



Tribunale Ordinario di Pescara

Verbale di udienza

All'udienza del 02/07/2025

Innanzi al giudice dr. Stefania Ursoleo è stata chiamata la causa iscritta al

N.r.g.a.c. 1567/2024

È comparso l'Avv. G., il quale si riporta ai propri scritti difensivi.

IL GIUDICE

Dà lettura della sentenza,



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. 1567/2024 R.A.C.C.

TRA

A. srl, in persona del lrpt, rappresentata e difesa dall'Avv. A.G. giusta procura in atti;

-RICORRENTE -

E

D. D. G.;

-RESISTENTE CONTUMACE-



Oggetto: Vendita di cose immobili

Conclusioni delle parti: all'udienza del 2.7.2025, all'esito della discussione, parte ricorrente ha precisato le conclusioni come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ai sensi dell'art. 281 *undecies* cpc, A. srl ha dedotto: di avere stipulato con D.D.G. un contratto preliminare di compravendita in data 7.3.2023 relativo all'immobile sito in (...), posto al piano(...), contraddistinto dal numero interno (...), in N.C.E.U. del Comune di (...), al Foglio (...); che il corrispettivo per la vendita veniva fissato in € 172.000,00 (oltre I.V.A) da pagarsi con le seguenti modalità, quanto ad €. 30.000,00 (già versati) imputati a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo, quanto ai residui €. 142 mila, da pagarsi con rate mensili di € 676,00 (a decorrere dal mese di marzo 2023), che saranno imputate ad acconto prezzo e, nel caso di risoluzione del preliminare per inadempimento del promissario acquirente, a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'appartamento; il residuo importo al momento della stipula dell'atto di trasferimento; che le parti avevano espressamente previsto che in caso di mancato pagamento di almeno tre rate - anche non consecutive - il contratto sarebbe stato ritenuto risolto per grave inadempimento, con obbligo del promissario acquirente di rilasciare l'appartamento nel termine di trenta giorni dalla richiesta da parte della società venditrice; che il D.D.G. si è reso inadempiente agli obblighi assunti poiché ha versato soltanto la somma di € 2.704,00 a fronte di n. 15 rate scadute per complessivi € 10.140,00, restando ad oggi debitore della 7.436,00; che con lettera raccomandata del 22 gennaio 2024, inviata dopo numerosi solleciti verbali, la A. Srl ha comunicato al D.D.G. il proprio recesso per grave inadempimento *ex art.* 1385 cc, con richiesta di rilascio dell'immobile oggetto del preliminare; che ad oggi nulla è cambiato, per cui la Società ricorrente si vede costretta ad agire in giudizio, ribadendo la determinazione di recedere ai sensi dell'art. 1385 c.c.; che la A. Srl ha dunque diritto a trattenere la caparra confirmatoria e ad esigere il corrispettivo pattuito a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'immobile, oltre al rilascio dello stesso.



Tanto premesso, ha chiesto di:

1- accertare e dichiarare che il preliminare di compravendita intercorso tra le parti in causa in data 7 marzo 2023 si è risolto per grave inadempimento del promissario acquirente;

2. - accertare e dichiarare il diritto della A. S.r.l. - che ha esercitato il diritto di recesso ex art. 1385 c.c. - a trattenere la somma di € 30.000,00 ricevuta a titolo di acconto e caparra confirmatoria;

3. - accertare e dichiarare che il Sig. D.D.G. è tenuto al rilascio dell'appartamento oggetto del preliminare di compravendita (sito in ...) ed al pagamento dell'indennizzo per l'occupazione dell'immobile, nella misura di € 676,00 mensili;

4) - per l'effetto condannare il Sig. D.D.G. al rilascio del predetto appartamento ed al pagamento somma di € 10.140,00 (debito per indennizzo alla data del 31 maggio 2024) oltre ad € 676,00 per ogni mese di ritardo dal mese di giugno 2024 alla data di effettivo rilascio;

5. - con rivalsa di spese e competenze del giudizio.

D.D.G. è rimasto contumace.

Nel corso del giudizio è stata espletata prova testimoniale.

All'udienza del 2.7.2025, fissata ai sensi dell'art. 281 sexies cpc, la causa è stata decisa come segue.

Occorre qualche premessa in ordine alla qualificazione della domanda attorea.

Nei casi in cui, nell'ambito di un contratto preliminare sia stata corrisposta una caparra confirmatoria, al momento della stipula del contratto, di fronte all'inadempimento di una parte, l'altra può, a sua scelta, recedere dal contratto e trattenere la caparra/chiederne la restituzione del doppio (art. 1385 comma 2 c.c.), oppure chiedere la risoluzione (o anche l'esecuzione) del contratto ed il risarcimento del danno secondo le regole generali e, quindi, provando il danno sia nell'an che nel quantum (art. 1385 comma 3 c.c.). Le due possibilità sono tra loro incompatibili in quanto, come evidenziato dalla



giurisprudenza di legittimità, la caparra confirmatoria *ex art.* 1385 c.c. ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente che intenda esercitare il potere di recesso conferitole "*ex lege*".

La Suprema Corte ha, appunto, ribadito che “la caparra confirmatoria *ex art.* 1385 c.c. ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente che intenda esercitare il potere di recesso conferitole "*ex lege*", sicché, ove ciò avvenga, essa è legittimata a ritenere la caparra ricevuta ovvero ad esigere il doppio di quella versata; qualora, invece, detta parte preferisca agire per la risoluzione ovvero l'esecuzione del contratto, il diritto al risarcimento del danno va provato nell'"*an*" e nel "*quantum*"” (Cass. ordinanza n. 20532 del 29/09/2020).

Ciò posto, considerato che parte ricorrente ha invocato il proprio recesso dal contratto chiedendo di trattenere la caparra confirmatoria, rappresentandone anche l'avvenuta comunicazione al promissario acquirente, la pretesa di ottenere la risoluzione del preliminare va qualificata come esercizio del diritto potestativo di recesso.

Ora, è indirizzo consolidato della Corte di Cassazione quello secondo cui 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 cod. civ., 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. 17.5.2024, n. 13845; nonché Cass. n. 12549 del 2019; Cass. n. 21209 del 2019; Cass. n. 409 del 2012; Cass. n. 18266 del 2011).



Ebbene, risulta *per tabulas*: 1) il versamento di €. 30 mila a titolo di caparra confirmatoria (ed acconto sul prezzo), come da contratto preliminare sottoscritto dalle parti; 2) il versamento del prezzo residuo attraverso il pagamento di €. 676 mensili (a decorrere dal mese di marzo 2023), da imputare, nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento del promissario acquirente, a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'appartamento.

È allegato l'inadempimento del resistente al pagamento delle rate mensili previste: in particolare, il ricorrente ha precisato (cfr. ud. 19.3.2025) che *il debito accumulato dal Sig. D.D.G., comprensivo del canone di marzo 2025, è pari ad € 10.696,00 al netto degli acconti versati nel corso del rapporto, oltre ad € 676,00 per ogni mese di ritardo dal mese di aprile 2025 alla data di effettivo rilascio*

È evidente che, essendo stato stipulato il preliminare in data 7.3.2023, l'inadempimento del D.D.G. appare grave, non ricevendo il ricorrente, da diversi mesi, né il pagamento del prezzo, con la rateizzazione prevista, né disponendo materialmente dell'immobile, nella disponibilità del promissario acquirente.

Discende da tanto la legittimità del recesso esercitato, e, dunque, il diritto del ricorrente a ritenere la caparra confirmatoria di €. 30 mila, ai sensi dell'art. 1385, comma 2, cc.

Ora, la richiesta di trattenimento della somma ricevuta dal promittente alienante, a titolo di caparra confirmatoria, è compatibile con l'ulteriore richiesta di risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione dell'immobile a cura del promissario acquirente.

Invero, il danno da illegittima occupazione dell'immobile, frattanto consegnato al promissario, discendendo da un distinto fatto illecito, costituito dal mancato rilascio del bene dopo il recesso dal contratto del promittente, legittima quest'ultimo a richiedere un autonomo risarcimento. Ne consegue che il promittente venditore ha diritto non solo a recedere dal contratto e ad incamerare la caparra (che, come detto, ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente che intenda esercitare il potere di recesso conferitole *ex lege*),



ma anche ad ottenere dal promissario acquirente inadempiente il pagamento dell'indennità di occupazione dalla data di immissione dello stesso nella detenzione del bene sino al momento della restituzione, attesa l'efficacia retroattiva del recesso tra le parti (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19403 del 30/09/2016; Sez. 2, Sentenza n. 9367 del 08/06/2012; Sez. 2, Sentenza n. 3704 del 31/05/1988; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5891 del 05/03/2024; Sez. 2, Sentenza n. 31685 del 04/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 21659 del 23/08/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 14086 del 23/05/2019; Sez. 2, Sentenza n. 32139 del 12/12/2018).

Dunque, la domanda di trattenimento della somma ricevuta dal promittente alienante, a titolo di caparra confirmatoria, è compatibile con l'ulteriore richiesta di risarcimento dei danni per l'illegittima occupazione dell'immobile a cura del promissario acquirente.

Invero, il mero fatto che il promittente venditore avesse concesso la detenzione anticipata del cespite non esclude il suo diritto a pretendere la riparazione del pregiudizio conseguente all'illegittima occupazione del bene, una volta accertato che la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita doveva imputarsi al contegno inadempiente del promissario acquirente.

E ciò appunto perché la detenzione anticipata era stata evidentemente riconosciuta in vista del perfezionamento dell'effetto traslativo (si tratta di un preliminare ad effetti anticipati, dove non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori sicché la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata: cfr. Cassa. 13.3.2016, n. 5211), sicché - esercitato il recesso in ragione dell'inadempimento del promissario compratore - la causa della riconosciuta detenzione anticipata è venuta meno, con la conseguente spettanza della tutela risarcitoria per l'occupazione divenuta *sine titulo*, in aggiunta alla pretesa di trattenere la ricevuta caparra confirmatoria.

Ne consegue che tali danni, originati dal lucro cessante per il danneggiato che non ha potuto trarre frutti né dal pagamento del prezzo né



dal godimento dell'immobile, sono legittimamente liquidabili dal giudice di merito, con riferimento all'intera durata dell'occupazione e, dunque, non solo a partire dalla domanda giudiziale di risoluzione contrattuale o dall'esercizio del diritto potestativo di recesso (Cass. n. 30594 del 20/12/2017; Cass. n. 24510 del 21/11/2011; Cass. n. 1307 del 29/01/2003; Cass. 9 del 07/07/1967; nello stesso senso Cass. ordinanza n. 7868 del 20/03/2019).

Nella specie, le stesse parti avevano concordato che le rate di €. 676,00 mensili, da imputare ad acconto sul prezzo, nel caso di risoluzione del preliminare per inadempimento del promissario acquirente, sarebbero state da imputare a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'appartamento.

Pertanto, il resistente va condannato al rilascio dell'appartamento oggetto del preliminare di compravendita, sito in (...), contraddistinto dal numero interno (...) in N.C.E.U. del Comune di (...) al Foglio (...) (che risulta sempre nella disponibilità del resistente, per come risultato dalla prova orale), nonché al pagamento di €. 10.696,00 (fino al mese di marzo 2025, al netto degli acconti versati nel corso del rapporto), oltre ad € 676,00 per ogni mese di occupazione *sine titulo* dal mese di aprile 2025 alla data di effettivo rilascio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da d.m. 147/22 (scaglione da 52 mila a 260 mila euro, secondo i parametri) in € 14.103,00 per compensi, €. 759,00 per spese, oltre 15% per rimborso forfettario, iva e cap come per legge.

P.Q.M.

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

- dichiara la legittimità del recesso esercitato da A. srl in relazione al contratto preliminare di compravendita del 7.3.2023, e, per l'effetto, dichiara il diritto della ricorrente a ritenere la caparra confirmatoria di €. 30 mila;
- condanna D.D.G. al rilascio dell'appartamento sito in (...) libero da persone e/o cose;



- condanna lo stesso resistente al pagamento di €. 10.696,00 (fino al mese di marzo 2025, al netto degli acconti versati nel corso del rapporto), oltre ad € 676,00 per ogni mese di occupazione *sine titulo* dal mese di aprile 2025 alla data di effettivo rilascio dell'immobile cennato;

- condanna il resistente alla rifusione, in favore della ricorrente, delle spese di lite, che liquida in €. € 14.103,00 per compensi, €. 759,00 per spese, oltre 15% per rimborso forfettario, iva e cap come per legge.

Pescara, 2.7.2025.

Il giudice

-dott.ssa Stefania Ursoleo-

