



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI PISA**

In persona del giudice unico dott. Stefano Palmaccio  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 60014/2011 R.G. tra:

**BETA INVEST S.R.L.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Bruni Carlo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Pontedera, via San Faustino n. 48, giusta procura rilasciata a margine dell'atto di citazione;

- PARTE ATTRICE -

contro

**RAGONI FABIO**, rappresentato e difeso dall'avv. Capone Alessandro ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in San Giovanni alla Vena (PI), via S. Martini n. 12, giusta procura rilasciata in calce alla comparsa di costituzione;

- PARTE CONVENUTA -

**FALLIMENTO di EDILSTUDIO S.R.L.;**

- PARTE CONVENUTA CONTUMACE -

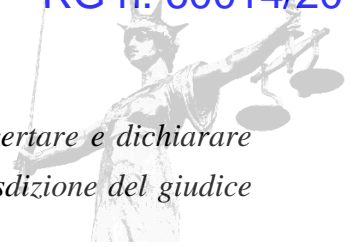
Conclusioni delle parti:

Parte attrice: *“Piaccia all’On.le Tribunale adito, ogni contraria eccezione e deduzione disattesa, accertato il grave inadempimento per i fatti di cui è causa posto in essere dalla Edilstudio S.r.l., poi dichiarata fallita dal Tribunale di Pisa, dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita stipulato tra detta società e la Beta Invest S.r.l. in data 14.04.2006 e, conseguentemente, respinta ogni domanda avanzata dal convenuto Ragoni perché infondata in fatto e diritto, condannare la Curatela del fallimento Edilstudio S.r.l. ed il sig. Ragoni Fabio, ciascuno per i propri titoli e responsabilità così come esposte nella narrativa, a restituire alla società Beta Invest S.r.l. la somma di €. 2.300.599,72 (duemilioneitrecentomilacinquecentonovantanove/72), salvo più approfonditi conteggi, oltre agli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria dalla data dei singoli pagamenti al saldo. Con vittoria di spese, funzioni ed onorari di giudizio”;*

Parte convenuta Ragoni Fabio: ammettersi le istanze istruttorie rigettate;

nel merito: *“Voglia Il Giudice, disattesa ogni altra istanza ed eccezione e deduzione avanzata da parte avversa,*





*a. in via preliminare, trattenere subito la causa a sentenza al fine di accertare e dichiarare nullo, inefficace ed improcedibile il presente procedimento per difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore del collegio arbitrale.*

*b. Nel merito respingere ogni domanda avanzata da parte Attrice in quanto totalmente infondata sia in fatto, che in diritto;*

*- c. ancora in tesi, accertare e dichiarare il grave inadempimento della società BETA INVEST Srl rispetto all'obbligazione di stipula del contratto definitivo avente ad oggetto la compravendita degli immobili per cui è causa e, pertanto, dichiarare la risoluzione del contratto preliminare del 14 aprile 2006;*

*- d. in via riconvenzionale, condannare la società BETA INVEST Srl, per i motivi esposti in narrativa ed accertati nel presente giudizio, a risarcire al Sig. Ragoni Fabio l'importo di euro 100.000,00, o quello maggiore o minore che emergerà di giustizia in corso di causa;*

*- e. in ipotesi, voglia il giudice operare le eventuali compensazioni creditorie, totali o parziali, tra le parti in causa;*

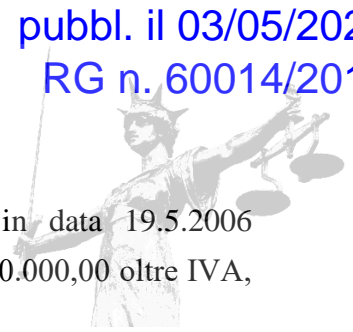
*- f. in ogni ipotesi, con vittoria di spese e diritti ed onorari a favore del procuratore per esserne antistatario”*

### **MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione datato 28.12.2010, la soc. Beta Invest s.r.l. ha convenuto in giudizio la soc. Edilstudio s.r.l. e Ragoni Fabio, esponendo in fatto, in sintesi, quanto segue:

- in data 14.4.2006 veniva stipulato un contratto preliminare di compravendita tra la soc. Giudoca s.r.l., per conto della costituenda soc. Beta Invest s.r.l., e la soc. Edilstudio s.r.l.;
- in virtù del prefato contratto, Edilstudio s.r.l. prometteva di vendere a Beta Invest s.r.l. una porzione del fabbricato per civile abitazione edificato sul terreno ubicato in Tirrenia (PI), via delle Salvie, individuato al NCT del Comune di Pisa al foglio n. 84/D, mappale 703, ex 702-703, consistente in cinque villette a schiera (contraddistinte dai numeri 2, 3, 4, 5 e 6);
- le parti pattuivano quale prezzo della compravendita l'importo di € 2.020.000,00 oltre IVA, di cui € 660.000,00 versati al momento della sottoscrizione del contratto a titolo di caparra confirmatoria, € 660.000,00 oltre IVA da corrispondersi entro il 20.5.2006 ed € 700.000,00 oltre IVA a titolo di saldo prezzo, da versarsi alla conclusione del contratto definitivo (da stipularsi entro il 30.6.2006);
- con atto dell'11.5.2006 la neocostituita soc. Beta Invest s.r.l. ratificava il contratto preliminare in questione e autorizzava il suo Presidente a sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita;
- Beta Invest s.r.l. manifestava la volontà di assumere le obbligazioni derivanti dal preliminare in esame anche mediante comportamenti concludenti: in data 12.5.2006 rimborsava infatti a Giudoca s.r.l. la somma di € 660.000,00, da quest'ultima corrisposta alla promittente venditrice a titolo di caparra confirmatoria;

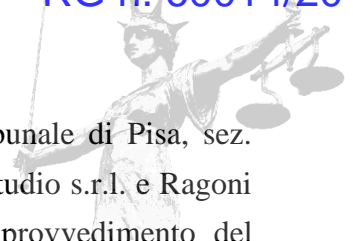




- in conformità a quanto previsto nel contratto, Beta Invest s.r.l. in data 19.5.2006 corrispondeva alla promittente venditrice il secondo acconto, pari a € 660.000,00 oltre IVA, per un importo complessivo di € 726.000,00;
- il rogito per il contratto definitivo non poteva essere stipulato entro il termine pattuito nel preliminare (30.6.2006), poiché a tale data non erano ancora stati ultimati i lavori relativi agli immobili promessi in vendita;
- ciò nonostante, in deroga a quanto stabilito nel preliminare, il 26.7.2006 Beta Invest corrispondeva a Edilstudio un terzo acconto, pari a € 100.000,00 oltre IVA, per complessivi € 110.000,00;
- solo in seguito alla presentazione il 13.11.2006 da parte del proprio tecnico di fiducia al Comune di Pisa della documentazione attestante l'abitabilità/agibilità dell'immobile *de quo*, Edilstudio comunicava di trovarsi nelle condizioni per procedere alla stipula del rogito, sicché veniva fissato un appuntamento presso il notaio Mario Marinella per il giorno 18.1.2007;
- la conclusione del contratto definitivo doveva essere nuovamente rinviata, poiché Edilstudio, ancora alla data del 12.3.2007, non era in possesso della documentazione comprovante la conformità degli immobili promessi alla normativa in materia di acustica;
- all'esito del sopralluogo effettuato il 26.3.2007 per la redazione del verbale di consegna, veniva rilevato uno scostamento dimensionale tra i locali realizzati e gli elaborati grafici del progetto: in particolare, con riferimento a ciascuna delle unità immobiliari promesse, il locale denominato cameretta presentava una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prescritta dall'art. 2 comma 2 D.M. (Ministero Sanità) del 5.7.1975;
- Edilstudio rifiutava di sottoscrivere un verbale di consegna nel quale fossero descritte le rilevate discrasie dimensionali;
- stante l'inadempimento e il grave ritardo della controparte nella ultimazione delle opere e nella consegna degli immobili, con lettere raccomandate del 27.3.2007 e del 5.4.2007 Beta Invest intimava a Edilstudio la risoluzione del contratto e la restituzione del doppio della caparra versata, oltre alla refusione degli acconti corrisposti e delle spese sostenute, come descritte in atti;
- in data 24.7.2008 Edilstudio vendeva il complesso immobiliare oggetto del preliminare per cui è causa ad altra società, la MA.TEC. s.r.l., la quale a sua volta con atto del 29.7.2008 vendeva a tal Ferretti Andrea uno degli immobili in questione.

Tanto premesso, l'attrice ha dedotto la gravità dell'inadempimento della controparte alla data di manifestazione per la prima volta della volontà di risolvere il contratto, in considerazione, da un lato, del grave ritardo (superiore a nove mesi) maturato rispetto al termine pattuito per la stipula del definitivo, dall'altro della non conformità degli immobili promessi alla normativa in materia acustica e di dimensioni minime dei locali, con conseguente difformità degli immobili realizzati rispetto al progetto ed inesistenza dell'attestazione di agibilità.





La società attrice ha fatto presente di aver già introdotto innanzi al Tribunale di Pisa, sez. distaccata di Pontedera, un giudizio (n. 2593 /2007 R.G.) nei confronti di Edilstudio s.r.l. e Ragoni Fabio per i fatti oggetto della presente causa, nell'ambito del quale con provvedimento del 29.12.2007 (confermato in sede di reclamo dal Tribunale di Pisa) era stato autorizzato in favore dell'esponente un sequestro conservativo. Il procedimento veniva definito con sentenza di declaratoria dell'incompetenza del Tribunale adito, per essere la controversia devoluta alla decisione di un collegio arbitrale, giusta quanto previsto dall'art. 11 del contratto preliminare. L'attrice ha rilevato di aver quindi promosso un procedimento di arbitrato, definito tuttavia in data 10.5.2010 dal collegio arbitrale con pronuncia di improcedibilità, per il mancato versamento del fondo spese dalle parti, pur dandosi atto della disponibilità di Beta Invest al pagamento a condizione che pari quota fosse corrisposta da Edilstudio.

Ha invocato, infine, la responsabilità di Ragoni Fabio per i fatti dedotti in giudizio, avendo quest'ultimo personalmente garantito tutti gli obblighi assunti da Edilstudio in forza del preliminare (art. 7 contratto). Ciò posto, Beta Invest ha concluso domandando la risoluzione del contratto preliminare di compravendita del 14.4.2006 e la condanna di Edilstudio s.r.l. e di Ragoni Fabio alla corresponsione, per le causali esposte in atti, dell'importo complessivo di € 2.300.599,72.

Si è costituito in giudizio Ragoni Fabio, svolgendo in via pregiudiziale eccezione di difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore degli arbitri, stante il tenore della clausola compromissoria contenuta nell'art. 11 del contratto preliminare, da ritenersi non caducata nonostante l'improcedibilità pronunciata dal collegio arbitrale per il mancato versamento del fondo spese. Ha dedotto che alla data del 30.6.2006 i lavori non erano stati completati anche a causa delle varianti in corso d'opera richieste da Beta Invest, quali, ad esempio, la modifica della rampa di accesso al garage. Ha rilevato che il termine previsto per la stipula del definitivo era stato tacitamente e consensualmente prorogato dalle parti, senza la fissazione di una nuova scadenza. Ha affermato che non era stato pattuito dalle parti che, al momento della stipula del rogito, la promittente venditrice avrebbe dovuto presentare la certificazione acustica. Ha rilevato che Edilstudio in data 28.3.2007 aveva commissionato i lavori necessari per la regolarizzazione delle misure delle camerette, a tale scopo depositando il 13.4.2007 apposita D.I.A. presso il Comune di Pisa, e che tali lavori erano stati completati il 28.4.2008. Ha sostenuto la natura non essenziale del termine fissato per la stipulazione del contratto definitivo, contestando la sussistenza dei presupposti per la risoluzione del preliminare nonché la quantificazione del danno effettuata dalla controparte. Ha lamentato che Edilstudio, a causa del comportamento inadempiente di Beta Invest, ha subito una perdita non inferiore a € 700.000,00, avendo successivamente rivenduto la consistenza immobiliare in oggetto al minor prezzo di € 1.500.000,00. Ha infine rassegnato le conclusioni sopra riportate.

In seguito al fallimento di Edilstudio s.r.l., dichiarato con sentenza Trib. Pisa del 20.12.2011, all'udienza del 20.4.2012 il giudice precedentemente designato ha dichiarato l'interruzione del procedimento. Il giudizio è stato ritualmente riassunto dalla società attrice. La curatela del





fallimento di Edilstudio non si è costituita, sicché all'udienza dell'8.2.2013 ne è stata dichiarata la contumacia.

Il procedimento è stato istruito mediante le produzioni documentali agli atti, con l'assunzione di prove orali e con l'espletamento di una CTU volta ad accertare *“se il titolo abilitativo vigente alla data del deposito dell'abitabilità (13.11.2006) corrispondesse a quanto promesso in vendita e quanto al momento realizzato”*.

Le parti hanno precisato le conclusioni davanti a questo giudice come sopra trascritte.

Con ordinanza del 27.6.2020 la causa è stata rimessa sul ruolo in seguito al rilievo officioso della possibile nullità (totale o parziale) della clausola di caparra confirmatoria contenuta nel contratto preliminare in quanto squilibrata o eccessiva e dell'ulteriore questione della riducibilità d'ufficio del suo importo, con assegnazione alle parti di termine per nota ai sensi dell'art. 101 comma 2 c.p.c. All'esito, la causa è stata nuovamente trattenuta in decisione.

In via pregiudiziale, deve disattendersi l'eccezione di difetto di giurisdizione in favore degli arbitri sollevata dalla parte convenuta Ragoni.

In primo luogo, è pacifico che le parti, in relazione ai medesimi fatti oggetto del presente giudizio, avessero già introdotto un procedimento arbitrale, definito con pronuncia di improcedibilità a causa del mancato versamento del fondo spese richiesto dagli arbitri per lo svolgimento della procedura.

Ne discende che, ai sensi del disposto di cui all'art. 816 *septies* comma 2 c.p.c., le parti devono ritenersi non più vincolate al rispetto della convenzione di arbitrato stipulata, con conseguente reviviscenza del potere decisorio dell'autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso, la parte convenuta, dopo aver eccepito l'esistenza della convenzione di arbitrato, ha proposto una domanda riconvenzionale di condanna della controparte al risarcimento del danno.

Si richiama il consolidato orientamento della giurisprudenza secondo cui *“il convenuto, che, dopo aver proposto eccezione di arbitrato, non si limiti a formulare semplici difese ed a sollevare eccezioni in senso proprio, ma proponga una domanda riconvenzionale, pone in essere una condotta processuale che, risolvendosi in una richiesta al g.o. di emettere una statuizione relativa al rapporto processuale dedotto in giudizio, denota la sua volontà di rinunciare all'eccezione di compromesso”* (Cassazione civile sez. II, 30/05/2007, n.12736; nel medesimo senso, Tribunale Roma Sez. VII, 24/02/2014). Il comportamento processuale del convenuto, risoltosi in una richiesta al giudice di pronunciare sul rapporto dedotto in giudizio, denota l'implicita volontà di rinunciare all'eccezione di arbitrato.

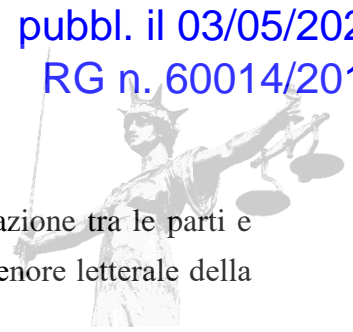
Deve pertanto considerarsi sussistente la competenza del giudice ordinario a decidere su tutte le domande proposte dalle parti.

Nel merito, è fondata la domanda di risoluzione articolata da Beta Invest.

Dal contratto preliminare oggetto di causa emerge la pattuizione della dazione di una somma, pari a € 660.000,00, a titolo di caparra confirmatoria, pacificamente ricevuta dalla promittente venditrice contestualmente alla sottoscrizione del contratto.







La natura di caparra confirmatoria del patto in questione non è in contestazione tra le parti e comunque non potrebbe essere posta in discussione, alla luce dell'inequivoco tenore letterale della clausola.

Sulla qualificazione dell'azione, non appare revocabile in dubbio che l'attrice, chiedendo la declaratoria della risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi degli artt. 1453 e 1385 c.c. e la condanna alla corresponsione del doppio della caparra confirmatoria versata, abbia inteso avvalersi dello speciale strumento di risoluzione del contratto per inadempimento configurato dall'art. 1385 comma 2 c.c. in ipotesi di pattuizione di una caparra confirmatoria.

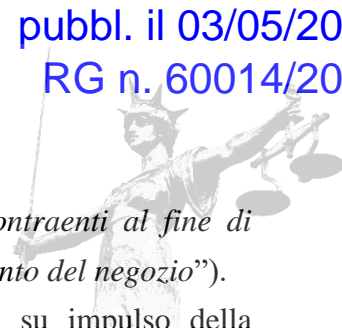
D'altra parte, la Beta Invest, avendo con lettera raccomandata del 5.4.2007 comunicato alla promittente venditrice la sua volontà di recedere dal contratto preliminare per le gravi inadempienze addebitate alla controparte e chiesto a quest'ultima il pagamento del doppio della caparra e la restituzione degli acconti versati (doc. 19 Beta Invest), si era già inequivocabilmente avvalsa del potere di recesso attribuitole *ex art. 1385 comma 2 c.c.* dalla pattuizione della caparra confirmatoria.

Si consideri altresì che l'interpretazione della domanda deve essere condotta avendo riguardo al contenuto sostanziale della pretesa fatta valere, come desumibile dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante, a prescindere dunque dall'impiego di non necessarie formule "sacramentali" (cfr. Cassazione civile sez. II, 10/02/2010, n.3012).

È noto che la caparra confirmatoria assolve una funzione eclettica, poiché garantisce l'esecuzione del contratto, venendo incamerata in caso di inadempimento della controparte (sotto tale profilo avvicinandosi alla cauzione); consente, in via di autotutela, di recedere dal contratto in caso di inadempimento della controparte senza la necessità di proporre azione giudiziale o intimare la diffida; indica la preventiva e forfettaria liquidazione del danno derivante dal recesso cui la parte è stata costretta a causa dell'inadempimento della controparte (cfr. Cassazione civile sez. III, 16/05/2006, n.11356). Come pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza, *"il recesso previsto dal comma 2 dell'art. 1385 c.c. configura una forma di risoluzione stragiudiziale del contratto, che presuppone l'inadempimento della controparte ed è destinata a divenire operante con la semplice sua comunicazione a quest'ultima"* (Cassazione civile sez. I, 13/03/2015, n.5095). È parimenti consolidato l'orientamento secondo cui l'esercizio della facoltà di recesso prevista dall'art. 1385 c.c., per il caso di versamento della caparra, non è subordinato né all'esistenza di un termine essenziale, né all'intimazione di una diffida ad adempiere (cfr. Tribunale Monza sez. IV, 18/01/2010).

Il presupposto che legittima l'esercizio del potere di risoluzione del contratto conferito dalla caparra è costituito dall'inadempimento o dal ritardo imputabile alla controparte e di non scarsa importanza (cfr. Cassazione civile sez. II, 08/08/2019, n.21209: *"la disciplina del recesso di cui all'art. 1385 c.c. in ipotesi di versamento della caparra confirmatoria, alla stregua della disciplina generale in tema di risoluzione per inadempimento, presuppone l'inadempimento colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente; ne consegue che il giudice è*





*tenuto ad una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti al fine di stabilire quale di essi abbia fatto venire meno l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio”).*

Ciò posto, lo scioglimento del rapporto contrattuale oggetto di causa, su impulso della promissaria acquirente, deve ritenersi giustificato dal grave inadempimento della promittente venditrice.

È pacifico che il contratto definitivo non fu stipulato nel termine del 30.6.2006 stabilito nel preliminare, né alla data del 18.1.2007, fissata successivamente su iniziativa di Beta Invest e a sua volta oggetto di rinvio, a causa della perdurante mancanza della documentazione relativa alle emissioni acustiche dell'immobile.

Al momento in cui per la prima volta era stata manifestata da Beta Invest la volontà di risolvere il contratto (27.3.2007), erano dunque trascorsi circa nove mesi dalla scadenza del termine previsto nel preliminare per la stipula del contratto definitivo, senza che la promittente venditrice purtuttavia fosse in condizione di adempiere.

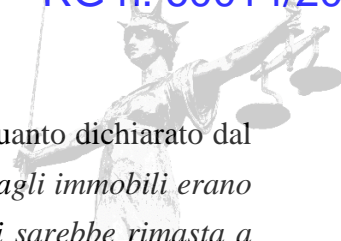
Invero, nonostante l'ampio lasso temporale trascorso, la promittente venditrice non aveva ancora messo a disposizione la documentazione comprovante il rispetto delle condizioni poste dalla legge n. 447/1995 e dal D.P.C.M. attuativo del 5.12.1997 in tema di requisiti acustici degli edifici. Dalle produzioni di parte convenuta (docc. 18-22) emerge che la predetta documentazione fu rilasciata solo nel giugno 2007.

È inoltre pacifico che in data 26.3.2007, in sede del sopralluogo effettuato per la redazione del verbale di consegna degli immobili, erano stati rilevati *“sensibili scostamenti dimensionali tra il realizzato ed i disegni consegnati. In particolare è stata riscontrata per tutti i cinque locali denominati “cameretta” una superficie inferiore a nove mq come invece prescritto dal D.M. del 05/07/1975”* (cfr. doc. 11 Ragoni).

Sicché, alla data in cui la promittente venditrice aveva manifestato la sua volontà di sciogliere il rapporto contrattuale, gli immobili promessi in vendita presentavano delle carenze sotto il profilo del rispetto dei requisiti normativi igienico-dimensionali con riferimento a taluni locali (quelli da destinarsi a “cameretta”). Per la sanatoria delle irregolarità riscontrate si è reso necessario il compimento di alcuni lavori, tuttavia effettuati in un momento successivo alla comunicazione di recesso, nonché la presentazione di una DIA per la variazione degli spazi interni (cfr, relazione CTU). La CTU espletata ha attestato, in particolare, *“che quanto promesso in vendita non corrispondesse per le dimensioni dei vani denominati cameretta (superficie inferiore alla minima per legge) e che successivamente con la presentazione della DIA postuma alla dichiarazione di abitabilità sono state variate le dimensioni dei locali denominati cameretta”*. Ciò conferma che l'immobile realizzato, limitatamente ai profili in questione, non corrispondesse esattamente a quanto convenzionalmente e normativamente avrebbe dovuto essere prestato.

Risulta indimostrato che il ritardo maturato nella stipula del definitivo fosse da imputarsi a varianti richieste in corso d'opera dalla stessa Beta Invest: nessuno dei testi escussi ha confermato la circostanza. Anzi, dall'istruttoria è emerso che la rampa d'accesso al garage venne modificata





non su richiesta della Beta Invest ma perché costruita in modo errato (si veda quanto dichiarato dal teste Lazzerini Gabriele: “*non è vero che alla data del 30 giugno 2006 i lavori agli immobili erano ultimati; in particolare la rampa garage era fatta in modo che la macchina ci sarebbe rimasta a barchetta e mancavano le certificazioni acustiche ... Beta Invest non ha mai chiesto varianti ma solo risistemazioni a lavori male eseguiti, come quelli relativi alle rampe di cui ho riferito*”). Peraltro, il contratto preliminare regolava espressamente l'eventualità di richiesta di varianti da parte della promittente acquirente, prevedendo un complesso procedimento (assenso della promittente venditrice; accettazione del direttore dei lavori; pattuizione scritta; pagamento degli oneri necessari da parte dell'interessata) del cui espletamento non esiste traccia gli atti.

Neppure può ritenersi che il termine per la stipula del definitivo fosse stato tacitamente prorogato dalle parti. Il versamento di un ulteriore acconto a luglio 2006 (quando il termine contrattuale era già scaduto), così come la fissazione di un appuntamento per la stipula del rogito a gennaio 2007 denotano un atteggiamento di mera tolleranza del mancato rispetto del termine e di persistente interesse alla conclusione dell'affare. Da ciò non può invece desumersi alcun vincolo a carico della promittente acquirente, non potendo dunque essere censurata la sua scelta di sciogliere il rapporto allorquando dopo nove mesi dalla scadenza pattuita non era ancora intervenuta la sottoscrizione del rogito di contratto definitivo.

Non persuade il rilievo per cui il contratto non stabiliva alcun obbligo in capo alla promittente venditrice di consegnare la certificazione acustica entro il termine previsto per la stipula del definitivo.

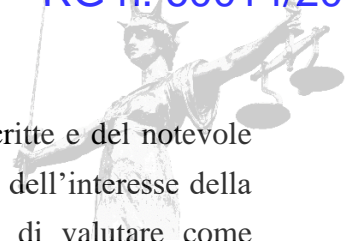
Dalla lettura del contratto si evince piuttosto che fosse obbligo della promittente venditrice consegnare le unità immobiliari completamente ultimate, prevedendosi la possibilità di anticipare la data di sottoscrizione del definitivo “*purché sia finito il fabbricato e vi siano le condizioni tecniche e urbanistiche necessarie*”. L'ampia formula utilizzata consente di far rientrare la consegna della certificazione di conformità dell'immobile alla normativa tecnica in materia acustica tra quelle “condizioni tecniche” configurate dallo stesso contratto come un presupposto necessario per addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita. Inoltre, la parte promittente venditrice si era espressamente impegnata a consegnare, entro la data di stipula del rogito di contratto definitivo, “*le certificazioni dovute per legge in materia di sicurezza degli impianti e di risparmio energetico*”.

Come è noto, il mancato adempimento del debitore entro il termine pattuito, quantunque esso non sia essenziale, e nonostante un'iniziale tolleranza da parte del creditore, non preclude la valutazione di gravità dell'inadempimento, ove lo stesso si sia protratto oltre un ragionevole tempo, avuto riguardo al persistente interesse della parte creditrice all'adempimento (in questi termini Cassazione civile sez. VI, 05/06/2018, n.14409).

Nella specie, il ritardo nella stipula del definitivo si è prolungato per ben nove mesi ed è stato affiancato dalla persistente mancanza della certificazione acustica dell'immobile nonché dalla scoperta, a marzo 2007, della difformità di alcuni locali rispetto ai requisiti dimensionali prescritti







dalla normativa di settore. Il sinergico apprezzamento delle carenze sopra descritte e del notevole ritardo accumulato da Edilstudio consente un positivo riscontro del venir meno dell'interesse della promittente acquirente alla conclusione del contratto definitivo e permette di valutare come gravemente inadempiente il comportamento della promittente venditrice.

Tanto basta per ritenere fondata la domanda di declaratoria della risoluzione del contratto preliminare oggetto di causa.

Il sopravvenuto fallimento della promittente venditrice non impedisce di pronunciare la risoluzione del contratto, tenuto conto che l'accertamento dell'inadempimento imputabile degli obblighi del preliminare e del conseguente effetto risolutivo costituiscono presupposti per l'accertamento degli obblighi derivanti dalla garanzia personale prestata dal convenuto Ragoni Fabio (cfr. Cassazione civile sez. I, 07/02/2020, n.2991: *“la domanda di risoluzione diretta a conseguire finalità estranee alla partecipazione al concorso (come la liberazione della parte “in bonis” dagli obblighi contrattuali o l'escussione di una garanzia di terzi) è procedibile in sede di cognizione ordinaria, dopo l'interruzione del processo ex art. 43 l. fall. e la sua riassunzione nei confronti della curatela fallimentare”*).

Il Ragoni, all'epoca dei fatti amministratore unico della Edilstudio s.r.l., in sede di stipula del preliminare aveva espressamente assunto l'impegno di “garantire in proprio” tutti gli obblighi contratti da Edilstudio con il negozio in questione.

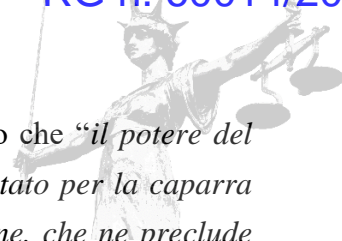
Va pertanto esaminata, anzitutto, la domanda di parte attrice di condanna alla corresponsione del doppio della caparra confirmatoria versata.

Come già rilevato, sulle questioni della possibile nullità del patto di caparra in ragione dell'eccessività del suo ammontare e della riducibilità officiosa del suo importo è stato d'ufficio instaurato il contraddittorio, anche ai sensi dell'art. 101 comma 2 c.p.c.

Ciò sull'abbrivio delle pronunce della Corte Costituzionale 24/10/2013, n.24877 e 02/04/2014, n.77 che, nel dichiarare la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1385 comma 2 c.c., sollevata in riferimento all'art. 3 comma 2 Cost., avevano prospettato la configurazione di un potere di intervento del giudice a fronte di una clausola negoziale che riflettesse *“un regolamento degli opposti interessi non equo e gravemente sbilanciato in danno di una parte. E ciò in ragione della rilevabilità, ex officio, della nullità (totale o parziale) ex articolo 1418 cod. civ., della clausola stessa, per contrasto con il precetto dell'articolo 2 Cost., (per il profilo dell'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà) che entra direttamente nel contratto, in combinato contesto con il canone della buona fede, cui attribuisce vis normativa”*.

Occorre tuttavia dare atto del contrario avviso espresso, anche di recente e dopo la rimessione sul ruolo della presente causa (cfr. Cassazione civile sez. II, 25/08/2020, n.17715), da parte della giurisprudenza di legittimità, la quale invece è ferma nell'escludere la riducibilità della caparra confirmatoria, sull'argomento, in primo luogo, della natura eccezionale della disposizione di cui all'art. 1384 c.c. in tema di riduzione della clausola penale e della conseguente inapplicabilità in via analogica del potere di riduzione attribuito al giudice dalla citata norma.





La Suprema Corte, difatti, ha ribadito il tradizionale orientamento secondo che *“il potere del giudice di ridurre la penale, previsto dall'art. 1384 c.c., non può essere esercitato per la caparra confirmatoria, sia a cagione del carattere eccezionale della norma in questione, che ne preclude l'applicazione analogica, sia per le differenze strutturali intercorrenti tra i due istituti, in quanto la caparra pur assolvendo, come la clausola penale, alla funzione di liquidare preventivamente il danno da inadempimento, svolge l'ulteriore funzione di anticipato parziale pagamento per l'ipotesi di adempimento”* (Cassazione civile sez. II, 25/08/2020, n.17715; nel medesimo senso, Cassazione civile sez. III, 30/06/2014, n.14776; Cassazione civile sez. II, 01/12/2000, n.15391; Cassazione civile sez. II, 24/02/1982, n.1143).

Si ritiene pertanto, in adesione all'indirizzo consolidato della giurisprudenza di legittimità, di non poter provvedere alla riduzione della caparra confirmatoria, non essendo tale potere espressamente attribuito al giudice da alcuna disposizione di legge e ponendosi una diversa interpretazione in contrasto con il diritto vivente.

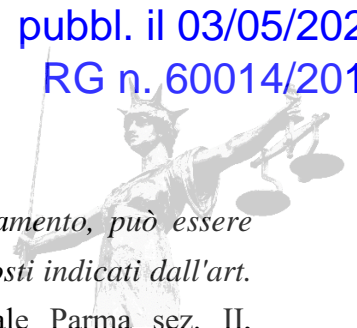
Ciò posto, costituisce *ius receptum* in giurisprudenza il principio per cui *“la caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c. ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente che intenda esercitare il potere di recesso conferitole "ex lege", sicché, 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"”* (Cassazione civile sez. II, 29/09/2020, n.20532).

Ne discende che, accertato il grave inadempimento della parte che ha ricevuto la caparra confirmatoria e il legittimo esercizio del potere di recesso ad opera della controparte, è fondata la pretesa di Beta Invest alla corresponsione del doppio della caparra versata e dunque dell'ammontare complessivo di € 1.320.000,00 (pari al doppio di € 660.000,00). È pacifico e comunque documentalmente provato che la caparra di € 660.000,00 fu anticipata in favore della Edilstudio dalla soc. Giudoca s.r.l. (doc. 6 Beta Invest), alla quale il predetto importo fu rimborsato da Beta Invest a mezzo operazione bancaria in giroconto in data 12.5.2006 (doc. 7 Beta Invest)

L'effetto retroattivo della risoluzione *ex art. 1458 c.c.* impone altresì di accogliere la domanda di restituzione degli acconti corrisposti da Beta Invest alla promittente venditrice in esecuzione del contratto preliminare. Alla soc. Beta Invest devono quindi essere restituite le somme di € 726.000,00 e di € 110.000,00 versate alla promittente venditrice, rispettivamente, in data 19.5.2006 e 26.7.2006 (docc. 9 e 11 Beta Invest).

Quanto alle ulteriori somme richieste a titolo di risarcimento, vale evidenziare che *“la parte non inadempiente che, avendo versato la caparra, recede dal contratto per l'inadempimento dell'altra e chiede il pagamento del doppio, ai sensi dell'art. 1385, secondo comma, cod. civ., , accetta tale somma a titolo di integrale risarcimento del danno conseguente all'inadempimento e non può, dunque, pretendere ulteriori e maggiori danni, neppure sotto forma di rivalutazione monetaria della caparra stessa, atteso che il ritardo nell'adempimento del relativo credito, di natura*





*pecuniaria e assoggettato al principio nominalistico sino alla data del pagamento, può essere causa di un'obbligazione risarcitoria del debitore solo in presenza dei presupposti indicati dall'art. 1224 cod. civ.” (Cassazione civile sez. II, 20/12/2013, n.28573; Tribunale Parma sez. II, 20/04/2018, n.564; si veda altresì Cassazione civile sez. VI, 23/04/2020, n.8050: “In tema di contratto preliminare cui acceda il versamento di una caparra confirmatoria, la parte adempiente che si sia avvalsa della facoltà di provocarne la risoluzione mediante diffida ad adempiere, ai sensi dell'art. 1454 c.c., può comunque esercitare il diritto di recesso ex art. 1385 c.c., comma 2, e in tal caso, ove abbia versato la caparra, ha diritto di ricevere la restituzione del doppio di essa, con esclusione del diritto al risarcimento del danno cagionato dall'inadempimento che ha giustificato il recesso”).*

Il principio richiamato si sostanzia nel divieto in capo alla parte non inadempiente, che abbia sciolto il contratto e chiesto il pagamento del doppio della caparra confirmatoria, di pretendere il risarcimento dell'ulteriore danno, assolvendo la caparra anche alla funzione di liquidazione convenzionale, integralmente satisfattiva, dei pregiudizi scaturiti dall'inadempimento contrattuale. Da tanto deriva che non può essere accolta la richiesta di risarcimento delle ulteriori voci di danno lamentate dalla società attrice.

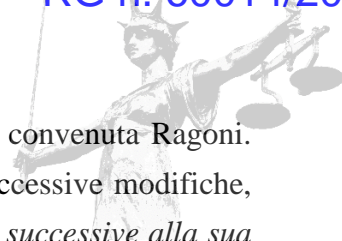
Come è noto, le domande risarcitorie o restitutorie consequenziali alla domanda di risoluzione proposta prima del fallimento della controparte non possono proseguire in sede di cognizione ordinaria, ma devono essere interamente proposte secondo il rito speciale disciplinato dagli articoli 93 e ss. l. fall. e dunque esaminate e decise dal giudice fallimentare (Cassazione civile sez. I, 07/02/2020, n.2990).

In applicazione del superiore principio, deve dichiararsi l'improcedibilità delle domande di risarcimento del danno, di restituzione degli acconti e di condanna al pagamento del doppio della caparra (poiché recante natura in parte restitutoria e in parte risarcitoria) riproposte dall'attrice nei confronti della curatela fallimentare in seguito alla riassunzione del giudizio.

Alla luce della garanzia personale prestata, Ragoni Fabio deve essere dichiarato tenuto e condannato al pagamento della somma di € 1.320.000,00, a titolo di restituzione del doppio della caparra, nonché alla corresponsione delle ulteriori somme di € 726.000,00 e di € 110.000,00 (e dunque in totale € 836.000,00), oltre interessi legali a decorrere dalla data del pagamento. Non può essere riconosciuta la rivalutazione monetaria sul doppio della caparra, stante quanto espressamente chiarito da Cassazione civile sez. II, 20/12/2013, n.28573. Nulla è dovuto a titolo di rivalutazione monetaria sugli acconti, poiché l'obbligazione di restituzione della somma ricevuta a titolo di acconto, determinata dal venir meno della causa giustificatrice dell'attribuzione patrimoniale a seguito della risoluzione del contratto, costituisce un'obbligazione di valuta, in quanto tale insensibile alle variazioni del potere d'acquisto della moneta.

Deve essere respinta la domanda riconvenzionale di risarcimento del danno proposta dal convenuto, per l'assorbente motivo che, in virtù di tutto quanto sopra esposto, alcun profilo di inadempimento può essere ascritto alla parte attrice.





Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico della parte convenuta Ragoni. Esse sono liquidate in base ai parametri medi fissati dal D.M. n. 55/2014 e successive modifiche, applicabile *ex art. 28* (“*le disposizioni del decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore*”) anche se sopravvenuto al giudizio da cui deriva il compenso, scaglione di valore € 2.000.001,00 - € 4.000.000,00, nella misura indicata nel dispositivo.

Le spese di CTU devono altresì essere poste a carico del convenuto Ragoni.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) dichiara la risoluzione del contratto preliminare di vendita del 14.4.2006 stipulato da Giudoca s.r.l., per conto di Beta Invest s.r.l., e da Edilstudio s.r.l.;
- 2) dichiara tenuto e condanna Ragoni Fabio al pagamento in favore di Beta Invest s.r.l.:
  - della somma di € 1.320.000,00, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al soddisfo;
  - della somma di € 836.000,00, oltre interessi legali a decorrere dalla data di versamento degli acconti sino al soddisfo;
- 3) dichiara improcedibili le domande di restituzione del doppio della caparra, di risarcimento del danno e di restituzione degli acconti proposte nei confronti della curatela fallimentare di Edilstudio s.r.l.;
- 4) rigetta le domande riconvenzionali proposte da Ragoni Fabio;
- 5) condanna Ragoni Fabio al pagamento in favore di Beta Invest s.r.l. delle spese processuali, che liquida in complessivi € 46.988,00 per onorari (di cui € 7.415,00 per la fase di studio, € 4.893,00 per la fase introduttiva, € 21.784,00 per la fase di trattazione ed € 12.896,00 per la fase decisionale) ed € 570,88 per esborsi, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, I.V.A. (se dovuta) e C.P.A.;
- 6) pone le spese di CTU a carico di Ragoni Fabio.

Così deciso in Pisa il 16/04/2021

*IL GIUDICE*  
*dott. Stefano Palmaccio*

