RISOLUZIONE N. 42

Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 4 novembre 2026

OGGETTO: Atti di compravendita immobiliare con riserva di proprietà di cui agli artt. 1523 e ss. del codice civile - Adempimenti di pubblicità immobiliare e voltura catastale

Sono pervenuti alla scrivente alcuni quesiti concernenti le compravendite immobiliari con patto di riservato dominio di cui agli articoli 1523 e seguenti del codice civile.

Nello specifico, in relazione a tale fattispecie sono emerse incertezze applicative riguardanti il corretto trattamento ai fini della pubblicità immobiliare, nonché il momento di esecuzione della voltura catastale oltre che la rappresentazione della fattispecie negli atti catastali.

Tali incertezze hanno dato luogo, nella prassi operativa, a soluzioni non uniformi con riferimento sia alle formalità di pubblicità immobiliare sia all'aggiornamento delle intestazioni catastali.

Ciò posto, al fine di assicurare un'applicazione omogenea della disciplina e di agevolare una uniformità di comportamento da parte degli Uffici, si forniscono le seguenti indicazioni interpretative e operative.

Inquadramento civilistico della fattispecie

Ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile[1], rubricato "*passaggio della proprietà e dei rischi"*, nella vendita a rate con riserva della proprietà il compratore acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, pur assumendone i rischi dal momento della consegna.

La fattispecie è caratterizzata dalla scissione tra il conseguimento immediato del godimento del bene e l'acquisto della proprietà, che resta riservata al venditore sino all'integrale pagamento del prezzo. Tale schema contrattuale consente al compratore di conseguire l'immediata disponibilità del bene oggetto di vendita, assumendone i relativi rischi, mentre il venditore conserva la proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo, momento al quale è differita la produzione dell'effetto traslativo.

Tale peculiare assetto degli interessi ha alimentato un ampio dibattito in dottrina circa la qualificazione giuridica della vendita con riserva della proprietà. In particolare, un orientamento interpretativo ha inquadrato l'istituto nella vendita sottoposta a condizione sospensiva il cui evento dedotto in condizione è rappresentato dall'integrale pagamento del prezzo. Invero, con specifico riguardo a tale ricostruzione, è stato evidenziato che nella vendita con riserva di proprietà l'effetto traslativo si produce *ex nunc* e non retroagisce al momento della stipulazione secondo il meccanismo invece tipico della condizione, sicché se ne è ricavata una decisa autonomia e peculiarità della vendita con patto di riservato dominio rispetto alla vendita sottoposta a condizione sospensiva[2].

---

[1] Nonostante la disciplina della vendita con riserva di proprietà sia collocata nella sezione del codice civile dedicata alla vendita di cose mobili, è pacifica l'applicabilità di tale tipo contrattuale anche alle compravendite immobiliari. In tal senso, *ex multis*, Cass. civ., sent. 24/11/2010, n. 23818; Cass. civ., sent. 14/04/1989, n. 1802; Cass. civ., sent. 15/04/1988, n. 2975, Cass. civ., sent. 03/04/1980, n. 2167.

[2] Secondo un'altra impostazione, la fattispecie integrerebbe una vendita obbligatoria, dalla quale deriverebbero effetti immediatamente obbligatori, mentre l'effetto reale resterebbe differito all'integrale pagamento del prezzo da parte del compratore. Anche questa ricostruzione, però, è stata oggetto di rilievi critici: si è osservato infatti che l'acquisto della proprietà consegue automaticamente al pagamento dell'ultima rata, senza necessità di una successiva attività del venditore. Un'ulteriore impostazione, poi, valorizzando la funzione di garanzia assolta dalla riserva, qualifica la posizione del venditore in termini di titolarità di un diritto reale di garanzia, a fronte di un immediato acquisto della proprietà da parte del compratore.

Ad ogni buon conto, in disparte la qualificazione teorica dell'istituto, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente valorizzato i due profili caratterizzanti che discendono dalla disciplina dettata dagli articoli 1523 e seguenti del codice civile: da un lato, l'immediata attribuzione al compratore delle facoltà di godimento e dei rischi inerenti al bene e, dall'altro lato, la permanenza della titolarità dominicale in capo al venditore sino al momento dell'integrale pagamento del prezzo.

Alla luce di tali caratteristiche, la vendita con patto di riservato dominio è sostanzialmente configurata quale contratto definitivo di compravendita[3], nel quale il trasferimento della proprietà è differito al momento del pagamento integrale del prezzo, senza necessità di una nuova manifestazione di volontà delle parti.

Pubblicità immobiliare

In relazione agli adempimenti di pubblicità immobiliare, occorre preliminarmente rilevare che la vendita immobiliare con riserva di proprietà è soggetta a trascrizione sin dal momento della stipulazione del relativo contratto in forza della previsione di cui all'articolo 2643, comma primo, n. 1), c.c. che assoggetta all'onere della trascrizione "*i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili*".

Il contratto di vendita con riserva della proprietà è astrattamente idoneo a produrre l'effetto traslativo, sebbene la proprietà resti riservata all'alienante sino all'integrale pagamento del prezzo. Il mancato pagamento del prezzo alle scadenze convenute è solo un'eventualità che non incide sull'assetto di interessi che la vendita con riserva della proprietà è destinata a realizzare.

[3] Tale schema negoziale, infatti, differisce sostanzialmente dalla sequenza contratto preliminare - contratto definitivo in quanto, al momento del pagamento del prezzo da parte del compratore, l'effetto traslativo, programmato già in via definitiva al momento della conclusione del contratto, si produce automaticamente senza che si imponga come necessaria una rinnovata manifestazione di volontà negoziale delle parti.

Tuttavia, l'esigenza di tutelare i terzi ispezionanti è presa in considerazione dal legislatore in tutte le ipotesi in cui l'effetto traslativo possa risultare precario[4], anche a seguito di iniziative giudiziarie di terzi[5].

In tal senso, il peculiare meccanismo traslativo della vendita con riserva della proprietà non incide sulla trascrivibilità dell'atto, ma impone, al fine di rendere una compiuta pubblicità, che la formalità renda conoscibile ai terzi l'esistenza di una riserva di proprietà in capo all'alienante affinché i creditori del dante causa e dell'avente causa risultino tutelati non solo dall'informazione, ma anche dall'eventuale opponibilità che di tale patto possa essere fatta valere.

Peraltro, la rappresentazione nei registri dell'esistenza della riserva della proprietà va ricondotta anche alla previsione di cui all'articolo 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 che, nel comma 4, prescrive "*Eventuali condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota ... devono essere riportati ... nel modello di nota*".

La locuzione "*patti di natura reale*" comprende pacificamente, già sul piano letterale, il patto di riservato dominio corredante la vendita in discorso. Non osta a tale conclusione il peculiare meccanismo traslativo che caratterizza la vendita con riserva della proprietà. Il differimento dell'acquisto della proprietà, infatti, incide sulla situazione giuridica dell'avente causa, che consegue il possesso del bene e ne assume i rischi, pur senza acquistare immediatamente la titolarità del diritto.

---

[4] Cfr. l'art. 2659 c.c. il quale, all'ultimo comma, dispone che "*se l'acquisto, la rinunzia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto*.".

[5] Si pensi all'articolo 2652 c.c. ("*Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi*"), comma primo, e in particolare i nn. 1 e 3, che prevedono, rispettivamente, tra gli altri casi, la trascrizione delle domande di risoluzione dei contratti e delle domande di rescissione, e "*le domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pronunziare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione*". Si consideri, ancora, l'articolo 2655 ("*Annotazione di atti e sentenze*"), comma primo, c.c. che prescrive l'annotazione della "*dichiarazione di nullità, l'annullamento, la risoluzione, la revocazione, l'avveramento della condizione* […]".

La giurisprudenza – affermando che le «*condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota" che possono essere riportati nello spazio predisposto nel modello (cosiddetto "quadro D"), alla stregua altresì delle precisazioni fornite nel decreto ministeriale e nella circolare Min. Finanze del 2 maggio 1995, attengono ad informazioni non già riguardanti il tipo di convenzione o negozio, ma ritenute ugualmente necessarie per una migliore conoscibilità della fattispecie pubblicizzata (ad esempio, la sottoposizione a termine o a condizione: art. 2659 c.c., comma 2), pur non potendo costituire oggetto di una autonoma nota*»[6] - pone invero il rilievo sull'accessorietà di tali patti, per affermare l'insussistenza dell'obbligo di separata nota in quanto gli stessi non assurgono ad autonomo negozio.

In tale ottica, pare rispondere pienamente alle richiamate esigenze di chiarezza nelle informazioni desumibili dai registri immobiliari, una modalità di trascrizione che evidenzi già nel *nomen iuris* dell'atto da trascrivere la peculiare fattispecie della "compravendita con riserva di proprietà", inserendo tale denominazione nell'apposito campo dedicato alla specificazione del negozio da trascrivere, ferma rimanendo la possibilità di pubblicizzare ogni idonea informazione aggiuntiva funzionale alla miglior pubblicità immobiliare (ad es. l'indicazione del momento in cui è stabilito il pagamento dell'ultima rata del prezzo) e salva l'opportunità di avvalersi in futuro, nel sistema di pubblicità immobiliare, di un apposito e specifico codice identificativo che venisse introdotto per l'individuazione della peculiare fattispecie codicistica in argomento.

Inoltre, la conoscenza della concreta operatività dell'evento traslativo della proprietà sarebbe poi assicurata dalla successiva formalità di annotazione relativa all'atto con cui si attesta l'avvenuto pagamento integrale del prezzo con il saldo dell'ultima rata che comporta, ai sensi del citato art. 1523 c.c., l'acquisto della proprietà dell'immobile in capo al compratore.

[6] *cfr.* Cass. civ., sez. II, sentenza, 16/10/2023, n. 28694.

Adempimenti catastali

La peculiarità del meccanismo traslativo che caratterizza la vendita con riserva della proprietà assume rilievo anche ai fini dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di voltura catastale nell'ambito del vigente sistema degli adempimenti immobiliari nel quale, per gli atti soggetti a trascrizione, l'aggiornamento delle intestazioni catastali è effettuato in via automatizzata sulla base dei dati contenuti nella relativa formalità di pubblicità immobiliare.

In tale contesto, rileva che la vendita con riserva della proprietà costituisce il titolo dal quale trae origine l'intera vicenda negoziale destinata a produrre, al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge, l'acquisto della proprietà da parte del compratore, sebbene tale effetto si produca in un momento successivo rispetto alla stipulazione del contratto.

Al riguardo, l'articolo 3 ("*Obbligo delle volture catastali*") del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650[7], recante "*Perfezionamento e revisione del sistema catastale*", al primo comma, stabilisce che "*Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali*".

La disposizione, nel riferire l'obbligo di voltura agli atti che "diano origine" al trasferimento, distingue tra il titolo dal quale trae origine la vicenda traslativa e il momento successivo in cui si produce l'effetto reale. L'obbligo di richiedere la

[7] L'art. 3 del d,P.R. n. 650/1972 stabilisce che "1. *Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali.* 2. *Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.* 3. *Le volture devono essere richieste mediante presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio tecnico erariale della provincia dove ha sede l'ufficio presso il quale ha avuto luogo la registrazione, ovvero della provincia ove si trovano i beni su cui si esercitano i diritti trasferiti.* 4. *È data facoltà di inviare le domande di volture per posta, mediante plico raccomandato*".

voltura risulta, pertanto, collegato alla formazione dell'atto che costituisce titolo della vicenda traslativa e che, nel caso di specie, considerata la peculiarità dell'istituto in esame, potrebbe anche non coincidere con il successivo consolidarsi dell'acquisto della proprietà.

In tale prospettiva, il contratto di compravendita con patto di riservato dominio, quale contratto definitivo di compravendita validamente perfezionato al momento della stipulazione, sarebbe riconducibile alla previsione di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 650 del 1972, in quanto atto che dà origine alla vicenda traslativa destinata a culminare nell'acquisto della proprietà da parte del compratore.

In questo contesto, infatti, assume una particolare rilevanza l'autonomia del modello di trasferimento dominicale che caratterizza l'atto di vendita con riserva di proprietà, il quale genera immediatamente in capo all'acquirente una peculiare situazione soggettiva di natura reale accompagnata da una qualificata aspettativa all'acquisto che peraltro non dipende da un evento esterno all'ambito operativo dell'acquirente medesimo.

L'atto di vendita in questione, in sostanza, produce immediatamente una complessa modificazione giuridica delle parti caratterizzata dalla contestuale disponibilità economica del bene in favore dell'acquirente e dal correlato trasferimento dei rischi operante fin dal momento della consegna del bene medesimo.

Ne deriva che l'esigenza dell'adempimento di voltura si correla già al momento della stipulazione e della registrazione dell'atto, ancorché l'acquisto della proprietà da parte del compratore sia destinato a consolidarsi, nel dispiegarsi di tale operazione negoziale a formazione progressiva, soltanto con l'integrale pagamento del prezzo; e, in tale quadro, il successivo verificarsi dell'effetto traslativo non determina l'insorgenza di un nuovo obbligo di aggiornamento catastale.

Né assume rilievo, in senso contrario, la circostanza che la proprietà si trasferisca soltanto al momento dell'integrale pagamento del prezzo: l'intestazione all'acquirente costituisce un adempimento di aggiornamento degli archivi, ma non incide sulla titolarità civilistica del diritto, che permane in capo al venditore fino all'integrale pagamento del prezzo.

Peraltro, anche sotto il profilo della rilevanza inventariale e fiscale delle risultanze catastali, queste ultime, nell'ambito delle ordinarie procedure di aggiornamento, consentirebbero comunque l'immediata identificazione della peculiare fattispecie in esame. Ciò in ragione delle modalità con cui viene eseguita la correlata trascrizione nei registri immobiliari che, mediante l'utilizzo della specifica denominazione dell'istituto negoziale interessato, consente il recepimento di quest'ultima nella voltura catastale rendendo, pertanto, agevolmente riconoscibile, anche nelle risultanze catastali, la peculiare natura dell'atto da cui trae origine la nuova intestazione.

****

Alla luce delle considerazioni che precedono:

a) ai fini della pubblicità immobiliare, il patto di riservato dominio deve essere adeguatamente menzionato nella nota di trascrizione ai sensi dell'articolo 17, comma 4, della legge n. 52 del 1985 e ciò può realizzarsi mediante la specifica indicazione del peculiare tipo di negozio giuridico da rendere conoscibile;

b) l'obbligo di richiedere la voltura catastale sorge già a seguito della stipulazione e della registrazione dell'atto di vendita con riserva della proprietà, ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. n. 650 del 1972, senza che il successivo integrale pagamento del prezzo comporti l'esecuzione di un'ulteriore voltura;

c) la rappresentazione della fattispecie negli atti catastali non richiede ulteriori specifiche annotazioni della riserva di proprietà, trovando applicazione le ordinarie modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali con le informazioni veicolate dalla relativa formalità di trascrizione nei registri immobiliari.

LA DIRETTRICE CENTRALE
firmato digitalmente