

Urbanistica

Superbonus acquisti, la proroga tacita del preliminare salva lo sconto in fattura

di Silvio Rivetti

03 Aprile 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

La domanda del lettore: Nell'aprile 2022 ho stipulato un preliminare per l'acquisto di un'abitazione che fruisce del sismabonus acquisti. Il preliminare prevedeva il pagamento di un acconto in denaro (già versato) e di un saldo, da pagare in parte mediante sconto in fattura e per il resto con mutuo bancario. Il preliminare, registrato, prevedeva, inoltre, la stipula del rogito entro il 30 giugno 2022, ma, per una serie di vicissitudini, tale data non è stata rispettata e il preliminare è stato prorogato tra le parti, senza nuova registrazione. Nel frattempo è intervenuto il Dl 11/2023 e, pertanto, chiedo se il preliminare già registrato, il cui termine è scaduto ed è stato prorogato senza nuova registrazione, garantisce ancora il diritto allo sconto in fattura.

La risposta dell'esperto: La risposta è positiva. Occorre, infatti, precisare che, per costante giurisprudenza civilistica, il termine stabilito nell'ambito del contratto preliminare, entro il quale le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo, non può dirsi di per sé "essenziale" a causa del semplice impiego di espressioni letterali come "entro e non oltre". Occorre, invece, verificare, caso per caso, se lo spirare di questo termine comporti davvero la perdita dell'utilità economica dell'affare - dovendosi allora qualificare la pattuizione risolta di diritto, a norma dell'articolo 1457 del Codice civile - o non conduca, piuttosto, a un diverso accordo tra le parti, espresso o implicito, sul termine dell'adempimento, oppure alla rinuncia di una delle parti ad avvalersi del primo termine, accettando l'adempimento tardivo. Alla luce di tale quadro interpretativo, la vicenda in esame vede le parti contrattuali comportarsi nel senso di conservare il vincolo della pattuizione preliminare originaria, accettando concordemente di posporre il termine, da ritenere inessenziale, di stipula del contratto definitivo, dovendosi quindi confermare la possibilità di cedere i crediti scaturenti dalle detrazioni spettanti al promissario acquirente, per il ricorrere della condizione richiesta dall'articolo 2, comma 3, lettera c, del Dl 11/2023, ossia l'intervenuta registrazione del contratto preliminare ante 17 febbraio 2023, contratto pienamente valido e non risolto di diritto, come detto sopra.

Stampa

