

N. R.G. 4939/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice Ada Cappello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 4939/2016, promossa da:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████) rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ e dall'avv. ██████████ elettivamente domiciliata presso il loro studio in Casalpusterlengo (LO), via ██████████

- parte attrice -

nei confronti di:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████) rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ elettivamente domiciliata presso il suo studio in Casalpusterlengo (LO), via ██████████ n. ██████████

- parte convenuta -

Conclusioni di parte attrice

“- In via preliminare, accertare e dichiarare la risoluzione della proposta di acquisto immobiliare del 28-9-2015 accettata dalla Convenuta, per inadempimento imputabile esclusivamente alla Sig.ra ██████████ consistente nella impossibilità di cedere per atto pubblico l'Immobile ad uso abitativo sito in Via ██████████ a Casalpusterlengo (LO), di proprietà della Sig.ra ██████████ identificato al catasto al Fg. 27, mapp. 194, sub. 1 promesso, a causa della irregolarità di accatastamento dello stesso, che ne impediva la giuridica circolazione;

- Nel merito, in via principale, accertato e dichiarato il diritto di credito della Signora ██████████ a vedersi corrisposto dalla Convenuta, ai sensi dell'art. 1385 c.c., il doppio di quanto dalla prima versato a titolo di caparra confirmatoria, per l'effetto, condannare



la Sig.ra [REDACTED] a corrispondere alla Sig.ra [REDACTED] ai sensi dell'art. 1385 c.c. la somma di Euro 10.000;

- Nel merito in subordine, accertato e dichiarato l'indebito incasso da parte della Signora [REDACTED] della somma di Euro 5.000 corrispostale dalla attrice, per l'effetto, condannare la Signora [REDACTED] a restituire alla Signora [REDACTED] la somma di Euro 5.000;

- Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio: spese di lite che si chiede vengano determinate, anche ex art. 96 c.p.c., tenendo conto (i) del comportamento della Convenuta in occasione del procedimento obbligatorio di negoziazione assistita, secondo quanto espressamente previsto dall'art. 4 comma 1 del D.lgs.132/14, convertito in Legge162/14; nonché (ii) del comportamento endoprocessuale della Convenuta e (iii) della sua condotta in occasione del procedimento di mediazione disposto ex officio dal Giudice, ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28

In via istruttoria [...]"

Conclusioni di parte convenuta

"NEL MERITO,

rigettare le domande tutte di controparte in quanto infondate per i motivi dedotti.

IN VIA RICONVENZIONALE,

accertato e dichiarato l'inadempimento imputabile a controparte costituito dalla volontà di questa di sottrarsi alla stipula del contratto di vendita, dichiarare il diritto di parte convenuta a trattenere la somma di Euro 5.000,00 versata a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c.

IN OGNI CASO,

con vittoria di spese e competenze di giudizio oltre accessori come per legge".



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

1. Oggetto

La presente controversia ha ad oggetto la domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] di risoluzione della proposta di acquisto immobiliare del 28.9.2015 formulata da parte attrice e accettata da parte convenuta per inadempimento di quest'ultima e di condanna della convenuta alla restituzione del doppio di quanto versato dall'attrice a titolo di caparra confirmatoria pari a euro 10.000,00.

In particolare, con atto di citazione ritualmente notificato, parte attrice ha dedotto le seguenti circostanze a fondamento delle proprie domande:

- La sig.ra [REDACTED] ha sottoscritto in data 28.9.2015 una proposta di acquisto di un immobile sito a Casalpusterlengo in via [REDACTED] di proprietà della sig.ra [REDACTED]
- Contestualmente a tale proposta l'attrice ha corrisposto alla convenuta, tramite assegno bancario, l'importo di euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria;
- La proposta di acquisto è stata accettata da controparte e l'importo di euro 5.000,00 euro è stato incassato dalla convenuta;
- Non è stato possibile pervenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita a causa della giuridica inidoneità alla cessione e parziale giuridica inesistenza del bene oggetto della proposta, consistente nella mancata corrispondenza tra le schede catastali e un tipo di mappale;
- In particolare l'edificio cui fa parte l'immobile oggetto della proposta di acquisto non risultava inserito in mappa e il mappale identificativo dell'immobile, map. 194 foglio 27, non risultava esistente, come comunicato dal Notaio incarico alla stipula della vendita, con conseguente impossibilità di addivenire alla stipula del contratto definitivo;
- In data 13.11.2015 [REDACTED] comunicava la risoluzione del contratto preliminare, chiedendo la restituzione del doppio della caparra versata, pari a euro 10.000,00;



- La sig.ra [REDACTED] non restituiva alcuna somma e in data 5.2.2016 dichiarava di voler addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita;
- Per spirito conciliativo, la sig.ra [REDACTED] si dichiarava disponibile a rinunciare a quanto alla stessa spettante ex art. 1385 c.c., a condizione che la sig.ra [REDACTED] restituisse la somma di euro 5.000,00 originariamente corrisposta da parte attrice ma tale proposta veniva rifiutata.

Con comparsa di costituzione tempestivamente depositata si è costituita [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande di parte attrice e, in via riconvenzionale, l'accertamento del diritto di parte convenuta a trattenere la somma di euro 5.000,00, versata da parte attrice a titolo di caparra confirmatoria. In particolare, parte convenuta ha evidenziato le seguenti circostanze:

- Verso la fine del mese di ottobre 2015, l'Attrice comunicava alla Convenuta l'intenzione di non stipulare il contratto definitivo, per motivi non esplicitati;
- In data 9.11.2015 l'attrice contestava per la prima volta la non corrispondenza tra il catasto fabbricati e il catasto terreni e la sig.ra [REDACTED] invitava la Convenuta a restituire il doppio della caparra versata;
- L'Attrice faceva invece presente di essere in grado di andare a rogito a breve termine, ottenuto il tempo necessario al Condominio per deliberare e realizzare i vari adempimenti catastali;
- La Sig.ra [REDACTED] insisteva per la restituzione del doppio della caparra e, dunque, non si addiveniva ad alcun accordo;
- Prima di tale incontro nessun invito a stipulare il contratto definitivo è stato mai comunicato a parte convenuta;
- in data 18/11/2015 il Condominio deliberava la regolarizzazione del catasto terreni e in data 16/12/2015 la richiesta di aggiornamento catastale veniva presentata all'Agenzia delle Entrate, accolta in data 17/12/2015;
- In data 05/02/2016 la Convenuta comunicava quindi all'Attrice la disponibilità a rogitare;
- Visto il perdurare nell'inadempimento da parte della Sig.ra [REDACTED] l'odierna Convenuta tratteneva la caparra di Euro 5.000,00;
- La difformità contestata attiene al solo catasto terreni e non al catasto fabbricati;



- Inoltre tale difformità presente nel catasto terreni potrà costituire, al più, in una mera irregolarità sanabile;
- Le irregolarità presenti sul catasto terreni non sono addebitabili alla Convenuta, ma al Condominio;
- Il contratto definitivo di vendita dell'Immobile non è stato stipulato per esclusiva volontà della Sig.ra [REDACTED] che risulta inadempiente.

Inoltre, parte convenuta ha disconosciuto il doc. 4 prodotto da parte attrice, ovvero la mail del Notaio che avvertirebbe la sig.ra [REDACTED] dell'impossibilità di stipulare il contratto definitivo alla luce delle menzionate irregolarità catastali.

Alla prima udienza il Giudice ha concesso i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. e, in occasione della successiva udienza, ha formulato alle parti proposta conciliativa poi rifiutata da parte convenuta. Successivamente il Giudice ha invitato le parti a esperire il procedimento di mediazione, che ha avuto esito negativo. A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12.10.2018 il Giudice ha ammesso le prove orali. Al termine dell'istruttoria orale le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza del 19.6.2020, in occasione della quale il Giudice ha concesso alle parti i termini ex art. 190 c.p.c.

2. La domanda ex art. 1385 comma 2 c.c.

Parte attrice ha formulato domanda di risoluzione della proposta di acquisto immobiliare per inadempimento imputabile esclusivamente alla sig.ra [REDACTED] e consistente nell'impossibilità di stipulare il contratto definitivo di vendita in ragione dell'irregolarità di accatastamento dell'immobile. Inoltre, parte attrice ha domandato la condanna di parte convenuta alla restituzione del doppio di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria, ovvero euro 10.000,00.

Parte convenuta, invece, ha domandato in via riconvenzionale l'accertamento del diritto della sig.ra [REDACTED] a ritenere la caparra versata da parte attrice, in ragione dell'inadempimento di quest'ultima, consistente nel rifiuto di stipulare il contratto definitivo nonostante l'avvenuta regolarizzazione della difformità catastale da parte della convenuta.

Ai sensi dell'art. 1385 comma 2 c.c. se la parte che ha ricevuto la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Come noto, la caparra



confirmatoria costituisce una tecnica negoziale di liquidazione convenzionale del danno. Infatti, ove la parte c.d. fedele decida di avvalersi dei rimedi ordinari (risoluzione e adempimento) il risarcimento del danno sarà accordato secondo le regole generali (dovendo la parte dimostrarne l'entità) e non potrà avvalersi della liquidazione convenzionale del danno fissata con la caparra confirmatoria ex art. 1385 comma 3 c.c. Inoltre, come chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione, Sez. Un. 553/2009, i rapporti tra azione di risoluzione, e di risarcimento integrale, da una parte, e azione di recesso e di ritenzione della caparra, dall'altra, si pongono in termini di assoluta incompatibilità strutturale e funzionale, sicché, proposta la domanda di risoluzione, volta al riconoscimento del diritto al risarcimento integrale dei danni subiti, non potrà essere consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione di caparra. Tuttavia, l'alternativa tra il recesso del contratto per inadempimento con ritenzione della caparra confirmatoria e la risoluzione non è tra recesso e risoluzione di diritto, bensì tra recesso e risoluzione giudiziale con eventuale risarcimento del danno che andrà liquidato nella sua effettiva entità (C. 5095/2015). Inoltre, la pronuncia a Sez. Un. Sopra richiamata ha statuito che *“La domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convenirla formalmente in azione di recesso, mentre la domanda di risoluzione proposta in citazione, senza l'ulteriore corredo di qualsivoglia domanda "risarcitoria", non potrà essere legittimamente integrata, nell'ulteriore sviluppo del processo, con domande "complementari", ne' di risarcimento vero e proprio ne' di ritenzione della caparra, entrambe inammissibili perché nuove”*.

Applicando i principi giurisprudenziali sopra richiamati al caso di specie, può ritenersi che la domanda di risoluzione formulata da parte attrice possa essere riqualificata in domanda di recesso, in quanto la sig.ra [REDACTED] non ha formulato alcuna richiesta di risarcimento del danno, limitandosi a esigere il doppio della caparra versata ex art. 1385 comma 2 c.c. Inoltre, non ricorre alcuna ipotesi di risoluzione per inadempimento di diritto (termine essenziale, diffida ad adempiere, clausola risolutiva espressa).



Per quanto attiene ai presupposti applicativi della domanda formulata da parte attrice, ai fini dell'accoglimento del rimedio ex art. 1385 comma 2 c.c. si applica la disciplina ex artt. 1453 ss. (C. 11784/2000; C. 9941/1996; C. 12860/1993; A. Reggio Calabria 12.4.1991; T. Brescia 6.11.2003), pertanto l'inadempimento deve essere imputabile alla parte convenuta e di non scarsa importanza.

Nel caso di specie risulta pacifico l'inadempimento di parte convenuta rispetto alle obbligazioni contrattuali di cui al preliminare di acquisto. Infatti, risulta incontestata la presenza di una difformità catastale con riguardo all'immobile per cui è causa, che impediva la stipula di un valido contratto definitivo di compravendita immobiliare ex art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dalla l. 31 maggio 2010 n. 78. Tale difformità è stata riconosciuta dal notaio dott.ssa [REDACTED] che, sentita come teste in occasione dell'udienza del 27.2.2019, ha confermato di aver inviato in data 5.11.2015 un fax alla sig.ra [REDACTED] in cui comunicava l'impossibilità di procedere al rogito notarile (doc. 10 parte attrice), in ragione della "nullità assoluta" da cui sarebbe stato affetto l'atto. Tale inadempimento presenta senz'altro il requisito della gravità, in quanto la presenza di tali difformità avrebbe condizionato la validità del successivo contratto definitivo di compravendita. Inoltre, tale inadempimento risulta imputabile a parte convenuta, in quanto proprietaria dell'immobile e tenuta a garantire alla sig.ra [REDACTED] promissario acquirente, "*la conformità dell'immobile alle previsioni in materia di edilizia e di urbanistica, ad eccezione di nulla*", come risultante dalla proposta di acquisto accettata da parte convenuta (doc. 1 parte attrice). Pertanto, appare irrilevante quanto dedotto da parte della sig.ra [REDACTED] in merito alla presunta addebitabilità della difformità catastale al Condominio, in quanto soggetto estraneo al rapporto contrattuale in essere tra le parti.

A tal fine non può attribuirsi alcun rilievo alla disponibilità manifestata da parte convenuta in occasione dell'incontro avvenuto tra le parti in data 9.11.2015 (circostanza non contestata da parte attrice), riguardante la possibilità di regolarizzare in breve termine le citate difformità. Infatti, non può attribuirsi significato alla mera volontà manifestata da parte convenuta di regolarizzare tali difformità a fronte delle conseguenze di tali irregolarità (nullità dell'atto di compravendita). Inoltre, l'effettiva regolarizzazione delle difformità catastali è stata comunicata a parte attrice solo in data 5.2.2016 (doc. 6 parte attrice), pertanto oltre 3 mesi dalla data prevista per la stipula del rogito (fine ottobre 2015, cfr. doc.



1 parte attrice e dichiarazione teste [REDACTED] Infine, deve attribuirsi rilievo dirimente alla comunicazione inviata in data 13.11.2015 da parte attrice, con cui quest'ultima ha comunicato alla sig.ra [REDACTED] la volontà di risolvere – o, meglio, recedere – dal contratto preliminare intercorso tra le parti, intimando la restituzione del doppio della caparra versata. A tal fine risulta tardiva la contestazione formulata da parte convenuta solo in sede di comparsa conclusionale, inerente alla mancata ricezione di tale comunicazione da parte della sig.ra [REDACTED] Infatti, secondo un condivisibile e consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, ogni volta che sia posto a carico di una delle parti un dovere di allegazione, l'altra parte ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile (Cass. n.1540/2007; n. 5191/2008; n.13079/2008). Con riguardo all'onere di specifica contestazione gravante su parte convenuta ex art. 115 c.p.c. deve ritenersi che tale termine finale sia collegato al maturare delle preclusioni assertive (cfr. Cass. 31704/2019), impedendosi altrimenti il corretto esercizio del diritto di difesa da parte dell'attore. Pertanto, appare irrilevante che in data successiva alla comunicazione del 13.11.2015, la sig.ra [REDACTED] abbia proceduto a regolarizzare le predette difformità catastali.

Deve pertanto ritenersi fondata la domanda formulata da parte attrice, con conseguente accoglimento della domanda di recesso del contratto concluso in data 3.10.2015 (infatti in tale data la promissaria acquirente ha avuto conoscenza dell'avvenuta accettazione della proposta da parte della promittente venditrice ex art. 1326 c.c.) e condanna di parte convenuta a restituire a parte attrice il doppio della caparra versata, pari a euro 10.000,00 (doc. 2 parte attrice).

3. Spese di lite e domanda ex art. 96 c.p.c.

In applicazione del principio di soccombenza, le spese di lite, liquidate secondo i parametri di cui al d.m. 55/2014, devono essere interamente poste a carico di parte convenuta.

Parte attrice ha inoltre domandato che il Giudice tenga conto ai fini della condanna ex art. 96 c.p.c. della condotta avversaria. In particolare, la sig.ra [REDACTED] ha evidenziato che la convenuta si sarebbe volontariamente sottratta all'invito alla negoziazione assistita, avrebbe rifiutato la proposta conciliativa formulata dal Giudice all'udienza del 10.11.2017 e non si sarebbe presentata al procedimento di mediazione disposto dal Giudice.



Al riguardo parte convenuta ha dedotto quanto segue: la sig.ra [REDACTED] non ha partecipato al procedimento di negoziazione assistita in quanto non ha avuto conoscenza dell'invito, tenuto conto dei problemi di salute e della lontananza della propria casa dal centro abitato; parimenti l'impossibilità di partecipare personalmente al tentativo di mediazione è stata dettata da problemi di salute della convenuta; la sig.ra [REDACTED] non era vincolata al rispetto della proposta conciliativa formulata in sede di giudizio.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, d.lgs. 132/2014 la mancata risposta all'invito entro trenta giorni dalla ricezione dell'invito alla negoziazione assistita o il suo rifiuto può essere valutato dal giudice ai fini delle spese del giudizio e di quanto previsto dall'art. 96 c.p.c. Parimenti, il rifiuto della parte soccombente alla proposta conciliativa formulata dal Giudice (rivelatasi più conveniente per la parte rispetto alla statuizione contenente in sentenza) può rilevare quale comportamento valutabile dal giudice ex art. 96 c.p.c. Inoltre, ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, d.lgs. 28/2010 4-bis *“Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile. Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio”*.

Nel caso di specie risultano incontestate le condotte censurate da parte attrice ex art. 96 c.p.c. Di contro, parte convenuta non ha allegato documentazione medica comprovante i problemi di salute da cui sarebbe affetta la sig.ra [REDACTED]. Dal complesso delle condotte tenute da parte convenuta, può ritenersi che, mediante il suo comportamento processuale, la sig.ra [REDACTED] abbia aggravato lo svolgimento del giudizio. Tali condotte meritano di essere sanzionate e valorizzate ex art. 96 comma 3 c.p.c. La somma dovuta a titolo di risarcimento del danno deve essere commisurata nell'importo pari a ½ delle spese di lite. Inoltre, parte convenuta deve essere tenuta a versare a favore dello Stato una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio in ragione della mancata partecipazione al procedimento di mediazione, non ravvisandosi la prova di un giustificato motivo.



Per questi motivi
il Tribunale di Lodi
in composizione monocratica
sezione civile

definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- 1) Accoglie la domanda di recesso formulata da ██████████ ██████████ avente ad oggetto il contratto preliminare di compravendita immobiliare concluso con ██████████ ██████████ in data 3.10.2015 e condanna ██████████ ██████████ al versamento a favore di ██████████ ██████████ dell'importo di euro 10.000,00, pari al doppio della caparra versata;
- 2) Condanna ██████████ ██████████ a rimborsare in favore di ██████████ ██████████ le spese di giudizio, che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre 15% per spese generali, CPA ed IVA come per legge, nonché al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. pari ad euro 2.000,00;
- 3) Condanna ██████████ ██████████ al versamento a favore dello Stato una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Lodi, 24 gennaio 2021

Il giudice
Ada Cappello

