

# Immobili da costruire: il mancato rilascio della Fideiussione non può essere eccepito a fine lavori

---

10 Marzo 2023

## **Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.**

La Corte di Cassazione, **con Ordinanza n. 3817 del 9 febbraio 2023**, ha precisato che l'azione tesa a far valere la nullità del contratto preliminare di un immobile "da costruire" **per mancata consegna della fideiussione, ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs.122/2005, non può essere accolta se proposta successivamente all'ultimazione dell'immobile e alla presentazione della richiesta per l'agibilità.**

Rileva la Corte, infatti, che trattandosi di una nullità di protezione posta a tutela della parte acquirente, *una volta che l'interesse protetto dalla norma non sia più esposto ad alcun pregiudizio, né si abbia ragione di temerne la verifica* non ha più ragione di essere fatta valere. Diversamente si prospetterebbe una fattispecie di *abuso del diritto* finalizzato ad ottenere la restituzione di quanto versato, *liberandosi illegittimamente dal vincolo contrattuale per un ripensamento sul perfezionamento dell'operazione negoziale avviata.*

Nel caso sottoposto alla Corte, infatti, un eventuale stato di insolvenza del promittente venditore, successivo alla ultimazione dell'immobile non avrebbe in ogni caso impedito all'acquirente di poter perfezionare l'acquisto.

In altri termini, la tesi della Corte, è che a fronte di un fabbricato ultimato, *non c'è ragione per sacrificare l'interesse del costruttore e quello della successiva circolazione immobiliare, dovendo dunque respingersi tutte le domande di nullità che camuffano, in realtà, un "recesso di pentimento".*

Si ricorda che la Corte di Cassazione si era già pronunciata su una fattispecie analoga con la **sentenza n. 30555 del 22/11/2019**. Al riguardo aveva stabilito che la domanda di nullità del contratto per mancata consegna della garanzia

fideiussoria al momento della stipula del preliminare non può **essere fatta valere ove tuttavia la garanzia prescritta sia stata in ogni caso consegnata in data successiva** e senza che nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore.

In occasione dell'exkursus normativo tracciato nella sentenza la Corte ha altresì avuto occasione di evidenziare che il D.Lgs. n. 122 del 2005 non si applica agli interventi di ristrutturazione che non comportino demolizioni, ricostruzioni o sostituzioni di elementi dell'edificio e alterazione di volumetria e superficie, non potendosi, in tali ipotesi, ritenere che venga realizzato un immobile nuovo e diverso rispetto a quello preesistente.

## **Allegati**

[Cass\\_Ordinanza\\_3817-2023](#)

[Apri](#)