Compromesso senza fideiussione del costruttore

Inviato da Nicola Tartaglia
domenica 22 ottobre 2017

Nulla il contratto preliminare se, al momento della firma, il costruttore non esibisce all'acquirente la polizza fideiussoria a copertura del prezzo pagato e da pagare. Chi acquista casa sulla carta ha poche garanzie perché compra a scatola chiusa: non sa come verrà ultimato l'immobile, non ha ancora un'idea dei problemi che potrebbero frapporsi in corso d'opera, degli eventuali ritardi, dei tutt'altro che rari fallimenti delle ditte esecutrici dei lavori sull'edificio (si pensi, una per tutte, a quella che impianta i tubi del gas). Così, per tutelare il privato, la legge [1] ha previsto l'obbligo per il costruttore di consegnare, già all'atto della firma del compromesso, una polizza fideiussoria a garanzia di tutti gli acconti che il primo si impegna a versare nel corso della costruzione, nonché ogni altro corrispettivo che sia corrisposto prima del trasferimento della proprietà. In questo modo l'acquirente è ulteriormente garantito dai possibili vizi dell'edificio, sebbene in astratto tutelato dalla garanzia decennale della ditta che ha realizzato il fabbricato. Secondo una interessante sentenza del Tribunale di Parma [2] è nullo il compromesso senza fideiussione del costruttore. In altre parole, se anche il privato si accorge, in un successivo momento, che nessuna polizza è presente a garanzia dell'acquisto eseguito, può chiedere la restituzione di tutti gli acconti già pagati e rifiutarsi di stipulare il rogito o, se già sottoscritto, chiederne la nullità e «sciogliere» così il contratto. Vediamo meglio qual è il principio sancito dal giudice. Immaginiamo che una persona, interessata all'acquisto di una casa ancora in costruzione, firmi il compromesso. L'appuntamento dal notaio è di lì a sei mesi. Nel frattempo, però, si reca sul cantiere e nota una serie di errori commessi dagli operai. Lo fa notare più volte al costruttore ma questi difende l'operato dei propri collaboratori. Spaventato delle possibili ripercussioni che tali approssimazioni potranno avere sulla funzionalità dell'edificio, il compratore cerca un appiglio legale per svincolarsi dagli accordi. E lo trova. Il costruttore non gli ha mai consegnato la fideiussione prevista dalla legge a corredo del contratto preliminare. Interrogato, quest'ultimo dice di essere in trattative con l'assicurazione e che avrà le carte in regola solo dopo la firma del rogito. L'acquirente, ovviamente, non gli crede perché, una volta sottoscritto il contratto definitivo, non potrà più tornare indietro o, quantomeno, sarà più difficile ottenere i soldi indietro. Come difendersi in questi casi? La normativa stabilisce che, all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento (anche non immediato) della proprietà su un immobile da costruire, o anche in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto (nullità che può essere fatta valere solo dall'acquirente), a procurarsi il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni corrispettivo ricevuto da quest'ultimo e che deve ancora riscuotere prima del trasferimento della proprietà. La consegna della fideiussione deve avvenire al momento della stipula del compromesso (cosiddetto «contratto preliminare»); diversamente il contratto è nullo. Tale nullità non può essere sanata da un successivo comportamento della ditta costruttrice che, dopo la firma della scrittura privata, si procuri effettivamente la fideiussione. La polizza deve quindi essere già presente alla sottoscrizione del compromesso. Inoltre la fideiussione non può essere concessa per un importo minore di quello pagato dall'acquirente o che questi avrebbe dovuto pagare. Difatti, la nullità del compromesso non scatta non solo nel caso di mancanza assoluta della fideiussione, ma anche quando la garanzia vada a coprire solo in parte gli acconti che l'acquirente è contrattualmente obbligato a versare prima del rogito definitivo dal notaio. note[1] Art. 2 dlgs. n. 122/2005: «1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia». [2] Trib. Parma, sent. n. 1116 del 18.07.2017.