



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE SECONDA CIVILE

In persona del Giudice Unico dott.ssa Ester MARONGIU
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 27093/ 2017 R.G. promossa da:

[REDACTED] con l'Avv. BATTAGLIA MARA

- ATTORE-

contro

[REDACTED]
-CONVENUTA-

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Viste le conclusioni formulate da parte attrice, aventi ad oggetto l'accertamento della legittimità del recesso dal contratto preliminare sottoscritto in data 2.5.2016 e la condanna della convenuta alla restituzione del doppio della caparra versata e alla restituzione delle somme incassate a titolo di acconto;

dichiarata la contumacia della [REDACTED], non costituitasi in giudizio nonostante la rituale notifica dell'atto di citazione;

premesse

che la controversia trae origine dalla domanda proposta da [REDACTED], quale promissario acquirente dell'immobile da costruire sito in [REDACTED] contratto preliminare sottoscritto con la convenuta in data 2.5.2016;

che l'attore insta per l'accertamento dell'inadempimento della convenuta alle condizioni pattuite nel preliminare sottoscritto e, quindi, per la declaratoria di legittimità del proprio recesso dal contratto di compravendita immobiliare, con conseguente condanna della convenuta al pagamento della somma complessiva di € 36.200,00, pari al doppio della caparra confirmatoria versata, oltre alla restituzione dell'importo di € 25.800,00 corrisposto a titolo di acconto;

della controparte: sarà il debitore convenuto a dover fornire la prova del fatto estintivo del diritto, costituito dall'avvenuto adempimento”;

che, dalla mera lettura dell'atto di citazione appare evidente come l'attore non abbia inteso avvalersi dell'ordinario rimedio della risoluzione del contratto, né proposto domanda di accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, ma esercitare la facoltà di recesso ex art. 1385, 2° comma c.c. a causa del comportamento gravemente inadempiente della società promittente venditrice, tanto più che, come sottolineato dalla Suprema Corte, *“una domanda di recesso, ancorché non formalmente proposta, può ritenersi egualmente, anche se implicitamente, avanzata in causa dalla parte adempiente, quando la stessa abbia richiesto la condanna della controparte, la cui inadempienza sia stata dedotta come ragione legittimante la pronuncia di risoluzione del contratto, alla restituzione del doppio della caparra a lei a suo tempo corrisposta quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria di siffatta inadempienza”*(cfr. Cass. n. 2032/94);

invero, sebbene nell'atto di citazione si legga che *“per tutto quanto sopra esposto, parte attrice ritiene risolto di diritto il contratto preliminare di compravendita stipulato in data 02.05.2016 ai sensi dell'art. 1456 c.c...”* (pag. 4), si osserva che nel contratto prodotto in atti non si rinviene alcuna clausola con la quale le parti abbiano espressamente convenuto la risoluzione del contratto al verificarsi di un inadempimento ritenuto dai contraenti di importanza tale da giustificare l'immediato scioglimento del rapporto contrattuale, né risulta documentata in atti la dichiarazione con la quale, come previsto dal secondo comma dell'art. 1456 c.c., la parte attrice abbia dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa;

inoltre, pare opportuno rilevare che, come precisato dalla giurisprudenza, sebbene la domanda giudiziale di recesso sia incompatibile con quella di risoluzione, è consentito al contraente non inadempiente di formulare una domanda giudiziale di recesso anche laddove – com'è avvenuto nel caso di specie – egli abbia pregiudizialmente inviato una diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c.: *“con riferimento ad un contratto cui acceda la consegna di una caparra confirmatoria, il contraente non inadempiente che abbia intimato diffida ad adempiere alla controparte, dichiarando espressamente che allo spirare del termine fissato, il contratto si avrà per risolto di diritto, ben può rinunciare successivamente, anche mercé comportamenti concludenti, alla diffida ed al suo effetto risolutivo, con la conseguenza che dovrà ritenersi legittimamente esercitato, ad opera della parte adempiente, il diritto di recesso di cui all'art. 1385 c.c.”* (Cass. 7182/1997);

osservato

che, come più volte ribadito dalla Suprema Corte, il recesso previsto dal secondo comma dell'art. 1385 c.c., *“presupponendo l'inadempimento della controparte avente i medesimi caratteri dell'inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale, configura uno strumento speciale di risoluzione di diritto del contratto, da affiancare a quelle di cui agli artt. 1454, 1456 e 1457 c.c.,*

collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria, intesa come determinazione convenzionale del danno risarcibile”;

che al fenomeno risolutivo, infatti, “*lo collegano sia i presupposti, rappresentati dall’inadempimento dell’altro contraente – che deve essere gravemente colpevole e di non scarsa importanza – sia le conseguenze, ravvisabili nella caducazione “ex tunc” degli effetti del contratto*” (v. Cass. 6.9.2011, n. 18266);

che la giurisprudenza chiarisce, quindi, che il recesso rappresenta una particolare figura di risoluzione per inadempimento, di natura legale che, pertanto, non va ricondotta all’ipotesi convenzionale di cui agli artt. 1373 e 1386 c.c., bensì all’istituto disciplinato dagli artt. 1453 ss. c.c., con il quale ha affinità sostanziale e teleologica, postulando i medesimi presupposti dell’istituto generale; comporta, in assenza di contestazioni del contraente asserito inadempiente, l’effetto risolutivo e non è subordinato né all’adesione del contraente inadempiente, né ad alcun termine essenziale o diffida ad adempiere;

secondo dottrina e giurisprudenza unanimi, il recesso di cui all’art.1385 comma 2 c.c. è attivabile senza dover proporre azione giudiziale o intimare la diffida (secondo Cass. n. 11784/2012 il recesso per inadempimento *ex art. 1385 comma 2 c.c.* costituisce “*uno strumento speciale di risoluzione del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria quale determinazione convenzionale del danno risarcibile*”); ne discende che di fronte all’inadempimento della controparte il contraente non inadempiente può ottenere lo scioglimento del rapporto contrattuale per effetto di una mera comunicazione fatta pervenire all’altra parte, con la chiara espressione della volontà di avvalersi del diritto di recesso in questione, che ben può essere contenuta – com’è avvenuto nel caso di specie - in un atto di citazione;

ribadito

che la regola dettata dal secondo comma dell’art.1385 c.c., non deroga quindi alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento ma si coordina con le norme di cui agli artt.1453 e ss. c.c., con la conseguenza che il *recesso* previsto dalla norma avrà efficacia retroattiva tra le parti (art.1458 c.c.) e si giustificherà solo in caso di inadempimento imputabile e di non scarsa importanza in relazione all’interesse dell’altro contraente (art. 1455 c.c.); la stessa Cassazione, pronunciandosi in tema di recesso per inadempimento in presenza di caparra confirmatoria, ha chiarito che non ogni inadempienza giustifica il rimedio di cui all’art. 1385 comma 2 c.c., in quanto “*ai fini della legittimità del recesso ex art. 1385 cod. civ. come della risoluzione, non è sufficiente l’inadempimento ma occorre anche la verifica circa la non scarsa importanza ai sensi dell’art. 1455 cod. civ.*”. In particolare, si è precisato che detta valutazione “*viene operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l’inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell’economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all’altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale. L’indagine va poi completata mediante la considerazione di*

eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata" (Cass. n. 3954/2008);

ritenuto

che, nel caso di specie, la domanda proposta da parte attrice sia fondata e accoglibile;

che, come evidenziato, ai fini della legittimità del recesso contemplato dall'art. 1385 c.c., analogamente a quanto accade in materia di risoluzione contrattuale, il contestato inadempimento richiede la verifica circa la non scarsa importanza prevista dall'art. 1455 c.c., dovendo il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza di esso sul sinallagma contrattuale e verificare se, in considerazione della mancata o ritardata esecuzione della prestazione, sia da escludere per la controparte l'utilità del contratto alla stregua dell'economia complessiva del medesimo.

che parte attrice ha prodotto il contratto preliminare con cui l'Amministratore della società [redacted] ha promesso di vendere a [redacted], che ha promesso di acquistare, l'appartamento sito in Pianezza, via Lisa, nel caseggiato in costruzione, posto al piano terra e contraddistinto con la lettera A1 nella planimetria allegata con annessa cantina al prezzo concordato in € 180.000,00 (cfr. doc. 1 parte attrice);

che il contratto risulta sottoscritto dalla promittente venditrice e, come è noto, nel caso di contumacia del convenuto la scrittura privata prodotta dall'attore a sostegno della propria domanda si considera riconosciuta ai sensi dell'art. 215 c.p.c., purchè la scrittura sia indicata nell'atto introduttivo e, come nel caso di specie, sia prodotta contestualmente alla costituzione in giudizio dell'attore (cfr. Cass. n. 6980/97);

che nel contratto si indica la fine dei lavori a giugno 2017; che l'attore ha poi prodotto copia della comunicazione del 24.1.2017, inviata dal legale rappresentante della società venditrice, in cui si dà atto del rallentamento dei lavori per "*cause di forza maggiori non imputabili alla società*" e si indica al dicembre 2017 la nuova data di ultimazione delle opere (v. doc. n. 6 parte attrice);

che, ad oggi, i lavori non risultano essere stati terminati, né parte convenuta ha offerto di chiarire eventuali impedimenti all'esecuzione delle opere;

che, parimenti, nessun prova dell'avvenuto ottenimento del mutuo costruttori è stata offerta da parte convenuta che, non costituitasi in giudizio nonostante la ritualità della notifica, non ha di fatto allegato, né offerto di provare, l'infondatezza del recesso;

che, in particolare, se la contumacia di per sé non importa alcuna automatica conseguenza in ordine alla soccombenza nel procedimento, tuttavia il comportamento della convenuta non può non assumere rilevanza, ai sensi dell'art. 116 c.p.c., se valutato unitamente alle altre risultanze processuali;



che, atteso il comportamento di totale inattività della promittente venditrice rispetto agli obblighi assunti con il contratto preliminare stipulato in data 2.5.2016, in difetto della prova dell'avvenuto adempimento, non fornita da parte convenuta, e del legittimo esercizio della facoltà di recesso della parte non inadempiente, il contratto oggetto di causa deve essere dichiarato risolto per inadempimento del promittente venditore;

rilevato

che dalla lettura del contratto preliminare e alla luce della documentazione in atti risulta l'avvenuto versamento da parte dell'attore della somma di € 5.200,00, quale caparra confirmatoria, all'atto della sottoscrizione del preliminare (doc. n. 4 parte attrice), nonché il versamento della somma complessiva di € 20.800,00, a titolo di acconto sul prezzo (doc. n. 5, e 6), non risultando documentato il versamento dell'ulteriore importo di € 5.000,00, cd. secondo acconto, asseritamente versato in data 2.9.2016;

ritenuto

che, per effetto della previsione dell'art. 1385, 2° comma c.c., parte convenuta deve essere condannata a restituire il doppio della caparra ricevuta, pari ad € 10.400,00;

che, in ordine agli acconti versati, come è noto la sentenza di risoluzione per inadempimento - quale deve ritenersi la pronuncia che dichiara la cessazione del contratto per effetto dell'esercizio della facoltà di recesso - con riguardo alle prestazioni da eseguire produce un effetto liberatorio *ex nunc* e rispetto alle prestazioni già eseguite un effetto recuperatorio *ex tunc*, onde, in caso di risoluzione di un contratto di vendita per inadempimento del venditore, questi è tenuto a restituire le somme ricevute;

che, quanto agli interessi, come precisato dalla Suprema Corte, l'efficacia retroattiva della risoluzione del contratto per inadempimento non comporta il maturare di interessi, sulle somme versate dall'una all'altra parte in esecuzione del contratto, a decorrere dalla data del versamento, atteso che il venir meno *ex tunc* del vincolo contrattuale rende privo di causa il pagamento già eseguito in forza del contratto successivamente risolto, ma impone di far capo ai principi sulla ripetizione dell'indebito per qualificare giuridicamente la pretesa volta ad ottenere la restituzione di quel pagamento: ai sensi dell'art. 2033 c.c. il debito dell'*accipiens* - a meno che questi sia in mala fede - produce interessi solo a seguito della proposizione di un'apposita domanda giudiziale, non essendo sufficiente un qualsiasi atto di costituzione in mora del debitore (cfr. Cass. n. 17558/06);

parte convenuta deve pertanto essere condannata a corrispondere all'attore la complessiva somma di € 31.200,00 oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo ;

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e sono liquidate tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, avuto riguardo ai parametri di cui al D.M. 55/2014, valore medio dello scaglione tra € 26.001 e € 52.000;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni ulteriore istanza, eccezione o deduzione: **dichiara** la legittimità del recesso esercitato dal promittente acquirente sig. [REDACTED] in relazione al contratto preliminare di compravendita stipulato il 02.05.2016, per inadempimento della promissaria venditrice [REDACTED] s.r.l. e, per l'effetto,

condanna la [REDACTED], ai sensi dell'art. 1385 comma 2 c.c., a restituire al sig. [REDACTED] la somma di € 10.400,00, pari al doppio della caparra versata, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna la [REDACTED] ai sensi dell'art. 2033 c.c., a restituire al sig. [REDACTED] € 20.800,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese di lite del presente giudizio, che liquida in € 4.151,00 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Torino, 21.6.2018

Il Giudice
Dott.ssa Ester Marongiu