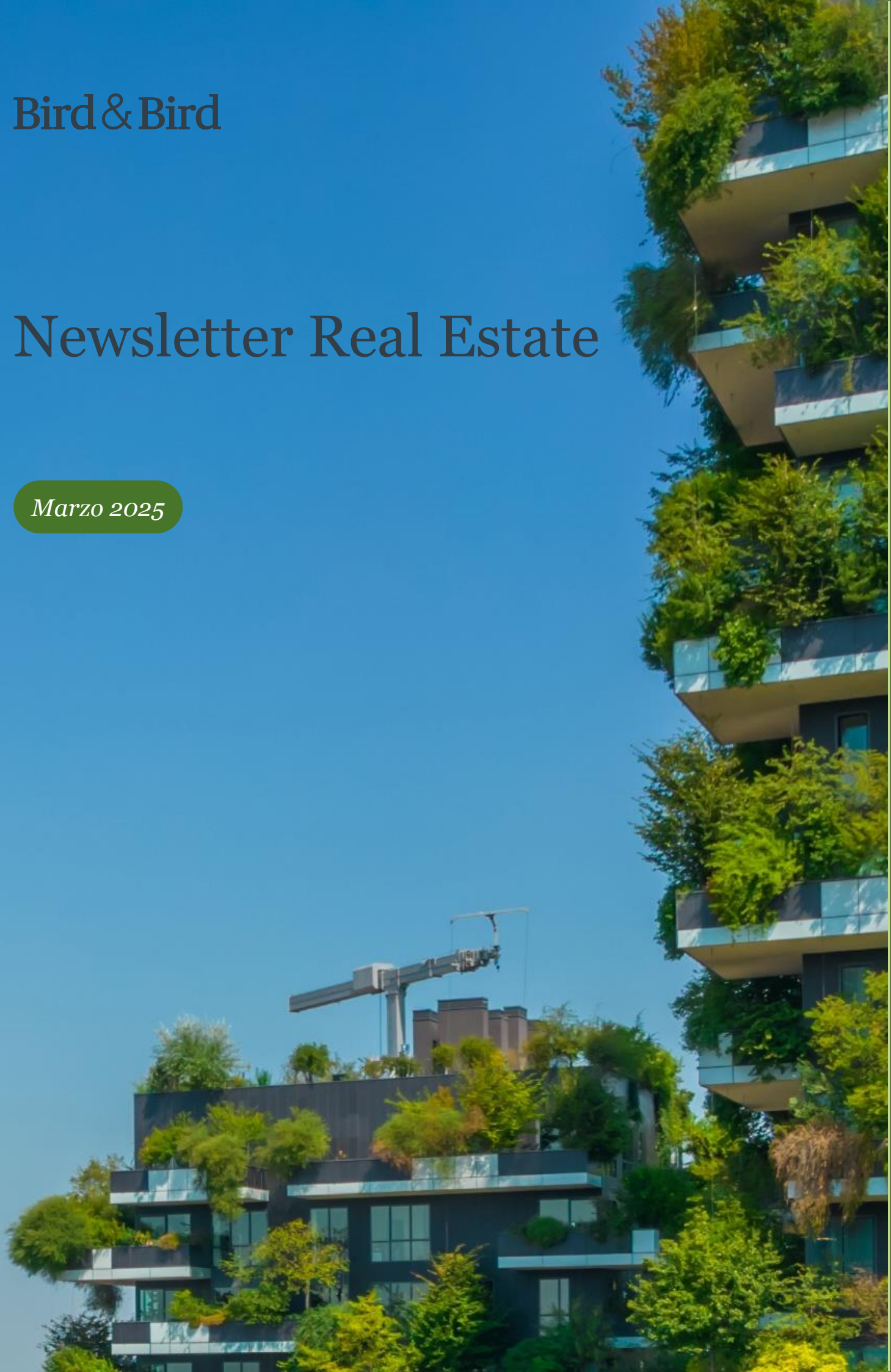


Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Marzo 2025



Newsletter Real Estate

Nella presente newsletter i professionisti del dipartimento Real Estate commentano tre recenti sentenze in materia di:

- 1 Termini di efficacia della trascrizione del contratto preliminare di compravendita;
- 2 Ordine di demolizione e ripristino in caso di opere abusive e sanatoria;
- 3 Risarcimento del danno in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore.



La Cassazione chiarisce i termini di efficacia della trascrizione del preliminare di compravendita

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 7634 del 22 marzo 2025, ha affrontato una questione relativa all'efficacia della trascrizione del contratto preliminare di compravendita in relazione ai termini previsti dall'art. 2645 *bis* c.c..

Il caso

Una società aveva stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile, trascritto nei pubblici registri il 30 aprile 2009. Il definitivo contratto di compravendita era stato tuttavia stipulato il 5 aprile 2012 e trascritto l'11 aprile 2012, oltre un anno dopo la data fissata nel preliminare per la stipula del definitivo (9 ottobre 2009) e ad oltre tre anni dalla trascrizione del preliminare. Nel frattempo, un istituto di credito, vantando un credito nei confronti dei venditori, aveva iscritto ipoteca giudiziale sull'immobile il 17 dicembre 2009. L'istituto aveva quindi agito in giudizio per far dichiarare inefficace nei suoi confronti la trascrizione del preliminare.

La decisione della Cassazione

La Suprema Corte ha chiarito che l'art. 2645 *bis* c.c. prevede due termini per l'efficacia della trascrizione del preliminare: uno annuale, decorrente dalla data fissata dalle parti per la stipula del definitivo, e uno triennale, decorrente dalla trascrizione del preliminare. Entrambi i termini sono perentori e rispondono a interessi pubblici, volti a garantire la certezza dei traffici giuridici e a tutelare i terzi. Il mancato rispetto di tali termini comporta la cessazione dell'efficacia della trascrizione del preliminare, senza necessità di cancellazione.

Il vero punto innovativo della sentenza riguarda la proroga del preliminare. La Corte ha infatti affermato che le parti possono sì prorogare il termine per la stipula del contratto definitivo, ma tale proroga deve comunque avvenire nel rispetto dei termini massimi fissati dalla legge e mediante un atto trascritto entro i termini previsti. In particolare, per mantenere gli effetti prenotativi della trascrizione del preliminare, è necessario trascrivere il definitivo entro un anno dalla data fissata nel preliminare per la sua stipula o, in alternativa, stipulare e trascrivere una proroga entro tale termine.

Nel caso in esame, la mancata trascrizione tempestiva della proroga e il superamento dei termini massimi hanno comportato l'inefficacia della trascrizione del preliminare nei confronti dei terzi. La decisione della Corte sottolinea l'importanza di rispettare rigorosamente le formalità previste dalla legge per garantire la tutela degli effetti prenotativi e l'opponibilità ai terzi degli accordi tra le parti.

Conclusioni

La sentenza ribadisce l'importanza dei termini stabiliti dall'art. 2645 *bis* c.c. per mantenere l'efficacia della trascrizione del preliminare di compravendita. Gli operatori devono prestare particolare attenzione al rispetto di tali termini per garantire l'opponibilità ai terzi dei propri diritti.



Opere abusive e sanatoria: il TAR chiarisce i limiti dell'azione amministrativa

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, con la sentenza n. 227 del 25 gennaio 2025, ha affrontato una complessa vicenda relativa a opere edilizie abusive, sanatoria e ordini di demolizione.

Il caso

Dei privati avevano realizzato varie opere in difformità dai titoli edilizi e senza le necessarie autorizzazioni paesaggistiche, tra cui modifiche interne ed esterne a un'abitazione, la costruzione di abbaini, una tettoia e un gazebo.

A seguito di sopralluoghi, il Comune aveva emesso un'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. I ricorrenti avevano presentato istanze di sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica, che però erano state respinte o dichiarate irricevibili.

La decisione del TAR

Il TAR ha ritenuto legittimi i provvedimenti comunali. In particolare, ha evidenziato che le opere realizzate in zona vincolata senza autorizzazione paesaggistica sono considerate variazioni essenziali e non possono essere sanate tramite SCIA in sanatoria, ma richiedono un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Inoltre, il Tribunale ha sottolineato che non è possibile ottenere una sanatoria "parziale" o "condizionata" per opere abusive che costituiscono un intervento unitario. La mancanza di titoli abilitativi e l'assenza di conformità urbanistica e paesaggistica giustificano gli ordini di demolizione.

Conclusioni

La sentenza conferma la rigidità della disciplina edilizia in materia di abusi e la necessità di una rigorosa applicazione delle norme, specialmente in zone soggette a vincoli. Gli interventi abusivi non possono essere sanati in modo frammentario e richiedono una valutazione complessiva.



La sentenza è disponibile al presente [link](#).



Risoluzione anticipata della locazione: il conduttore inadempiente deve risarcire il mancato guadagno.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4892 del 25 febbraio 2025, hanno risolto un contrasto giurisprudenziale in tema di risarcimento del danno per risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore.

Il caso

Una società locatrice aveva ottenuto la risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore e aveva richiesto il risarcimento dei danni consistenti nei canoni non percepiti fino alla naturale scadenza del contratto.

La Corte d'Appello aveva rigettato la domanda, sostenendo che la restituzione dell'immobile escludesse la sussistenza di un danno risarcibile, in quanto il locatore aveva riacquisito la disponibilità del bene.

La decisione della Cassazione

Le Sezioni Unite hanno stabilito che il locatore ha diritto al risarcimento del danno per il mancato guadagno derivante dalla risoluzione anticipata del contratto a causa dell'inadempimento del conduttore. Tale diritto non viene meno con la restituzione dell'immobile prima della scadenza naturale.

Il danno risarcibile non coincide automaticamente con l'importo dei canoni non percepiti, ma richiede una valutazione concreta del pregiudizio subito, tenendo conto anche dell'eventuale riutilizzo o rilocalizzazione dell'immobile da parte del locatore.

La Corte ha chiarito che l'onere probatorio grava sul locatore, il quale deve dimostrare il danno subito e la sua entità. Ha inoltre escluso l'applicabilità dell'art. 1591 c.c. al caso di risoluzione anticipata per inadempimento, limitando tale norma ai casi di ritardata restituzione dell'immobile.

Conclusioni

La sentenza uniforma l'orientamento giurisprudenziale, riconoscendo al locatore il diritto al risarcimento dei danni per il mancato guadagno in caso di risoluzione anticipata per inadempimento del conduttore. È importante per i locatori documentare adeguatamente il danno subito e per i conduttori essere consapevoli delle conseguenze economiche derivanti dall'inadempimento.

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Lyon
• Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai • Shenzhen • Singapore
• Stockholm • Sydney • Tokyo • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.