



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

LUIGI ALESSANDRO SCARANO	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
ROBERTO SIMONE	Consigliere
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.
ANTONELLA PELLECCIA	Consigliere

POLIZZA FIDEIUSSORIA
a garanzia del
pagamento del prezzo di
contratto di
compravendita -
violazione d.lgs. n.
122/2005

Ud. 5/12/2025 CC
Cron.
R.G.N. 18493/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18493/2023 R.G. proposto da:
ISTITUTO ELVETICO DI GARANZIA S.A., già CSC - Compagnia
Svizzera Cauzioni S.A., in persona del legale rappresentante,
rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'avv.
Stefano Fermi, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.
Daria Proietti, domicilio digitale come per legge

- *ricorrente* -

contro

EMANUELA e FRANCO, rappresentati e difesi,
giusta procura in calce al controricorso, dall'avv. Alberto Manzella,
con domicilio digitale come per legge

- *controricorrente* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 628/2023, pubblicata in data 22 giugno 2023;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 5 dicembre 2025 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 702-*bis* cod. proc. civ. i signori Emanuela [REDACTED] e Franco [REDACTED] convenivano avanti al Tribunale di Torino, la società CSC – Compagnia Svizzera Cauzioni S.A., ora Istituto Elvetico di Garanzia s.a., chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 35.000,00 in forza di polizza fideiussoria avente come contraente la società Edilco di Rubino Giovanni & C. s.a.s. e come beneficiari gli stessi attori, rilasciata a garanzia delle somme versate a titolo di acconto del prezzo dai ricorrenti, quali promissari acquirenti, in relazione ad un contratto preliminare di compravendita di immobile in corso di costruzione concluso con la società costruttrice Edilco di Rubino Giovanni s.a.s.

La società convenuta, costituendosi in giudizio, eccepiva l'incompetenza per territorio dell'adito Trib. Torino in favore del Trib. Roma, in forza della clausola contrattuale n. 15 delle condizioni della fideiussione, e una serie di violazioni e inadempimenti imputabili agli attori.

Disposto il mutamento di rito e disattese le istanze istruttorie formulate dalla convenuta, il giudice adito accoglieva la domanda, condannando la convenuta al pagamento della somma richiesta.

1.1. In esito al gravame proposto dalla soccombente, la Corte d'Appello di Torino confermava la sentenza di primo grado, disattendendo l'eccezione di incompetenza per territorio e le istanze istruttorie reiterate da CSC - Compagnia Svizzera Cauzioni S.A.



In sintesi, dopo avere rilevato che la fideiussione era stata predisposta unilateralmente dall'appellante, la quale non aveva fornito prova che le clausole fossero frutto di trattativa caratterizzata dai requisiti di serietà, effettività e individualità, sebbene i beneficiari della polizza rivestissero la qualità di consumatori, ha confermato che la garanzia in esame ricadeva nella disciplina prevista dal d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, anche se la scrittura privata non ne faceva espresso richiamo, perché consentiva all'acquirente, nel caso in cui il costruttore fosse risultato incapiente prima del compimento dell'opera, di ottenere dal garante la restituzione delle somme anticipate al venditore; difatti, nella specie, la società costruttrice era stata dichiarata fallita e i promissari acquirenti avevano comunicato alla Curatela di voler procedere con l'escussione della garanzia fideiussoria e con lo scioglimento del contratto preliminare di compravendita. Ha, infine, disatteso l'ulteriore eccezione di decadenza dalla fideiussione, stante la natura imperativa ed inderogabile delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 122/2005.

2. La società Istituto Elvetico di Garanzia S.A. propone ora ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, illustrati da memoria.

Resistono con controricorso la [REDACTED] e il [REDACTED]

3. La trattazione è stata fissata in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia «Violazione o falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 34, commi 4 e 5, e s.m.i. d.lgs. n. 206/2005 (cod. consumo), all'art. 2697 cod. civ. ed all'art. 115 cod. proc. civ., nonché del contratto stipulato tra le parti (atto di fideiussione n. 0069626 del 3.11.2015 - doc. 6.m), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. con riferimento all'asserita mancanza di prova delle trattative intercorse



sulle clausole contrattuali»>».

Si duole che la corte d'appello abbia erroneamente ritenuto non adempiuto l'onere di dimostrare di avere instaurato una trattativa con i promissari acquirenti, perché non aveva posto a fondamento della decisione le prove da essa fornite. Evidenza di avere documentato che l'atto di fideiussione era stato previamente sottoposto in bozza ai contraenti, affinché gli stessi potessero esaminarne tutte le pattuizioni ed eventualmente negoziarne il contenuto nel caso in cui avessero ritenuto necessario apportare delle modifiche nel loro interesse.

Tale circostanza era stata documentalmente provata, considerato che, proprio all'art. 13 del contratto, [redacted] e [redacted] avevano dichiarato espressamente «di avere già prima d'oggi ricevuto bozza della presente fideiussione completa delle condizioni generali di garanzia e di avere quindi avuto il necessario tempo per poterla attentamente valutare»>»; inoltre le principali clausole contrattuali erano state individualmente richiamate, con indicazione del relativo numero e del contenuto, sul lato frontale dell'atto di fideiussione ai fini della loro specifica approvazione; il che dimostrava che la trattativa intercorsa tra le parti aveva riguardato tutte le singole clausole contrattuali.

Tali pacifici elementi di prova, secondo la ricorrente, in spregio dell'art. 115 cod. proc. civ., non erano stati correttamente valutati dal giudice di merito, seppure documentati e dedotti nei propri scritti difensivi.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia «Violazione o falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 2697 cod. civ. e agli artt. 24 e 111 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. per violazione dei principi in tema di diritto di difesa e di giusto processo con riguardo al diritto negato alla



CSC di assumere la dedotta prova orale circa le trattative intercorse sulle clausole contrattuali – vizio di contraddittorietà della motivazione>>.

Si duole dell'erroneità della statuizione con cui la corte d'appello ha ritenuto "generica e, quindi, irrilevante" la prova orale articolata volta a dimostrare l'intercorsa trattativa individuale, lamentando essere affetta da contraddittorietà la motivazione di rigetto della domanda per difetto di prova dopo il mancato accoglimento di una richiesta di prova.

Ribadisce, riportandone il contenuto, che i capitoli di prova testimoniale nella specie articolati erano invero circostanziati e precisi, e che l'assunzione della prova avrebbe sicuramente consentito di dimostrare che le trattative si erano effettivamente svolte e avevano riguardato le singole clausole contrattuali, ed in particolare quelle che essa invocava in giudizio per opporsi all'avversaria richiesta di escussione della fideiussione.

2.1. I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, strettamente connessi, sono infondati.

2.2. Non essendo in contestazione la sussistenza delle condizioni per l'applicabilità della disciplina di tutela del consumatore dettata agli artt. 33 ss. d.lgs. n. 206 del 2005, il tribunale e la corte d'appello hanno fatto applicazione del principio secondo cui l'esclusione dall'applicazione della disciplina di protezione del consumatore, di clausole vessatorie, quale quella che stabilisce la deroga convenzionale al foro esclusivo del consumatore, è consentita solo quando la clausola abusiva sia stata oggetto di specifica trattativa, seria, effettiva ed individuale (Cass., sez. 3, 20/08/2010, n. 18785; Cass., sez. 3, 20/3/2010, n. 6802; Cass., sez. 3, 26/9/2008, n. 24262).

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare in tema di



tutela del consumatore ex artt. 33 e ss. d.lgs. n. 206/2005, «la trattativa costituisce un *prius* logico rispetto alla verifica della sussistenza del significativo squilibrio in cui riposa l'abusività della clausola o del contratto, sicché spetta al professionista che invochi la relativa inapplicabilità dare la prova del fatto positivo dello svolgimento della trattativa e della relativa idoneità, in quanto caratterizzata dai suindicati imprescindibili requisiti, ad atteggiarsi ad oggettivo presupposto di esclusione dell'applicazione della normativa in argomento» (v. Cass., n. 24262/2008, cit.; Cass., sez. 3, 28/06/2005, n. 13890).

Si è al riguardo sottolineato come la trattativa spieghi rilievo non già ai fini dell'accertamento della vessatorietà o abusività della clausola, bensì dell'applicazione o meno della disciplina di tutela del consumatore in argomento, di cui costituisce oggettivo presupposto di esclusione (cfr. Cass., n. 6802/10, cit.; Cass., n. 24262/2008, cit.). In presenza della suindicata allegazione da parte del consumatore convenuto spetta al professionista, che contrapponga l'inapplicabilità del c.d. foro del consumatore, dare anzitutto la prova positiva che il contratto è stato oggetto di specifica trattativa idonea – in quanto caratterizzata dagli imprescindibili requisiti della individualità, serietà ed effettività – ad escludere l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore posta dal Codice del consumo.

Non spetta al consumatore dover provare il fatto negativo della mancanza di negoziazione, ma è invece il professionista che intenda far valere la «disapplicazione», nel singolo caso concreto, della disciplina di tutela del consumatore a dover dare la prova del fatto positivo del prodromico svolgimento di una trattativa dotata dei caratteri essenziali suoi propri, quale fatto impeditivo della relativa applicazione; regola questa sulla ripartizione della prova volta a favorire, o quantomeno ad "alleggerire", la posizione processuale del



consumatore, giacché nell'operare una scelta di carattere sicuramente qualitativo il legislatore ha posto l'onere della prova in capo alla parte - il professionista - che in base al ruolo svolto (anche) nel rapporto contrattuale ha maggiore possibilità di fornirla.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, perché l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore in questione possa considerarsi preclusa, la trattativa deve risultare caratterizzata oltre che dai requisiti della serietà (l'essere cioè la trattativa dalle parti condotta mediante l'adozione di un comportamento obiettivamente idoneo a raggiungere il risultato cui è diretta) e della effettività (l'essere cioè la trattativa non solo storicamente ma anche in termini sostanziali effettuata, nel rispetto della autonomia privata delle parti, riguardata non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità di determinare il contenuto del contratto), anche dal requisito della individualità (l'avere cioè la trattativa avuto riguardo a tutte le clausole - o elementi di clausola - costituenti il contenuto dell'accordo, prese in considerazione sia singolarmente che nel significato assunto nell'ambito del complessivo tenore del contratto) (Cass., n. 24262/08, cit.).

Con specifico riferimento a tale ultimo requisito, è stato chiarito che la norma dell'art. 34 del d.lgs. n. 206/05 deve essere intesa nel senso che l'esclusione dell'applicazione della disciplina di protezione in questione è consentita con esclusivo riferimento a quelle clausole che abbiano costituito singolarmente oggetto di specifica trattativa, seria ed effettiva; mentre la restante parte, non negoziata, del contratto rimane assoggettata alla disciplina di tutela del consumatore (Cass., n. 18785/10, cit.; Cass., n. 14287/15; Cass., sez. 1, 06/09/2007, n. 18743; Cass., sez. 3, 20/8/2010, n. 18785; Cass., sez. 6 - 3, 03/04/2013, n. 8167).



Inoltre, il requisito della effettività si sostanzia non solo nel senso di libertà di concludere il contratto ma anche nel suo significato di libertà e concreta possibilità per il consumatore di determinare il contenuto del contratto; il requisito della individualità va inteso non già in senso soggettivo (con riferimento cioè ai soggetti che conducono la trattativa) bensì oggettivo, con riguardo cioè alle clausole o agli elementi di clausola costituenti il contenuto dell'accordo, presi in considerazione singolarmente e nel significato che assumono nel complessivo tenore del contratto (v. Cass., n. 24262/08, cit.).

2.3. La ricorrente non nega che debbano essere applicati i principi sopra richiamati, ma sostiene piuttosto di avere assolto l'onere probatorio sulla stessa incombente ed addebita ai giudici di appello di non avere considerato la prova documentale emergente dallo stesso atto di fideiussione, ed in particolare dall'art. 13, dal quale si evince che le parti "avevano realmente discusso e negoziato tutte le clausole contrattuali", essendo stata inviata una bozza della fideiussione, e che gli odierni controricorrenti si erano liberamente determinati a stipulare il contratto alle condizioni tutte di cui all'atto di fideiussione.

L'assunto di parte ricorrente non può essere condiviso.

L'art. 13 del contratto di fideiussione, intitolato "Trasparenza", stabilisce quanto segue: *<<il contraente ed il beneficiario attestano sia di avere ricevuto già prima d'oggi copia dei seguenti documenti..., sia di averne ben compreso le limitazioni, le decadenze, le condizioni fideiussioni: foglio informativo sulla Compagnia, foglio requisiti di solvibilità, facsimile atto di fideiussione, informativa sulla privacy, avviso sulla trasparenza e buona fede contrattuale; dichiarano pertanto di avere letto con la massima attenzione e quindi di approvare specificatamente quanto contenuto nei suddetti documenti. Il contraente ed il beneficiario dichiarano inoltre di avere già prima*



d'oggi ricevuto bozza della presente fideiussione, completa delle condizioni generali di garanzia e di avere quindi avuto il necessario tempo per poterla attentamente valutare...>>.

La clausola non contiene alcun elemento utile a dimostrare che i controricorrenti abbiano effettivamente esercitato un potere negoziale in modo non solo formale e che abbiano avuto una qualche possibilità di modificare il contenuto del contratto, né consente di chiarire in che termini sia stata oggetto di trattativa la deroga alla competenza del foro del consumatore, non essendo a tal fine sufficiente che le singole clausole siano state preventivamente lette e che ne sia stato chiarito il contenuto. In altri termini, non emerge dal tenore della suddetta clausola che i consumatori (odierni controricorrenti) abbiano avuto la possibilità di concretamente incidere, anche provocandone la modifica o l'integrazione, sul contenuto del contratto predisposto unilateralmente dall'odierna ricorrente, in quanto essa contiene valutazioni formulate in termini generici, inidonee a consentire di verificare se e in che termini il contratto di fideiussione *de quo* e in particolare le clausole asseritamente abusive siano stati oggetto di specifica trattativa connotata dai suindicati indefettibili caratteri.

Non sono, pertanto, ravvisabili le violazioni di legge denunciate, dovendosi ritenere che il giudice d'appello abbia fatto buon governo del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ., non emergendo dalla sentenza una indebita inversione dei criteri di ripartizione dell'onere della prova, e che non sia incorso nella violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., configurabile, come chiarito da Sezioni Unite con la sentenza n. 20867 del 2020, soltanto laddove il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la



possibilità di ricorrere al notorio).

2.4. Con particolare riferimento al 2° motivo va ulteriormente osservato che la corte d'appello ha reputato "generica" ed irrilevante la prova orale articolata, di cui, nel rispetto dell'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ., sono stati ritrascritti i capitoli in ricorso, così confermando la valutazione del giudice di primo grado.

La motivazione resa sul punto dai giudici di merito non si appalesa viziata da contraddittorietà, diversamente da quanto dalla ricorrente sostenuto, in quanto tale vizio può essere ravvisato nel solo caso in cui il giudice rigetti la domanda ritenendola non provata dopo avere respinto una richiesta di prova ammissibile (Cass., sez. 3, 01/02/2023, n. 2980).

I capitoli di prova (2 -3- 4 - 10- 16 - 17- 18- 19- 21 -22- 24) di cui si lamenta la mancata ammissione sono stati ritenuti sia in primo che in secondo grado in parte generici, in parte valutativi ed in parte involgenti circostanze che necessitavano di un riscontro documentale, sicché la giurisprudenza (Cass., sez. 3, 01/02/2023, n. 2980; Cass., 09/11/2017, n. 26538) che la ricorrente richiama a supporto della doglianza è del tutto inconferente.

Vale, al riguardo, l'orientamento secondo cui «Il giudizio sulla superfluità o genericità della prova testimoniale è insindacabile in cassazione, involgendo una valutazione di fatto che può essere censurata soltanto se basata su erronei principi giuridici, ovvero su incongruenze di ordine logico» (così Cass., 10/09/2004, n. 18222; Cass., sez. L, n. 34189/2022). Nel presente caso, la valutazione operata non può dirsi basata su erronei principi giuridici, in quanto il giudice di appello ha correttamente escluso una prova ritenuta irrilevante perché priva di decisività, con conseguente difetto di alcuna incongruenza di ordine logico.

3. Con il terzo motivo la sentenza impugnata è censurata per



<<Violazione o falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 34, commi 4 e 5, e s.m.i. d.lgs. n. 206/2005 (cod. consumo), all'art. 2697 cod. civ., agli artt. 24 e 111 Cost., nonché del contratto stipulato tra le parti (atto di fideiussione n. 0069626 del 3.11.2015 – doc. 6.m), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. per non avere ammesso la prova della trattativa sull'art. 15 delle condizioni di garanzia e avere conseguentemente rigettato l'eccezione di incompetenza territoriale del Tribunale di Torino in favore del Tribunale di Roma>>.

La ricorrente lamenta di avere offerto prova documentale della trattativa intercorsa con gli acquirenti anche con riguardo alla clausola di deroga della competenza territoriale, la quale era stata accettata senza riserve; la mancata ammissione della prova orale aveva compromesso il diritto di difesa ad un giusto processo.

3.1. Alla stregua di quanto sopra osservato relativamente al 1° e al 2° motivo, anche il terzo motivo non merita accoglimento, sia perché difetta la prova, non offerta dalla odierna ricorrente, che la clausola che deroga al foro del consumatore, prevista all'art. 15 del contratto di fideiussione, sia stata oggetto di trattativa tra le parti nei termini sopra evidenziati, sia per la rilevata genericità dei capitoli di prova nn. 21 e 22 non ammessi e riportati in ricorso, che, secondo la ricorrente, erano deputati proprio a dimostrare tale circostanza.

3.2. Ne consegue che, pur avendone l'onere, l'odierna ricorrente non ha fornito la prova dell'effettivo svolgimento di una trattativa avente specificamente ad oggetto la clausola di deroga al foro del consumatore, né tanto meno della non vessatorietà della clausola, in contrasto con la presunzione posta dall'art. 33, comma 2, lett. u), d.lgs. n. 206 del 2005.

Trova pertanto nella specie applicazione il foro del consumatore, come ritenuto dal giudice d'appello.



4. Con il quarto motivo la ricorrente censura la decisione gravata per «Violazione o falsa applicazione di norme di diritto con riferimento all'art. 115 c.p.c. e del contratto stipulato tra le parti (atto di fideiussione n. 0069626 del 3.11.2015 – doc. 6.m), in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per avere erroneamente applicato alla fattispecie per cui è causa la disciplina di cui al d.lgs. n. 122/2005 in spregio alle prove documentali ed aver conseguentemente disapplicato le condizioni di garanzia di cui al predetto atto di fideiussione».

Lamenta di avere già in primo grado eccepito (e la controparte nulla al riguardo contestato) come l'emissione della fideiussione a garanzia di un contratto di compravendita le sia stata richiesta senza alcuna indicazione e/o documentazione da cui potesse evincersi che si riferisse a immobile da costruire, in difetto di qualsivoglia riferimento alla circostanza che l'immobile fosse in corso di costruzione; e comunque il negozio non presentava i requisiti espressamente sanciti dagli artt. 2 e 3 d.lgs. n. 122/05 (dato che essa ricorrente non era una Banca, né impresa esercente le assicurazioni o intermediario finanziario; l'atto di fideiussione prevedeva il beneficio della preventiva escussione, garantiva solo gli acconti versati e non l'intero prezzo della compravendita, ed era stato richiesto tre mesi dopo la stipula del preliminare).

Di tali circostanze i giudici di merito non hanno invero tenuto conto.

Lamenta essere erronea l'ulteriore affermazione della corte d'appello in ordine alla mancanza di una circostanziata censura da parte avverso la sentenza di primo grado, con conseguente formazione del giudicato sul punto, laddove nell'atto di appello aveva puntualmente contestato la ricostruzione fattuale e di diritto operata dal Tribunale.



4.1. Il motivo è d'inammissibile.

4.2. La ricorrente si duole anche in questa sede che il decreto legislativo n. 122 del 2005 sia stato applicato dai giudici di merito al di fuori del suo ambito di operatività e torna a sottolineare che l'atto di fideiussione presenta evidenti difformità rispetto al modello legale disciplinato dal citato decreto legislativo.

4.2.1. La tesi difensiva di parte ricorrente è infondata.

4.2.2. Il d.lgs. n. 122 del 2005, adottato in attuazione della delega contenuta nella L. n. 210 del 2004, è finalizzato ad assicurare protezione alla persona fisica che, in qualità di acquirente o promissaria acquirente, stipula contratti aventi ad oggetto immobili da costruire o in costruzione, e introduce nuovi strumenti di tutela in un settore ove è statisticamente elevato sia il rischio di abusi o di gravi inadempienze da parte chi aliena, sia il pericolo che per il costruttore sopravvenga una situazione di crisi, che comporti la sua sottoposizione ad esecuzione immobiliare o ad una procedura concorsuale.

A tal fine il legislatore delegato, tra l'altro:

a) mette a disposizione (artt. 2, 3 e 4) gli strumenti negoziali accessori della garanzia fideiussoria e dell'assicurazione, resi obbligatori per preservare le ragioni dell'acquirente nei casi, rispettivamente, di crisi dell'imprenditore e di danni derivanti da rovina o da gravi difetti costruttivi dell'immobile;

b) prescrive (art. 6) una serie di contenuti necessari del contratto;

c) riconosce (art. 9), a favore dell'acquirente che sia già entrato nel possesso dell'immobile e lo abbia destinato ad abitazione principale propria o di un parente di primo grado, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, un diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile, in precedenza negoziato, che venga fatto oggetto di



vendita forzata;

d) limita (art. 10) l'ambito di esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare in relazione agli atti di alienazione di immobili da costruire nei quali l'acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

4.2.3. L'ambito di applicazione della disciplina di tutela introdotta dal d.lgs. n. 122 del 2005 si trova delineato nell'art. 1:

gli acquisti protetti ai quali si applicano le regole sopra indicate sono quelli aventi ad oggetto «immobili da costruire», per tali intendendosi (art. 1, comma 1, lettera *d*), «gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

L'art. 2 del medesimo decreto ("Garanzia fideiussoria"), nel testo anteriore alla modifica introdotta dall'art. 385 del d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 ("Codice della crisi dell'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155"), applicabile *ratione temporis*, prevede:

<<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... di importo corrispondente alle somme ed 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...>>.

Al successivo art. 3 si legge:

<<1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata. 2. La situazione di crisi si intende verificata in una seguenti date: a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto; b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa; c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo; d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria...4) La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, codice civile e deve essere escutibile... a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme...che complessivamente il costruttore ha riscosso...>>.

4.2.4. Orbene, l'obbligazione garantita con l'atto di fideiussione in argomento risponde proprio all'esigenza indicata nel richiamato art. 2 del d.lgs. n. 122/05, essendo volta a far ottenere agli acquirenti [REDACTED] e [REDACTED] la restituzione delle somme corrisposte al costruttore dichiarato fallito, sicché essa va sicuramente inquadrata nell'ambito



applicativo del citato decreto, a nulla rilevando che la polizza fideiussoria non faccia espresso riferimento al decreto legislativo e non presenti le caratteristiche prescritte dalla legge, da tanto non potendo farsi conseguire l'invalidità della fideiussione.

Essendo l'atto di fideiussione in esame assoggettato alla disciplina del d.lgs. n. 122/05, non può riconoscersi rilevanza alle ulteriori deduzioni difensive svolte dalla ricorrente incentrate a sottolineare la validità ed efficacia delle condizioni generali di garanzia previste dalla fideiussione, poiché esse si infrangono contro il rilievo, fatto proprio dai giudici di merito e del tutto condivisibile, della inderogabilità delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 122/2005.

5. Con il quinto motivo la ricorrente denuncia «Violazione o falsa applicazione di norme di diritto con riguardo all'art. 115 c.p.c. ovvero omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. per non avere applicato alla fattispecie per cui è causa l'art. 1957 cod. civ. in spregio alle prove assunte in giudizio circa la documentata decadenza dei signori [redacted] e [redacted] dal diritto di escutere la fideiussione».

Lamenta non operare nella specie la preclusione di cui all'art. 348 *ter*, ultimo comma, cod. proc. civ., essendo l'istruzione probatoria del tutto mancata.

Lamenta che i giudici d'appello hanno omesso di prendere in considerazione la specifica disposizione di cui all'art. 1957 cod. civ. e che, anche facendo applicazione del d.lgs. n. 122/2005, gli odierni controricorrenti devono comunque ritenersi decaduti, non avendo pregio l'argomentazione usata dal Tribunale circa la natura imperativa ed inderogabile delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 122/2005; precisa, al riguardo, che essa faceva valere, non una clausola contrattuale, bensì una disposizione di legge (l'art. 1957 cod. civ.), la cui disciplina coesiste, e non si pone in un rapporto di alternatività, rispetto alla



normativa speciale del d.lgs. n. 122/05.

5.1. Il motivo è inammissibile.

5.2. A sostegno della censura la ricorrente ha precisato che i coniugi [REDACTED] sarebbero decaduti dal diritto di escutere la fideiussione poiché, decorso il termine del 30 gennaio 2016 fissato per la stipula del rogito (termine dell'obbligazione principale garantita), non era stata promossa alcuna istanza nei confronti della debitrice inadempiente Edilco di Rubino Giovanni s.a.s. entro il termine di due mesi previsto dall'invocato art. 1957, terzo comma, cod. civ., che spirava il 30 marzo 2016; e che anche considerando la data di dichiarazione del fallimento della debitrice (11 marzo 2016) quale termine di scadenza del debito ex art. 55, comma 2, r.d. n. 267/42 maturato dalla fallita, e, dunque, quale termine dell'obbligazione garantita, esso era comunque spirato in data 11 maggio 2016. Ciò perché la prima ed unica iniziativa intrapresa dai coniugi [REDACTED] - [REDACTED] nei confronti della debitrice Edilco era stata attuata solamente in data 26 maggio 2016 con la presentazione della istanza di ammissione al passivo fallimentare.

5.3. Sul punto va rilevato che la corte d'appello si è espressamente pronunciata, avallando la decisione del Tribunale che aveva fatto leva sulla natura imperativa ed inderogabile delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 122/05 e ritenuto prive di specificità le eccezioni già respinte dal giudice di primo grado, cosicché non può dirsi che ricorre, anche ove il vizio dedotto fosse ad essa riconducibile, violazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.

L'odierna ricorrente non ha d'altro canto idoneamente attinto la motivazione la sentenza impugnata nella parte in cui risulta puntualizzato che già in data 19 aprile 2016 i coniugi [REDACTED] avevano comunicato alla Curatela fallimentare di voler procedere con



l'escussione della garanzia fideiussoria e con lo scioglimento del contratto preliminare di compravendita, così escludendo la eccepita decadenza, tenuto conto che l'art. 3, comma 3, del d.lgs. n. 122/05 prevede che la fideiussione può essere escussa dalla data di insorgenza della "situazione di crisi" sempre che, per l'ipotesi di fallimento, il curatore "non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare".

6. All'inammissibilità ed infondatezza dei motivi nei suindicati termini segue il rigetto del ricorso.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore dei controricorrenti, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 4.200,00 (di cui euro 4.000,00 per onorari), oltre a spese generali e accessori di legge, in favore dei controricorrenti.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 5 dicembre 2025

IL PRESIDENTE

Luigi Alessandro Scarano

