

Cont. 1923/09  
Fos. 1562/09

SENTENZA N.  
N. R.G. 55820/2005

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE IV CIVILE  
Dott.ssa Maria Paola Varani  
In composizione monocratica**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra  
riportato promossa da

 rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv. C. Giugno presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**attrice**

**contro**

 rappresentata e  
difesa per delega in atti da Avv. M. Musco presso il cui studio è  
elettivamente domiciliata

**convenuta**

avente ad **oggetto**:  
inadempimento contrattuale  
sulle **conclusioni**  
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] [REDACTED] premesso di avere sottoscritto in data 27.5.2005 la proposta d'acquisto avente ad oggetto l'immobile sito in Milano [REDACTED], conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano la proprietaria [REDACTED] per sentire accertare l'inadempimento della promittente venditrice, dichiarare risolto il contratto inter partes per fatto e colpa di quest'ultima, condannare la convenuta alla restituzione in suo favore ai sensi dell'art. 1385 c.c. della somma di 20.000,00 euro pari al doppio della caparra ricevuta.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

La convenuta formulava domanda in via riconvenzionale di accertamento dell'inadempimento dell'attrice nella conclusione del contratto di compravendita, di declaratoria della legittimità della ritenzione della somma di euro 10.000,00, versata a titolo di caparra confirmatoria e di condanna della [REDACTED] al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Dopo l'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. la causa senza alcuna necessità di attività istruttoria passava in decisione sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda va rigettata.

La scrittura in atti contenente la proposta d'acquisto formulata dall'attrice non costituisce contratto preliminare, come si evince dal contenuto complessivo della scrittura e dal riferimento alla successiva sottoscrizione del preliminare ivi contenuta.

La scrittura azionata prevede esclusivamente la proposta di acquisto da parte dell'attrice divenuta operante per l'intervenuta accettazione della proposta.

Al più la scrittura potrebbe configurarsi quale vincolo contrattuale preliminare unilaterale, con obbligazioni a carico della sola parte che ha formulato la proposta, stante l'assenza di qualunque pattuizione di promessa di vendita a carico della parte convenuta.

L'invocato inadempimento della convenuta non è perciò in alcun modo configurabile.

Ritiene il Tribunale che la scrittura in esame debba essere qualificata quale mero accordo preparatorio di futura compravendita.

La proposta irrevocabile prevista dall'art. 1329 c.c. deve contenere l'intero regolamento contrattuale, tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità della formazione

del consenso su altri elementi non contemplati dalla proposta stessa (Cass. 28.4.1983 n. 2908).

Assume, in mancanza, carattere di mero accordo preparatorio destinato ad inserirsi nell'iter formativo di un futuro contratto, con l'effetto di fissarne solo gli elementi già concordati (Cass. 10.9.2004 n. 18201), come nel caso di specie stante la clausola b) di riserva ad un successivo accordo preliminare della disciplina degli aspetti non regolati.

Sulla base di tali considerazioni va altresì rigettata la domanda riconvenzionale formulata dalla parte convenuta di accertamento dell'inadempimento dell'attrice nella conclusione del contratto di compravendita.

Non sussiste l'invocato credito alla restituzione del doppio della somma pacificamente versata dalla proponente in mancanza dei presupposti di cui all'art. 1385 c.c..

Si osserva che, indipendentemente dall'espressione usata per definire la funzione e gli effetti della somma versata, la caparra confirmatoria può inserirsi solo in un contratto con prestazioni corrispettive dal quale sorgono obbligazioni per entrambe le parti, 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 perciò ritenersi che la dazione della somma in questione da parte dell'attrice, ancorché qualificata caparra confirmatoria,

abbia assolto solo la funzione di versamento di un acconto sul prezzo (Cass. 22.6.2000 n. 8488) che, stante la mancata conclusione del contratto, dovrà essere restituito.

In accoglimento della domanda di restituzione, comunque proposta dalla [REDACTED] pur se correlata ad un maggior importo, [REDACTED] va condannata alla restituzione dell'importo di 10.000,00 euro, maggiorato degli interessi legali dal versamento al saldo.

Non sussistono i presupposti di fondatezza della domanda di condanna della convenuta al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Sussistono giusti motivi in considerazione della reciproca soccombenza delle parti per dichiarare compensate le spese di lite.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa o contraria domanda ed eccezione, così decide in parziale accoglimento della domanda:

condanna

[REDACTED] a restituire a [REDACTED]  
l'importo di 10.000,00 euro, maggiorato degli interessi legali dal versamento al saldo

rigetta

la domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta  
dichiara  
compensate tra le parti le spese di lite.

Milano, 9 gennaio 2009

**Il Giudice**  
*[Handwritten signature]*

