



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale di Napoli

11 SEZIONE

La Tribunale di Napoli, 11 SEZIONE, in persona della
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile

tra

, assistito e difeso

dall'Avv. CANTELMO PAOLO

attore

e

, assistito e difeso

dall'Avv.

convenuto

CONCLUSIONI: per parte appellante: ; per parte appellata:

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex artt. 281-decies e ss. c.p.c. notificato il 6.6.2024, il sig.
ha adito questo Tribunale deducendo di avere stipulato

con il sig. _____ un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile sito in Napoli, _____ ; ha allegato di avere versato euro 40.000,00 e, successivamente, ulteriori euro 12.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; ha esposto che il contratto definitivo avrebbe dovuto essere stipulato entro e non oltre il 28.06.2019, qualificato dalle parti quale termine essenziale; non essendo stato stipulato il definitivo, ha chiesto dichiararsi la risoluzione di diritto del preliminare ex art. 1457 c.c. e, per l'effetto, condannarsi il resistente alla restituzione della caparra per euro 52.000,00 ovvero, in subordine, per euro 40.000,00, oltre spese.

Si è costituito il resistente, contestando la fondatezza della domanda. In particolare, ha dedotto che il preliminare prevedeva che l'atto notarile definitivo dovesse essere stipulato entro il 28.06.2019 con professionista scelto dalla parte promissaria acquirente, con preavviso da comunicarsi alla parte promittente venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita; ha sostenuto che il ricorrente non avrebbe mai comunicato la volontà di addivenire al definitivo, né il nominativo del notaio e l'indirizzo dello studio, così venendo meno ai propri obblighi di cooperazione e organizzazione della stipula. Ha quindi sostenuto la legittimità della ritenzione della caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c., dichiarando di avere esercitato e confermato il recesso; ha inoltre contestato la riferibilità al contratto dell'ulteriore somma di euro 12.000,00 e la sua prova.

All'esito della trattazione, la causa è stata trattenuta in decisione.

Come noto il contratto preliminare di compravendita immobiliare produce obblighi di facere e impone a ciascuna parte, oltre agli obblighi principali, doveri di cooperazione e di correttezza nell'organizzazione della stipula.

Quando le parti prevedono un termine per la conclusione del definitivo, tale termine non è, di regola, essenziale, potendo assumere natura essenziale solo se risulti in modo inequivoco la volontà dei contraenti di considerare perduta l'utilità economica del contratto con l'inutile decorso del termine (art. 1457 c.c.). La Corte di cassazione ha ribadito che la qualificazione di essenzialità richiede la verifica delle espressioni adoperate e della natura e dell'oggetto del contratto, non potendosi desumere automaticamente dalla sola indicazione di una data (Cass., Sez. II, ord. 21.02.2023, n. 5360).

Al contempo, la stessa giurisprudenza chiarisce che il termine essenziale non opera come meccanismo risolutivo 'automatico' svincolato dalla volontà della parte interessata: è necessario che la parte abbia inteso avvalersene e tale volontà può essere anche rinunciata (anche tacitamente) attraverso comportamenti incompatibili con l'intento di far valere l'effetto risolutivo (Cass., Sez. II, ord. n. 20052/2024, come richiamata in dottrina e prassi applicativa).

Quanto alla caparra confirmatoria, l'art. 1385 c.c. attribuisce alla parte non inadempiente, in presenza di inadempimento della controparte non di scarsa importanza (art. 1455 c.c.), la facoltà di recedere dal contratto e trattenere la caparra ricevuta, ovvero esigere il doppio di quella versata. La domanda di ritenzione della caparra è espressione del diritto di recesso e realizza una liquidazione forfettaria del danno, sganciata dalla prova del pregiudizio, purché ricorrano i presupposti dell'inadempimento rilevante.

È altresì principio consolidato che la risoluzione di diritto del contratto per una delle cause previste dagli artt. 1454, 1455 e 1457 c.c. non preclude alla parte adempiente, ove sia prevista una caparra confirmatoria, l'esercizio della facoltà di recesso ex art. 1385 c.c. per ottenere la ritenzione della caparra o il suo doppio, trattandosi di tutela di minore ampiezza rispetto alla domanda risarcitoria ordinaria (Cass., Sez. II, sent. 06.06.2017, n. 14014).

Nel caso di specie, il preliminare contiene una clausola che qualifica espressamente come essenziale il termine del 28.06.2019, collegandovi la perdita dell'utilità economica e dell'interesse alla stipula del definitivo. Tale indicazione è idonea, in astratto, a integrare l'inequivoca volontà richiesta dall'art. 1457 c.c. e dalla giurisprudenza di legittimità richiamata. Tuttavia, la qualificazione del termine come essenziale non esaurisce la decisione, poiché occorre stabilire a quale parte sia imputabile, sotto il profilo dell'inadempimento, la mancata stipula del definitivo.

Il preliminare, infatti, pone in capo alla parte promissaria acquirente un preciso onere organizzativo: la scelta del notaio e la comunicazione alla parte promittente venditrice, con preavviso di almeno venti giorni, della data e del luogo della stipula. Si tratta di obbligazione strumentale ma essenziale nella dinamica del contratto a formazione progressiva, perché senza la convocazione notarile non può realizzarsi l'adempimento dell'obbligazione principale.

D'altra parte però entrambe le parti del contratto preliminare hanno, come detto, obblighi specifici che si innestano però in quel generale dovere di correttezza e buona fede quale nucleo dei cd. Obblighi protettivi.

Deve rilevarsi che a fronte della mancata indicazione del notaio rogante e del luogo e giorno della stipula, il promissario venditore non ha sollecitato l'esecuzione del contratto, non ha costituito in mora la controparte, non ha esercitato azioni contrattuali.

Di conseguenza ha manifestato la medesima inerzia del promittente acquirente nella gestione dell'accordo contrattuale.

Dal punto di vista processuale, peraltro, giova evidenziare che l'esercizio dell'azione di risoluzione da parte dell'attore pone il convenuto, nel caso di specie, nella posizione di dover proporre specifica domanda di ritenzione della caparra confirmatoria non essendo sufficiente a tal fine la presunzione di poterla incamerare senza accertamento giudiziale.

Una recente ordinanza della Suprema Corte richiamando espressamente i principi affermati da Cass., Sez. Un., 14 gennaio 2009, n. 553, rammenta che “la domanda di ritenzione della caparra confirmatoria (o di condanna al pagamento del suo doppio) è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convertirla formalmente in azione di recesso” (nello stesso senso Cass., Ord. n. 91 del 3 gennaio 2024; Cass., Ord. n. 32727 del 24 novembre 2023).

Tale ricostruzione si coniuga con la considerazione che il diritto di recesso costituisce “uno speciale strumento di risoluzione negoziale per giusta causa, alla quale lo accumulano tanto i presupposti – l'inadempimento

della controparte – quanto le conseguenze – la caducazione ex tunc degli effetti del contratto –“ (Cass., n. 2969 del 31 gennaio 2019).

Riveste, quindi, rilievo decisivo, ai fini della qualificazione della domanda quale atto di (implicito) recesso, la circostanza che sia stata “espressamente richiesta, a supporto della domanda risolutoria comunque formalmente qualificata, la ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta ovvero l'esazione del doppio di quella data”. E tanto perché “l'esercizio del potere di recesso conferito ex lege è indifferibilmente collegato (fino a costituirne un precipitato) alla volontà di avvalersi della (sola) caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c., che ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente” (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5854 del 5 marzo 2024).

Sviluppando questi rilievi, la Corte evidenzia che “una domanda di recesso, ancorché non formalmente proposta nei termini di esercizio del recesso, 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 quale ragione giustificativa della pronuncia di risoluzione del contratto, alla restituzione del doppio della caparra a suo tempo corrisposta (ovvero l'accertamento del diritto a trattenere quella ricevuta), quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria di tale inadempienza”.

La proposizione dell'azione di risoluzione del contratto importa la conseguenze degli obblighi restitutori a carico delle parti, obblighi che per essere neutralizzati necessitano di domande specifiche di accertamento.

Nel caso di specie parte convenuta non ha formulato domanda riconvenzionale di accertamento del diritto di ritenzione. Lo stesso non può

ritenersi implicito nella previsione contrattuale a fronte dell'esercizio dell'azione di risoluzione da parte dell'attore.

Di conseguenza va dichiarata la risoluzione del contratto preliminare intercorso tra le parti per la volontà implicita di non darvi corso ed esecuzione, per assenza di comportamenti idonei ad attuare quanto stabilito nel preliminare. Parte convenuta va condannata alla restituzione della somma di euro 40.000 trasferita a titolo di caparra confirmatoria come stabilito contrattualmente, oltre interessi legali a far data dalla domanda e fino al soddisfo.

Sull'ulteriore somma di euro 12.000 non può provvedersi in assenza di prova di collegamento al contratto per cui è causa.

Le spese, considerato il comportamento delle parti, vanno integralmente compensate tra le stesse.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da
nei confronti di così
provvede:

Accoglie la domanda principale per quanto di ragione e per l'effetto condanna parte convenuta alla restituzione della somma di euro 40.000 in favore di parte attrice, trasferita a titolo di caparra confirmatoria oltre interessi legali a far data dalla domanda e fino al soddisfo;

Rigetta ogni altra domanda;

Spese compensate.

Così deciso in data 26/05/2026.

Il Giudice

