

Obbligazioni e contratti

La trascrizione del preliminare è inefficace se il contratto definitivo non è concluso e trascritto nei termini previsti dall'art. 2645-bis, comma 3, c.c.

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Scopri di più

Diritto della hospitality digitale

[Cass. civ., sez. II, 22 marzo 2025, n. 7634 – Pres. Orilia – Rel. Oliva](#)

Parole chiave: Contratto preliminare – Trascrizione – Effetti – Conclusione del contratto definitivo – Termini – Inosservanza – Conseguenze

[1] Massima: “*Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se, entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo (eventualmente posticipata in forza di atto trascritto prima di tale data) e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione medesima, 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, comma 1, n. 2), c.c.”*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1351, 2645-bis, 2652, 2932 c.c.

CASO

Un istituto di credito agiva in giudizio perché fosse dichiarata l'inefficacia nei suoi confronti della trascrizione del contratto preliminare con cui era stato promesso in vendita un immobile, perché il contratto definitivo era stato stipulato oltre un anno dopo la scadenza del termine pattiziamente stabilito dalle parti.

La sentenza di primo grado, che aveva respinto la domanda, veniva riformata all'esito del giudizio di appello, con pronuncia gravata con ricorso per cassazione, mediante il quale il promissario acquirente sosteneva che, a differenza del termine triennale previsto dall'art. 2645-bis c.c., diretto a salvaguardare interessi di ordine pubblico e – come tale – non disponibile dalle parti, quello di un anno decorrente dalla data indicata nel preliminare per la conclusione del contratto definitivo può essere liberamente prorogato dalle parti e solo queste

(e non, dunque, i terzi) possono lamentarne e farne rilevare il mancato rispetto.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso, affermando che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare vengono meno nel caso in cui il definitivo non venga, a sua volta, trascritto entro tre anni da detta trascrizione o entro un anno dal termine pattizialmente convenuto per la stipula dalle parti, che sono libere di prorogarlo, fermo restando che, per conservare gli effetti della trascrizione del preliminare, occorre, da un lato, che la trascrizione dell'accordo di proroga intervenga prima della scadenza di tale termine e, dall'altro lato, che la trascrizione del contratto definitivo avvenga pur sempre entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, dovendosi diversamente procedere a una nuova trascrizione del preliminare medesimo, che, tuttavia, prenderà il grado dal momento della sua esecuzione, con salvezza dei diritti dei terzi che abbiano trascritto un titolo sull'immobile anteriormente a essa.

QUESTIONI

[1] L'art. 2645-bis c.c. ha introdotto la possibilità di trascrivere il contratto preliminare, mediante il quale – come noto – non vengono trasferiti diritti, poiché le parti si impegnano a prestare il proprio consenso per la futura conclusione del contratto cui saranno ricollegati gli effetti traslativi o constitutivi che l'operazione negoziale è diretta a produrre.

Il legislatore ha, pertanto, riconosciuto a tale trascrizione un'efficacia di carattere prenotativo: la formalità, infatti, consente di rendere inopponibili alle parti del preliminare le trascrizioni che, quand'anche anteriori a quella del contratto definitivo, siano nondimeno successive a quella del preliminare.

Tale inopponibilità, tuttavia, non è incondizionata, dal momento che il comma 3 dell'art. 2645-bis c.c. la subordina al rispetto di un duplice termine.

Affinché la trascrizione del preliminare esplichi i propri effetti prenotativi, dunque, è necessario:

- che la trascrizione del contratto definitivo avvenga entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la sua conclusione;
- che, in ogni caso, detta trascrizione sia effettuata entro il termine massimo di tre anni da quella del preliminare, dovendosi, in alternativa, trascrivere – sempre entro lo stesso termine – un altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o la domanda giudiziale diretta a ottenerne l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Con la sentenza che si annota, la Corte di cassazione ha illustrato il regime di operatività di tale previsione, in una fattispecie in cui si discuteva se il terzo che aveva agito in giudizio per fare accertare l'inefficacia della trascrizione del preliminare proprio in conseguenza del

mancato rispetto del termine annuale fissato dall'art. 2645-*bis*, comma 3, c.c., fosse legittimato a farlo rilevare.

A questo proposito, i giudici di legittimità evidenziano che le norme sulla trascrizione – compresa quella di cui all'art. 2645-*bis* c.c. – sono dettate a tutela dei terzi, regolando l'opponibilità nei loro confronti degli atti tassativamente indicati dal legislatore, sicché debbono intendersi dirette a proteggere gli interessi non tanto delle parti stipulanti, quanto di coloro che sono estranei alla stipulazione.

La pubblicità, infatti, è uno strumento di conoscenza per i terzi, che attribuisce al comportamento dei diversi soggetti a vario titolo interessati allo stesso bene diritti e aspettative tutelati dalla legge, fermi restando, tra le parti del negozio, gli effetti che da questo derivano: la trascrizione, dunque, non incide sul regolamento contrattuale stabilito dalle parti e sugli effetti che ne discendono in capo alle stesse, ma stabilisce un ordine di preferenza tra più soggetti che sostengono di vantare diritti in relazione al medesimo bene, favorendo chi ha trascritto per primo (indipendentemente dal fatto che il relativo atto sia stato concluso prima dell'altro), sulla base dell'affidamento emergente dalle risultanze dei registri immobiliari (che non è, al contrario, ravvisabile in capo a chi ha trascritto per secondo e, dunque, non poteva ignorare l'esistenza di una precedente trascrizione avente per oggetto quel bene).

Tenuto conto di ciò, la Corte di cassazione ha individuato la ragione sottesa all'introduzione dell'art. 2645-*bis* c.c. nella volontà di fornire al promissario acquirente – quale parte normalmente debole – la salvezza (ovvero la prevalenza) del proprio futuro acquisto a fronte di atti che fossero stati nel frattempo compiuti dal promittente venditore e trascritti prima del definitivo, ma dopo il preliminare, attraverso la retrodatazione degli effetti della trascrizione del definitivo al momento della trascrizione del preliminare (nonché accordando ai crediti del promissario acquirente, in caso di mancata esecuzione del preliminare, il privilegio di cui all'art. 2775-*bis* c.c., alle condizioni ivi previste).

Proprio perché l'effetto collegato alla trascrizione del preliminare ha carattere prenotativo e non è fine a se stessa, la formalità pubblicitaria deve completarsi con la trascrizione del negozio concluso in esecuzione del preliminare, in modo tale che, attraverso la saldatura dei due momenti, la prima trascrizione possa assolvere alla funzione di rendere inopponibili quelle intervenute nel periodo che ha preceduto la seconda.

Non solo: è, altresì, necessario che tale saldatura avvenga entro i prescritti dal comma 3 dell'art. 2645-*bis* c.c., proprio perché la prenotazione riconducibile alla trascrizione del preliminare non può reggersi da sola.

Le parti, dunque, sono e restano libere di disciplinare autonomamente il termine per la stipula del contratto definitivo, al limite differendolo o prorogandolo, ma – per non pregiudicare gli interessi dei terzi che fanno legittimo affidamento sulle risultanze della pubblicità immobiliare – pur sempre nei limiti imposti dall'art. 2645-*bis* c.c.

In questo senso, la previsione di un termine di validità degli effetti della trascrizione del preliminare è volta a evitare sia che il promittente venditore possa sull'etereziamente sottrarre a tempo indeterminato un suo immobile alla garanzia patrimoniale generica di cui all'art. 2740 c.c., sia che si realizzzi, di fatto, la sottrazione di un determinato bene alla libera circolazione.

Tenuto conto del fatto che ambedue i termini – di un anno e di tre anni – previsti dall'art. 2645-*bis* c.c. tutelano interessi di carattere generale, ma che solo il primo di essi è disponibile dalle parti, la Corte di cassazione, con la sentenza annotata, ha precisato che, qualora il termine per la stipula del contratto definitivo sia originariamente o divenga, per effetto di proroga, eccedente rispetto a quello di tre anni, occorrerà procedere a una nuova trascrizione, che prenderà il grado dal momento della sua esecuzione (non facendo quindi scaturire alcun effetto prenotativo rispetto ad atti trascritti prima di essa).

Così, verranno in considerazione le seguenti fattispecie:

- qualora fosse stato previsto un termine per la conclusione del definitivo superiore a tre anni, la trascrizione del preliminare avrà comunque effetto (solo) per i suddetti tre anni, sicché, se la trascrizione del definitivo non intervenga prima, occorrerà effettuare una nuova trascrizione del preliminare, che, tuttavia, non consentirà di saldare i propri effetti a quella precedente, ma li produrrà solo a fare data dal momento della sua esecuzione;
- analogamente, se, per effetto della proroga del termine per la conclusione del definitivo originariamente inferiore a tre anni, venga a essere superato tale limite temporale, occorrerà effettuare una nuova trascrizione del preliminare, con le medesime conseguenze viste sopra;
- se, invece, le parti hanno previsto un termine inferiore a tre anni per la stipula del definitivo, questo andrà trascritto entro un anno dalla data pattizialmente prevista per consentire che l'efficacia prenotativa della trascrizione del preliminare esplichi i propri effetti;
- infine, se le parti non hanno previsto alcun termine per la stipula del definitivo, l'efficacia della trascrizione del preliminare cesserà comunque una volta decorsi tre anni dalla data in cui è stata effettuata, salvo che, nel frattempo, non sia stato trascritto il definitivo.

Come sottolineano i giudici di legittimità, la disposizione di cui all'art. 2645-*bis* c.c. non comprime l'autonomia negoziale delle parti, che restano libere di prevedere un termine per la stipula del contratto definitivo o di concludere quest'ultimo senza rispettare i limiti stabiliti dalla norma, assumendosi, tuttavia, i rischi correlati a tale decisione in termini di possibile inefficacia dell'effetto prenotativo riconlegato alla trascrizione del preliminare, qualora, di fatto, non vengano osservate le condizioni prescritte dal legislatore.

In definitiva, le parti possono scegliere se trascrivere il definitivo entro un anno dalla data fissata per la sua stipula nel preliminare (per mantenere gli effetti prenotativi derivanti dalla trascrizione di questo), o, in alternativa, di prorogarla o posticiparla, con apposito negozio



Euroconference

LEGAL



TeamSystem

Edizione di martedì 15 luglio 2025

integrativo (da trascrivere anch'esso prima della scadenza del termine da prorogare o posticipare), ferma restando, in entrambi i casi, la necessità di trascrivere il contratto definitivo entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, onde evitare che i suoi effetti vengano definitivamente e irrimediabilmente meno nei confronti dei terzi.

Master di specializzazione

Diritto della hospitality digitale

Scopri di più