

**CONTRIBUTI
UNIFICATI**



Corte d'Appello di Roma

SEZIONE 02

R.G: 1721/2015

All'udienza collegiale del giorno **21/11/2018** ore **09:30**

PRESIDENTE Dr. DE SANTIS CECILIA

Giudice/Consigliere Dr. TILOCCA ALBERTO

Giudice/Consigliere Dr. SARNELLI GIROLAMO

Relatore

Con l'assistenza del cancelliere sottoscritto
e del P.M. Dr

Preliminarmente il Presidente
sostituisce quale relatore della

causa al G.R. Dr.

Il G.R. Dr.

Cronologico n.

Camera Cons. del

Chiamata la causa

Attore principale

YYY

Avv. TURRIO BALDASSARRI FILIPPO

Avv. ZACCAGNINI CARLO

ANGELO TANZI c/
Sostituto

Convenuto principale

XXX

Avv. DI MAIO MARCO

Avv. POLITINO DANIELA

Oggi presente l'avv. Di Maio

CORTE DI APPELLO DI ROMA
Seconda Sezione Civile

La Corte invita le parti alla discussione orale ex-art. 231 series c.p.c..
Le parti dovranno comparire all'appello e alla camera di consiglio
e

La Corte si è riunita in Camera di Consiglio ~~alle ore~~
Alle ore 13,30 la Corte, assistita dalla Camera di Consiglio,
ha letta l'integrale sentenza ex-art. 261 series c.p.c..

IL CANCELLIERE
[Signature]

IL PRESIDENTE
Ce. Santis



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

Sezione seconda civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

Dott.ssa Cecilia De Santis – Presidente

Dott. Alberto Tilocca – Consigliere

Dott. Girolamo Sarnelli - Giudice Ausiliario rel.

ha deliberato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n.1721/2015 del ruolo generale affari contenziosi posta in decisione alla udienza collegiale del 21 novembre 2018 ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c.

TRA

YYY (c.f. omissis), rapp.to e difeso dagli avv.ti Filippo Turrio Baldassarri e Carlo Zaccagnini
-APPELLANTE

E

XXX (c.f. omissis), rapp.to e difeso dagli avv.ti Marco Di Maio e Daniela Politino
-APPELLATO

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 20 marzo 2015 ha proposto appello avverso l'ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. del Tribunale ordinario di Roma, pubblicata in data 19 febbraio 2015, che ha definito il giudizio sommario n.r.g. 57993/2014 promosso da Flavio Sabbagh nei suoi confronti. I fatti di causa e i motivi della decisione sono esposti nella ordinanza impugnata come qui di seguito riportato: *“premesse che il procedimento ben può essere definito col rito sommario, trattandosi di causa documentale, nella quale il ricorrente all'udienza del 22.1.2015 ha solo contrastato le argomentazioni della controparte senza introdurre domande nuove rispetto a quelle originariamente proposte di accertamento in via principale della legittimità del recesso esercitato con la raccomandata a.r. del 24/29.4.2014 dal contratto preliminare di vendita immobiliare stipulato con YYY il 21.11.2013 con condanna di quest'ultimo alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria a lui versata e quindi di € 1.020.000,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria, ed in subordine di caducazione, risoluzione, accertamento di nullità e/o annullamento del medesimo contratto con condanna del Cannas alla restituzione in suo favore della somma ricevuta di € 510.000,00; rilevato che*

la domanda principale di XXX merita accoglimento per quanto di ragione, dovendosi anzitutto fare riferimento alla situazione esistente alla data del 24.4.2014 in cui il predetto ha comunicato al promittente venditore dell'immobile di Roma, viale omissis (in catasto a omissis con annessa cantina, YYY, il suo recesso dal contratto preliminare del 21.11.2013 per il grave inadempimento colposo di quest'ultimo, non potendosi per tale domanda valutare i mutamenti sopravvenuti rispetto al recesso, a meno che esso non si ritenga ingiustificato;

considerato che la circostanza che nel contratto preliminare in questione le parti avessero pattuito di procedere alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita entro il termine non-essenziale del 30.12.2014 (vedi art. 7) con impegno del YYY a trasferire a

quella data l'immobile libero da persone e cose, iscrizioni, trascrizioni, privilegi, gravami anche fiscali, ed a cancellare l'ipoteca volontaria sull'immobile a garanzia del mutuo concesso al YYY dalla Banca Intesa spa con atto a rogito del notaio Paolo Coppi del 18.4.2003 rep. omissis, non significa che il prominente acquirente dovesse necessariamente attendere il termine del 30.12.2014 per decidere se recedere, o meno dal preliminare, sulla base del comportamento tenuto dalla controparte, ma semplicemente che nel valutare la gravità dell'inadempimento del promittente venditore si doveva tener conto della complessiva regolamentazione del preliminare adottata dalle parti, compresa quella dei tempi; rilevato in particolare in ordine agli inadempimenti contestati dal promittente acquirente nella lettera di recesso, che il YYY nel preliminare del 21.11.2013 non solo ha

taciuto l'esistenza sull'immobile del pignoramento immobiliare e su di esso trascritto da omissis il 27.1.2012 per l'importo di € 100.000,00 sulla base della condanna al pagamento in suo favore della provvisoria da parte della sentenza del Tribunale penale di Roma del 10.10.2011, che aveva condannato il YYY per una truffa immobiliare continuata a danno di omissis ad otto mesi di reclusione ed € 200,00 di multa ed al risarcimento dei danni a liquidarsi in separata sede (vedi documenti 5, 6 e 7 del ricorrente), ma con comportamento palesemente contrario alla buona fede oggettiva, richiesta sia in fase di trattative dagli articoli 1337 e 1338 cod. civ., sia in fase di esecuzione del contratto dall'art. 1375 cod. civ., ha dichiarato il falso nel preliminare medesimo, giacché all'art 2 ha dapprima detto che la vendita dell'immobile sarebbe stata fatta nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui alla data del preliminare si trovava con le più ampie garanzie circa la proprietà, la libertà da oneri, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni con l'unica eccezione palesata dell'ipoteca volontaria summenzionata che sarebbe stata cancellata al rogito, e poi ha dichiarato e garantito la buona, piena, assoluta proprietà e commerciabilità di quanto promesso, benché l'immobile fosse gravato da quasi due anni da un pignoramento per € 100.000,00; considerato che nel valutare la gravità dell'inadempimento del YYY alla data del recesso del ricorrente, non si può tener conto del fatto che la sentenza del Tribunale penale di Roma del 10.10.2011 che aveva condannato il YYY per il reato di truffa continuata ed al risarcimento dei danni subiti da omissis costituente il titolo esecutivo posto a base del pignoramento immobiliare fraudolentemente taciuto trascritto il 27.1.2012, è stata poi riformata dalla sentenza della Corte d'Appello di Roma omissis del 18.9/17.10.2014, che ha assolto perché il fatto non sussiste dal reato di truffa continuata il YYY ed ha conseguentemente revocato le statuizioni civili della condanna di primo grado, e neppure della sospensione della procedura esecutiva immobiliare n° omissis RG Es. disposta dal Tribunale di Roma con ordinanza del 7.1.2015, che peraltro non ha ancora dichiarato l'estinzione di tale procedura in quanto entro 90 giorni potrebbe essere introdotto il giudizio di merito, trattandosi di atti sopravvenuti che il XXX non poteva conoscere al momento del recesso, allorché invece risultava fissata udienza nella procedura esecutiva per l'esame della CTU ed era quindi prevedibile la futura vendita all'incanto dell'immobile promessogli; rilevato che, al contrario di quanto sostenuto dal ricorrente, la particella omissis del foglio omissis sub. omissis, non risulta che non fosse di proprietà del YYY alla firma del preliminare (vedi doc. 9 di parte ricorrente); considerato che l'intervento di Italfondario quale mandatario di Intesa San Paolo SPA nella procedura

esecutiva immobiliare suindicata (vedi doc. 8) è irrilevante, in quanto l'esistenza del mutuo ipotecario concesso da Intesa San Paolo SPA era stata dichiarata nel preliminare e la sua cancellazione doveva avvenire in tempo utile per la firma del contratto di compravendita immobiliare prevista per il 30.12.2014, e che per la valutazione della giusta causa di recesso non si può tenere conto neppure degli ulteriori interventi di altri creditori nella procedura esecutiva immobiliare a carico del YYY ora sospesa, sopravvenuti e comunque non menzionati nella raccomandata di recesso; rilevato tuttavia che l'aver il promittente venditore con comportamento contrario a buona fede (vedi sulla sua applicabilità a

contratto preliminare Cass. 29.10.1992 n° 11757) negato l'esistenza del pignoramento immobiliare trascritto da quasi due anni da omissis sull'immobile promesso in vendita al XXX al rilevante prezzo di € 2.010.000,00 e per il quale il YYY ha pacificamente incassato a titolo di caparra confirmatoria la rilevante cifra di € 510.000,00, pignoramento per di più basato su una condanna penale (solo in seguito riformata) del YYY per il reato di truffa continuata relativa a vicenda immobiliare, ha legittimamente minato la fiducia del Sabbagh nella possibilità di conseguire alla scadenza concordata del 30.12.2014 la proprietà dell'immobile promessogli libero da pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ed ha altresì impedito al ricorrente di nominare eventualmente un altro acquirente al suo posto in sede di conclusione del rogito, come si era riservato di fare all'art. 1 del preliminare, non potendosi certo pretendere che il XXX tacesse al terzo acquirente nominando, la circostanza della quale era venuto a conoscenza, che l'immobile da acquistare era gravato da un pignoramento per € 100.000,00 e per di più risultava di proprietà di un soggetto condannato penalmente, sia pure in primo grado, per truffa continuata in materia immobiliare; considerato che ulteriore fonte di legittimo sospetto sulle intenzioni del promittente venditore era rappresentata dal fatto che il ●●●● pur avendo incassato la caparra confirmatoria di € 510.000,00, prima ancora che la sua condanna penale e risarcitoria a favore di ●●●●● fosse riformata in appello, si era ben guardato dall'utilizzare parte di tale somma per estinguere il suo debito verso il ●●●● e per cancellare il pignoramento immobiliare che aveva occultato al promittente acquirente, facendo temere che si apprestasse a realizzare una truffa anche ai danni del ricorrente; rilevato che l'art. 1482 cod. civ., secondo il quale il compratore può sospendere il pagamento del prezzo se la cosa venduta risulta gravata da pignoramento non dichiarato dal venditore e da lui ignorato, o può chiedere la fissazione di un termine al venditore, decorso il quale senza la cancellazione, il contratto è risolto con obbligo risarcitorio del venditore, e non può richiedere la risoluzione se l'esistenza del vincolo gli era nota alla firma del contratto, è ritenuto dalla giurisprudenza della Suprema Corte applicabile analogicamente anche al contratto preliminare di compravendita immobiliare (vedi in tal senso Cass. 2565/2002; Cass. n° 15380 dell'1.12.2000; Cass. 9498/1999; Cass. 4450/1982); considerato che l'art. 1482 comma 2° cod. civ. si limita ad attribuire, alla parte contrattuale alla quale sia stata taciuta l'esistenza di un vincolo reale sull'immobile, che intenda acquistare, la facoltà di chiedere al giudice la fissazione di un termine alla controparte per procedere alla cancellazione del vincolo da pignoramento, ma non preclude la possibilità di chiedere direttamente la risoluzione contrattuale (alla quale è equiparabile il recesso ex art. 1385 comma 2° cod. civ. quando vi sia stata dazione della caparra confirmatoria) per l'esistenza di un vincolo reale sull'immobile promesso in vendita, in malafede taciuto ed anzi occultato (vedi in tal senso Cass. 23956/2013; Cass. 15380/2000); rilevato del resto che pur non essendo espressamente menzionato nel preliminare che il promittente acquirente avrebbe fatto ricorso ad un mutuo per il saldo del prezzo, l'entità del saldo stesso previsto (€ 1.500.000,00) doveva certamente far presumere la necessità per il promittente acquirente di ottenere un mutuo ipotecario almeno per il pagamento di una consistente parte del saldo del prezzo mutuo che la Banca Itau alla quale il ricorrente si era rivolto, ha dichiarato di non poter concedere per immobili gravati da pesi, come quello promesso in vendita al XXX; considerato quindi legittimo il recesso del ricorrente ex art. 1385 comma 2° cod. civ., dato il grave comportamento colposo contrario a buona fede tenuto da YYY, si ritiene che quest'ultimo debba essere condannato a titolo risarcitorio alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata (€ 1.020.000,00), maggiorato degli interessi legali, decorrenti come richiesto dal 7.5.2014, mentre non compete la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta e non di valore; rilevato che l'accoglimento della domanda principale rende superfluo l'esame delle domande subordinate; considerato che le spese processuali in base alla soccombenza vanno poste a carico di YYY

e si liquidano in base al valore della causa ed alle tariffe forensi del D.M. n° 55/2014 in € 886,87 per spese vive ed € 21.424,00 per compensi (di cui € 2.852,00 per fase di studio, € 1.882,00 per fase introduttiva, € 11.730,00 per fase istruttoria ed € 4.960,00 per fase decisoria, calcolati nel minimo in quanto vi è stata solo un'udienza, istruttoria meramente documentale ed un termine per note conclusive), oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15% ...".

L'adito Tribunale, con detta sentenza, ha, quindi, così deciso: "1) Accerta e dichiara la legittimità del recesso esercitato da XXX con la raccomandata a.r. del 24/29.4.2014 per grave inadempimento colposo del promittente venditore YYY agli obblighi assunti col contratto preliminare di vendita immobiliare concluso dalle parti il 21.1.2013, e per l'effetto condanna YYY alla restituzione a XXX del doppio della caparra confirmatoria versatagli, e quindi di € 1.020.000,00, oltre interessi legali dal 7.5.2014 al saldo, respingendo la domanda di rivalutazione monetaria; 2) Condanna YYY al pagamento in favore di XXX delle spese processuali, liquidate in € 886,87 per spese vive ed € 21.424,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%".

Con l'atto di appello YYY ha formulato le seguenti conclusioni: "in via preliminare, ai sensi dell'art. 283 c.p.c., disporre la sospensione dell'efficacia esecutiva dell'Ordinanza impugnata, per i motivi sopra esposti ed all'uopo fissare con urgenza udienza di discussione; nel merito, in riforma della Ordinanza impugnata, accertare e dichiarare la illegittimità del recesso esercitato da XXX con la raccomandata ar del 24/29.4.2014 e dichiarare pertanto che YYY non è tenuto alla restituzione del doppio della caparra versata. Con la vittoria delle spese del doppio grado di giudizio".

L'appellato XXX, costituitosi con comparsa di risposta depositata in data 18.6.2015, ha così concluso: "Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello Civile Roma, contrariis reiectis, in via preliminare, in ordine alla richiesta ex art. 283 c.p.c. formulata dall'appellante, rigettarla integralmente siccome manifestamente infondata in fatto ed in diritto; in via principale, in ogni caso rigettare integralmente l'appello spiegato dal Sig. YYY con conseguente integrale conferma dell'Ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. emessa in data 18.02.2015 nel procedimento N.R.G. 57993/2014 Tribunale Civile di Roma; in via subordinata, per la denegatissima ipotesi di riforma dell'Ordinanza impugnata, comunque accertata e dichiarata, per qualsivoglia causa o ragione anche rilevabile d'ufficio, la caducazione, la risoluzione, la nullità, l'annullamento e/o comunque il venir meno dell'efficacia del contratto preliminarmente stipulato il 21.11.2013 per fatto e colpa comunque imputabili al promissario venditore, in ogni caso condannare il Sig. YYY al pagamento in favore del ricorrente della somma di € 510.000,00 (Euro cinquecentodiecimila/00) a titolo di restituzione della caparra versata in acconto prezzo o a quella somma, maggiori o minore, comunque ritenuta provata e di giustizia, oltre agli interessi legali e la rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo effettivo. In ogni caso con vittoria delle spese di causa del doppio grado di giudizio, oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dei sottoscritti procuratori che se ne dichiarano antistatari".

Con ordinanza del 7 luglio 2015, la Corte ha accolto l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà dell'ordinanza impugnata avendo "ritenuto che allo stato della presente fase, valutati la movimentazione adottata dal provvedimento impugnato, i motivi di appello e la situazione complessiva delle parti, si ravvisa sussistere pericolo derivante dalla provvisoria esecuzione del provvedimento impugnato",.

All'odierna udienza i difensori delle parti hanno precisato le conclusioni, riportandosi ai rispettivi scritti, e hanno discusso oralmente la causa.

L'appello è infondato.

Con un unico motivo di gravame l'appellante ha dedotto la violazione dell'art. 1385 comma 2 c.c. e dell'art. 1375 c.c., lamentando l'errata interpretazione del principio di buona fede, laddove il giudice di prime cure ha "rilevato ... che l'aver il promittente venditore con comportamento contrario a buona fede ... negato l'esistenza del pignoramento immobiliare trascritto da quasi due anni da omissis sull'immobile promesso in vendita ... basato su una condanna penale (solo in seguito riformata) del Cannas per il reato di truffa continuata relativa a vicenda immobiliare, ha legittimamente minato la fiducia del XXX nella possibilità di conseguire alla scadenza concordata del 30.12.2014 la proprietà dell'immobile promessogli libero da pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ed ha altresì impedito al ricorrente di nominare eventualmente un altro acquirente al suo posto in sede di conclusione del rogito, come si era riservato di fare all'art. 1 del preliminare, non potendosi certo pretendere che il XXX tacesse al terzo acquirente nominando, la circostanza della quale era venuto a conoscenza, che l'immobile da acquistare era gravato da un pignoramento per € 100. 000, 00 e per di più risultava di proprietà di un soggetto condannato penalmente, sia pure in primo grado, per truffa continuata in materia immobiliare". In particolare, l'appellante ha censurato l'ordinanza per aver il Tribunale operato "una ingiustificata assimilazione tra la presunta violazione dell'obbligo di buona fede e il grave e colpevole inadempimento richiesto dalla norma applicata senza alcuna motivazione ..." rilevando che "tenuto conto della esiguità della somma per la quale l'immobile risultava pignorato (ossia 100. 00, 00 Euro), l'omessa informazione non avrebbe potuto arrecare nessun danno al XXX in quanto ... : prima dalla data prevista per la stipula (oltre un anno dopo) o il YYY avrebbe vinto l'appello già da tempo proposto (come difatti è stato) e allora l'immobile sarebbe risultato libero da ogni vincolo oppure, in caso di conferma della decisione del Tribunale, lo stesso YYY avrebbe avuto tutto il tempo per pagare l'esiguo debito e liberare l'immobile con il ricavato della caparra, così come è stato fatto per il credito dell'Italfondario del quale si faceva menzione nel preliminare. Alla data della conclusione del preliminare, l'omessa informazione, secondo un ragionevole giudizio prognostico e secondo ciò che poi si è verificato nei fatti, non poteva arrecare alcun pregiudizio all'obiettivo che ... XXX si era prefissato, ossia acquistare l'immobile di Via omissis libero da ogni gravame ... ". Ha, quindi, dedotto che "E' comprensibile che la imbarazzante circostanza di essere stato denunciato per un reato odioso, che la Corte d'Appello ha accertato non essere stato commesso conformulapiena, abbia indotto il YYY a tacere la circostanza con la consapevolezza di potersi comunque presentare adempiente al termine fissato per la stipula, come difatti è stato" e che "il giusto equilibrio degli opposti interessi ... attraverso il quale deve essere interpretato il principio in esame, non è stato effettuato dal giudice del merito". Ha, quindi, affermato che "la sola presenza dell'iscrizione pregiudizievole non provocava alcuna lesione al diritto del futuro compratore il quale doveva avere come unica e legittima aspettativa che al momento del rogito tale iscrizione pregiudizievole risultasse cancellata". Ha, infine concluso che "il solo aver sottaciuto l'esistenza della procedura esecutiva (peraltro per il limitato importo di euro centomila) non può ritenersi circostanza che legittimi il recesso da parte del XXX, in quanto la mancanza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non si configura come una situazione che debba sussistere nella fase della contrattazione preliminare ... tenuto conto che: 1. alla data del 22 ottobre 2014 (due mesi prima della stipula) il YYY non era debitore di alcunché nei confronti del omissis ... ; 2. nell'ambito del procedimento per sequestro conservativo, avviato dal XXX addirittura nel maggio 2014, il YYY ... ha proposto di cedere l'immobile attraverso il procedimento cosiddetto "contestuale", ossia consentendo che il XXX versasse direttamente parte del prezzo residuo nelle mani dell'esecutante e dei creditori intervenuti, proprio per consentire al XXX di acquistare in piena sicurezza l'immobile ...

3. per dimostrare l'assoluta propria buona fede il YYY ha versato, in data 11 dicembre 2014, ossia venti giorni prima della scadenza del termine contrattualmente previsto per la

stipula della compravendita, all'Istituto di Credito Italfondario la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila) a totale estinzione del mutuo acceso sull'immobile così come espressamente previsto all'art. 2 del contratto preliminare di compravendita per cui è causa. Prova inconfutabile di quanto sopra è la totale rinuncia all'esecuzione da parte dell'Istituto di Credito; 4. ... a riprova del fatto che il YYY ha fatto tutto quanto nelle proprie possibilità per dimostrare l'assoluta propria buona fede, a fronte dell'intervento di Equitalia depositato il 10 dicembre 2014, in data 29 dicembre si è precipitato presso gli uffici di Equitalia per estinguere ogni debito ...". Quanto al mancato ottenimento del mutuo ipotecario da parte del promissario acquirente ha dedotto di aver contestato la documentazione depositata che peraltro non dimostrerebbe alcunché in quanto "costituisce fatto notorio ... che un soggetto non residente in Italia, senza domicilio o reddito in Italia, non ha facoltà di richiedere ad una banca un mutuo ipotecario secondo quanto previsto dalla legge italiana e dalle direttive sulla materia. Ed ancor meno è credibile che un istituto di credito Brasiliano sia disponibile a concedere un mutuo per l'acquisto di un immobile in un paese estero. Si è trattato quindi ... di un espediente per ottenere, attraverso quell'abuso del diritto di cui sopra si è parlato, un ingiustificato arricchimento".

Il motivo di gravame è privo di pregio.

Come affermato dalla S.C., *"In tema di contratto preliminare, l'esistenza di un vincolo reale sul bene oggetto del futuro trasferimento, che non sia stato dichiarato dal promittente venditore e non fosse conosciuto dal promissario compratore, legittima quest'ultimo all'attivazione dei rimedi a tutela della propria posizione, quali l'istanza di risoluzione del contratto ovvero - qualora egli voglia, comunque, darvi esecuzione - la sospensione del pagamento del prezzo ancora dovuto"* (Cass. 22.10.2013, n. 23956); alla istanza di risoluzione del contratto va, in via alternativa, riconosciuto il diritto all'esercizio del *"... recesso di cui al secondo comma dell'art. 1385 cod. civ."* il quale *"configura un forma di risoluzione stragiudiziale del contratto per inadempimento della controparte ..."* (Cass. 8.9.2017, n.20961).

Ciò posto si osserva che nella fattispecie il comportamento omissivo e reticente del promittente venditore che non ha informato il promissario acquirente della pendenza, da circa due anni antecedenti la stipula del preliminare di compravendita, di un pignoramento immobiliare sul cespite promesso in vendita, pignoramento, peraltro, fondato su sentenza di condanna per reato di truffa continuata in materia immobiliare, indipendentemente dell'importo del credito azionato con esso e dei successivi eventi afferenti a detta sentenza, costituisce inadempimento grave all'obbligo di correttezza e buona fede contrattuale che imponeva alla parte promittente venditrice di esternare tale rilevante circostanza.

La pendenza del pignoramento immobiliare determina, infatti, per il promittente venditore, debitore pignorato, il divieto di disporre liberamente del cespite dovendosi in ogni caso soddisfare, con il prezzo di acquisto o parte di esso, i creditori che hanno promosso e che sono intervenuti nella procedura immobiliare.

Tale grave inadempimento contrattuale, come correttamente rilevato dal giudice di prime cure, ha certamente pregiudicato la parte promissaria acquirente la quale, da un lato, si era riservata il diritto di nominare in sua vece un terzo acquirente, dall'altro, come documentato nel giudizio di primo grado, non ha potuto accedere al mutuo bancario necessario per il pagamento del saldo prezzo.

Quanto ai comportamenti posti in essere dal promittente venditore successivamente al legittimo recesso da parte del promissario acquirente dal contratto preliminare al fine di conseguire la cancellazione della trascrizione pregiudizievole, si osserva che gli stessi, lungi dal poter rilevare sul piano della buona fede contrattuale, così come prospettato dall'appellante, sono risultati in ogni caso inefficaci allo scopo, posto che non si è pervenuti alla cancellazione della formalità pregiudizievole ed alla estinzione del pignoramento N.R.E. 236/2012, peraltro tuttora pendente presso il Tribunale ordinario di Roma, in data anteriore al

termine del 30.12.2014 convenuto tra le parti per la stipula del contratto definitivo di compravendita. In proposito va osservato che la S.C., con riferimento ad un'iscrizione ipotecaria, ha affermato il principio, a maggior ragione valido per l'ipotesi di trascrizione di un pignoramento, che *"In tema di preliminare di compravendita immobiliare, l'inadempimento del promittente venditore all'obbligo di provvedere alla cancellazione di una ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto, anche agli effetti del regolamento della caparra confirmatoria (articolo 1385 cod. civ.), non viene meno per la sola circostanza del pagamento del debito garantito in quanto il permanere dell'iscrizione ipotecaria determina un intralcio al commercio giuridico del bene non potendo, il promissario acquirente, invocare il pagamento come fatto estintivo della garanzia reale"* (Cass. 29.5.2008, n.14424).

Non è, infine, condivisibile l'ulteriore prospettazione dell'appellante circa un preteso abuso del diritto di recesso da parte del promissario acquirente per averlo esercitato *"in un momento in cui non era ragionevole presagire l'inadempimento nel termine convenuto, al solo fine di lucrare sulla possibilità di ottenere un ingiustificato arricchimento"*; al riguardo va considerato che la parte promittente venditrice, avendo scientemente omesso di rappresentare alla parte promissaria acquirente la sussistenza del pignoramento immobiliare che rappresentava un evento determinante sulla possibilità di procedere alla vendita dell'immobile promesso, ha immediatamente posto in essere, come si è detto, un inadempimento contrattuale grave, conseguendo in tal modo il pagamento del rilevante importo di € 510.000,00 a titolo di caparra confirmatoria che tuttora ingiustamente detiene, con evidente grave pregiudizio della parte promissaria acquirente che avrebbe potuto diversamente impiegare detta ingente somma.

Orbene, come affermato dalla S.C., *"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 ... 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"*" (Cass. 27.4.2016, n.8417).

Pertanto, va confermata la legittimità del recesso da parte del promissario acquirente dal preliminare di vendita per grave inadempimento del promittente venditore ai sensi dell'art. 1385, secondo comma, c.p.c. e il conseguente diritto del promissario acquirente a ricevere la restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata.

L'appello è, quindi, infondato e va rigettato, con conseguente integrale conferma dell'impugnata ordinanza.

In base al criterio della soccombenza, le spese del presente grado di giudizio vanno poste a carico dell'appellante, liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. 55/2014 (valore domanda: € 1.020.000,00, tabella 12, ultimo scaglione, compensi medi con aumenti ex art. 6 10%+10%: € 19.160,00+10% = € 21.076,00+10% = € 23.183,00).

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, DPR n. 115/2002, venendo a rigettarsi integralmente l'impugnazione, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per cui la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, a norma del comma 1-bis, stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da YYY con atto di citazione notificato il 20 marzo 2015 nei confronti di XXX avverso l'ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. del Tribunale ordinario di Roma, pubblicata in data 19 febbraio 2015, che ha definito il giudizio sommario n.r.g. 57993/2014, così decide:

- a) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma l'impugnata ordinanza;
- b) condanna YYY a rifondere le spese del presente giudizio di appello in favore di XXX, spese che liquida in complessivi € 23.183,00 per compensi, oltre a rimborso

spese forfetario (15%), IVA e CPA nella misura di legge, con distrazione in favore degli avv.ti Marco Di Maio e Daniela Politino dichiaratisi antistatari.

c) dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, DPR n. 115/2002.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 21 novembre 2018.

Il Giudice Ausiliario estensore

Il Presidente

Car. Santoro

Depositato in Udienza



Roma, li

21 NOV 2018

IL CANCELLIERE

Agnese Monti