



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PESCARA

in persona del giudice unico dott.ssa Stefania Ursoleo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2696/2021 R.A.C.C.

TRA

C. V. (C.F.: ...), rappresentato e difeso dall'Avv. C. A., giusta procura in atti;

-ATTORE-

E

S. SRL (C.F.: ...), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Q. P. M., giusta procura in atti;

-CONVENUTA-

Oggetto: Vendita di cose immobili

Conclusioni delle parti: all'udienza del 10.12.2024, le parti hanno precisato le conclusioni come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 25.6.2021, C.V. ha citato in giudizio la S. Srl al fine di ottenere l'accertamento dell'inadempimento della società convenuta degli obblighi assunti con il contratto preliminare concluso dalle parti in data 1.7.2019 e dell'avvenuta risoluzione del contratto suddetto per effetto del recesso esercitato dall'attore.

L'attore deduce che:

- in data 1.7.2019 C.V. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita immobiliare con la S. Srl per l'acquisto di un appartamento nell'ambito di un complesso edilizio residenziale comprendente i fabbricati A-B-C-D sito nel comune di ... in ... su area di proprietà della società convenuta individuata al foglio di mappa ... p.lle ...;



- in particolare, l'immobile oggetto del preliminare di compravendita, in corso di costruzione al momento della stipula del contratto, è sito nel fabbricato "C" e comprende: l'appartamento sito al piano 2/sottotetto contraddistinto con il numero di interno 5 e individuato con la perimetrazione in rosso nella planimetria allegata al contratto sotto la lettera A; n. 2 locali a uso garage siti al piano seminterrato contraddistinti con i n. G6C e G7C individuati con la perimetrazione in rosso nella planimetria sotto la lettera B; ripostigli siti al piano seminterrato contraddistinti con i n. R5C e R6C individuati con la perimetrazione in rosso nella planimetria sotto la lettera B;

- all'art. 4 è stato stabilito il prezzo in € 420.000,00 oltre Iva, da pagarsi nel seguente modo: € 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo alla data della sottoscrizione del preliminare di compravendita; € 40.000,00 oltre Iva entro il 30.9.2019; € 40.000,00 oltre Iva entro il 30.11.2019; € 300.000,00 oltre Iva in sede di atto pubblico di compravendita;

- in ottemperanza a quanto stabilito in contratto, il sig. C.V. ha versato a mezzo bonifico la caparra confirmatoria di € 40.000,00 in data 1.7.2019 e successivamente la somma di € 41.600,00 in data 26.9.2019 e ulteriore acconto di € 41.600,00 in data 29.11.2019;

- a seguito del significativo mutamento della situazione economica dell'attore per effetto dell'emergenza pandemica del 2020, quest'ultimo ha chiesto alla S. Srl una revisione del prezzo pattuito per la compravendita dell'immobile, proponendo di accordarsi per l'importo di € 400.000,00 e rinunciando all'acquisto del garage, tuttavia la S. Srl non ha accettato la proposta;

- il sig. C.V. ha avviato la procedura di mediazione dinanzi all'organismo di mediazione presso la Camera di Commercio di ..., ma questa si è conclusa con esito negativo;

- la S. Srl tuttavia non ha provveduto a mettere a disposizione del promissario acquirente l'immobile oggetto del contratto né ha invitato l'attore alla stipula del definitivo entro il termine pattuito del 30.6.2020 e, dunque, il sig. C.V., dopo aver convocato infruttuosamente la S. Srl per la stipula del definitivo dinanzi al Notaio V. presso il suo studio in ..., ha comunicato alla medesima la volontà di recedere dal contratto.

Sulla scorta di queste deduzioni, l'attore così conclude:

- *in via principale accertare l'inadempimento della convenuta società S. Srl e dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita stipulato dalle parti il 1.7.2019 per legittimo recesso del promissario acquirente;*



- condannare la società convenuta al rimborso in favore della parte attrice degli acconti versati pari a € 83.200,00 oltre interessi;

- condannare la società convenuta a pagare in favore della parte attrice la somma di € 80.000,00 oltre interessi quale restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata alla data della stipula del contratto preliminare di vendita ai sensi dell'art. 1385 c.c.;

La società convenuta si è costituita in giudizio, ha chiesto il rigetto della domanda attorea e ha proposto domanda riconvenzionale al fine di ottenere l'accertamento dell'inadempimento dell'attore degli obblighi derivanti dal contratto preliminare, nonché la risoluzione del medesimo e la condanna dell'attore al pagamento delle spese necessarie per il ripristino dello status quo ante dell'immobile.

Precisate le conclusioni all'udienza del 10.12.2024, la causa è stata trattenuta in decisione.

Sul merito

La domanda dell'attore va accolta.

Nei contratti a cui accede la consegna di una somma di denaro a titolo di caparra confirmatoria, la parte non inadempiente, a fronte dell'inadempimento dell'altra che ha ricevuto la somma suddetta, ha diritto di recedere dal contratto e di pretendere la corresponsione dalla parte inadempiente del doppio della somma versata al momento della stipulazione.

La caparra confirmatoria svolge difatti la funzione di garanzia dell'adempimento e di liquidazione convenzionale del danno, con la conseguenza che la parte non inadempiente ha la facoltà di scegliere se recedere e ritenere la caparra - o esigere il doppio del suo valore se trattasi della parte che l'ha versata -, determinando l'estinzione del rapporto, ovvero, in alternativa, può chiedere al giudice l'emissione di una pronuncia costitutiva di risoluzione giudiziale ex artt. 1453 e 1455 c.c. e il risarcimento dei danni, con onere di provarne l'an e il quantum.

La facoltà di esercitare il diritto di recesso e di avvalersi dei conseguenti effetti descritti dall'art. 1385 c.c., contrariamente a quanto sostenuto dalla società convenuta, discende direttamente dalla previsione normativa richiamata e non necessita di espressa pattuizione ogni qualvolta la conclusione del contratto sia accompagnata dalla dazione di una somma a titolo di caparra confirmatoria.

Il giudice, comunque, a seguito dell'instaurazione del giudizio volto a far dichiarare lo scioglimento del rapporto, è tenuto a verificare la non scarsa importanza dell'adempimento, in quanto



“la disciplina dettata dal secondo comma dell'art. 1385 c.c., in tema di recesso per inadempimento nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, ma è legata agli stessi presupposti, consentendo il recesso di una parte solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente. Ne consegue che, laddove sia chiamato a valutare se il recesso è stato esercitato legittimamente, ossia in presenza delle condizioni richieste dalla legge, il giudice non può arrestare la sua indagine alla sussistenza di un inadempimento della controparte, ma è tenuto a valutare se esso sia o meno di scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., ovvero ad accertare la sua effettiva incidenza sul sinallagma contrattuale verificando, alla stregua della regolamentazione complessiva del contratto, se esso abbia compromesso l'utilità che da esso l'altra parte intendeva conseguire” (Cass. Civ. sez. II, n. 13845 del 17.5.2024).

Ebbene, nel caso di specie, è evidente come l'inadempimento della S. Srl sia senz'altro qualificabile come grave nell'economia del rapporto, in quanto la medesima, oltre a non aver ultimato i lavori pattuiti, neppure si è presentata per la stipula del contratto definitivo dinanzi al notaio alla scadenza del termine concordato e a fronte dell'invito dell'attore.

Appare inoltre smentita dalla documentazione allegata in atti e dalle dichiarazioni rese dai testi la circostanza che il ritardo nell'esecuzione dei lavori sarebbe dipesa dalla mancata scelta della pavimentazione da parte del sig. C.V., che invece risulta aver comunicato tale decisione in data 27.9.2019.

Neppure è idonea a scusare l'inadempimento della S. Srl la previsione del comma 6 bis dell'art. 3 del d.l. 6 del 2020, ai sensi del quale *“il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati od omessi adempimenti”*.

A tal proposito costituisce difatti onere della parte che invoca la disposizione richiamata al fine di escludere la responsabilità per il ritardo o per l'inadempimento della prestazione quello di provare che questi ultimi siano causalmente riconducibili alla situazione emergenziale e alla necessità di attenersi alle prescrizioni imposte dalla pubblica Autorità. Trattasi di prova che l'odierno convenuto non fornisce in alcun modo.

In relazione all'eccepita improponibilità della domanda per aver presentato la convenuta istanza volontaria di concordato preventivo, deve osservarsi che l'art. 54 del Codice della crisi



d'impresa stabilisce che qualora l'istante abbia richiesto e ottenuto la misura "*i creditori non possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul suo patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa*".

L'odierno attore, tuttavia, non risulta avere instaurato né proseguito alcuna azione esecutiva o cautelare sul patrimonio della società convenuta e la domanda di ammissione della S. Srl al beneficio è stata peraltro dichiarata inammissibile, secondo quanto si evince dalla visura camerale.

Il riferimento alla disposizione richiamata da parte della S. Srl risulta pertanto inconferente.

Per le ragioni esposte, si accoglie la domanda dell'attore e si dichiara risolto il contratto preliminare concluso tra le parti in data 1.7.2019.

Si dispone inoltre la condanna del convenuto alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria pari a € 80.000,00 nonché al rimborso degli acconti già versati dal sig. C.V. pari a € 83.200,00.

Sulla domanda riconvenzionale

Occorre infine esaminare la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto, avente ad oggetto la richiesta di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dell'attore, nonché la condanna del medesimo al pagamento delle somme necessarie per il ripristino dello *status quo ante* del fabbricato mediante eliminazione delle opere e dei lavori richiesti dal sig. C.V.

A tal proposito, per le ragioni già esposte non è ravvisabile alcun inadempimento del C.V. nell'esecuzione del contratto, avendo costui versato le somme pattuite entro le scadenze concordate e avendo inviato alla S. Srl le preferenze relative ai materiali necessari per l'ultimazione dei lavori del fabbricato, come risulta analiticamente dai documenti allegati in atti e dalle dichiarazioni dei testi.

Per quanto attiene invece alla richiesta di rimborso delle somme necessarie per ripristinare lo *status quo ante* dell'immobile, trattasi di somme che devono senz'altro ritenersi oggetto di restituzione al momento della risoluzione del rapporto.

Le spese in questione sono state quantificate dal CTU Ing. L.D.G. nella somma di € 29.638,16, alla quale si aggiunge l'importo di € 5.000,00 per le spese tecniche e amministrative relative alla presentazione delle SCIA.

La domanda riconvenzionale proposta dalla S. Srl va dunque parzialmente accolta e si dispone la condanna dell'attore al pagamento in favore della convenuta dell'importo di € 34.638,16.



Spese di lite

Le spese di lite, tenuto conto dell'accoglimento parziale della domanda riconvenzionale, sono compensate tra le parti nella misura del 30%, con condanna della convenuta S. Srl alla refusione della restante parte in favore dell'attrice, liquidato l'intero come da d.m. 147/22 (scaglione da 52 mila a 260 mila euro, secondo i parametri) in € 14.103,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% sui compensi, IVA e CAP come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accoglie la domanda proposta da C.V. nei confronti di S. Srl e dichiara risolto il contratto concluso tra le parti in data 1.7.2019;
- condanna la S. Srl a versare in favore di C.V. l'importo di € 163.200,00;
- accoglie parzialmente la domanda riconvenzionale e condanna C.V. al pagamento della somma di € 34.638,16 in favore della S. Srl;
- compensa tra le parti le spese di lite nella misura del 30% e condanna la convenuta alla refusione della restante parte in favore dell'attrice, liquidato l'intero in € 14.103,00 per compensi oltre spese generali nella misura del 15% sui compensi, IVA e CAP come per legge.

Pescara, 29.4.2025

Il giudice

-dott.ssa Stefania Ursoleo-

