

Scuola Forense 2025
SCACCO D'ATTO 25 TERAMO
TRACCIA CIVILE

Traccia: diffida e caparra confirmatoria.

In data 20.04.2023, la Società Immobiliare Alfa stipulava con Caio, promesso venditore, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di due immobili ad uso abitativo; la data per la stipula del definitivo veniva fissata per il 12.12.2023 e Alfa, promessa acquirente, versava a Caio 30.000,00 € a titolo di caparra confirmatoria.

Nel corso dei mesi, per incapacienza patrimoniale di Alfa, le parti addivenivano alla stipula del definitivo per uno solo dei due immobili mentre, con un secondo preliminare datato 12.12.2023, fissavano per il 1.02.2024 la stipula dell'ultimo contratto di compravendita immobiliare, imputando concordemente a tale nuovo contratto la caparra confirmatoria precedentemente corrisposta.

Il termine fissato nel secondo preliminare decorreva inutilmente e Caio, con Pec del 3.02.2024, inviava al promesso acquirente una diffida ad adempiere intimandogli di presentarsi davanti al notaio entro 20 giorni, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1454 c.c.

Tuttavia, la Società Alfa non provvedeva alla stipula del definitivo entro il termine stabilito nella diffida.

Infatti era sorta tra le parti contestazione in ordine alla conformità urbanistica, catastale e della abitabilità dell'immobile oggetto del secondo preliminare che, allo stato, non erano ancora state allegate da Caio nonostante egli sostenesse che tutto fosse in regola.

L'assenza dei suddetti documenti era idonea, secondo la Società Alfa a configurare un'ipotesi di inadempimento, di talché con Pec del 15.03.2024 comunicava a Caio il recesso dal secondo preliminare con la conseguente richiesta di restituzione del doppio della caparra corrisposta in precedenza ai sensi dell'art. 1385, comma 2 c.c. In assenza di alcuna risposta da parte del promesso venditore, con atto di citazione regolarmente notificato, Alfa conveniva in giudizio Caio chiedendo al giudice di

Scuola Forense 2025
SCACCO D'ATTO 25 TERAMO
TRACCIA CIVILE

pronunciare, ai sensi dell'art. 2932 c.c., una sentenza di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il secondo preliminare, previa allegazione della documentazione sulla regolarità urbanistica e catastale; in subordine la Società Alfa chiedeva che venisse accertato il recesso dal contratto a causa dell'inadempimento del promesso venditore e, conseguentemente, condannarlo alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata.

Caio si costituiva regolarmente in giudizio, chiedendo in via principale il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, di accertare la risoluzione del contratto per l'inadempimento del promesso acquirente con riconoscimento del danno e di dichiarare legittima la ritenzione della caparra a titolo di risarcimento del danno subito; nella comparsa di costituzione e risposta il convenuto provvedeva inoltre ad allegare, in via istruttoria, i certificati di conformità e di abitabilità relativi all'immobile.

I candidati, assunte le vesti delle due parti processuali, elaborino la migliore difesa per i propri assistiti soffermandosi sugli istituti della diffida ad adempiere e dell'esercizio del diritto di recesso nonché sulle conseguenze che tali istituti producono sulla richiesta di ritenzione della caparra confirmatoria.

Riferimenti giurisprudenziali: Cass. S.U. del 14.01.2009, n. 553; Cass. Sez. II del 08.06.2022, n. 18392; Cass. Sez. II del 22.04.2024, n. 10751; Cass. Sez. VI del 18.05.2018 n. 12226