

Fotovoltaico, trascrizione con efficacia triennale per i contratti preliminari

Diritti di superficie

Nessuna deroga è stata prevista dall'estensione della durata minima

Angelo Busani

L'efficacia della trascrizione dei contratti preliminari nei registri immobiliari non può eccedere i tre anni, in base all'articolo 2645-bis del Codice civile, anche se si tratta di contratti aventi a oggetto la concessione del diritto di superficie su terreni al fine dell'installazione di impianti produttori di energia da fonti rinnovabili, la cui durata minima non può essere inferiore a sei anni in virtù dell'articolo 5, comma 2-bis, del Dl 63/2024 convertito dalla legge 101/2024 (normativa commentata dal Sole 24 Ore del 25 agosto 2024). Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 4/E/2025. Inoltre, nel documento di prassi si osserva che non è soggetto a pubblicità (trattandosi di un effetto ex lege) il fatto che, al termine del primo sessennio, la durata dei contratti in questione si rinnovi per ulteriori sei anni.

Disponendo che l'efficacia della trascrizione si disallinea dalla durata del contratto, l'Agenzia assume quindi una posizione restrittiva rispetto a una possibile più ampia interpretazione che avrebbe potuto essere effettuata con riguardo alla combinazione tra l'articolo 2645-bis

del Codice civile e la nuova normativa in tema di durata minima. Infatti non sarebbe stato implausibile ritenere che l'obbligo di durata minima sessennale non può non essere connesso con la normativa codicistica in tema di efficacia solo triennale del contratto preliminare.

L'argomento che suffraga la conclusione cui l'Agenzia giunge è che la norma contenuta nel comma 2-bis dell'articolo 5 del Dl 63/2024 non ha espressamente disposto alcunché in materia di trascrizione: quindi non si potrebbe riconoscere a tale norma alcuna efficacia derogatoria implicita rispetto alla disciplina generale in tema di trascrizione dei contratti preliminari (articolo 2645-bis del Codice civile).

La trascrizione del contratto preliminare serve invero per proteggere chi acquista da eventi pregiudizievoli (ad esempio, il fatto che il venditore venda lo stesso bene più volte a soggetti diversi oppure che il venditore venga colpito da ipoteche giudiziali, sequestri, pignoramenti o altri vincoli pregiudizievoli) e francamente ha poco senso che un preliminare non possa durare meno di sei anni se poi la protezione che il preliminare offre è solo di tre anni; senza poi considerare che il rischio per chi compra tanto più aumenta quanto più la data del contratto definitivo è lontana e che quindi il periodo di maggior rischio viene a essere proprio quello che finisce per non essere protetto a causa della cessazione di efficacia della trascrizione.