

## Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] in qualità di promissario acquirente degli immobili siti in [redacted] [redacted], via [redacted], conveniva in giudizio la società [redacted] davanti il Tribunale di Milano per sentire accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 30.1.2002 per l'inadempimento contrattuale del convenuto ai sensi dell'art. 1385 c.c. e per sentire conseguentemente condannare quest'ultimo al pagamento in suo favore del doppio della caparra versata pari a [redacted] euro.

Si costituiva in giudizio la società convenuta per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto, eccependo in particolare l'omessa ricezione di caparra confirmatoria e l'insussistenza di un contratto preliminare.

La società convenuta chiedeva inoltre l'autorizzazione alla chiamata in giudizio della curatela del fallimento [redacted]

Rigettata l'istanza di chiamata in giudizio, dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., la causa senza alcuna attività istruttoria sulle conclusioni precisate dalle parti come in epigrafe veniva assegnata a sentenza e trattenuta per la decisione.

### Motivi della decisione

La controversia tra le parti si appunta sulla qualificazione della somma indicata al punto 1) della proposta di acquisto sottoscritta dalle parti (doc. n. 1 del fasc. dell'attore) e rilasciata dal [redacted] alla [redacted]

L'anticipato versamento di una somma di denaro può costituire una caparra confirmatoria ove, nell'intenzione delle parti, detta somma sia data per conseguire gli scopi pratici di cui all'art. 1385 c.c. con riferimento anche alle ipotesi di inadempimento del contratto; ne consegue che per il positivo riscontro della predetta qualificazione il giudice del merito è tenuto ad indagare in ordine all'effettiva intenzione delle parti attraverso l'esame del complessivo regolamento contrattuale dalle stesse voluto, non essendo sufficiente il mero elemento formale della denominazione come "caparra" adoperata in riferimento al versamento stesso (Cass. 4.4.2004 n. 4411).

Dalla lettura della citata scrittura emergono elementi contrastanti in ordine alla causale del versamento: da un lato il riferimento, contenuto al punto 1), al rilascio della somma di [redacted] e di quella ulteriore di £. [redacted] titolo di "garanzia e caparra confirmatoria"; dall'altro la descrizione, contenuta al punto 2), della provenienza della somma dal pagamento anticipato dei canoni locativi e la contestuale previsione della liberazione

dell'attore dall'obbligo del versamento del canone mensile sino a tutto il marzo 2002.

Il tenore della citata clausola n. 2, unitamente al contenuto della successiva clausola n. 3, sembrerebbe dunque qualificare il versamento quale canone locativo anticipato in ordine alla regolamentazione dell'accordo di gestione, segnalato in citazione dallo stesso attore ed invocato dalla convenuta, intercorso tra la precedente proprietà dell'immobile e la società [redacted] di cui il [redacted] era l'amministratore.

In ogni caso nel punto 7 della scrittura in esame era stato previsto che in ipotesi di stipulazione del rogito dovesse essere detratta la somma già versata dal prezzo complessivo.

Nel dubbio se la somma di denaro sia stata versata a titolo di acconto sul prezzo o a titolo di caparra si deve ritenere che il versamento sia avvenuto a titolo di acconto sul prezzo (Cass. 22.8.1977 n. 3833).

La caparra confirmatoria costituisce un contratto che si perfeziona con la consegna che una parte fa all'altra di una somma di denaro per il caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti da un diverso negozio ad essa collegato, c.d. contratto principale (Cass. 15.4.2002 n. 5424).

In realtà a parere del Tribunale, indipendentemente dall'espressione usata per definirne la funzione, il versamento della somma in questione non può avere la natura giuridica e gli effetti di una caparra confirmatoria per il caso d'inadempimento

delle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare di compravendita, come prospettato dall'attore, perché questa può inserirsi solo in un contratto con prestazioni corrispettive dal quale sorgono obbligazioni per entrambe le parti dato che altrimenti il versamento della caparra non sarebbe in grado di svolgere la sua peculiare funzione di coazione indiretta all'adempimento sia per il soggetto che dà che per quello che riceve (Cass. 1.4.1995 n. 3823).

L'esame del contenuto complessivo dell'accordo denominato proposta d'acquisto in atti non prevede obbligazioni per entrambe i soggetti in relazione alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita e non evidenzia l'impegno alla futura vendita a carico di parte convenuta ma al più a carico del solo attore.

L'accordo non può essere qualificato come contratto preliminare di compravendita, da ciò consegue l'insussistenza del lamentato inadempimento della società convenuta.

Sussistono giusti motivi in considerazione della natura della causa, per gli elementi di discrezionalità sottesi alla interpretazione della scrittura di cui è causa, per compensare tra le parti le spese di lite.

#### **PQM**

Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

**rigetta**

la domanda

dichiara

compensate tra le parti le spese di lite

Così deciso in Milano, 15.7.2004

Il Giudice

