

SENTENZA N°

N° 14588/2002 R.G.

Sent. 9385/06  
7001/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale Civile di Milano sezione IV  
In composizione monocratica  
Dr.ssa Maria Paola Varani

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile promossa da

[redacted] rappresentato e difeso per delega in atti dall'avv.  
[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato

**attore**

**contro**

[redacted]  
[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti dall'avv. [redacted]  
[redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

**convenuta**

**avente ad oggetto: risoluzione di contratto e pagamento  
somme**

**sulle conclusioni precisate in separati fogli siglati dal G.I.**

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] esponeva di avere sottoscritto in data 30.9.1999 proposta irrevocabile formulata alla società [redacted], e da quest'ultima accettata, di acquisto dell'immobile sito in [redacted] e di avere versato la somma di [redacted] a titolo di caparra confirmatoria e lamentava l'inadempimento della società agli accordi di cui alla citata scrittura.

Ciò premesso l'attore conveniva in giudizio la società [redacted] avanti il Tribunale di Milano per sentire dichiarare l'inadempimento della parte convenuta agli accordi formulati nella citata scrittura e pronunciare la risoluzione del contratto per fatto e colpa della convenuta e conseguentemente per sentirla condannare alla restituzione della caparra versata, raddoppiata ex art. 1385 c.c..

Si costituiva in giudizio la società [redacted] per eccepire l'infondatezza delle pretese dell'attore e l'insussistenza del lamentato inadempimento e per richiedere la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'attore.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., escussi i testi ammessi, la causa passava in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti come in epigrafe.

### Motivi della decisione

La domanda diretta ad ottenere la declaratoria di inadempimento della società convenuta agli accordi di cui alla scrittura 30.9.1999 e la pronuncia conseguente di risoluzione del contratto inter partes per esclusivo fatto e colpa della società convenuta va rigettata.

Invero la scrittura in atti sottoscritta dall'attore in data 30.9.1999 contenente la proposta d'acquisto dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] non costituisce contratto preliminare, come si evince, oltre che dal contenuto complessivo della scrittura, dal riferimento alla circostanza relativa alla successiva sottoscrizione del preliminare.

La scrittura azionata ha previsto l'impegno irrevocabile all'acquisto da parte dell'attore, divenuto definitivo ed operante ai sensi del punto 4) avendo la proprietà comunicato entro il termine dei 7 giorni (lasso di tempo di irrevocabilità della proposta) l'accettazione della proposta.

Il documento in esame non può certo qualificarsi come contratto con obbligazioni assunte da entrambe le parti, non prevedendo alcuna prestazione a carico della società convenuta.

La società [REDACTED] con l'accettazione della proposta d'acquisto ha reso operativo l'obbligo assunto dall'attore all'acquisto dell'immobile.

La scrittura al più potrebbe costituire un contratto preliminare unilaterale, con obbligazione a carico di una sola parte, quella proponente.

L'invocato inadempimento della parte convenuta agli obblighi assunti con la scrittura di cui si discute non è in alcun modo configurabile.

Non sussistono pertanto i presupposti di cui all'art. 1385 c.c. sicchè non può essere accolta la domanda di restituzione del doppio della caparra pacificamente versata.

Va sul punto rilevato che la caparra confirmatoria 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).

Deve ritenersi perciò che la dazione della somma in questione da parte dell'attore, ancorchè qualificata come dazione a titolo di caparra confirmatoria, abbia assolto solo la funzione di versamento di un acconto sul prezzo (Cass. 22.6.2000 n. 8488).

La domanda riconvenzionale di parte convenuta, va rigettata.

La richiamata "messa in mora" dell'attore, di cui alla comunicazione del 12.6.2000 (doc. n. 4 di parte convenuta), evidenzia quale inadempimento la condotta relativa alla mancanza dei versamenti previsti nella proposta.

L'infondatezza di tale assunto appare evidente ove si consideri che, a parte la somma di [REDACTED] pacificamente corrisposta all'atto della sottoscrizione della proposta, le restanti somme avrebbero dovuto essere corrisposte in sede di stipula del contratto preliminare e successivamente.

Va osservato che le parti non stipularono alcun preliminare di compravendita e che la proposta non prevedeva l'obbligo di corresponsione di somme in ogni caso ed indipendentemente dalla conclusione del contratto preliminare.

Il richiamo alla mancata consegna dei capitolati e dei progetti contenuto nella citata comunicazione di "messa in mora" appare irrilevante ai fini dell'accertamento della sussistenza del prospettato inadempimento della parte attrice in assenza di una previsione in tal senso nella proposta d'acquisto.

Le parti pacificamente non sono giunte alla conclusione di alcun contratto di compravendita, l'importo versato dall'attore a titolo di acconto prezzo dovrà pertanto essere restituito.

La reciproca soccombenza induce alla compensazione tra le parti delle spese di lite.

#### **PQM**

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

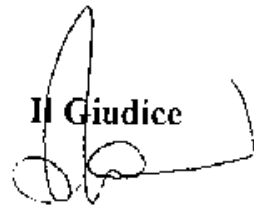
**condanna**

la parte convenuta a corrispondere alla parte attrice l'importo di  
[REDACTED] euro, maggiorato degli interessi legali dalla domanda al  
saldo

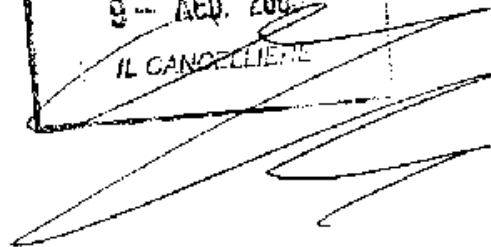
dichiara  
compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 3 agosto 2006

Il Giudice



4<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
9 - AGO. 2006  
IL CANCELLIERE



È in presenza di me e conforme all'originale

Milano, 3 agosto 2006



IL CANCELLIERE

