

Corte d'appello di Lecce. Effetto-ritardo

La fideiussione dopo il preliminare non evita la nullità

La **nullità** del **contratto preliminare**, provocata dalla mancata consegna, da parte dell'impresa costruttrice, della **fideiussione** a garanzia dei pagamenti che il promissario acquirente deve effettuare ante rogito, non è rimediabile mediante consegna della fideiussione stessa posteriormente alla stipula del contratto preliminare.

È quanto deciso dalla sentenza n. 222 del 2015 della Corte d'appello di Lecce, recentemente divulgata. La questione ruota attorno all'articolo 2, dlgs 20 giugno 2005, n. 122, per il quale, al momento della stipula di un contratto preliminare avente a oggetto «un immobile da costruire», il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto preliminare, a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore riscuota dall'acquirente prima della stipula del contratto definitivo.

La nullità per la mancata consegna della fideiussione è una nullità "relativa" e cioè può essere fatta valere unicamente dall'acquirente. Il costruttore deve dunque munirsi di una fideiussione che garantisca l'adempimento della sua eventuale obbligazione restitutoria, per il caso che venga a trovarsi in una situazione di crisi e, non potendo portare a termine l'attività edificatoria, il contratto venga sciolto e sia costretto a restituire le somme percepite a titolo di acconto o caparra.

In tal modo, la legge 122 ha voluto evitare che, in caso di crisi del venditore, l'acquirente si trovi a concorrere alla ripartizione dell'attivo quale semplice creditore chirografario.

La fideiussione da consegnare all'acquirente deve possedere determinate caratteristiche inderogabili, e più precisamente (ai sensi dell'articolo 3, comma 4, d lgs 122/2005):

deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del Codice civile (e cioè non deve prevedere che il fideiussore sia tenuto a pagare solo dopo l'infruttuosa escussione del debitore principale);

deve poter essere escussa, una volta verificatasi la situazione di crisi, a semplice «richiesta scritta dell'acquirente», da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento e «corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore abbia riscosso».

Nella fattispecie all'esame della Corte d'appello pugliese, si è discusso dunque se la fideiussione consegnata posteriormente al preliminare fosse rispondente a quanto prescritto dall'articolo 2 della legge 122/2005 in tema di rilascio della fideiussione da parte del costruttore in sede di contratto preliminare. La Corte dichiara che la norma in questione va interpretata nel senso che la consegna della fideiussione deve avvenire, al più tardi, all'atto della stipula del contratto preliminare; e che la mancata consegna non è «sanabile da successivo contegno di alcuna delle parti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

IL CRITERIO La dead line è la stipula del compromesso. La mancanza della garanzia non è sanabile da successivi comportamenti