

Conformità catastale e planimetria non conforme: quando il giudice non può trasferire l'immobile ex art. 2932 c.c.

Quando il venditore si rifiuta di stipulare, il promissario acquirente può chiedere al giudice il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art. 2932 c.c. Ma se la planimetria depositata in catasto non rispecchia lo stato di fatto, e la difformità muove la rendita come nella chiusura di un portico, la domanda diventa improcedibile.

di [Gianluca Oreto](#) – 30.06.2026

Quando chi si è impegnato a vendere con un contratto preliminare poi si rifiuta di stipulare il definitivo, il promissario acquirente non resta senza tutela. Può rivolgersi al giudice e chiedere ai sensi dell'art. 2932 del codice civile una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. La richiesta presuppone, naturalmente, che chi agisce abbia già fatto la sua parte, pagando il prezzo o offrendolo nelle forme dovute. È quello che si chiama “esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto”, e di regola raggiunge il suo scopo.

C'è però un limite che spesso sfugge, perché anche per arrivare al trasferimento per via giudiziale l'immobile deve risultare in regola sul piano catastale, e la mancata conformità della planimetria allo stato dei luoghi può fermare tutto.

Lo conferma il Tribunale di Palermo con la sentenza n. 3921 del 12 giugno 2026, secondo cui la conformità catastale dell'immobile costituisce una condizione dell'azione anche nel giudizio diretto a ottenere, ai sensi dell'art. 2932, una sentenza che trasferisca la proprietà in luogo dell'atto mancante. Il ragionamento nasce da un'idea semplice. Quando pronuncia una sentenza costitutiva, il giudice non inventa nulla, ma confeziona l'atto che le parti avrebbero dovuto stipulare, ereditandone per intero i requisiti. Per cui, se quell'atto sarebbe stato nullo davanti al notaio per difetto di conformità catastale, la stessa carenza chiude la strada anche in aula. Resta fuori, e la pronuncia lo precisa, la nullità riservata ai soli trasferimenti, che non tocca il preliminare di vendita avente effetti meramente obbligatori.

Dal preliminare al rifiuto del venditore, fino al ricorso per il trasferimento

La storia è di quelle che si ripetono. Due promissari acquirenti avevano firmato il preliminare di un appartamento al piano terra, con due posti auto, versando 30.000 euro di caparra a fronte di un prezzo di 125.000 euro. Il contratto era stato prima sottoscritto dal proprietario e poi rinnovato, a breve distanza, con l'intervento della moglie quale procuratrice speciale del venditore, che nel frattempo sarebbe morto lasciandola erede universale.

Già nel preliminare le parti avevano messo nero su bianco un punto delicato, ovvero che la mancata consegna della documentazione attestante la regolarità urbanistica e catastale avrebbe reso inadempiente chi vendeva. Scaduto il termine fissato per il rogito senza che si arrivasse all'atto, la promittente venditrice si sfilava, sostenendo che quel termine fosse essenziale e che il contratto si fosse perciò sciolto da sé. Gli acquirenti la pensavano diversamente e, dopo un invito a comparire davanti al notaio rimasto senza esito, portavano la questione davanti al giudice, chiedendo in via principale la sentenza che, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, tenesse luogo del contratto non concluso, e in subordine l'attivazione della garanzia prevista da quella stessa clausola.

A cambiare il corso della causa è arrivato il sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio (CTU) nominato dal giudice, che trovava un dettaglio destinato a pesare più di ogni discussione sull'essenzialità del termine, ovvero la chiusura di un portico al piano terra che nei grafici depositati in catasto risultava ancora scoperto.

La conformità catastale oggettiva nella Legge n. 52/1985 e l'art. 2932 del codice civile

Per capire perché un portico chiuso possa bloccare un trasferimento occorre tenere insieme due norme che viaggiano su binari diversi. L'**art. 2932 del codice civile** permette a chi vi ha interesse di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto rimasto in sospeso, surrogando il consenso che manca. La pronuncia, però, non vive di vita propria, ma calza esattamente l'atto che le parti non hanno stipulato, e con esso ne assume i requisiti.

Tra questi c'è la conformità catastale oggettiva dell'**art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985**, introdotto dal Decreto-Legge n. 78/2010 (convertito dalla Legge n. 122/2010). La norma pretende che l'atto di trasferimento contenga l'identificazione catastale del bene, il rinvio alle planimetrie depositate e la

dichiarazione che dati e planimetrie corrispondano allo stato di fatto, a pena di nullità. Sul fronte urbanistico, la nullità gemella dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 colpisce anch'essa i soli negozi traslativi.

Quali scostamenti contino sul serio lo dice la prassi catastale e, in particolare, la **circolare n. 2 del 9 luglio 2010 dell'allora Agenzia del Territorio** fissa gli interventi che obbligano alla denuncia di variazione, fra cui quelli che incidono sulla consistenza e sulla rendita o che cambiano l'uso delle superfici scoperte come balconi e terrazze, lasciando fuori le modifiche puramente grafiche o nominative.

Cosa stabilisce il giudice sulla conformità catastale come condizione dell'azione

Alla luce del richiamato quadro normativo, il Tribunale ribadisce che la **conformità catastale oggettiva** è una condizione dell'azione, e che come tale deve esistere nel momento in cui il giudice decide, salva la facoltà di colmare il vuoto documentale anche in corso di causa. Non è la trovata del singolo giudicante, ma un'impostazione che la giurisprudenza di legittimità ripete da tempo e alla quale la pronuncia si allinea senza esitazioni.

C'è poi una soglia che il giudice maneggia con cura. Non ogni discordanza fra planimetria e realtà conta, ma solo quella che muove la **consistenza del bene** o l'attribuzione di categoria e classe, e quindi la **rendita**. La **chiusura del portico** vi rientra in pieno, perché trasforma una superficie scoperta in superficie chiusa e chiama la **denuncia di variazione**. Per questa ragione la domanda di trasferimento cade come improcedibile.

Qui conviene fermarsi su ciò che la sentenza non dice. La **regolarità urbanistica dell'immobile** non è stata in realtà accertata, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno della **difformità catastale**, ritenuta di per sé dirimente. Il giudice tiene anzi separati i due piani e chiarisce che la **nullità** appena richiamata, **catastale o urbanistica** che sia, morde i soli **atti traslativi** e **non il preliminare**, che resta valido pur con le sue irregolarità. A sbarrare la strada non è dunque un preliminare nullo, ma una condizione dell'azione che non c'è.

Portico chiuso e difformità catastale: le verifiche prima del rogito

Dal punto di vista tecnico il nodo è tutto nella trasformazione di uno spazio aperto in un ambiente chiuso. Un portico è una superficie coperta ma aperta sui lati, e tamponarlo genera un vano che cambia la consistenza dell'unità e ne sposta i parametri di stima. È esattamente la situazione che, sul piano operativo, impone l'**aggiornamento catastale** tramite denuncia di variazione (la **procedura DOCFA**), e finché quell'aggiornamento non arriva la planimetria depositata continua a raccontare un immobile diverso.

Sul piano sistematico vale la pena ricordare un equivoco che attraversa la pratica quotidiana, ovvero l'abitudine a trattare come sinonimi la **regolarità edilizia**, la **regolarità urbanistica**, lo **stato legittimo** e la **conformità catastale**, che descrivono invece profili diversi, governati da norme diverse e con conseguenze diverse. La pronuncia si muove soltanto sull'ultimo di questi profili, e proprio per questo **non qualifica la chiusura del portico come abuso edilizio**, lasciando quel giudizio impregiudicato.

Ciò significa che il riscontro fra planimetria catastale e stato di fatto va condotto come verifica a sé, dato che una sola difformità capace di muovere la rendita basta a fermare il trasferimento, anche quando a disporlo è il giudice.

Cosa insegna la pronuncia a chi compra e a chi verifica l'immobile

In conclusione il Tribunale di Palermo ha dichiarato improcedibile la domanda di trasferimento ex art. 2932 del codice civile, pur avendo riconosciuto l'inadempimento di chi vendeva e accolto la domanda subordinata, riconoscendo efficace il rapporto di locazione già previsto in via condizionata dalle parti, al posto del passaggio di proprietà.

Resta la lezione di metodo, che è poi quella che interessa al professionista. La conformità catastale non è una formalità da rinviare al tavolo del notaio, ma una condizione che lo stesso giudice deve trovare già soddisfatta prima di trasferire. Chi conta su una sentenza per piegare la resistenza di un venditore inadempiente scopre così che il giudice non gli darà la casa se la planimetria non rispecchia i luoghi. Ciò che non viene verificato prima non sparisce, aspetta soltanto il momento peggiore per riaffiorare, e quel momento, qui, è arrivato in aula.

La pronuncia si iscrive in una linea ormai ferma, che tratta la conformità catastale come condizione dell'azione di adempimento in forma specifica, e ne consegna una sola immagine. Il giudice può prendere il posto delle parti, ma non può firmare un atto che il notaio non avrebbe potuto rogare.

Domande frequenti su conformità catastale e art. 2932 c.c.

La planimetria deve essere conforme per ottenere la sentenza che trasferisce l'immobile ex art. 2932 c.c.?

Sì. La conformità tra planimetria depositata in catasto e stato di fatto è una condizione dell'azione e deve sussistere al momento della decisione, perché la sentenza costitutiva soggiace agli stessi requisiti dell'atto di trasferimento che sostituisce.

La chiusura di un portico è una difformità catastale rilevante?

Sì, quando trasforma una superficie scoperta in superficie chiusa, perché incide sulla consistenza e sulla rendita del bene e obbliga alla denuncia di variazione, a differenza delle modifiche puramente grafiche o nominative.

Il preliminare di vendita è nullo se manca la conformità catastale?

No. La nullità prevista per i difetti di conformità catastale e urbanistica riguarda i soli atti traslativi, non il preliminare ad effetti obbligatori, che resta valido. La conformità resta però necessaria per ottenere il successivo trasferimento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*