

Immobili da costruire quando la fideiussione è contraria alla legge

12 Marzo 2015

In una controversia in tema di garanzie fideiussorie dovute ai sensi della D. Lgs. 122/2005 relativamente, quindi, ad un immobile in corso di costruzione, il Tribunale di Firenze ha avuto modo di precisare quando la fideiussione, che dovrebbe “tutelare” tutte le somme versate e da versare da parte del promissario acquirente dal preliminare al rogito, sia stata rilasciata in conformità al suddetto decreto.

Applicando il dettato legislativo al caso di specie i giudici del Tribunale di Firenze con la sentenza n. 11284 del 25 novembre 2014 hanno ritenuto nullo il preliminare di compravendita poiché la fideiussione, rilasciata dalla parte venditrice alla parte acquirente, avendo una scadenza in una data prefissata, non era conforme ai requisiti richiesti dalla legge.

Si legge nella motivazione della sentenza che la stipula di una garanzia fideiussoria a scadenza fissa, seppure agganciata alla data prevista del contratto definitivo, è contraria alle esigenze di salvaguardia del promissario acquirente di immobili da costruire in quanto quest’ultimo rimarrebbe sfornito di tutela qualora per qualsiasi ragione non venisse rispettato il termine per la stipula del definitivo, in quanto la garanzia fideiussoria scadrebbe ugualmente.

Come previsto dall’art. 3 comma 1 del decreto, la fideiussione può essere escussa solo in presenza di una delle “condizioni di crisi”, tassativamente indicate. Pertanto, con una fideiussione a scadenza fissa, l’acquirente rimarrebbe esposto al rischio che la situazione di crisi del venditore possa verificarsi nelle more del termine per la stipula del definitivo, ma dopo la scadenza della garanzia, perdendo così la possibilità di escuterla e di recuperare tempestivamente le somme già versate.

Hanno però precisato i giudici di merito che la fideiussione a scadenza fissa coincidente con la data di stipula del definitivo, può ritenersi valida purché al contempo venga pattuita una possibilità di proroga o di rinnovo automatico, in caso di ritardo nel trasferimento della proprietà dell’immobile, dipendente in via esclusiva dalla volontà del promissario acquirente.

In allegato: Sentenza Tribunale di Firenze n. 11284 del 25 novembre 2014

[19686-Sentenza Tribunale Firenze 11284_2014.pdf](#)[Apri](#)