

Divieto di alienazione: è valido il preliminare con rogito post scadenza

La prima cassazione sul punto

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 23 AGOSTO 2021 | Angelo Busani

LA PRIMA CASSAZIONE SUL PUNTO

Qualora vi sia un vincolo di inalienabilità temporanea di un bene immobile, è valido il contratto preliminare stipulato nel periodo di divieto, se preordinato alla stipula di un contratto definitivo per il tempo in cui il vincolo di inalienabilità abbia cessato la sua vigenza; e non è illegittima la consegna dell'immobile oggetto del contratto preliminare, nel periodo intercorrente tra il contratto preliminare e il rogito. È questa la decisione contenuta nell'ordinanza della Cassazione n. 21605 del 28 luglio 2021 (probabilmente priva di precedenti in sede di giurisprudenza di legittimità), la quale interviene su una questione che, nella prassi professionale, è sempre fonte di incertezza poiché, quando vige un divieto di inalienabilità per un certo periodo, spontaneamente ci si pone il dubbio se anche la contrattazione preliminare sia impedita in tale periodo. Si pensi, ad esempio, al divieto di alienazione quinquennale disposto dall'articolo 20 della legge Botta-Ferrarini (n. 179/1992) per gli «alloggi di edilizia agevolata» (di solito costruiti dalle cooperative) a meno che vi sia una «autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi»; oppure al divieto di alienazione che derivi da una convenzione urbanistica stipulata tra un Comune e un'impresa sviluppatrice di un intervento costruttivo (spesso imposto nell'ambito dei cosiddetti "piani per insediamenti produttivi"); oppure, infine, anche a un divieto di alienazione che derivi da una contrattazione tra privati. La decisione della Cassazione giunge, dunque, opportuna per sgomberare finalmente il campo dai dubbi una volta per tutte: non può essere addotta la nullità del contratto preliminare (come si pretendeva da una delle controparti del giudizio che ha avuto esito nell'ordinanza n. 21605 e che nei suoi tre gradi è stato caratterizzato da decisioni tutte conformi) stipulato nel periodo in cui vige il divieto di alienazione, in quanto il preliminare ha solamente un effetto obbligatorio e quindi non viola il divieto di trasferimento. Né in termini di illegittimità può essere qualificata la situazione che si verifica nel caso in cui, nel periodo intercorrente tra il contratto preliminare e il contratto definitivo, durante il quale vige il divieto di inalienabilità, al promissario acquirente sia consegnato l'immobile oggetto del contratto. Secondo la Cassazione, infatti, non si ha, in tal caso, «un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori». Non essendovi, dunque, alcuna anticipazione di effetti traslativi, la consegna dell'immobile al promissario acquirente, «in quanto evenienza fattuale», non può incidere sul divieto di alienazione. Angelo Busani © RIPRODUZIONE RISERVATA