unica; disciplina del contratto tipico prevalente; condictio indebiti ob causam finitam; richiama Cass. SU 27 marzo 2008, n. 7930 (consegna anticipata come comodato collegato, detenzione qualificata, esclusione dell'usucapione senza interversione), Cass. n. 6575/2017, n. 16629/2013, n. 7868/2019, n. 19403/2016 e Cass. Sez. 3, n. 5651/2023 sul cumulo tra penale e indennità di occupazione. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, ordinanza 30 novembre 2022, n. 35280: risoluzione per inadempimento del promittente venditore; obbligo di restituzione del bene e dei frutti a carico del promissario anche non inadempiente; esclusione della funzione risarcitoria; restituzione del prezzo come debito di valuta. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, ordinanza 17 aprile 2025, n. 10145: i frutti per l'anticipato godimento sono effetto restitutorio e non richiedono la prova del danno; distinzione dal danno da occupazione senza titolo (Cass. SU n. 33645/2022, ivi richiamata). Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, sentenza 23 febbraio 2026, n. 4074: la risoluzione retroattiva del preliminare travolge i patti accessori di comodato e mutuo gratuito. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile,

sentenza 21 maggio 2026, n. 15634: il bene consegnato in anticipo è fruttifero anche per il solo godimento diretto, ma gli interessi compensativi ex art. 1499 c.c. sul prezzo residuo spettano esclusivamente per il periodo successivo alla data prevista per il definitivo, non per quello tra la consegna anticipata e tale data (con richiamo a Cass. n. 11605/2018, 20860/2014, 9043/2006, 3646/2001, 27051/2024). Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, sentenza 29 maggio 2026, n. 16917: scioglimento per mutuo dissenso con efficacia ex nunc; obbligo di restituzione dal momento dell'incontro delle volontà; ritardo ingiustificato nella riconsegna fonte di autonomo diritto risarcitorio. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, ordinanza 31 maggio 2026, n. 17144 e ordinanza 9 giugno 2026, n. 18649: nullità urbanistica e catastale come invalidità formali (Cass. SU 22 marzo 2019, n. 8230; Cass. Sez. 2, 15 ottobre 2025, n. 27531, ivi richiamate); conformità catastale come condizione dell'azione ex art. 2932 c.c.; difformità lievi che non impediscono la stipula; termine essenziale rinunciabile anche tacitamente. Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 14 gennaio 2009, n. 553 (alternatività tra ritenzione della caparra e risoluzione con risarcimento integrale), già esaminata nel Quaderno N.22. Le ordinanze n. 24687/2026, 5891/2024, 35280/2022, 10145/2025, 17144/2026 e 18649/2026 sono state lette nel testo integrale pubblicato dall'archivio ufficiale della Corte di Cassazione (SentenzeWeb); le sentenze n. 4074, 15634 e 16917 del 2026 nella parte pertinente; le pronunce anteriori al 2021 sono citate come richiamate nelle prime. Alla data di chiusura redazionale non risultano pronunce di legittimità successive al 18 agosto 2026 sul preliminare con consegna anticipata.

DOTTRINA E PRASSI

Sulla questione fiscale del comodato «enunciato» nel preliminare con consegna anticipata: L.C. Scordo, «La consegna anticipata dell'immobile e l'Agenzia delle Entrate. Non scomodate il comodato», Federnotizie. Il commento all'ordinanza n. 24687/2026 di PuntodiDiritto (24 agosto 2026) è stato usato come segnalazione iniziale; la ricostruzione del Quaderno si fonda esclusivamente sul testo integrale della pronuncia. Le pronunce sono consultabili su italgiure.giustizia.it; i testi normativi su normattiva.it.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale né sostituisce l'assistenza di un avvocato e di un notaio sul caso concreto; le clausole riportate sono modelli da adattare e non sostituiscono la redazione professionale del contratto. Le norme citate sono aggiornate alla data di chiusura redazionale (settembre 2026) e vanno verificate sul testo vigente (normattiva.it) prima di ogni decisione; la giurisprudenza di legittimità è consultabile su italgiure.giustizia.it (servizio SentenzeWeb). Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.

Quaderno USEC N.36 · Chiusura redazionale: settembre 2026 · Il presente Quaderno integra, per il preliminare di compravendita, il Quaderno N.22 «Garanzie sull'adempimento» e, per i difetti del bene, il Quaderno N.21 «Garanzie sul bene».