

RISOLUZIONE N. 4 /2025



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 13 gennaio 2025

OGGETTO: Articolo 5, comma 2-bis, del decreto-legge 15 maggio 2024, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2024, n. 101, in materia di contratti di concessione del diritto di superficie su terreni per l'installazione e l'esercizio di impianti da fonti rinnovabili. Profili di pubblicità immobiliare

L'articolo 5, comma 2-bis¹, del decreto-legge 15 maggio 2024, n. 63 convertito, con modificazioni, dalla legge 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 non può essere inferiore a sei anni, con rinnovazione automatica, alla scadenza, per un ulteriore sessennio.

¹L'art. 5, comma 2-bis, del decreto legge 15 maggio 2024, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2024, n. 101 dispone: "La durata dei contratti, anche preliminari, di concessione del diritto di superficie su terreni ricadenti nelle aree di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, per l'installazione e l'esercizio di impianti da fonti rinnovabili non può essere inferiore a sei anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di ulteriori sei anni. Alla seconda scadenza del contratto, salva diversa pattuizione delle parti, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intende scaduto alla data di cessazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto il diritto di superficie senza determinazione di tempo, la durata si intende convenuta per sei anni. Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai contratti non ancora scaduti, fatta salva la facoltà di recesso da esercitare con le modalità previste dal secondo periodo nel termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto."

La norma ha disposto altresì l'applicazione di detta disciplina anche ai contratti già stipulati e non ancora scaduti, fatta salva la facoltà di recesso.

In tale contesto, sono stati rappresentati i seguenti

QUESITI

- Si chiede se il citato comma 2-*bis* dell'articolo 5 del D.L. n. 63/2024, derogando all'articolo 2645 *bis*, comma 3, del Codice Civile, consenta, per i contratti preliminari che riguardano diritti di superficie su aree idonee per l'installazione e l'esercizio di impianti a fonte rinnovabile, la trascrizione alla quale riconoscere efficacia per almeno sei anni.

- Si chiede, inoltre, se e con quali modalità possa procedersi alla trascrizione nei registri immobiliari delle proroghe disposte dalla norma sopra menzionata per i contratti non ancora scaduti all'entrata in vigore della stessa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Tanto premesso, con riferimento al primo quesito si ritiene opportuno rammentare che il richiamato art. 2645 *bis* c.c. prevede la trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti - quando risultanti da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente - di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643.

In tal senso, quindi, la norma codicistica prevede già la trascrizione anche dei contratti preliminari di costituzione del diritto di superficie su beni immobili e ciò indipendentemente dalla durata contrattuale di detto diritto.

In via generale, gli effetti di tale trascrizione previsti dal citato art. 2645 *bis* c.c. (vale a dire, la prevalenza sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare) vengono espressamente correlati alla trascrizione del contratto definitivo da effettuarsi entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione dello stesso, con esplicita previsione, comunque, di cessazione di detti effetti “*in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione*” del contratto preliminare.

In sintesi, la disciplina codicistica applicabile ai contratti preliminari immobiliari prevede una durata massima di un triennio per gli effetti della trascrizione di detti contratti.

Pertanto, al fine di risolvere il primo quesito in tema di trascrizione, giova evidenziare che la norma in esame (art. 5, comma 2-*bis* del D.L. n. 63/2024) 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.

Ciò vuol dire che, ferma rimanendo la trascrivibilità dei contratti preliminari anche relativi alla concessione del diritto di superficie, gli effetti di detta trascrizione rimangono comunque disciplinati dalla previsione codicistica generale in materia di pubblicità dei contratti preliminari che prevede l'efficacia "massima" della formalità per un triennio dalla sua esecuzione, in assenza di "tempestiva" trascrizione del conseguente atto definitivo (o di altro atto previsto dall'art. 2645 *bis* c.c.).

In altri termini, una cosa è l'efficacia sostanziale (durata minima) del contratto preliminare di concessione del diritto superficario sulla quale è intervenuta la norma in argomento disponendo la durata minima di almeno un sessennio; altro è la durata dell'efficacia della relativa trascrizione sulla quale nulla è stato espressamente disposto o derogato dalla norma del 2024 rispetto alla disciplina civilistica generale dettata dall'art. 2645 *bis* c.c. per la trascrizione dei contratti preliminari su beni immobili.

Per quanto concerne, poi, il secondo quesito, relativo alle eventuali modalità di "trascrizione" per dare evidenza della proroga *ex lege* disposta per i contratti già in essere, si ritiene utile, anche in tal caso, evidenziare - pure sotto tale profilo - l'assenza di una esplicita novità normativa nella disciplina della pubblicità immobiliare.

In sostanza quindi, stante l'assenza di una espressa deroga o previsione normativa, deve ritenersi che tale effetto sostanziale sui contratti non ancora

scaduti si correli automaticamente alla disciplina ora introdotta in materia di durata dei contratti *de quibus* dalla disposizione normativa in esame e che non necessiti, per la sua esplicazione, di alcuna formalità pubblicitaria; ciò, anche stante l'assenza di un atto formalmente idoneo, ex art. 2657 c.c.², a costituire titolo per l'esecuzione di un'eventuale formalità nei registri immobiliari.

Resta ferma, in ogni caso, la possibilità di pubblicare nei registri immobiliari un evento giuridico, nei casi e nelle forme di legge, nell'ipotesi in cui detto evento sia contenuto in un atto che rispetti i requisiti di forma di cui al citato articolo 2657 del codice civile.

In sintesi, dunque, stante l'assenza di una espressa disciplina derogatoria recata dalla novità legislativa in esame, si ritiene che:

- i contratti oggetto di quesito possono continuare ad accedere - nel rispetto dei requisiti di forma - al regime della trascrizione dei contratti preliminari, ma, pur rimanendo ferma l'efficacia sostanziale dell'atto (durata minima di almeno un sessennio, rinnovabile alla scadenza) introdotta dal citato articolo 5, comma 2-*bis*, gli effetti della trascrizione saranno comunque disciplinati dall'art. 2645 *bis* c.c. che prevede, per tale formalità, l'efficacia massima di un triennio;

- la proroga *ex lege* dei contratti già stipulati sarà operante, nella sostanza, indipendentemente dall'esecuzione di eventuali ulteriori formalità nei registri immobiliari.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Claudio Fabrizi
firmato digitalmente

² L'art. 2657 c.c. dispone che "La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente".