

» di **Corrado Sforza Fogliani***
**La lente
 sulla casa**

Fideiussione e acquisti sulla «carta»

È valido, anche senza fideiussione del costruttore, il preliminare di vendita di un immobile esistente solo sulla «carta»: di un immobile, cioè, «già allo stato di progetto ma per il quale non sia stato ancora richiesto il titolo abilitativo». È quanto ha statuito la Cassazione, con sentenza numero 5749 del 10.3.11, precisando che le garanzie previste dal decreto legislativo numero 122 del 20.6.05, in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire (fra le quali vi è quella della nullità del preliminare

non accompagnato dalla fideiussione del costruttore a copertura degli acconti ricevuti), si applicano solo con riferimento a quegli edifici che siano «in uno stadio di costruzione» che si colloca: «dal lato iniziale, dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire» o di altro titolo equipollente; «dal lato finale, prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta del certificato di agibilità». Secondo i Supremi giudici, questa interpretazione trova fondamento nell'«univoco tenore letterale» dell'articolo 1, comma 1, lettera d), decreto legislativo citato che, nel definire gli «immobili da costruire», individua, espressamente, come tali solo gli edifici con le caratteristiche sopra menzionate. Ciò - osservano i giudici - pur riconoscendo che «in una contrattazione sulla "carta" si pongono esigenze di tutela dell'acquirente, del tutto analoghe a quelle che, a salvaguardia della sicurezza dell'acquisto dell'immobi-

le in costruzione, ricorrono allorché la negoziazione si sviluppi in una vicenda nella quale l'iter urbanistico è già iniziato».

Rimanendo in tema, si segnala poi che, sempre sulla base della norma in questione, la Cassazione ha respinto la tesi prospettata da una parte della dottrina - secondo cui, dalla suddetta regola che limita l'applicazione della disciplina di tutela ai soli immobili per i quali sia già stato richiesto il permesso di costruire, si dovrebbe desumere, a contrario, l'illiceità del contratto preliminare avente a oggetto un immobile esistente solo sulla carta. A giudizio della Corte, infatti, la «valenza puramente definitoria» del predetto articolo 1, esclude, di per sé, che tale disposizione possa essere interpretata come «un limite di siffatta portata all'autonomia contrattuale nei rapporti tra costruttore e promissario acquirente».

*presidente Centro studi **Confedilizia**
 twitter: @SforzaFogliani

