

Deduceva l'attrice di aver stipulato con la convenuta-promissaria venditrice nell'agosto del 2009 contratto preliminare di vendita relativo ad immobile sito in Latina, piano di zona 167, località Scalo, via [REDACTED] snc, abitazione di tipo civile, riportata al Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] piano 2. Evidenziava che all'art. 11) di detto preliminare le parti pattuivano il prezzo di vendita in complessivi € 190.000,00, di cui la somma di € 40.000,00 veniva versata all'atto della sottoscrizione a titolo di caparra confirmatoria. Specificava, tuttavia, che tra le parti sarebbe intercorso accordo verbale diretto ad effettuare una diversa imputazione della somma versata a titolo di caparra, di cui solo € 19.000,00 doveva considerarsi tale, mentre € 21.000,00 sarebbe stata versata a titolo di acconto sul prezzo complessivo per permettere alla promissaria venditrice di ottenere dal Comune di Latina, la cessione della proprietà dell'area su cui insisteva l'immobile, di cui era titolare del solo diritto di superficie. Deduceva, ancora, che nel preliminare le parti stabilivano all'art. 10), quale termine per la sottoscrizione del definitivo, il 30.9.2009.

Tuttavia, rilevava che, attesi imprevisti problemi istruttori connessi dell'erogazione del mutuo in favore dell'attrice, promissaria acquirente, tale termine, concordemente veniva posticipato all'esito del rilascio del mutuo. Evidenziava, quindi, che corrispondeva alla convenuta, come conferma della volontà di acquisto dell'immobile due ulteriori acconti sul prezzo residuo con assegno del 9.11.2009 di € 20.000,00 e del 16.12.2009 di € 20.000,00 di cui risultava ricevuta ed appendice al compromesso per la vendita.

Espondeva, infine, che in data 29.4.2010 la convenuta-promissaria venditrice le notificava atto di diffida stragiudiziale con richiesta di comunicare entro 5 giorni il nominativo del notaio rogante, il giorno e l'orario per la stipula del definitivo entro e non oltre il 18.5.2010, a cui seguiva, secondo le prospettazioni attoree, un incontro tra le parti ove, la promissaria venditrice dopo averla resa edotta di altro soggetto interessato all'acquisto, ribadiva la volontà di attendere la risoluzione dei problemi attorei connessi all'erogazione del mutuo per il perfezionamento del preliminare già sottoscritto attraverso la stipula del definitivo. Deduceva di essere venuta a conoscenza che nel mese di aprile 2011 la convenuta vendeva l'immobile oggetto di preliminare e, pertanto, richiedeva con lettera raccomandata del 16.2.2012, la restituzione degli importi versati a titolo di acconto sul prezzo.

Concludeva chiedendo *“In via principale, alla luce di quanto dedotto sub I, accertare e dichiarare il diritto di parte attrice ad ottenere la restituzione della somma di € 21.000,00, oltre interessi dalla rivalutazione al saldo, quale acconto sul prezzo finale dell'immobile, da scorporarsi alla somma di €40.000,00, corrisposta alla Sig.ra [REDACTED] all'atto della sottoscrizione del preliminare di vendita (*



agosto 2009) “ a titolo di caparra confirmatoria in conto prezzo. In via principale, alla luce di quanto dedotto sub II, accertare e dichiarare il diritto di parte attrice ad ottenere la restituzione della somma di € 40.000,00, oltre interessi e rivalutazione al saldo, corrisposta quale acconto sul prezzo finale dell'immobile attraverso la consegna dei due assegni di cui alla ricostruzione di fatto sub 7) e 9).

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio la convenuta [REDACTED] chiedendo, previo accertamento del recesso del contratto, atteso l'inadempimento dell'attrice all'ordine di stipula del rogito, l'accertamento della legittimazione a ritenere le somme versate a titolo di caparra. Deduceva che il contratto preliminare di cui all'oggetto era da ritenersi risolto per inadempimento dell'attrice, la quale diffidata, non aveva fissato la data per la stipula del definitivo, pertanto riteneva legittima la ritenzione delle somme versate dall'attrice a titolo di caparra confirmatoria. Contestava la ricostruzione attorea ritenendo insussistente la volontà delle parti di destinare a due finalità diverse la somma complessiva di € 40.000,00 versata all'atto del preliminare, ritenuta interamente corrisposta a titolo di caparra, atteso che, secondo le eccezioni, la somma resasi necessaria per l'acquisto del terreno al Comune di Latina era di € 8.937,57 e non € 21.000,00. Evidenziava, infine che le somme corrisposte dalla promissaria acquirente successivamente alla scadenza del termine, ritenuto essenziale, pattuito nel preliminare per la stipula del definitivo, secondo le prospettazioni, sarebbero state trattenute legittimamente dalla venditrice-convenuta a titolo di caparra confirmatoria. Deduceva, infine, l'inadempimento dell'attrice rilevando che nonostante la diffida inviata, la [REDACTED] non aveva fornito alcuna giustificazione oggettiva alla mancata stipula del rogito notarile.

Istruita la causa con prova documentale, interrogatorio formale delle parti e prova testi, all'udienza del 2.11.2021, la causa veniva assunta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Ciò detto, si osserva quanto segue.

L'attrice agisce con il presente giudizio per ottenere la ripetizione delle somme corrisposte in acconto sul prezzo complessivo pattuito nel preliminare di vendita di cui all'agosto del 2009, avente ad oggetto immobile sito in Latina, piano di zona [REDACTED] località Scalo, via [REDACTED] snc, abitazione di tipo civile, riportata al Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] piano 2, atteso che, secondo le prospettazioni, lo stesso immobile veniva ceduto dalla promissaria acquirente a soggetto terzo, nonostante diversi accordi verbali intercorsi tra le parti.

Ciò detto, questo giudice rileva che la domanda attorea risulta limitata alla restituzione delle somme versare in acconto sul prezzo pattuito e non alla risoluzione del contratto.



Risulta incontestato il preliminare di vendita sottoscritto nell'agosto del 2009, allegato nei propri atti da entrambe le parti del giudizio, ove parte convenuta-promissaria venditrice prometteva di vendere all'attrice l'immobile per cui è causa al prezzo complessivo di € 190.000,00. Risulta altresì, incontestato e provato il versamento da parte dell'attrice in favore della convenuta dell'importo di € 40.000,00 (c.f.r. 3 atto di citazione) con assegno circolare n. 2653234875-05 emesso in data 11.08.2009, all'atto della sottoscrizione del preliminare di vendita, di € 20.000,00 (c.f.r. 5-6 atto di citazione) con assegno n. 2604486221 quale appendice al compromesso per compravendita immobile del 09.11.2009 ed infine € 20.000,00 (c.f.r. 7-8 atto di citazione), con assegno n. 2604486268 quale appendice al compromesso per compravendita immobile del 16.12.2009.

Parimenti deve dirsi per la diffida ad adempiere notificata da parte convenuta, promissaria acquirente in data 29.4.2010 con la quale, la stessa diffidava stragiudizialmente alla stipula dell'atto notarile entro e non oltre la data del 18.5.2010 (c.f.r. 11 atto di costituzione). Infine, risulta pacifica ed incontestata la vendita dell'immobile ad un soggetto terzo e, per l'effetto, il mancato perfezionamento del contratto di vendita pattuito con il preliminare per cui è causa.

Dalle evidenze istruttorie si rileva che nel detto contratto preliminare, in relazione al termine le parti pattuivano all'art. 8 che *“il rogito verrà stipulato entro e non oltre la data del 30.9.2009, che costituisce termine perentorio ed essenziale per la parte promissaria acquirente, dietro richiesta di quest'ultima, avanti a notaio della medesima indicato... (omissis).”* Prevedendo nel successivo articolo 11) relativo alle pattuizioni sul prezzo di vendita *“...in tal senso, l'eventuale differimento della data del rogito notarile relativo al trasferimento potrà eventualmente slittare oltre la data indicata nel precedente articolo 10 nell'ipotesi che la pratica di finanziamento non fosse completamente istruita, senza che ciò possa costituire fonte di responsabilità per la parte promissaria acquirente”*.

Condivisa giurisprudenza sul punto precisa che il termine per l'adempimento può essere ritenuto essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., solo quando, all'esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e della natura e dell'oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine medesimo, non potendo desumersi tale volontà solo dall'uso dell'espressione *“entro e non oltre”*, quando non risulti dall'oggetto del negozio o da specifiche indicazioni delle parti che queste hanno inteso considerare perduta l'utilità prefissasi nel caso di conclusione del negozio stesso oltre la data considerata



(Cassazione civile, sez. II, 22 ottobre 2014 n. 22454, Cass. 17.3.2005, n. 5797; Cass. 6.12.2007, n. 25549; Cass. 26.4.1983, n. 2870).

Il termine per la stipulazione del contratto definitivo, non è di per sé essenziale, ma può esserlo laddove tale caratteristica sia ravvisabile nell'oggetto del negozio e, quindi, risulti inequivocabilmente che a causa del ritardo nell'adempimento, ossia della stipula del definitivo l'utilità economica delle parti sia venuta meno. L'essentialità del termine, infatti, è connessa alla causa del contratto ed è correlata alle ragioni che hanno indotto le parti alla fissazione di quel termine, che, perché si attivi il meccanismo risolutivo, devono essere esplicitate nel preliminare.

Ne deriva che, pur avendo le parti previsto un termine per la stipula del rogito notarile evidenziando l'essentialità e la perentorietà dello stesso, attesa la successiva previsione della possibile posticipazione del rogito, determinata da cause connesse all'istruttoria del mutuo erogato in favore della promissaria acquirente, risultando in atti la corresponsione in favore della promissaria venditrice di due assegni dell'importo di € 20.000,00 cadauno datati rispettivamente 9.11.2009 e 16.12.2009, ossia successivi alla data prevista per la stipula del rogito, tale termine certamente non può considerarsi essenziale per la stipula del definitivo.

A conferma dell'assunto e della consapevolezza dell'assenza dell'elemento dell'essentialità dello stesso, parte convenuta, notificava alla promissaria acquirente inadempiente, in data 29.4.2010, di diffida ad adempiere contenente tutti gli elementi di cui all'art. 1454 c.c., con assegnazione di un termine superiore a 15 giorni per la stipula del definitivo, indicando la data del 18.5.2010.

Si osserva, tuttavia, che qualora il termine indicato nel preliminare non sia essenziale e questo sia scaduto senza il relativo adempimento, come nei fatti per cui è causa, la parte adempiente può diffidare l'adempimento, realizzando gli effetti risolutivi collegati al mancato rispetto del termine individuato nella diffida.

In tema di contratti a prestazioni corrispettive, infatti, la diffida ad adempiere ha lo scopo di realizzare, pur in mancanza di una clausola risolutiva espressa, gli effetti che a detta clausola si ricollegano e, cioè, la rapida risoluzione del rapporto mediante la fissazione di un termine essenziale nell'interesse della parte adempiente, cui è rimessa la valutazione di farne valere la decorrenza e che può rinunciare ad avvalersi della risoluzione già verificatasi. Tale diffida è stabilita nell'interesse della parte adempiente.

(Cass. Sentenza n. 23315 del 08/11/2007) In difetto di clausola risolutiva espressa, la risoluzione del contratto per inadempimento può essere ottenuta solo mediante intimazione ad adempiere ex art. 1454



c.c., essendo privo di effetto l'atto unilaterale con cui la parte dichiara risolto il contratto. (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 15070 del 21 luglio 2016) l'unico onere che, ai sensi dell'art. 1454 c.c., grava sulla parte intimante è quello di fissare un termine entro cui l'altra dovrà adempiere alla propria prestazione, pena la risoluzione "ope legis" del contratto, poiché la "ratio" della norma è quella di fissare con chiarezza la posizione delle parti rispetto all'esecuzione del negozio, mediante un formale avvertimento alla parte diffidata che l'intimante non è disposto a tollerare un ulteriore ritardo nell'adempimento. (Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 27530 del 30 dicembre 2016, Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 3477 del 6 marzo 2012).

Ciò detto, nei fatti per cui è causa, risulta incontestato l'invio della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., cui non seguiva alcuna formale comunicazione da parte dell'attrice, promissaria acquirente, né risulta stipulato il rogito notarile, rilevato che l'immobile veniva venduto a soggetto terzo.

Ne deriva che il contratto preliminare di vendita deve considerarsi risolto di diritto per effetto dell'invio della detta diffida ad adempiere dalla data di scadenza ivi indicata, a seguito della quale, allo spirare dell'indicato termine, il promissario acquirente ed il promissario venditore debbono considerarsi liberati dalle rispettive obbligazioni, salvo quelle restitutorie.

A nulla rilevando eventuali accordi verbali intercorsi tra le parti diretti a posticipare la stipula del definitivo in attesa del termine dell'iter istruttorio per il rilascio del mutuo, come dedotto dall'attore, rilevata l'assenza di prova documentale o emergente in istruttoria. Infatti, dai deferiti interrogatori formali e dall'escussione testi, a causa dell'evidente contrasto delle dichiarazioni rese, questo giudice non può addurre argomenti di prova a sostegno dell'effettiva esistenza di diversi accordi.

Ciò detto, preso atto dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare di vendita, l'attore-promissario acquirente ha diritto alla ripetizione delle somme corrisposte in ottemperanza del detto contratto e ciò indipendentemente dall'eventuale attribuzione della causa d' inadempimento che ne ha determinato la risoluzione.

Sul punto, giurisprudenza condivisa precisa che, nei contratti a prestazioni corrispettive, l'efficacia retroattiva della pronuncia costitutiva di risoluzione per inadempimento (art. 1458 c.c., comma 1), collegata al venir meno della causa giustificatrice delle attribuzioni patrimoniali già eseguite, comporta per ciascun contraente, indipendentemente dalle inadempienze a lui eventualmente imputabili, l'obbligo di restituire la prestazione ricevuta (Corte di Cassazione n. 15461/2016). Parimenti deve dirsi per la risoluzione dichiarativa di diritto, atteso che il venir meno della contratto determina il diritto di



ripetizione delle somme corrisposte in esecuzione del contratto stesso, diversamente si avrebbe un indebitto oggettivo ex art. 2033 c.c., rilevato che disciplina della ripetizione dell'indebitto ha portata generale e si applica a tutte le ipotesi di inesistenza, originaria o sopravvenuta, del titolo di pagamento, qualunque ne sia la causa. (Cassazione civile, ordinanza n. 18266 del 11 luglio 2018)

La domanda attorea, pertanto, deve essere parzialmente accolta.

In relazione al quantum si precisa che parte attrice richiede la ripetizione di € 21.000,00 quale quota parte della somma complessiva di € 40.000,00 versata all'atto della stipula del preliminare di vendita imputabile, secondo le prospettazioni, a titolo di acconto sul prezzo, di € 20.000,00 corrisposta con assegno n. 2604486221 quale appendice al compromesso per compravendita immobile del 09.11.2009 ed infine € 20.000,00 corrisposta con assegno n. 2604486268 quale appendice al compromesso per compravendita immobile del 16.12.2009.

Ciò dettò, dalle evidenze documentali non può dirsi raggiunta la prova, incumbente sulla [REDACTED] [REDACTED] diretta ad una ripartizione specifica e distinta della somma corrisposta all'atto della sottoscrizione del preliminare di vendita, diversa dall'espressa pattuizione ivi contenuta. Invero, nell'art. 11 le parti stabiliscono che "... *Quanto ad € 40.000,00 vengono corrisposte dalla promissaria acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e che parte promittente venditrice ritira a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo*". Ne deriva che l'intera somma di € 40.000,00 versata all'atto della sottoscrizione del preliminare di vendita deve essere interamente imputata a titolo di caparra confirmatoria, in assenza di prova contraria, non raggiunta in sede di interrogatorio formale e prova testi, risultando in tal senso l'espressa pattuizione delle parti, rilevato che la previsione specifica in acconto prezzo sarebbe stata ipotizzabile solo in caso di adempimento ai sensi dell'art. 1385 c.c..

Non osta a tale decisione la circostanza che la somma versata fosse contemporaneamente imputata a caparra e acconto prezzo, nella loro interezza e non necessariamente parte a caparra e parte in conto pagamento.

Si osserva, infatti, che la caparra confirmatoria, diretta a garantire l'esecuzione del contratto, assolve una funzione di autotutela ed ha funzione di preventiva liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte sia costretta a causa dell'inadempimento della controparte. Pertanto, in caso di esatto adempimento, la caparra confirmatoria verrà imputata in conto prezzo, mentre, nell'opposta ipotesi di



inadempimento, verrà ritenuta dalla parte non inadempiente, previo esercizio del diritto di recesso, a titolo di liquidazione anticipata del danno.

Orbene, se pur vero che nei fatti per cui è causa la pronuncia del giudice è diretta alla restituzione delle somme corrisposte per effetto della risoluzione del contratto e ciò indipendentemente dall'accertamento dell'inadempimento del creditore-promissario acquirente e dalla domanda di recesso del contratto, si rileva che il contratto è stato risolto per effetto della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. inviata dal convenuto all'attore, rimasto inadempiente.

Ne deriva che, l'accoglimento parziale della domanda attorea di restituzione delle somme non osta alla legittima ritenzione della caparra confirmatoria a favore della parte convenuta adempiente, attesa la funzione della caparra come preventiva liquidazione del danno e l'inadempimento dell'attrice.

Pertanto, il convenuto deve essere condannato alla restituzione della sola somma di € 40.000,00 versata in acconto del prezzo di vendita, successivamente alla stipula del preliminare risolto di diritto, oltre interessi legali dalla data della messa in mora 16.02.2012, sino al soddisfo, non spetta la rivalutazione trattandosi di debito di valuta e non di valore.

Non risulta provato l'assunto del convenuto che anche tali ulteriori 40.000,00 sarebbero stati versati ad incrementare l'originaria caparra confirmatoria.

Quanto a parte convenuta, questo giudice rileva che pur non avendo formulato espressa domanda riconvenzionale, chiede, all'atto della costituzione l'accertamento del recesso di parte attrice per inadempimento con diritto di ritenere tutte le somme corrisposte a titolo di caparra.

Si osserva che la comparsa di costituzione e risposta risulta depositata in cancelleria l'8.2.2013, ossia oltre il termine di cui all'art. 167 c.p.c., atteso che la data fissata per la prima udienza era il 19.2.2013, ne deriva che, parte convenuta deve dirsi decaduta dalla domanda riconvenzionale sostanziale formulata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in favore di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale Latina, definitivamente pronunciando in persona della dott. Antonio Gabrielli, così provvede:



- preso atto dell'intervenuta risoluzione di diritto ex art. 1454 c.c. del contratto preliminare di vendita dell'agosto 2009, accoglie parzialmente la domanda attorea e per l'effetto condanna la convenuta [REDACTED] alla restituzione della somma di € 40.000,00 oltre interessi legali dalla data della messa in mora sino al soddisfo,
- condanna la convenuta al pagamento delle spese di lite in favore dell'attrice [REDACTED] che liquida in € 680,00 per spese, € 900,00 per la fase di studio, € 650,00 per la fase introduttiva, 1.000,00 per la fase istruttoria e 1.500,00 per la fase decisionale, oltre iva, spese generali e cpa.

Latina, 24 gennaio 2023

Il Giudice
dott. Antonio Gabrielli

