

SENTENZA N. [REDACTED]

Sent. 2992/06
2068/06

N. 70951/2003

N. REG. DEP.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 26.11.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, nonché il geom.
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliati in [REDACTED], via
[REDACTED] presso lo studio degli avv. [REDACTED], che li
rappresentano e difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in
[REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta
e difende, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

CONVENUTA

Oggetto: accertamento inadempimento contrattuale, recesso, risarcimento danni.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra
costituiti, concludevano come da fogli allegati.

4

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la [REDACTED] ed il geom. [REDACTED] convenivano in giudizio la sig.ra [REDACTED] esponendo che:

-con scrittura privata in data 1.04.03 gli attori promettevano in vendita alla sig.ra [REDACTED] che accettava, la quota rappresentante il 100% del capitale sociale della [REDACTED] nei 10 giorni successivi alla sottoscrizione, e cioè entro il 10.04.03, la promittente acquirente avrebbe dovuto versare alle parti promittenti venditrici la somma di euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria ed ulteriori versamenti, sino alla concorrenza del prezzo complessivamente pattuito, venivano previsti fino alla data del contratto definitivo da stipularsi entro il 30.09.03;

-con altra scrittura privata, sempre in data 1.04.03, la società attrice prometteva in vendita alla sig.ra [REDACTED] che accettava, un appezzamento di terreno sito in [REDACTED] a [REDACTED] nei 10 giorni successivi alla sottoscrizione di questa seconda scrittura, e cioè sempre entro il 10.04.03, la promittente acquirente avrebbe dovuto versare alla [REDACTED], promittente venditrice, la somma di euro [REDACTED] a titolo di caparra confirmatoria per questo secondo preliminare;

-nel termine pattuito, la convenuta non provvedeva al pagamento di quanto dovuto facendo pervenire soltanto una richiesta di slittamento al 16.05.03, senza peraltro rispettare nemmeno questo ulteriore termine e senza manifestare volontà di adempimento anche tardivo.

Ciò premesso, chiedevano, accertato l'inadempimento della convenuta alle due scritture in data 1.04.03 ed accertato il diritto degli attori a recedere ai sensi dell'art. 1385 II co. c.c., condannare la convenuta medesima al risarcimento dei danni determinati dagli importi delle due caparre confirmatorie ancora non versate e, precisamente, nella misura di euro [REDACTED] in favore della [REDACTED] e di euro [REDACTED] in favore del geom. [REDACTED] o di quella maggiore o minore di giustizia, oltre agli interessi.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale chiedeva il rigetto delle domande attoree, evidenziando che in realtà tra le parti erano intercorse tre scritture private, ed in particolare oltre alle due menzionate dagli stessi attori, una terza scrittura che prevedeva l'obbligo in capo a [REDACTED] e al geom. [REDACTED] di risolvere il contratto di gestione del

Tale contratto non veniva eseguito; verso la fine del mese di maggio 2003 la convenuta, constatata anche la mancata risoluzione del contratto di gestione, comunicava verbalmente al geom. [redacted] di voler risolvere i contratti e questi dichiarava di non aver nulla da eccepire; nessuna comunicazione più interveniva tra le parti fino alla lettera del 16.09.03 da parte del legale degli attori.

In diritto, rilevava la convenuta che nessuna caparra risultava versata e dunque inammissibile era la domanda di condanna al pagamento della stessa, mentre la domanda di recesso era inammissibile in assenza di qualsiasi caparra e attesa l'intervenuta pregressa risoluzione dei contratti. Infine, la domanda risarcitoria risultava sfornita di qualsiasi prova.

Venivano concessi i termini di cui all'art. 184 c.p.c. per le memorie istruttorie; all'udienza in data 17.11.2005 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, assegnati i termini di legge per gli scritti conclusivi, assumeva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande degli attori sono infondate e pertanto non possono essere accolte.

Non vi è dubbio che la domanda principale degli attori di recesso ex art. 1385 II comma c.c. con conseguente condanna della convenuta al risarcimento dei danni determinati dagli importi delle due caparre confirmatorie ancora non versate, così come formulata, è inammissibile.

Ed invero, l'art. 1385 II comma c.c. presuppone in ogni caso che la parte adempiente abbia ricevuto la somma pattuita a titolo di caparra confirmatoria, non essendovi dubbio alcuno che la previsione di una caparra confirmatoria configura un patto accessorio a carattere reale. Nella specie, gli attori non hanno ricevuto alcuna somma dalla convenuta, a titolo di caparra confirmatoria, e dunque non possono chiedere di trattenere ciò che non hanno ricevuto.

Il meccanismo dell'art. 1385 II co. c.c. è peraltro chiaro: *“in caso di pattuizione di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 II comma c.c., la parte adempiente, per il risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento della controparte, può scegliere tra due rimedi, alternativi e non cumulabili tra loro: o recedere dal contratto e trattenere la caparra ricevuta (o esigere il doppio), avvalendosi della funzione tipica dell'istituto, che è quello di liquidare i danni preventivamente e convenzionalmente, così*

determinando l'estinzione ope legis di tutti gli effetti giuridici del contratto e dell'inadempimento ad esso; ovvero chiedere, con pronuncia costitutiva, la risoluzione giudiziale del contratto, ai sensi degli artt. 1453, 1455 c.c. ed il risarcimento dei conseguenti danni, da provare a norma dell'art. 1223 c.c." (Cass. civ. sez. III, 20.9.2004 n. 18850).

Gli attori hanno dedotto l'inadempimento della convenuta ed hanno chiesto, in primo luogo, la condanna della stessa al risarcimento dei danni, pari alle caparre non versate e previo recesso dal contratto. Ora, se anche il recesso è ammissibile rendendo privi di effetti giuridici i contratti stipulati, e a prescindere comunque dalla valutazione comparativa delle condotte dei contraenti (atteso che la convenuta deduce proprio l'inadempimento degli stessi attori ad una terza scrittura privata contestuale alle altre), tuttavia dallo stesso non possono discendere le conseguenze di cui all'art. 1385 II co. c.c. invocato, in quanto nessuna caparra, come detto, risulta essere stata versata.

In via subordinata gli attori hanno chiesto, previo accertamento dell'inadempimento della convenuta alle due scritture 1.04.03, dichiararsi l'avvenuta risoluzione del contratto de quo con condanna della medesima al risarcimento dei danni nella misura di euro [REDACTED] in favore di [REDACTED] e di euro [REDACTED] in favore del geom. [REDACTED] o di quella maggiore o minor somma ritenuta di giustizia.

Tale domanda è stata proposta dagli attori soltanto con memoria depositata in data 14.04.04 e la convenuta ha subito dichiarato (v. memoria 30.04.04) di non accettare il contraddittorio su tale domanda nuova. Ora, non vi è dubbio che tale domanda (v. art. 183 c.p.c.) sia stata proposta dagli attori in conseguenza delle eccezioni e deduzioni svolte dalla convenuta in comparsa di costituzione e risposta e comunque entro il termine preclusivo di cui all'art. 183 c.p.c., con la conseguenza che non può ritenersi tardiva e nemmeno domanda nuova. Nondimeno, la predetta domanda non risulta in alcun modo provata, soprattutto con riguardo all'ammontare del danno subito, che non può certo commisurarsi all'ammontare della caparra convenzionalmente pattuita ma mai versata, ma esige invece una dimostrazione precisa e rigorosa, in concreto mancante.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [redacted] e [redacted] contro [redacted] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande degli attori perché infondate;
- 2) condanna gli attori, in solido tra di loro, alla rifusione delle spese del giudizio in favore della convenuta, che si liquidano in complessivi € [redacted], di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il g. 8.3.2006

Il Giudice

Valter Colombo

