

N. 8382/2004 R.G. 76

Sent. 12191/05

Rep. 9773/05

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

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica, ha pronunciato la seguente sentenza

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale riportato, promossa da

[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura a margine dell'atto di citazione;

**ATTRICE**

Contro

[REDACTED], in persona del [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTA**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 9.6.2005 come da fogli allegati;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato, la dott.ssa [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] ed esponeva quanto segue:

- in data 8.4.2002, a seguito lettera del 21.3.2002 con la quale la [REDACTED] informava dell'opportunità di acquistare box sotterranei in [REDACTED] l'attrice stipulava con la [REDACTED] un preliminare di vendita per l'acquisto di diritto di



superficie per 90 anni con vincolo pertinenziale di n. 2 box, i nn. [redacted] del quinto piano sotterraneo, del realizzando parcheggio in [redacted]

- contestualmente alla sottoscrizione del preliminare di vendita l'attrice consegnava alla cooperativa n. 2 assegni, di € [redacted] ciascuno, per un totale di € [redacted] quale somma ad acconto a titolo di caparra confirmatoria individuata complessivamente in € [redacted]
- in data 18.6.2002 la stessa versava l'ulteriore importo di € [redacted] mediante emissione di due assegni, a titolo di saldo della caparra confirmatoria relativa al contratto preliminare stipulato in data 8.4.2002;
- in data 23.1.2003, a seguito della traslazione del Comune di Milano dell'area dei costruendi parcheggi nella nuova ubicazione [redacted], le parti stipulavano un'integrazione del preliminare di vendita dell'8.4.2002, rideterminando sia l'individuazione dei due box, i nn. [redacted] siti al primo piano della nuova area, sia l'ammontare della nuova caparra confirmatoria che veniva definita per un totale di € [redacted]
- in data 30.1.2003 la parte attorea versava la somma di € [redacted] mediante assegno, a titolo di integrazione della caparra confirmatoria ridefinita a seguito del preliminare di vendita del 23.1.2003;
- in data 30.5.2003, visto il protrarsi nel tempo dell'inizio dei lavori di costruzione dei box e della mancanza di notizie in ordine alla tempistica degli stessi, la dott.ssa [redacted] inviava una lettera alla cooperativa, anticipata via fax, con la quale chiedeva di conoscere:
  - 1) lo stato della pratica amministrativa della costruzione oggetto del contratto e la copia della relativa documentazione;
  - 2) la data di inizio dei lavori di costruzione in oggetto;
  - 3) le modalità dei pagamenti e spiegazioni in merito all'impiego della somma di denaro già versata;
  - 4) la fattura dei versamenti effettuati;
  - 5) la certificazione relativa al 36% valida ai fini fiscali per le detrazioni IRPEF per i versamenti effettuati nell'anno 2002, evidenziando la necessità di ottenere tale certificazione entro il 15.6.2003, vista la scadenza per il pagamento dell'IRPEF entro il 20.6.2003;
- successivamente la [redacted] riceveva una lettera datata 3.6.2003 della [redacted] con allegato un assegno dell'importo di € [redacted] pari all'importo della caparra confirmatoria versata. Nella lettera la [redacted] dichiarava di annullare la prenotazione relativa ai box, precisando che ciò faceva in adesione alle richieste formulate dalla controparte.
- la dott.ssa [redacted] in data 5.6.2003 incassava l'assegno inviato;
- in data 9.7.2003, l'avv. [redacted] su incarico dell'attrice, invitava e contestualmente diffidava la [redacted]



2

rimettere alla signora Cavallaro la somma di €. [redacted] quale importo costituente il doppio della caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c., dichiarando di ravvisare nel comportamento della [redacted] consistito nel restituire la caparra confirmatoria di €. [redacted], la volontà di risolvere arbitrariamente ed unilateralmente il contratto preliminare di compravendita dei box siti nel parcheggio sotterraneo [redacted]

- con lettera del 28.7.2003 l'avv. [redacted] in risposta alla lettera del 3.6.03 della controparte, contestava che nella propria lettera del 30.5.2003 la dott.ssa [redacted] avesse espresso l'intenzione di chiedere la restituzione della caparra.

Tutto ciò premesso, e precisato che i contatti tra le parti che avevano preceduto il giudizio non erano valsi ad avvicinare le posizioni delle parti, l'attore chiedeva di accertare e dichiarare:

- l'esistenza del preliminare di vendita stipulato tra la dott.ssa [redacted] [redacted] in data 8.4.2002 e del successivo preliminare integrativo del 29.1.2003;

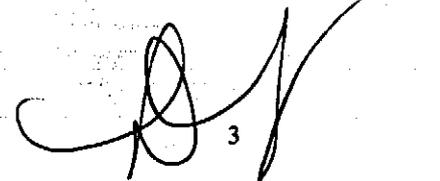
- che la stessa aveva provveduto a versare a favore della [redacted] [redacted] l'intero ammontare della caparra confirmatoria pari ad €. [redacted]

- che la [redacted] aveva dichiarato nella lettera del 3.6.2003 di aver "annullato la prenotazione dei box";

- che la [redacted] è tenuta a corrispondere all'attore la somma di €. [redacted], quale doppio della caparra penitenziale, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

La parte attrice chiedeva, inoltre, di condannare la cooperativa convenuta, nella persona del legale rappresentante pro-tempore, al pagamento di €. [redacted] oltre ad interessi e a rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT, a favore della dott.ssa [redacted] ed al pagamento delle spese competenze ed onorari del giudizio.

La [redacted], regolarmente costituitasi, contestava di essere incorsa in inadempimento e faceva presente che la delibera comunale di autorizzazione edilizia per la realizzazione del parcheggio sotterraneo sito in [redacted] prevedeva che l'inizio dei lavori dovesse avvenire entro il 16-8-2003. Precisava che la missiva del 3.6.2003 con la restituzione mediante assegno della caparra confirmatoria non era altro che un prendere atto della volontà di parte attrice di recedere dal contratto stipulato in data 8.4.2002; tale manifestazione di volontà, ad avviso della convenuta, era stata confermata dal fatto che l'attrice aveva incassato in data 5.6.2003 l'assegno inviato a titolo di restituzione di caparra confirmatoria.



3

Ciò premesso, la convenuta chiedeva di rigettare le domande proposte nei suoi confronti, dato che nessun ritardo o inadempimento poteva essere ad essa imputato, essendo invece illegittimo il recesso esercitato dalla parte attrice. La convenuta, inoltre, sosteneva che la domanda di condanna al pagamento degli interessi e di rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT, formulata dall'attrice, non poteva trovare accoglimento stante la natura di debito di valuta della caparra confirmatoria.

All'udienza del 28 ottobre non poteva essere esperito il tentativo di conciliazione stante l'assenza del legale rappresentante pro-tempore della [REDACTED], e venivano assegnati alle parti i termini ex. art. 184 c.p.c.

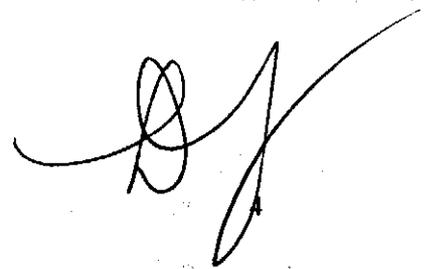
All'udienza del 17.2.2005 il giudice ritenuta la causa matura per la decisione disponeva nell'udienza del 9.6.2005 gli incumbenti relativi alla precisazione delle conclusioni. All'udienza del 9.6.2005 era presente la sola parte attrice che precisava le conclusioni come sopra riportate; per la parte convenuta devono, pertanto, ritenersi richiamate quelle della comparsa di costituzione e risposta.

La sola parte attrice depositava comparsa conclusionale.  
Quindi la causa veniva trattenuta per la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, sulle istanze istruttorie formulate da parte convenuta con le conclusioni della comparsa di costituzione e risposta, da ritenersi reiterate, si osserva che i capitoli di prova non sono stati ammessi perché concernono circostanze che esulano dalle pretese attoree; in particolare, tali capitoli di prova per testi ed interpellato miravano a dimostrare che il ritardo nella consegna dei box non era imputabile alla [REDACTED] benché parte attrice non addebitasse alcun inadempimento da ritardo.

Nel merito, è in primis pacifico che le parti, in data 8.4.2002, hanno stipulato un preliminare di vendita per l'acquisto di n. 2 box siti in [REDACTED] e che successivamente, in data 29.1.03, tale preliminare veniva integrato a seguito dell'obbligo, imposto dal Comune di Milano, di traslare l'area dei costruendi parcheggi nelle [REDACTED]. Il prezzo iniziale per l'acquisto dei due box veniva fissato in €. [REDACTED] e successivamente, a causa delle diverse caratteristiche dei nuovi box, in €. [REDACTED]



Il preliminare di vendita del 8.4.2002 prevedeva il versamento della somma di €. [redacted] a titolo di caparra confirmatoria "Da parte sua il socio [redacted] si obbliga a pagare alla [redacted] il suddetto prezzo di Euro [redacted] con le seguenti modalità:

- quale caparra confirmatoria complessivamente la somma di Euro [redacted] entro la data di sottoscrizione del presente compromesso, che costituisce anche conferma di ricevuta di tale somma; " caparra confirmatoria che in data viene successivamente fissata in €. [redacted], a seguito della nuova individuazione dell'area da parte del Comune di Milano . La dott.ssa [redacted] versava mediante assegni alla [redacted] le somme di € [redacted] in data 8.4.2002, € [redacted] in data 18.6.2002 ed ulteriori € [redacted] in data 30.1.2003, per un totale i €. [redacted] a titolo di caparra confirmatoria; fatto e natura del versamento peraltro non sono stati contestati dalla controparte, e sono attestati dall'emissione e dall'incasso degli assegni.

In data 30.5.2003 la dott.ssa [redacted] invia una lettera, anticipata via fax, alla cooperativa con la quale richiedeva testualmente:

"1) conoscere lo stato della pratica amministrativa della costruzione in oggetto e ricevere copia di tutta la documentazione relativa inclusa la convenzione stipulata con il Comune di Milano;

2) conoscere la data certa partenza lavori, già previsti per aprile 2003 e ad oggi non ancora iniziati; le motivazioni di tale ritardo e la data di consegna dei due box;

3) ricevere le modalità dei pagamenti e le relative spiegazioni soprattutto in relazione alla richiesta dell'onerosa somma di denaro già versata fino ad oggi e pari ad Euro [redacted] anche in considerazione del fatto i lavori non sono ancora iniziati;

4) fattura dei versamenti già effettuati con No 5 assegni bancari tratti dalla [redacted] per complessivi Euro [redacted] come da fotocopie allegate;

5) documentazione relativa al 36% valida ai fini fiscali per la detrazione IRPEF da far valere nella dichiarazione dei redditi per l'anno 2002.

La dott.ssa [redacted] chiedeva una rapida risposta, precisamente entro il 15 giugno "vista la scadenza del pagamento dell'IRPEF da dichiarazione dei redditi per l'anno 2002 del 20 giugno 2003."

A seguito di tale lettera, in data 3.6.2003, la [redacted] restituiva alla dott.ssa [redacted] la somma di € [redacted] mediante assegno allegato ad una lettera con la quale si dichiarava: "Aderiamo volentieri alla sua richiesta, peraltro accompagnata da reiterate quanto insulse minacce, annullando la sua prenotazione e restituendo la somma da Lei complessivamente versata, pari ad € [redacted]"



La dott.ssa [redacted] incassava l'assegno inviatole, e nell'intendere tale restituzione come volontà della [redacted] di risolvere il contratto preliminare di compravendita, invitava la cooperativa a rimetterle l'ulteriore somma di € [redacted] quale importo costituente il doppio della caparra, ai sensi dell'art. 1385.

A sua volta, con lettera del 21.7.2003 la [redacted] imputava, invece, alla dott.ssa [redacted] l'inadempimento, a seguito della richiesta di recedere dal contratto, e ai sensi dell'art. 1385 c.c. sollecitava la restituzione della somma inviataLe in data 3.6.2003.

Appurato che tra le parti è stato stipulato un contatto preliminare, che la somma di € [redacted] è stata versata a titolo di caparra confirmatoria e che non si è pervenuti alla stipula del contratto definitivo, si ravvisa nella questione sottoposta a giudizio gli elementi essenziali della fattispecie prevista dal comma 2 dell'art. 1385 c.c.. Tale disposizione comporta l'obbligo di restituzione della caparra se inadempiente al contratto è la parte che l'ha ricevuta, oppure di restituire il doppio della caparra se è inadempiente la parte che l'ha versata.

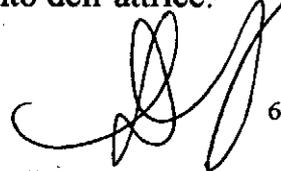
Visto che entrambe le parti addebitano all'altra parte l'inadempimento dell'obbligazione occorre procedere ad una valutazione comparativa della condotta e degli atti posti in essere onde stabilire a chi spetti il diritto di recesso ex art. 1385 ed individuare la parte inadempiente.

Inoltre l'inadempimento che giustifica il recesso dell'adempiente - con la conseguente ritenzione della caparra, o consegna del doppio - e che permette la risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive ex art.1455 c.c., deve essere di non scarsa importanza.

Sulla base dell'insieme degli elementi in premessa sintetizzati, si osserva che la parte acquirente, dott.ssa [redacted] risulta aver adempiuto alla obbligazioni a suo carico, versando integralmente l'importo della caparra confirmatoria.

La sua lettera del 30.5.2003 era finalizzata a sollecitare la ricevuta dei versamenti effettuati, soprattutto ai fini IRPEF (ricevute che innegabilmente la [redacted] era tenuta per legge a rilasciare) e a chiedere notizie in merito all'avvio dei lavori, richiesta anche questa più che legittima. Dal tenore letterale e contestuale della missiva non emerge affatto una volontà di recedere o comunque di porre fine al rapporto contrattuale, bensì al contrario, la volontà di darvi esecuzione.

Ingiustificata, pertanto, è stata la reazione della [redacted] di rifiutare la prosecuzione del rapporto contrattuale (così dovendosi interpretare l'espressione "annullando la sua prenotazione", contenuta nella lettera 3.6.2003 ed accompagnata dalla restituzione della caparra), in quanto in nessun modo correlata ad un inadempimento dell'attrice.



6

Occorre precisare che dalla documentazione prodotta non emerge la volontà della dott.ssa [REDACTED] di imputare alla [REDACTED] alcun inadempimento della prestazione, nè parziale - nell'ipotesi, paventata dalla convenuta, di ritardo della consegna dei box - nè totale; le pretese della parte attrice, si ripete, riguardavano solo l'obbligo da parte del creditore che abbia ricevuto il pagamento di consegnare i documenti fiscali attestanti i versamenti effettuati (che quindi era diritto dell'attrice esigere) e l'onere di informazione circa i tempi della prestazione.

Neppure è possibile interpretare l'incasso dell'assegno restituito dalla [REDACTED] del 3.62003 come conferma di una tacita volontà di recedere, trattandosi di comportamento coerente a fronte del recesso espresso dalla controparte.

Sulla base delle suesposte considerazioni, si ritiene ingiustificato il rifiuto della prestazione da parte della [REDACTED] con conseguente obbligo di restituire alla dott.ssa [REDACTED], quale doppio della caparra confirmatoria ai sensi del comma 2 dell'art. 1385 c.c..

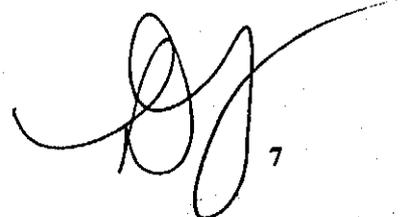
La richiesta attorea riguardava anche il pagamento degli interessi e della rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT. A tal proposito poiché la svalutazione monetaria verificatasi durante la mora del debitore non giustifica in sé alcun risarcimento automatico, avendo il creditore l'onere di provare il danno ulteriore subito in aggiunta a quello coperto dagli interessi legali - così come sancito dalla II sezione della Cassazione con sentenza n.12124 del 1992, che ha ripreso una giurisprudenza ormai consolidata della stessa Corte (n. 2690/1987, n.3017/1986, n.2705/1983 e n.3122/1982) - e considerato che nelle obbligazioni di valuta, quale è la caparra confirmatoria, il danno da svalutazione monetaria non s'identifica con il semplice fenomeno inflattivo ma consiste in una lesione patrimoniale che il creditore subisce per non aver potuto disporre della somma nel tempo, ciò imponeva l'onere a carico della dott.ssa [REDACTED] di dimostrare in concreto ex art. 1224 comma 2 il danno subito. Poiché tale onere non è stato assolto, la relativa domanda va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano, in mancanza di nota spese, come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione,



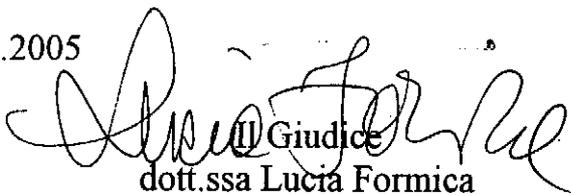
accerta e dichiara che l'inadempimento del contratto preliminare del 8.4.2002, come integrato con scrittura del 18.6.2002, è imputabile alla [redacted] e che questa è tenuta ai sensi del comma 2 dell'art. 1385 c.c., a versare la somma di € [redacted] quale doppio della caparra confirmatoria versata;

condanna la [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore al pagamento in favore della dott.ssa [redacted] della somma di € [redacted] con gli interessi legali dalla data di versamento al saldo effettivo;

respinge la domanda di parte attrice di rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT;

condanna la [redacted] alla rifusione delle spese a favore della dott.ssa [redacted] che liquida in complessivi [redacted] di cui [redacted] per spese, [redacted] per diritti di procuratore e € [redacted] per onorario) oltre IVA, CPA, e rimborso forfetario spese generali.

Così deciso in Milano il 8.11.2005

  
Il Giudice  
dott.ssa Lucia Formica

