

Civile Sent. Sez. 2 Num. 7634 Anno 2025

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 22/03/2025



SENTENZA

sul ricorso 21858-2022 proposto da:

[REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED]

- ricorrente -

contro

[REDACTED]

- intimati -

avverso la sentenza n. 795/2022 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 30/06/2022;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto dott. STEFANO PEPE;

udito l'avv. [REDACTED], per la parte ricorrente, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 23.3.2017 [REDACTED] evocava in giudizio [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] innanzi il Tribunale di Genova, invocando l'inefficacia della trascrizione del contratto preliminare di compravendita del 9.4.2009, in virtù del quale [REDACTED] e [REDACTED] si erano impegnati a trasferire la proprietà di un bene immobile a [REDACTED], che a sua volta si era impegnata ad acquistarla, perché il rogito definitivo era intervenuto il 5.4.2012 ed era stato trascritto l'11.4.2012, oltre un anno dopo la scadenza del termine previsto dalle parti per la stipulazione del rogito definitivo, fissato per il 9.10.2009, nonché chiedendo dichiararsi la natura simulata, o comunque revocarsi, del predetto contratto definitivo del 5.4.2012. L'istituto di credito attore esponeva che l'[REDACTED] e la [REDACTED] erano suoi debitori in virtù di decreto ingiuntivo del 22.10.2009, opposto dai predetti ingiunti, sulla base del quale era stata iscritta ipoteca giudiziale sul cespite oggetto di causa in data 17.12.2009, successivamente alla trascrizione del contratto preliminare di compravendita, avvenuta il 30.4.2009.

Si costituivano in giudizio, con separate comparse, [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED], resistendo alla domanda.

Con sentenza n. 2479/2019 il Tribunale di Genova rigettava la domanda, ritenendo che l'intervenuto decorso del termine di un anno dalla stipula del preliminare potesse essere rilevato solo dalle parti e dunque considerando ancora efficace il predetto preliminare; escludendo la natura simulata dell'atto, a fronte del pacifico versamento del prezzo pattuito per la compravendita; e rigettando la domanda di revoca, a fronte della ravvisata buona fede del terzo acquirente.

Con la sentenza impugnata, n. 795/2022, la Corte di Appello di Genova accoglieva il terzo motivo di gravame proposto da [REDACTED] [REDACTED] -cui nelle more del giudizio di appello è succeduta [REDACTED], cessionaria *pro soluto* del credito vantato dalla banca nei confronti dell' [REDACTED] e della [REDACTED], a sua volta rappresentata dalla mandataria [REDACTED] - dichiarando inefficace, nei confronti dell'istituto di credito, la trascrizione del contratto preliminare di compravendita, perché il rogito definitivo sarebbe stato stipulato e trascritto entro il termine di tre anni dalla firma del preliminare, ma dopo la scadenza del termine di un anno dalla data che le parti avevano indicato, nel predetto accordo preliminare, per la firma del definitivo.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione [REDACTED] [REDACTED], affidandosi ad un unico motivo.

L'originario creditore [REDACTED], la sua cessionaria *pro soluto* [REDACTED] [REDACTED], la mandataria di quest'ultima [REDACTED] [REDACTED], nonché [REDACTED], in proprio e quale erede di [REDACTED], *medio tempore* deceduta, sono rimasti intimati e non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'adunanza camerale, il P.G. ha depositato requisitoria scritta, insistendo per l'accoglimento del ricorso, e la parte ricorrente ha depositato memoria.

Sono comparsi all'udienza pubblica il P.G., nella persona del sostituto dott. Stefano Pepe, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso e l'avv. [REDACTED], per la parte ricorrente, il quale ha insistito per l'accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 2645 bis c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che il termine di un anno decorrente dalla data prevista per la stipula del definitivo, di cui al terzo comma della disposizione suindicata, avesse natura perentoria, con la conseguenza che il suo vano decorso renderebbe priva di effetti la trascrizione del contratto preliminare di compravendita. Ad avviso della società ricorrente, infatti, la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2645 bic c.c. prevede due termini, al decorso dei quali la trascrizione del preliminare diverrebbe priva di effetti; l'uno di essi –in particolare, quello di tre anni dalla data di trascrizione del contratto preliminare– avrebbe natura perentoria *ope legis*, in quanto posto a tutela di un interesse pubblico, rappresentato dall'esigenza di impedire che la mera trascrizione di un preliminare possa frustrare *sine die* le ragioni dei creditori del promittente venditore, anche nel caso in cui l'accordo non sia portato ad esecuzione entro un termine ragionevole dalla sua conclusione e pubblicità; l'altro, invece –ovverosia quello di un anno dalla data che le parti hanno indicato, nel preliminare, per la firma del rogito di compravendita– sarebbe invece posto a tutela di interessi privati, e quindi liberamente prorogabile dalle parti, fermo il rispetto del primo termine triennale di cui anzidetto. Di conseguenza, soltanto una delle parti del contratto preliminare avrebbe diritto di far valere, nei confronti dell'altra, il decorso del termine annuale di cui si discute, assumendone

la natura perentoria. Natura che, per altro verso, non potrebbe discendere soltanto dall'utilizzazione, nel contratto preliminare, di espressioni quali "entro e non oltre", essendo sempre consentito alle parti di consentire l'adempimento tardivo, ove il termine non abbia natura essenziale.

La censura è infondata.

La Corte di Appello ha richiamato il precedente di questa Corte n. 22454 del 2014, con il quale è stato affermato il principio secondo cui "In tema di trascrizione del contratto preliminare, l'inutile decorso del termine triennale di cui all'art. 2645 bis, terzo comma, c.c., in quanto modalità cronologica intrinsecamente connessa all'effetto prenotativo ad essa correlato, è rilevabile d'ufficio, rispondendo a ragioni di pubblico interesse il ripristino del regime di libera disposizione e circolazione dei beni" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22454 del 22/10/2014, Rv. 632954). Ad avviso della Corte distrettuale, in tale precedente sarebbe stata affermata la rilevabilità d'ufficio non soltanto del termine triennale decorrente dalla trascrizione del contratto preliminare, ma anche di quello annuale decorrente dalla scadenza della data prevista per il definitivo, poiché nella motivazione questa Corte avrebbe parlato, al plurale, dei "termini di cui all'art. 2645 bis c.c." (cfr. pagg. 8 e 9 della sentenza impugnata). In effetti, anche se il precedente di questa Corte sopra richiamato si è occupato, specificamente, della questione della rilevabilità di ufficio del termine triennale decorrente dalla trascrizione del contratto preliminare, e non anche di quello, diverso, di un anno dalla scadenza della data prevista per la firma del rogito definitivo, che costituisce invece oggetto precipuo del presente giudizio, la decisione fa riferimento, in motivazione, ad entrambi i termini, non escludendo la rilevabilità

d'ufficio anche dell'inutile decorso di quello annuale, di cui si controverte nel presente ricorso.

In proposito, giova osservare che la disposizione di cui al terzo comma dell'art. 2645 bis c.c. prevede, espressamente, che "*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2*". Il legislatore, dunque, non ha operato alcuna distinzione tra il regime dei due termini previsti dalla norma, limitandosi a prevedere che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti, rispettivamente: qualora il preliminare indichi una data per la stipulazione del contratto definitivo, se quest'ultimo non venga trascritto entro un anno da tale data; e, "*in ogni caso*" qualora la trascrizione del contratto definitivo non sia eseguita entro il termine di tre anni dalla trascrizione del contratto preliminare.

A tale considerazione deve aggiungersi che la norma di cui all'art. 2645 bis c.c. si colloca nella parte del codice dedicata alla disciplina della trascrizione, che costituisce istituto preposto alla tutela dei terzi: le norme sulla trascrizione, infatti, regolano l'opponibilità del contratto nei confronti di questi ultimi. Ne deriva che l'approccio alla disposizione deve tener conto innanzitutto della sua destinazione, appunto rivolta a proteggere non già gli interessi delle parti stipulanti, bensì dei soggetti estranei alla stipulazione. Rispetto alle prime, infatti, la fonte dei diritti e degli obblighi è costituita dal contratto stesso, a prescindere quindi dal fatto che esso sia stato, o meno, trascritto. La trascrizione, in altri

termini, non modifica il regime del rapporto giuridico intercorrente tra le parti stipulanti, le quali sono vicendevolmente obbligate per effetto dell'accordo tra di loro raggiunto.

La pubblicità, invece, si colloca su un piano distinto rispetto agli effetti giuridici direttamente derivanti, per le parti, dai negozi che queste ultime pongono in essere. Essa, infatti, è uno strumento di conoscenza per i terzi e pertanto attribuisce al comportamento dei diversi soggetti a vario titolo interessati allo stesso bene diritti ed aspettative tutelate dalla legge, senza spiegare alcuna conseguenza in relazione agli effetti dei negozi che sono ad essa assoggettati. Si afferma infatti, in dottrina, che la trascrizione, se effettuata, non è in grado di attribuire carattere reale ad un contratto avente carattere obbligatorio; essa, inoltre, non sana mai vizi di un contratto invalido, né crea effetti diversi da quelli propri del contratto posto in essere. In altre parole, essa si muove su un piano diverso rispetto agli effetti negoziali realizzati tra le parti, limitandosi a favorire, tra più soggetti potenzialmente interessati al medesimo bene, colui che abbia trascritto per primo, non per agevolarlo in assoluto, ma sulla base del criterio secondo cui chi ha trascritto per primo ha agito sulla scorta di un affidamento emergente dalle risultanze dei registri immobiliari, mentre chi ha trascritto per secondo era a conoscenza dell'esistenza, sul bene, di una precedente trascrizione, e dunque di una situazione potenzialmente critica. In tal caso, la pubblicità spiega la sua valenza di strumento per superare conflitti tra i soggetti, considerato che le situazioni giuridiche risultanti dai registri non potevano non essere conosciute da parte del secondo trascrivente.

Il tema della pubblicità immobiliare trova il suo fulcro problematico –ed insieme la sua ragione giustificativa– nell'intento di raccordare il diritto sostanziale, caratterizzato dal trasferimento del bene sulla base

del semplice consenso (ex art. 1326 c.c.), con il criterio della priorità della trascrizione (ex art. 2644 c.c.). Con la legge n. 30 del 1997 il legislatore ha voluto assicurare tutela al contraente debole, specialmente con riguardo alle compravendite di immobili nelle quali la parte promittente venditrice, sia una società immobiliare, ponendolo al riparo da possibili comportamenti scorretti del venditore. Si è voluto, cioè, assicurare al promissario acquirente, una duplice vantaggio:

a) sul piano fisiologico della vicenda, cioè allorquando il preliminare si traduca nel definitivo, assicurargli la priorità della trascrizione del definitivo rispetto ad un altro acquirente che abbia trascritto il suo titolo di acquisto successivamente alla trascrizione del preliminare; in questo modo, la norma sulla trascrizione del contratto preliminare si inserisce nella primaria funzione che è destinata ad assolvere la pubblicità immobiliare: rendere cioè inopponibile il secondo acquisto (ancorché formalmente avvenuto per primo in ordine di tempo) rispetto a colui che abbia trascritto anticipatamente sui registri immobiliari il contratto preliminare, facendo retroagire gli effetti della trascrizione del contratto definitivo al momento della trascrizione del preliminare del quale lo stesso costituisce adempimento;

b) sul piano patologico, invece, ovverosia allorquando per qualsiasi motivo non si addivenga alla stipulazione del contratto definitivo o di un negozio avente effetti corrispondenti, porre al riparo il promissario acquirente nei confronti dei creditori dell'altra parte, riconoscendogli un effetto prenotativo sul bene negoziato.

La dottrina che ha approfondito il problema della trascrizione del contratto preliminare ha sottolineato come lo scopo precipuo di tale strumento non sia quello di realizzare una pubblicità compiuta, bensì di effettuare una sorta di prenotazione della data dell'iscrizione pubblicitaria, analogamente a quello che avviene, per effetto dell'art.

2652, n. 2 c.c., per le domande dirette ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre. Caratteristica della detta prenotazione è che la pubblicità prenotativa non è fine a se stessa, ma abbisogna di essere completata da un altro segmento, che deve rispondere a tutti i presupposti essenziali dell'effetto destinato ad essere iscritto nel pubblico registro; scopo della prenotazione, in altri termini, è soltanto –come già detto– quello di fare anticipare la data degli effetti della pubblicità del definitivo ad un momento anteriore, corrispondente per l'appunto a quello della trascrizione del preliminare.

In altre parole, la prenotazione non può reggersi mai da sola, ma abbisogna di essere supportata dal secondo momento, che si realizza con la stipulazione, e la trascrizione, di un negozio ad effetti reali che costituisca adempimento degli obblighi nascenti dal contratto preliminare. In questo modo i due momenti si saldano e la trascrizione del primo negozio assolve al suo compito di rendere inopponibili, rispetto alla trascrizione del contratto definitivo, tutte le trascrizioni od iscrizioni verificatesi nel periodo intermedio corrente tra i due atti. La prenotazione, pertanto, ha un compito ridotto, perché, se considerata in sé stessa, costituisce una forma di pubblicità ancora incompleta; essa, tuttavia, è pur sempre elemento della pubblicità e quindi ricade sotto l'ambito di applicazione della disposizione di cui all'art. 2644 c.c., che sintetizza uno degli scopi principali della pubblicità immobiliare: calcolare la priorità dell'acquisto non sulla base del principio del *prior in tempore potior in iure*, bensì del diverso principio che prevale chi trascrive per primo. Tanto è vero che, nel conflitto tra il contratto preliminare trascritto ed un contratto definitivo non trascritto, o trascritto successivamente, ancorché avente data certa anteriore al preliminare stesso, prevale quest'ultimo, ove il progetto negoziale in esso contenuto sia portato a compimento nel rispetto dei termini

previsti dal contratto stesso e dalla norma di legge di cui all'art. 2645 bis c.c.

Nei confronti dei terzi, dunque, la trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto un immobile spiega effetti diretti, ed assicura la conoscibilità del negozio concluso tra le parti, e dunque la sua opponibilità anche a coloro che non hanno preso parte alla sua stipulazione. Da quanto precede deriva che le parti sono sempre libere di regolare gli effetti del loro accordo nell'esercizio della loro autonomia negoziale, fermo il rispetto degli obblighi e divieti previsti dalla legge a garanzia degli interessi pubblici, consacrati in norme di carattere inderogabile; ma tale libertà diviene, appunto, opponibile ai terzi estranei al contratto soltanto nel rispetto delle previsioni dettate dalle norme sulla sua trascrizione.

Ciò implica la possibilità, per i paciscenti, di posticipare il termine originariamente fissato dal contratto preliminare per la stipula del rogito definitivo, ma l'opponibilità ai terzi di tale accordo modificativo dell'iniziale progetto negoziale si produce soltanto a condizione che sia rispettato *"in ogni caso"* il termine di tre anni dalla trascrizione del preliminare e che la proroga della data fissata *ab origine* per il rogito intervenga prima della scadenza del termine annuale previsto dal terzo comma dell'art. 2645 bis c.c. e mediante atto debitamente trascritto. In caso contrario, fermi gli effetti tra le parti dell'accordo modificativo dell'originario progetto negoziale, lo stesso non può essere validamente ritenuto opponibile ai terzi.

La *ratio* della previsione di un termine finale di validità degli effetti della trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto beni immobili è evidente, e risiede nella duplice esigenza di evitare, da un lato, che il promittente venditore, tramite, un preliminare *"di comodo"*, possa sottrarre a tempo indeterminato un suo immobile alla garanzia

patrimoniale generica di cui all'art. 2740 c.c.; e, dall'altro lato, che mediante lo strumento del contratto preliminare trascritto si realizzi, di fatto, la sottrazione di un determinato bene alla libera circolazione. Il termine finale degli effetti della trascrizione, peraltro, come già detto non incide sul rapporto negoziale, per cui rimangono invariate le obbligazioni del promittente venditore e del promissario acquirente, con l'unica rilevante differenza che quest'ultimo non godrà più dell'effetto prenotativo derivante dalla trascrizione del preliminare, una volta che questa sia divenuta inefficace.

Ambedue i termini previsti dall'art. 2645 bis c.c., pertanto, corrispondono ad interessi di carattere generale; mentre il primo è prorogabile dalle parti nel rispetto delle prescrizioni sopra indicate (ovverosia mediante atto che venga trascritto prima della scadenza del termine annuale dalla data prevista *ab origine* per la stipula del definitivo), il secondo non è in alcun modo disponibile dalle parti, per cui qualora il termine di stipula del contratto definitivo previsto dal preliminare sia più lungo di tre anni, oppure in caso di proroga su comune accordo delle parti che ecceda detto termine, il preliminare dovrà essere nuovamente trascritto, e la nuova trascrizione prenderà il grado dal momento della sua esecuzione, con salvezza dei diritti dei terzi che abbiano trascritto un titolo sull'immobile anteriormente ad essa. Si tratterà infatti di una nuova trascrizione, e non di una rinnovazione, perché quest'ultima consentirebbe di prolungare gli effetti della precedente trascrizione oltre il termine massimo di legge (tre anni dalla trascrizione del contratto preliminare), frustrando le esigenze che sono alla base della prescrizione normativa.

Né, per concludere, appare decisiva la circostanza che la disposizione di cui all'art. 2645 bis c.c. abbia previsto un doppio termine, poiché le due ipotesi operano su piani alternativi e

corrispondono alla stessa *ratio*. Se le parti hanno previsto una data per la stipula del contratto definitivo, infatti, esso dev'essere trascritto entro un anno da tale data, sotto pena di inefficacia della trascrizione del preliminare; *"in ogni caso"* (come recita il terzo comma dell'art. 2645 bis c.c.) e quindi sia quando la data per la firma del definitivo non sia stata fissata nel preliminare, sia quando essa sia stata individuata, originariamente o per effetto di proroga, a distanza di più di tre anni dalla trascrizione del preliminare, gli effetti della prenotazione cessano comunque dopo tre anni da quest'ultima data. La norma, quindi, non limita l'autonomia negoziale delle parti, che ben possono stipulare il contratto definitivo anche omettendo di rispettare i termini di cui all'art. 2645 bis c.c., assumendosi i rischi a ciò correlati, essenzialmente dipendenti dall'inefficacia dell'effetto prenotativo derivante dalla trascrizione del contratto preliminare. Le parti, dunque, sono chiamate dalla norma in esame ad una scelta responsabile, che impone loro, per mantenere gli effetti prenotativi derivanti dalla trascrizione del contratto preliminare, di trascrivere il definitivo entro un anno dalla data fissata nel preliminare per la sua stipula; in alternativa, di provvedere ad una proroga, o posticipazione, di detta data con apposito negozio integrativo da stipulare e trascrivere entro il termine da prorogare; e in ogni caso, di completare il progetto negoziale trascrivendo il contratto definitivo entro il triennio dalla trascrizione del preliminare. In caso contrario, fermi i rapporti obbligatori derivanti, a carico e a favore delle parti, dal negozio tra di esse concluso, gli effetti prenotativi della trascrizione del preliminare vengono meno, senza che sia necessaria la cancellazione della trascrizione predetta, ed i terzi recuperano la pienezza dei loro diritti e delle loro prerogative anche in relazione al bene che era stato oggetto della prenotazione derivante dalla trascrizione del contratto preliminare.

Alla luce delle esposte considerazioni, il ricorso va rigettato.

Nulla per le spese, in assenza di svolgimento di attività difensiva da parte intimata nel presente giudizio di legittimità.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell’art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell’impugnazione, se dovuto.

PQM

la Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell’art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda