

Prot. n. 263/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 11 Ottobre 2019

Oggetto: **Immobili da costruire: non si può escutere la fideiussione se “manca” il preliminare.**

Nei contratti di compravendita aventi ad oggetto un “immobile da costruire”, ai sensi della disciplina prevista dal D.Lgs. 122/2005, la fideiussione, rilasciata dal costruttore a garanzia delle somme versate dall’acquirente fino alla stipula del contratto definitivo, può essere escussa solo se, al verificarsi di una della situazione di crisi espressamente indicate dalla legge, il contratto preliminare sia ancora vigente ed efficace.

L’escussione della fideiussione è da ritenersi, infatti, incompatibile con il pregresso scioglimento del contratto cui abbia peraltro fatto seguito, da parte dell’acquirente, la richiesta di restituzione del doppio della caparra e degli acconti versati.

Lo ha chiarito una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 21792 del 29 agosto 2019 v. Allegato) che è così giunta ad affermare un principio radicalmente opposto a quello espresso in altra sentenza avente oggetto un caso analogo (Cass. Civ. sez. III n. 11761 del 15 maggio 2018).

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)