



ACQUISTO IMMOBILI DAL COSTRUTTORE

Nulli i contratti senza fidejussione

Augusto Cirila ▶ pagina 33

Compravendite. Tribunale di Parma sulla mancanza di garanzia per l'immobile in costruzione

Contratto nullo senza fidejussione

Nel compromesso un'assicurazione solo per parte del corrispettivo versato

Augusto Cirila

Sui fallimenti immobiliari si combatte in Tribunale, anche se recentemente (con la riforma della legge fallimentare) è stata approvata un'importante modifica a favore del promissari acquirenti: il notaio controllerà la regolarità della fidejussione.

Intanto, però, è intervenuto il Tribunale di Parma con un'importante sentenza sull'obbligo del costruttore, comunque sancito dall'articolo 2 del Dlgs 122/2005, di **consegnare all'acquirente una polizza fideiussoria** a garanzia di tutti gli acconti che questi si impegna a versare nel corso della costruzione, nonché ogni altro corrispettivo che sia corrisposto dall'acquirente al costruttore anteriormente al trasferimento della proprietà.

La consegna deve avvenire al momento della stipula del contratto e poi via via in rapporto agli ulteriori acconti ricevuti

dal costruttore, venendo meno, in difetto, la ratio della garanzia voluta dal legislatore, con la conseguente declaratoria di nullità del preliminare sottoscritto in spregio del dettato normativo.

Lo ha ribadito il Tribunale di Parma con sentenza n. 1116 pubblicata il 18 luglio 2017, che ha tutelato i promissari acquirenti: nella pronuncia è stato dichiarato nullo il contratto preliminare di compravendita stipulato da un promissario acquirente e un costruttore in ordine a un immobile che ancora doveva essere ultimato.

Trattasi peraltro di nullità che neppure può essere sanata da un successivo comportamento del promittente venditore, il quale, dopo la stipula del contratto, abbia effettivamente prestato una fidejussione.

Era successo che il costruttore, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, aveva rilasciato una prima fi-

dejussione a garanzia dell'acconto versatogli dai promissari acquirenti, scaduta la quale ne aveva rilasciate altre due (anch'esse poi scadute) in corrispondenza degli ulteriori acconti ricevuti, **ma non sufficienti a coprire il complessivo importo** sino a quel momento ricevuto. A fronte infatti di un versamento di quasi metà dell'importo pattuito per la compravendita, il costruttore aveva rilasciato fidejussioni per una cifra di gran lunga inferiore.

A ciò si aggiungeva il ritardo nella consegna dell'immobile e dunque la seria preoccupazione dei promissari acquirenti di perdere i propri risparmi. Da qui la loro decisione di citare in giudizio l'impresa costruttrice, a mezzo del proprio legale avv. Giovanni Franchi del Foro di Parma, per sentire dichiarare risolto il contratto preliminare e, nel contempo, ottenere la condanna del co-

struttore alla restituzione delle somme anticipate.

Il Giudice ha risolto il problema in radice perché ha ritenuto assorbente su ogni questione dedotta in causa il fatto che le fidejussioni, rilasciate

pur in tempi diversi, apparivano contrarie al chiaro disposto dell'articolo 2 del Dlgs 122/2005, in quanto **concesse per un importo minore** di quello pagato dagli attori o che questi avrebbero dovuto pagare. È seguita dunque non solo la condanna del costruttore alla restituzione di quanto ricevuto, ma anche spese legali, peraltro in misura non indifferente.

La sanzione della nullità opera pertanto non solo nel caso di mancanza assoluta della fidejussione, ma anche nell'ipotesi in cui la garanzia rilasciata vada a coprire solo in parte gli acconti che l'acquirente è contrattualmente obbligato a versare anteriormente al trasferimento della proprietà.