

omissis

Svolgimento del processo

M.C.M. con atto notificato il 18.1.2000 conveniva in giudizio la T. Costruzioni srl, deducendo di avere con essa stipulato un contratto preliminare in data 17.6.1999, con il quale le era stato promesso in vendita l'appartamento sito in Roma via Courmayeur n. 34; di aver versato la somma di L. 50.000.000 a titolo di caparra confirmatoria e in acconto del maggior prezzo pattuito; che per inadempienza della convenuta non era stato possibile stipulare l'atto definitivo; tanto premesso, chiedeva dichiararsi la risoluzione dell'indicato contratto preliminare con la condanna della stessa convenuta al pagamento in suo favore della somma di L. 100.000.000 (pari al doppio della caparra versata) oltre a L. 5.000.000 (per provvigione pagata al mediatore), con interessi e rivalutazione monetaria. Resisteva la soc. T. Costruzioni srl formulando a sua volta domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto, ma per inadempimento della promissaria acquirente. L'adito tribunale dei Roma, con sentenza n. 22805/2004, accertato il grave inadempimento della società venditrice, dichiarava la legittimità del recesso della M., condannando la convenuta al pagamento della somma di Euro 51.645,68 (pari al doppio della caparra versata) con gli interessi legali. Il tribunale riteneva non provata la domanda di risoluzione in ordine al quantum non essendo stata fornita la prova del danno subito, ma accoglieva la subordinata istanza di recesso, avente ad oggetto soltanto il pagamento del doppio della caparra.

Avverso la sentenza ricorreva in appello la T. Costruzioni srl, chiedendo in specie - per quanto ancora interessa in questa sede - dichiararsi l'inammissibilità della domanda di recesso formulata dalla M. in forma subordinata alla domanda principale di risoluzione del contratto, ovvero riformare la sentenza impugnata dichiarando accolta la domanda principale dell'attrice, con ogni conseguenza rispetto alla restituzione della caparra ed alla quantificazione dei danni. Si costituiva la M. chiedendo il rigetto integrale del gravame.

L'adita Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 4170/09 depos. in data 22.10.200P accoglieva in parte il gravame e, in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiarava risolto il preliminare per inadempimento della promittente venditrice, che dichiarava tenuta alla restituzione in favore della M. della somma di L. 50.000.000 ricevuta a titolo di caparra, in mancanza di prova di danni ulteriori. La M. quindi ricorreva la cassazione della suddetta pronuncia formulando due censure, illustrate da memoria ex art. 378 c.p.c.; resiste con controricorso la Binvest spa, già T. Costruzioni srl.

Motivi della decisione

Con il 1 motivo, denunziando la violazione art. 112 c.p.c., la ricorrente deduce che la Corte d'Appello capitolina ha censurato la sentenza di primo

grado "... nella parte in cui il Tribunale, dopo aver ritenuto ammissibile la domanda di recesso proposta in via subordinata con le note ex art. 183 c.p.c., ha ritenuto provato il grave inadempimento della società venditrice e ha argomentato che, essendo uguali i presupposti di fatto per la dichiarazione di risoluzione e per la dichiarazione della legittimità del recesso, doveva desumersi che quest'ultima domanda fosse stata proposta dall'acquirente in via subordinata al rigetto della domanda di risarcimento del danno che eccedeva la risoluzione". Invero secondo il tribunale, poiché la domanda di risarcimento non poteva trovare accoglimento in quanto sfornita di prova in ordine al quantum, poteva essere accolta invece la domanda subordinata ed essere dichiarata la legittimità del recesso con condanna della società convenuta alla restituzione del doppio della caparra ricevuta.

ti In realtà secondo l'esponente, la Corte aveva "spezzato" la domanda proposta nel suo complesso dalla M. , ritenendo erroneamente che essa avesse formulato 2 distinte domande, una di risoluzione e l'altra di recesso, quando invece la domanda de qua era un unicum e non una sommatoria delle diverse voci.

La doglianza è infondata. Invero la sentenza impugnata è pienamente conforme alla giurisprudenza di questa S.C. in tema di caparra confirmatoria. Le S.U. al riguardo si sono così espresse: " In tema di contratti cui acceda la consegna di una somma di denaro a titolo di caparra confirmatoria, qualora il contraente non inadempiente abbia agito per la risoluzione (giudiziale o di diritto) ed il risarcimento del danno, costituisce domanda nuova, inammissibile in appello, quella volta ad ottenere la declaratoria dell'intervenuto recesso con ritenzione della caparra (o pagamento del doppio), avuto riguardo - oltre che alla disomogeneità esistente tra la domanda di risoluzione giudiziale e quella di recesso ed all'irrinunciabilità dell'effetto conseguente alla risoluzione di diritto - all'incompatibilità strutturale e funzionale tra la ritenzione della caparra e la domanda di risarcimento: la funzione della caparra, consistendo in una liquidazione anticipata e convenzionale del danno volta ad evitare l'instaurazione di un giudizio contenzioso, risulterebbe infatti frustrata se alla parte che abbia preferito affrontare gli oneri connessi all'azione risarcitoria per ottenere un ristoro patrimoniale più cospicuo fosse consentito - in contrasto con il principio costituzionale del giusto processo, che vieta qualsiasi forma di abuso processuale - di modificare la propria strategia difensiva, quando i risultati non corrispondano alle sue aspettative "(Cass. Sez. U, n. 553 del 14/01/2009). Alla luce di queste considerazioni, non v'è dubbio che la M. non poteva chiedere la risoluzione del contratto per poi trasformarla, all'occorrenza, in domanda di recesso (nel caso in cui i pretesi danni fossero stati inferiori al doppio della caparra), senza incorrere, così facendo, in una forma di abuso processuale che proprio l'art. 1385 c.c. mira a prevenire, in relazione alla particolare natura della caparra come sopra evidenziata.

Con il 2 motivo la ricorrente denuncia, in via subordinata, la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., lamentando che la Corte capitolina, aveva riconosciuto la fondatezza della domanda di risoluzione ma non aveva liquidato il correlativo danno (inteso come lucro cessante), che era dunque

tenuta a quantificare comunque, magari in via equitativa per un importo pari all'importo della caparra.

La doglianza non ha pregio. Come eccepito dalla controricorrente, sul punto si era formato il giudicato, perché la M. non aveva proposto impugnazione alcuna avverso la sentenza del tribunale che aveva rigettato la domanda di risoluzione e risarcimento del danno in quanto ritenuto non provato. Peraltro la domanda di risarcimento del danno in via equitativa non risulta in precedenza proposta dalla M. .

In conclusione il ricorso dev'essere dunque rigettato. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali, che liquida in Euro 3.200,00, di cui Euro 3.000,00 per onorario, oltre spese generali ed accessori di legge.