

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Rogito notarile: cos’è, documenti, costi e tempi

Il rogito è l'atto del notaio con cui la proprietà della casa passa da chi vende a chi compra.

IN BREVE

> Il rogito è l'atto del notaio con cui la proprietà della casa passa da chi vende a chi compra. Arriva dopo il compromesso, di solito entro 1-3 mesi. Quel giorno chi compra paga il saldo, firma l'eventuale mutuo e riceve le chiavi. Notaio e imposte li paga di regola chi compra; i documenti della casa li porta chi vende.

1-3 mesi
di solito tra compromesso e rogito

2% o 9%
imposta di registro, se compri da un privato

Chi compra
paga notaio e imposte, salvo accordi diversi

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è il rogito
02 Proposta, compromesso e rogito: le differenze
03 Quanto tempo passa tra compromesso e rogito
04 I documenti per il rogito
05 Cosa succede il giorno del rogito
06 Mutuo e rogito
07 Quanto costa il rogito e chi paga
08 Dopo il rogito
09 Fonti
10 Con Gromia
11 Esempio di calcolo
12 Domande frequenti

01 In breve: cos'è il rogito

Il rogito è l'atto pubblico di compravendita firmato davanti a un notaio. È il momento in cui la casa cambia proprietario: chi compra paga il saldo, chi vende consegna le chiavi, il notaio si occupa di registrare l'atto e di renderlo pubblico.

- **È il contratto definitivo:** arriva dopo la proposta d'acquisto e, di solito, dopo il compromesso.
- **Lo riceve un notaio:** la legge chiede la forma scritta per vendere una casa; l'atto notarile permette di trascriverla nei registri immobiliari.
- **Lo paga chi compra:** onorario del notaio e imposte, salvo accordi diversi.
- **Chi vende porta i documenti:** provenienza, catasto, APE, titoli edilizi, eventuale mutuo da chiudere.

COSA DICE LA LEGGE

I contratti che trasferiscono la proprietà di immobili devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, a pena di nullità (art. 1350 del Codice civile), e vanno trascritti nei registri immobiliari (art. 2643). Il notaio deve curare la trascrizione nel più breve tempo possibile (art. 2671).

02 Proposta, compromesso e rogito: le differenze

PASSAGGIO	COSA FA	EFFETTO
Proposta d'acquisto	Chi compra offre prezzo e condizioni, spesso con un assegno	Accettata da chi vende, vincola entrambi
Compromesso (preliminare)	Le parti si promettono di vendere e comprare, con caparra e data	Obbliga a firmare il rogito; va registrato entro 30 giorni
Rogito	Le parti firmano il contratto definitivo davanti al notaio	Trasferisce la proprietà

Il compromesso non trasferisce la casa: se una parte non si presenta al rogito, l'altra può tenere o chiedere la caparra, o chiedere al giudice di eseguire il contratto. Cosa succede quando la data salta è spiegato nell'articolo cosa succede se non si rispetta la data del rogito. Le differenze tra i tre documenti, nel dettaglio: proposta, preliminare e compromesso a confronto.

03 Quanto tempo passa tra compromesso e rogito

La legge non fissa un termine: la data la scrivono le parti nel compromesso. Di solito passano da uno a tre mesi. Il tempo serve soprattutto per due cose:

- **Il mutuo di chi compra:** tra richiesta, perizia e delibera la banca impiega in genere da 30 a 60 giorni.
- **Le verifiche del notaio:** provenienza, ipoteche, pignoramenti, conformità catastale e titoli edilizi. Più i documenti sono pronti, meno tempo serve.

Termini più lunghi sono normali per le case in costruzione o quando chi vende deve prima comprare. In quel caso conviene fare il preliminare dal notaio e trascriverlo: chi compra resta protetto da ipoteche o pignoramenti che dovessero arrivare nel frattempo (art. 2645-bis del Codice civile).

04 I documenti per il rogito

Il notaio li chiede alcune settimane prima, per fare le sue verifiche e preparare l'atto.

INFOGRAFICA

Chi porta cosa al rogito

Chi vende

- Documento, codice fiscale, stato civile
- Atto di provenienza
- Visura e planimetria conformi
- APE e titoli edilizi
- Spese condominiali, conteggio del mutuo

Chi compra

- Documento, codice fiscale, stato civile
- Compromesso e prova della caparra
- Dati per la prima casa, se ne ha diritto
- Mezzi di pagamento del saldo
- Documenti della banca, se c'è un mutuo

Chi vende

- **Identità e stato civile:** il regime patrimoniale dice se serve anche la firma del coniuge.
- **Atto di provenienza:** come è arrivata la casa, con compravendita, donazione o successione.
- **Visura e planimetria catastale:** nel rogito chi vende dichiara che corrispondono alla casa, a pena di nullità.
- **APE e titoli edilizi:** l'APE si allega all'atto; i titoli dimostrano la regolarità urbanistica.
- **Condominio e mutuo:** la dichiarazione dell'amministratore sulle spese e, se c'è un mutuo, il conteggio estintivo della banca alla data del rogito.

L'elenco completo, con dove si chiede ogni documento, è nella guida ai documenti per vendere casa.

Chi compra

- **Identità e stato civile**, come chi vende.
- **Compromesso registrato** e ricevute di caparra e acconti.
- **Requisiti prima casa:** nell'atto si dichiarano residenza, o l'impegno a trasferirla entro 18 mesi, e le altre case possedute. Cosa serve nei requisiti prima casa.
- **Saldo:** bonifico o assegni circolari, da concordare prima con il notaio. Nell'atto si dichiarano prezzo e mezzi di pagamento.
- **Mutuo:** la banca manda al notaio delibera, perizia e bozza del contratto.

05 Cosa succede il giorno del rogito

INFOGRAFICA

Il giorno del rogito



01	02	03	04	05
Identità	**Lettura**	**Firma**	**Saldo**	**Chiavi**
Il notaio controlla documenti e poteri delle parti	L'atto si legge ad alta voce e si corregge se serve	Firmano le parti e il notaio, poi il mutuo se c'è	Chi compra paga; parte va alla banca di chi vende	Consegna, salvo una data diversa scritta

Nell'atto si dichiarano, tra l'altro, il prezzo e come è stato pagato, l'eventuale agenzia con il suo compenso, la conformità catastale, i titoli edilizi e l'APE. Le parti possono chiedere che il saldo resti sul conto dedicato del notaio fino alla trascrizione dell'atto senza sorprese: è una tutela in più, soprattutto per chi compra (legge 147/2013, art. 1, comma 63).

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Fai un ultimo sopralluogo nella casa il giorno prima o la mattina del rogito: stato dei locali, arredi concordati, contatori. Dopo la firma ogni contestazione diventa più difficile.

06 Mutuo e rogito

Se chi compra ha un mutuo, il contratto di mutuo si firma dallo stesso notaio, lo stesso giorno, subito dopo il rogito. La banca eroga la somma, che va a chi vende, e il notaio iscrive l'ipoteca sulla casa.

Se è chi vende ad avere un mutuo, al rogito una parte del prezzo va direttamente alla sua banca per chiuderlo; poi la banca comunica la cancellazione dell'ipoteca. Come si organizza, nella guida su vendere casa con il mutuo in corso.

Prima del rogito la banca di chi compra fa la perizia e il notaio, spesso, una relazione preliminare sulla casa: cosa contiene nell'articolo sulla relazione notarile preliminare. Tempi e costi del mutuo sono nella guida al mutuo per comprare casa.

07 Quanto costa il rogito e chi paga

Per legge le spese della vendita sono a carico di chi compra, salvo patto diverso (art. 1475 del Codice civile).

VOCE	ACQUISTO DA UN PRIVATO	ACQUISTO DA UN'IMPRESA CON IVA
Imposta di registro	2% prima casa, 9% le altre, sul valore catastale; minimo 1.000 €	200 €
IVA	—	4% prima casa, 10% le altre, 22% di lusso
Imposte ipotecaria e catastale	50 € ciascuna	200 € ciascuna
Onorario del notaio	Libero, con preventivo	Libero, con preventivo

Il valore catastale si usa quando compri come persona fisica una casa da un privato: è la rendita rivalutata del 5% per 110 con la prima casa, per 120 negli altri casi. Calcola le tue imposte nel calcolatore qui sotto o nel calcolatore delle imposte di acquisto.

L'onorario del notaio non ha più una tariffa fissa: cresce con il valore e con la complessità, per esempio se c'è anche l'atto di mutuo. Il notaio deve comunicarlo prima con un preventivo scritto (D.L. 1/2012, art. 9): conviene chiederne due o tre.

Chi vende non paga il notaio, ma ha altri costi: agenzia, APE, eventuali regolarizzazioni, mutuo da chiudere. Sono tutti nella guida ai costi per vendere casa.

08 Dopo il rogito

- **Il notaio:** registra l'atto, lo trascrive nei registri immobiliari e aggiorna il catasto. Nessuno deve fare la voltura. La copia dell'atto arriva dopo la registrazione.
- **Chi compra:** se ha la prima casa, trasferisce la residenza entro 18 mesi; volta luce, gas e acqua; dichiara la TARI; comunica l'acquisto all'amministratore.
- **Chi vende:** chiude o volta le utenze alla data di consegna, chiude la TARI, paga l'IMU per i mesi in cui è stato proprietario.
- **Tasse:** chi vende entro cinque anni dall'acquisto verifica la plusvalenza.
- **Conservare:** copia dell'atto, ricevute dei pagamenti, fattura del notaio e dell'agenzia. Gli interessi del mutuo e alcune spese si detraggono nella dichiarazione dei redditi.

09 Fonti

- Codice civile, art. 1350, 1351 e 1475: forma scritta, preliminare e spese a carico di chi compra.
- Codice civile, art. 2643, 2645-bis e 2671: trascrizione dell'atto e del preliminare.
- Legge 52/1985, art. 29: conformità catastale nell'atto.
- Legge 147/2013, art. 1, commi 63-67: deposito del prezzo sul conto dedicato del notaio.
- D.L. 1/2012, art. 9: compenso dei professionisti e preventivo.

10 Con Gromia

Con Gromia l'agente segue la vendita fino al rogito: raccoglie i documenti, li controlla con te prima della proposta, prepara il compromesso e si coordina con il notaio scelto da chi compra e con la sua banca. Se vendi, parti dalla valutazione gratuita della tua casa; se cerchi casa, guarda gli immobili in vendita.

11 Esempio di calcolo

Imposte sull'acquisto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Chi vende	**Un privato**
Hai i requisiti prima casa?	**Sì**
Prezzo di acquisto	**€ 250.000**
Rendita catastale	

IMPOSTE DA PAGARE AL ROGITO

€ 5.100

Base: prezzo	**€ 250.000**
Imposta di registro 2%	**€ 5.000**
Imposta ipotecaria	**€ 50**
Imposta catastale	**€ 50**

Inserisci la rendita catastale: se compri come persona fisica, le imposte si calcolano sul valore catastale, di solito più basso del prezzo.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/imposte-acquisto-casa

12 Domande frequenti

Che cosa significa rogito?

Rogito è il nome comune dell'atto pubblico di compravendita ricevuto da un notaio. La parola viene dal latino rogare, chiedere: il notaio redige l'atto su richiesta delle parti. Con il rogito la proprietà della casa passa da chi vende a chi compra, il prezzo viene saldato e il notaio poi registra e trascrive l'atto nei registri immobiliari, rendendo l'acquisto valido anche verso i terzi. Nel linguaggio comune rogito, atto di compravendita e atto notarile indicano lo stesso documento.

Che differenza c'è tra compromesso e rogito?

Il compromesso, o contratto preliminare, è la promessa reciproca di vendere e comprare: fissa prezzo, caparra, data del rogito e condizioni, ma la casa resta di chi vende. Va registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni. Il rogito è il contratto definitivo, firmato davanti al notaio: trasferisce la proprietà e si paga il saldo. Se una delle parti non si presenta al rogito senza un valido motivo, l'altra può trattenere o chiedere la caparra, o chiedere al giudice l'esecuzione del preliminare.

Chi sceglie il notaio e chi lo paga?

Di solito lo sceglie chi compra, perché è lui a pagarlo: l'art. 1475 del Codice civile mette a carico dell'acquirente le spese della vendita, salvo patto diverso. Chi compra paga quindi l'onorario del notaio e le imposte dell'atto. Chi vende paga solo i servizi che riguardano lui, come una procura o la cancellazione di un'ipoteca non legata a un mutuo estinto. L'onorario è libero: il notaio deve comunicarlo prima con un preventivo, quindi conviene chiederne più d'uno.

Quanto costa il rogito?

Il costo del rogito è fatto di due parti. Le imposte sono fissate dalla legge: comprando da un privato, registro al 2% del valore catastale con l'agevolazione prima casa o al 9% negli altri casi, con un minimo di 1.000 €, più 50 € di imposta ipotecaria e 50 € di catastale; comprando da un'impresa, l'IVA più tre imposte fisse da 200 €. L'onorario del notaio è libero e cresce con il valore e con la complessità, per esempio se c'è anche un mutuo.

Quanto tempo passa tra compromesso e rogito?

Non c'è un termine di legge: la data la decidono le parti nel compromesso. Di solito passano da uno a tre mesi, il tempo per la delibera del mutuo, che richiede in genere da 30 a 60 giorni, e per le verifiche del notaio. Termini più lunghi sono comuni con le case in costruzione o quando chi vende deve prima comprare un'altra casa. Se tra compromesso e rogito passano molti mesi, conviene trascrivere il preliminare, che protegge chi compra.

Si può fare il rogito senza compromesso?

Sì. Il compromesso non è obbligatorio: se la proposta d'acquisto accettata è completa e il notaio ha i documenti, si può andare direttamente al rogito. La proposta accettata va però registrata all'Agenzia delle Entrate, perché vale come contratto preliminare. Saltare il compromesso funziona quando i tempi sono brevi e non serve un mutuo con perizia lunga; negli altri casi il compromesso serve a fissare per iscritto caparra, data del rogito, stato della casa e cosa resta dentro.

Cosa succede dopo il rogito?

Il notaio registra l'atto all'Agenzia delle Entrate, lo trascrive nei registri immobiliari nel più breve tempo possibile e aggiorna l'intestazione al catasto: chi compra non deve fare la voltura. Se il prezzo era depositato sul conto del notaio, viene girato a chi vende dopo la trascrizione senza sorprese. Chi compra con l'agevolazione prima casa deve trasferire la residenza nel Comune entro 18 mesi, se non l'ha già. Entrambi aggiornano utenze, TARI e amministratore di condominio.

Quando si ricevono le chiavi?

Di solito il giorno del rogito, subito dopo la firma e il pagamento del saldo. Le parti possono però concordare una consegna successiva, per esempio se chi vende deve prima traslocare: in quel caso la data va scritta nel compromesso e ripetuta nell'atto, insieme a cosa succede se la casa non viene liberata in tempo. Al momento della consegna conviene leggere e fotografare i contatori e firmare un breve verbale con lo stato della casa e gli arredi lasciati.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.