

N. R.G. 1304/2024



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI PESCARA  
SEZIONE CIVILE

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, lette le note scritte di parte ricorrente, ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies cpc la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 1304 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2024, vertente

TRA

T.S. (C.F. ...) rappresentata e difesa dall'avv. D.B. come da procura in atti

RICORRENTE

contro

C.D.P. s.r.l. (C.F. ...) (P.I. ...), in persona del legale rappresentante "pro tempore"

RESISTENTE CONTUMACE

OGGETTO: recesso ex art. 1385 cc per inadempimento.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE



Sentenza n. 403/2025 pubbl. il 04/04/2025  
RG n. 1304/2024  
Repert. n. 657/2025 del 04/04/2025  
Sentenza n. cronol. 1273/2025 del 04/04/2025

Con ricorso ex art. 281 decies cpc, T.S. - premesso di aver concluso con la C.D.P. s.r.l., in data 14 giugno 2023, un contratto preliminare di compravendita con cui si era impegnata ad acquistare da detta società, che si era obbligata a vendere, due unità immobiliari ubicate al piano terra di un edificio sito in ..., alla Via ..., al prezzo di euro 407.000,00; che aveva versato a titolo di caparra confirmatoria la somma di euro 40.000,00 mediante due distinti bonifici bancari; che il preliminare prevedeva la consegna degli immobili entro il 10 ottobre 2023, obbligazione rimasta inadempita; che, pertanto, il 23 novembre 2023 la promissaria acquirente aveva comunicato il proprio recesso dal contratto per giusta causa, diffidando la resistente alla restituzione del doppio della caparra versata - tanto premesso, chiedeva, in via principale, accertarsi la legittimità del recesso e, per l'effetto, condannarsi la controparte al pagamento del doppio della caparra. In via subordinata, chiedeva accertarsi la nullità del preliminare per mancato rilascio della garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 2 D. Lgs. n. 122/2005, con condanna della resistente alla restituzione, in suo favore, di quanto ricevuto a titolo di caparra, oltre interessi, nonché al risarcimento del danno.

La C.D.P. s.r.l. non si costituiva in giudizio e all'udienza del 2 ottobre 2024 veniva dichiarata contumace.

La domanda principale è fondata e, pertanto, deve essere accolta.

Ed invero, le circostanze di fatto dedotte nell'atto introduttivo hanno trovato piena ed integrale conferma nella documentazione prodotta, da cui risulta la stipula del preliminare nonché il versamento della somma complessiva di euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria da parte della T.S.

Giova ricordare, in tema di onere della prova, che nel giudizio avente ad oggetto l'inadempimento contrattuale e l'esercizio della facoltà di recesso ex art. 1385 cc, il creditore assolve all'onere di allegazione e prova su di esso gravante mediante la produzione del contratto e la dimostrazione della corresponsione della caparra, limitandosi alla mera allegazione dell'inadempimento di controparte, mentre il debitore è onerato della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento. Ed allora, se l'attrice, producendo in giudizio il contratto per cui è causa nonché i bonifici attestanti il pagamento della caparra, ha assolto al proprio onere probatorio come sopra specificato, non può dirsi altrettanto della società resistente, la quale non solo non ha dimostrato il fatto estintivo dell'avvenuto adempimento ma è rimasta addirittura contumace. Ciò posto, si richiama il consolidato orientamento per cui "ai fini della legittimità del recesso di cui all'art. 1385 cc non è sufficiente l'inadempimento, ma occorre anche la verifica circa la non scarsa importanza prevista dall'art. 1455 c.c.,



dovento il giudice tenere conto dell'effettiva incidenza dell'inadempimento sul sinallagma contrattuale" (Cass. n. 2749/19).

Ebbene, la mancata realizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita entro la data pattuita del 10.10.2023, per consentire alla promissaria acquirente di chiedere ed ottenere il mutuo bancario (art. 3, lett. b, del contratto) nel rispetto del termine fissato per stipula del contratto definitivo (31.12.2023), consente di ritenere certamente grave l'inadempimento della odierna resistente; ciò anche in considerazione del fatto che la compravendita in questione rientrava nelle agevolazioni statali per l'acquisto con "Sisma Bonus" (art. 3), tant'è che le parti avevano concordato il pagamento di una parte del prezzo pattuito "mediante sconto in fattura con acollo totale ed esclusivo del credito "sisma bonus" in capo alla Parte Promittente" (art. 6).

In definitiva, non vi è dubbio che l'inadempimento posto in essere dalla promittente venditrice sia stato connotato da gravità e che, nell'equilibrio del rapporto contrattuale, sia stato idoneo a compromettere l'interesse della controparte alla conclusione del contratto definitivo, assumendo carattere di non scarsa importanza.

Pertanto, deve concludersi per la legittimità del recesso già esercitato dalla T.S. in via stragiudiziale in data 23.11.2023, con conseguente diritto della stessa ad esigere il doppio della caparra versata e, dunque, la somma di euro 80.000,00.

Di qui l'accoglimento della domanda avanzata in via principale, statuizione che assorbe ogni ulteriore richiesta e questione.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da T.S. nei confronti della C.D.P. S.r.l., in persona del legale rappresentante "pro tempore", ogni ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) in accoglimento della domanda, dichiara la legittimità del recesso esercitato da T.S. con riferimento al contratto preliminare stipulato tra le parti il 14.6.2023;
- b) per l'effetto, condanna la C.D.P. s.r.l. al pagamento, in favore della ricorrente, della somma di euro 80.000,00, pari al doppio della caparra ricevuta;



Sentenza n. 403/2025 pubbl. il 04/04/2025  
RG n. 1304/2024  
Repert. n. 657/2025 del 04/04/2025  
Sentenza n. cronol. 1273/2025 del 04/04/2025

c) condanna, altresì, la società resistente pagamento delle spese di lite, che si liquidano in euro 7.052,00 per compensi ed euro 545,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Pescara, il 4 aprile 2025

Il Giudice

Dott.ssa Cleonico G. Cordisco

