

# Immobile da costruire: non si può escutere la fideiussione se manca il preliminare

---

1 Ottobre 2019

Nei contratti di compravendita aventi ad oggetto un **“immobile da costruire”**, ai sensi della disciplina prevista dal **D.Lgs. 122/2005**, la fideiussione, rilasciata dal costruttore a garanzia delle somme versate dall'acquirente fino alla stipula del contratto definitivo, può essere **escussa solo se**, al verificarsi di una della situazione di crisi espressamente indicate dalla legge, il contratto **preliminare sia ancora vigente ed efficace**.

L'escussione della fideiussione è da ritenersi, infatti, incompatibile con il pregresso scioglimento del contratto cui abbia peraltro fatto seguito, da parte dell'acquirente, la richiesta di restituzione del doppio della caparra e degli acconti versati.

Lo ha chiarito una recente sentenza della *Corte di Cassazione* che è così giunta ad affermare un principio radicalmente opposto a quello espresso in altra sentenza avente oggetto un caso analogo (Cass. Civ. sez. III n. 11761 del 15 maggio 2018)