RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di MARCO NESSI

Trascrizione del preliminare: valore dei limiti annuale e triennale

Gli effetti prenotativi derivanti dalla trascrizione del preliminare sono subordinati al rispetto di termini tassativi, non derogabili a posteriori neanche in caso di accordo delle parti (Cass., sent. 22.03.2025 n. 7634).

Il caso trattato nella sentenza n. 7634/2025 ha riguardato un contratto preliminare di compravendita immobiliare trascritto nel 2009, in cui la stipula del definitivo (prevista per ottobre dello stesso anno) è stata poi perfezionata e trascritta soltanto nel 2012.
La Corte ha **rigettato la tesi secondo cui il termine di 1 anno dalla data fissata per la stipula del definitivo (essendo destinato a tutelare le parti private) può essere oggetto di proroga convenzionale,** previa trascrizione del definitivo stesso entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare. Infatti, secondo la Suprema Corte, questa lettura della norma contrasta con la natura e la funzione dell'istituto della trascrizione, che ha natura pubblicistica e rilevanza esterna, essendo deputato a garantire l'opponibilità degli atti a terzi e la certezza dei traffici giuridici. È proprio questa funzione a determinare il carattere inderogabile (se non nei limiti previsti dalla stessa norma) dei termini previsti dall'art. 2645-bis, cc. 2 e 3 c.c.

Con riferimento a quanto sopra può essere opportuno ricordare che, a livello normativo:
- **il termine di 1 anno** rappresenta il periodo entro il quale la trascrizione del contratto definitivo conserva l'effetto retroattivo della prenotazione originaria;
- **il termine di 3 anni** costituisce il limite massimo entro cui è comunque possibile effettuare la trascrizione di un atto esecutivo del preliminare (anche rinnovando la trascrizione, ma con perdita del grado).

Ai fini dell'efficacia verso i terzi, la proroga del termine per la stipula deve **risultare da un atto scritto e trascritto prima della scadenza del termine annuale.** In mancanza di questa formalizzazione, la trascrizione del contratto definitivo, avvenuta dopo il decorso dell'anno, non produce effetti retroattivi e il preliminare si considera privo di effetti prenotativi, esponendo l'acquirente al rischio di soccombere rispetto a diritti di terzi eventualmente intervenuti medio tempore (come ipoteche, sequestri o vendite successive). In termini sistematici, si tratta di un'applicazione coerente del principio di pubblicità legale, che trova fondamento nell'art. 2643 e ss. c.c. e si collega alla funzione dell'art. 2740 c.c., il quale sancisce la responsabilità patrimoniale universale del debitore.
Del resto, lasciare indefinitamente *"prenotato"* un bene immobile attraverso un preliminare trascritto senza successiva stipula definitiva significherebbe svuotare di efficacia la pubblicità immobiliare, inibendo la libera circolazione dei beni e l'affidamento dei terzi sul contenuto dei registri.

È interessante notare come la pronuncia si inserisce nel contesto di una giurisprudenza in evoluzione che, pur riconoscendo ampi margini all'autonomia negoziale, riafferma con decisione i **limiti strutturali imposti dall'ordinamento per esigenze di tutela collettiva.** Ne deriva una raccomandazione operativa chiara: chiunque intenda prorogare i termini per la stipula del contratto definitivo deve non solo prevederlo contrattualmente, ma anche formalizzarlo con atto scritto, e provvedere tempestivamente alla sua trascrizione, al fine di mantenere la continuità degli effetti e proteggersi da pretese concorrenti.

PRODOTTO EDITORIALE
Ratio Immobili e Fisco
Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.
In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".
SCOPRI L'ABBONAMENTO


Riproduzione vietata - sabato 12 aprile 2025