



Martedì 28/01/2025

## Il preliminare di impianti rinnovabili dura 6 anni, la trascrizione solo tre...

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

L'art. 5, comma 2-bis1, D.L. 15 maggio 2024, n. 63 conv. con L. 12 luglio 2024, n. 101, ha previsto che la durata dei contratti, anche preliminari, di concessione del diritto di superficie per l'installazione e l'esercizio di impianti rinnovabili, anche se già stipulati, non può essere inferiore a sei anni, con rinnovazione automatica, alla scadenza, per un ulteriore sessennio.

Ci si chiede che cosa succede al contratto preliminare trascritto, dato che l'art. 2645 bis c.c. prevede un termine di tre anni per la protezione del promissario acquirente da eventuali pregiudizievoli. Si può ritenere che l'effetto della trascrizione permanga fino alla scadenza del contratto e che quindi l'articolo 2645 bis, comma 3, c.c., debba intendersi implicitamente modificato in questi casi? L'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 4 del 13 gennaio 2025 risponde no, perché la norma non ha espressamente disposto alcunché in materia di trascrizione e, in tal senso, non pare potersi riconoscere alla stessa norma alcuna efficacia derogatoria implicita rispetto alla disciplina generale, ora richiamata, della trascrizione dei contratti preliminari ai sensi dell'art. 2645 bis del codice civile. Per i contratti in essere prorogati ex lege sarà possibile annotare la circostanza a margine della trascrizione del contratto preliminare, purché risulti da un atto notarile (art. 2657 c.c.), ma non servirà molto, perché la trascrizione esaurirà comunque i suoi effetti decorso il triennio.

La risposta era prevedibile, forse anche condivisibile. Comunque da chiedersi se una risposta positiva avrebbe tenuto alla verifica giudiziale, dato che la Risoluzione non risulta ancora annoverata tra le fonti del diritto. Non è l'Agenzia entrate che decide gli effetti della trascrizione: al massimo fornisce indicazioni sulla possibilità e modalità di presentazione della formalità, comunque soggetta al vaglio giudiziale.

Certo un intervento legislativo sarebbe auspicabile, perché non serve la protezione triennale se poi il rogito si fa dopo che il termine è ampiamente scaduto, e risultano quindi opponibili al promissario acquirente tutti i pregiudizi. Sarebbe utile un'estensione del termine triennale anche al di fuori di questa specifica fattispecie, come quello, decennale, previsto per il rent to buy (art. 23, comma 3, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 con L. 11 novembre 2014 n. 164). Gli operatori lo apprezzeranno, e la contrattazione immobiliare ne trarrebbe giovamento.

Chissà che qualcuno in parlamento...

Notaio Gianfranco Benetti