

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA – COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: QUANDO IL VENDITORE È CHIAMATO A RESTITUIRE IL DOPPO DELLA CAPARRA

Avv. Silvia Borrini

La nostra pagina dedicata alla giurisprudenza della Corte di Cassazione oggi vede una “nuova puntata”. Commentiamo qui di seguito una recentissima pronuncia in tema di compravendita, caparra confirmatoria, inadempimento della controparte e, quindi, diritto del compratore di vedersi restituito il doppio della caparra confirmatoria. Ma vediamo di cosa si tratta.

Introduzione – il fatto

La controversia nasce avanti al Tribunale di Frosinone (nel 2007) chiamato a comporre la lite insorta tra Tizio -promissario acquirente- e Caio -promittente venditore. L'attore assume che il convenuto si sarebbe reso inadempiente all'obbligazione assunta nel contratto preliminare di compravendita non avendo ottenuto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in vendita entro il termine essenziale fissato nel contratto preliminare. Tizio, quindi, chiede che il Tribunale accerti la legittimità del suo diritto di recesso esercitato e, per l'effetto, condanni Caio al pagamento del doppio della caparra, o, in subordine, dichiarata la risoluzione del contratto, condanni controparte alla restituzione della caparra ricevuta.

Tardivamente costituitosi, Caio, chiede il rigetto delle domande di Tizio e, in riconvenzionale, chiede venga dichiarata la risoluzione del contratto preliminare, con diritto di trattenere la caparra.

Il Tribunale di Frosinone rigetta le domande di Tizio che impugna la decisione avanti alla Corte di Appello di Roma che, parimenti, rigetta l'appello ritenendo che (a) la locuzione “entro e non oltre il” non indichi un termine essenziale e che abbia una natura acceleratoria e non perentoria; (b) il venditore, Caio, aveva convocato il compratore, Tizio, per la stipula del definitivo indicando una data immediatamente successiva allo spirare del termine “dilatatorio”, sicché è da escludere che fosse venuta meno per Caio l'utilità economica dell'acquisto; (c) il recesso di Tizio è palesemente contrario a buona fede e (d) la non essenzialità del termine elimina in radice il presupposto della domanda di risoluzione del contratto e dunque conferma la correttezza della decisione del Tribunale di non restituire la caparra al compratore.

Tizio ricorre in Cassazione avverso la decisione sopra esposta con quattro motivi, il primo e il quarto oggetto dell'odierna riflessione:

1. il termine indicato nel preliminare per la stipula dell'atto definitivo di compravendita doveva considerarsi “essenziale” in ragione delle espressioni utilizzate dai contraenti e dalle intese intercorse tra loro; diversamente Tizio non avrebbe versato la caparra a Caio. Il ricorrente censura anche l'erronea valutazione della Corte di Appello di Roma rispetto alla gravità dell'inadempimento di Caio in ragione della ravvisata inapplicabilità dell'art. 1453 cod. civ.;

2. la Corte di Appello ha incomprensibilmente escluso che Caio debba restituire a Tizio la caparra, assumendo che secondo l'art. 1385 cod. civ., il contraente che ha ricevuto la caparra confirmatoria può trattenerla (soltanto) nel caso in cui l'altra parte risulti inadempiente alle obbligazioni assunte, presupposto che non si è verificato nel caso di specie pertanto non vi sarebbe alcuna giustificazione per la quale Caio debba trattenere la caparra ricevuta.

La decisione della Corte – La restituzione della caparra e la colpa grave del venditore.

Rispetto al primo motivo, e dunque alla natura “essenziale” del termine indicato nel contratto preliminare per la stipula del rogito di compravendita, la Corte di Cassazione conferma l'impianto argomentativo della Corte di Appello di Roma e, ancor prima, del Tribunale di

Frosinone dichiarando il motivo inammissibile non essendo censurabile in cassazione l'erronea interpretazione delle domande e delle eccezioni, essendo esaminabile, in sede di legittimità, soltanto il vizio di motivazione.

Riguardo all'ultimo motivo, la Corte afferma che il giudice di merito non poteva né doveva ordinare la restituzione della somma versata in ragione del fatto che la restituzione della caparra è ricollegabile agli effetti restitutori propri della risoluzione negoziale, come conseguenza del venire meno della causa della corresponsione (Sez. 2, Sentenza n. 8571 del 27/03/2019, Rv. 653635 - 02). Effetti che nel caso di specie non si sono verificati essendo state rigettate le domande di risoluzione del contratto proposte da entrambe le parti oltre ad essere stata respinta la domanda di Tizio avente ad oggetto la declaratoria di legittimità del proprio recesso. Pertanto, nel caso di cui si discute, il preliminare di compravendita, del quale non è stata dichiarata la risoluzione, è tuttora in essere.

Conclusioni

Con questa ordinanza la Corte di Cassazione ci vuole dire che in tema di compravendita immobiliare il mancato rispetto, da parte del venditore, del termine indicato nel contratto preliminare (per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del bene), non fa sorgere automaticamente il diritto del compratore ad ottenere la restituzione del doppio della caparra confirmatoria.

Il presente articolo non intende fornire un parere legale e, per l'effetto, non può essere considerato sostitutivo di una consulenza legale specifica.

[Clicca qui per scaricare l'articolo in PDF](#)