
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

La domanda di restituzione delle somme pagate in esecuzione di sentenza riformata è ammissibile in appello?

La condanna alla restituzione delle somme pagate in esecuzione della sentenza riformata postula l'esercizio di un'azione che trova il suo fondamento nell'avvenuto pagamento e che, oltre a non essere riconducibile allo schema della ripetizione d'indebito (perché si collega ad un'esigenza di restaurazione della situazione patrimoniale anteriore a detta sentenza e a prescindere dall'esistenza del rapporto sostanziale, ancora oggetto di contesa), non costituisce domanda nuova: essa è perciò ammissibile in appello, ma deve essere formulata, a pena di decadenza, con l'atto di gravame, mentre, qualora l'esecuzione della sentenza sia avvenuta successivamente alla proposizione dell'impugnazione, è ammissibile la formulazione anche nel corso del giudizio.

..omissis...

1.1 Il motivo è infondato.

Occorre premettere che la Corte di Appello ha ritenuto che il giudice di prime cure fosse incorso nel vizio di ultrapetizione perché la sua decisione si fondava sul presupposto che con la scrittura del 16/7/1999 le parti avessero voluto regolamentare la questione inerente la restituzione della caparra prevedendo un obbligo restitutorio solo nel caso in cui un contratto fosse stato stipulato con altro acquirente entro il 31/12/1999, mentre la mancata stipula nel predetto termine e il fatto che le parti non avessero trovato una "soluzione di buon senso" comportava, secondo il giudice di prime cure, che la caparra non doveva essere restituita ed era legittimamente trattenuta.

La Corte di Appello, perciò, ha svolto un'attività, consentita e dovuta dal giudice del merito, di interpretazione dell'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dall'Immobiliare xxxxx. e ha rilevato che vi era una differenza tra il semplice accertamento del diritto a ritenere la caparra a prescindere dall'accertamento di danni che ne giustificassero la ritenzione e, invece, le richieste dell'opponente, che non erano dirette a disconoscere, in astratto, il diritto di S. Editori ad ottenere la restituzione della caparra, ma ad accertare che la restituzione in concreto non era dovuta perché i danni subiti dalla risoluzione consensuale erano superiori all'importo della caparra.

In altri termini, il giudice di primo grado aveva fondato la sua decisione prescindendo totalmente dall'accertamento dell'esistenza di un danno, pur dedotto dall'opponente, accertamento che invece costituiva il fondamento giuridico della sua pretesa di non restituire la caparra proprio perché, secondo quanto affermato dall'Immobiliare, dalla risoluzione consensuale aveva subito un danno maggiore rispetto all'ammontare della caparra.

Posto che la questione rilevante è lo stabilire se l'interpretazione dell'accordo sia stata o meno corretta e se - e a quali condizioni - doveva essere restituita la caparra e siccome è ineccepibile il rilievo della Corte di Appello secondo il quale l'affermare che la ritenzione è resa legittima dalla fonte negoziale è cosa diversa dall'affermare che la restituzione, pur in astratto dovuta, non è dovuta per una speculare ragione di danno, si deve concludere che è corretta in fatto e in diritto la motivazione della Corte di Appello che ha pronunciato decidendo nel merito sulle contrapposte tesi delle parti previa interpretazione (fondata sulla lettura integrale delle clausole negoziali) dell'accordo del 16/7/1999.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce l'errata interpretazione della scrittura privata del 16/7/1999 e la violazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1366, 1369 e 1371 c.c. e il vizio di insufficiente e/o contraddittoria motivazione.

La società ricorrente ritiene erronea e in contrasto con le regole di ermeneutica contrattuale l'interpretazione data dalla Corte di Appello all'accordo del 16/7/1999, secondo la quale l'obbligo di restituire la caparra perdurava anche se non fosse stato reperito un nuovo compratore dell'immobile entro il 31/12/1999.

La ricorrente lamenta che la Corte territoriale non avrebbe considerato il danno subito per il fatto di avere venduto l'immobile con un anno di ritardo e in particolare per essere rimasta esposta finanziariamente con le banche per oltre un anno; la ricorrente aggiunge che l'impegno di ricercare una soluzione di buon senso è stato rispettato in quanto ha limitato la sua pretesa risarcitoria all'ammontare della caparra, mentre avrebbe potuto chiedere danni maggiori.

La ricorrente svolge ulteriori argomentazioni secondo le quali:

il negozio di risoluzione contrattuale aveva disciplinato tempi e modalità per la restituzione della caparra, condizioni che non si erano verificate;

non sarebbero spiegate le ragioni per le quali la perdita economica di L. 300.000.000 non integrerebbe un pregiudizio;

- alla luce di una interpretazione conforme ai canoni ermeneutici di cui alle norme sopra richiamate, secondo la comune intenzione delle parti e anche secondo il canone della buona fede, l'accordo doveva essere interpretato nel senso che l'obbligo restitutorio non sussisteva per la vendita dell'immobile oltre l'anno.

La ricorrente nei quesiti di cui alle pagine 23 e 24 del ricorso, pone le questioni:

della corretta interpretazione della scrittura di risoluzione del preliminare da effettuarsi con il collegamento e raffronto delle frasi e delle parole, tenendo conto delle indicazioni temporali;

- della privazione di valore della clausola apposta per ultima nella quale c'è l'impegno a trovare una soluzione di buon senso che riduca gli eventuali danni delle parti, ritenuta assorbita da una clausola generale senza motivazione;

della non corretta interpretazione del contratto, laddove lo si interpreta nel senso che tutti i danni della risoluzione sono addossati ad una sola delle parti;

- della omessa considerazione della volontà manifestata dalle parti, secondo la quale, in caso di risoluzione contrattuale, doveva essere adottata una soluzione di buon senso, tale da ridurre gli eventuali danni di ciascuna di esse;

- della mancata motivazione sulle ragioni per le quali un minore introito di L. 300.000.000 non possa considerarsi un pregiudizio oggettivamente valutabile.

2.1 Nel motivo è censurata l'interpretazione data dalla Corte di Appello all'accordo negoziale, tuttavia l'interpretazione di un atto negoziale è un tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c. e segg., o di motivazione inadeguata ovverosia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione; è invece inammissibile il motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione allorché si risolve, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (cfr, tra le tante, Cass. 26/10/2007 n. 22536).

Ai fini della congruità della motivazione del relativo apprezzamento da parte del giudice, è sufficiente che il suo convincimento nell'accertamento di tale contenuto si sia realizzato attraverso una valutazione dei vari elementi acquisiti, considerati nel loro complesso, pur senza un'esplicita confutazione degli altri elementi non menzionati o non accolti, anche se allegati, purché risulti logico e coerente, il valore preminente attribuito, sia pure per implicito, a quelli utilizzati (cfr. Cass. nn. 1035/1983; Cass. 5599/1986).

La Corte di Appello ha preso atto che l'accordo del 16/7/1999 era così formulato: "le parti rinunciano reciprocamente alla promessa di compravendita del 2 Dicembre 1998.

xxxx avrà la facoltà di adoperarsi per vendere a terzi l'immobile oggetto del compromesso.

L'Immobiliare xxx si impegna a restituire la caparra entro trenta giorni dall'incasso della caparra di un eventuale nuovo compratore senza nulla dovere per interessi.

Qualora xxx. venda a condizioni per essa più vantaggiose xxxxx;amp; xxxx non avrà nulla a pretendere.

Nel caso in cui la nuova promessa di vendita non avvenga entro il corrente anno le parti si impegnano a trovare una soluzione di buon senso che riduca gli eventuali danni di ciascuna delle due parti".

La Corte di Appello partendo dal dato letterale (art. 1362 c.c.) e dal contenuto di tutta la previsione contrattuale, nella quale erano formulate diverse ipotesi, ha ritenuto che la previsione della restituzione della caparra senza interessi entro 30 giorni dall'incasso di altra caparra stesse a significare che la restituzione della caparra era comunque dovuta, ma che nell'ipotesi di vendita successiva al 31/12/1999 doveva essere trovata una soluzione di buon senso, tenendo conto dei danni di entrambe le parti; la Corte distrettuale ha ritenuto che il danno subito dal soggetto che aveva versato la caparra era appunto la perdita dei frutti della somma versata, dei quali si era avvantaggiata xxxxx oltre eventuali danni particolari, mentre il danno che poteva eventualmente subire l'Immobiliare non poteva coincidere con l'eventuale minor prezzo di vendita realizzato rispetto a quello previsto nel contratto che le parti avevano

consensualmente deciso di risolvere e, quindi, presumibilmente nell'interesse di entrambi.

Tale argomentazione, lungi dall'essere illogica, appare del tutto plausibile perché le parti, scegliendo di risolvere consensualmente il preliminare, accettavano l'eventualità che l'immobile fosse venduto a prezzo maggiore (rinunciando in tale caso la S. promissaria acquirente nel contratto risolto, ad ogni pretesa) o minore (ipotesi per la quale nulla era specificamente previsto).

Ora, alle ragioni esposte in proposito dalla Corte d'appello e fondate su apprezzamenti di fatto sorretti da motivazione congrua e priva di vizi logici, la ricorrente contrappone una diversa interpretazione del contenuto dell'accordo frutto di una soggettiva lettura delle dichiarazioni ivi contenute, ovviamente non consentita nella sede del controllo di legittimità; occorre infatti considerare che in nessuna parte dell'accordo è previsto che la restituzione della caparra non sia più dovuta in caso di mancata vendita entro il 31/12/1999, data che, invece, segna semplicemente il termine entro il quale la caparra può essere restituita senza interessi e dopo il quale le parti avrebbero dovuto trovare una soluzione di buon senso che riducesse gli eventuali danni di ciascuna delle parti.

Nel caso di vendita successiva a tale data, nemmeno parte ricorrente (come ha rilevato la Corte di Appello) mette in dubbio che la caparra dovesse essere restituita, ma sostiene che la restituzione sarebbe esclusa per effetto del danno che l'Immobiliare A. ha subito vendendo a prezzo inferiore; tuttavia anche su questo punto la Corte di Appello ha plausibilmente motivato osservando che il danno al quale le parti avevano fatto riferimento non poteva coincidere con la vendita a minor prezzo proprio perché il prezzo, con la risoluzione consensuale del contratto aveva perso ogni rilievo e che nessun danno era provato; va aggiunto che, d'altra parte, l'ipotesi di una vendita con minor realizzo non è affatto considerata nell'accordo, mentre, ragionevolmente, se così le parti avessero voluto, proprio questa avrebbe dovuto essere la prima ipotesi da considerare per garantire l'Immobiliare dal rischio del minor realizzo.

Il motivo deve dunque essere rigettato in quanto il giudice del merito non si è discostato dai canoni ermeneutici assunti come violati: dall'accordo non emergeva una comune intenzione delle parti diversa da quella accertata dalla Corte di Appello e quindi non è violato l'art. 1362; l'accordo negoziale è stato interpretato nel suo complesso e quindi non è violato l'art. 1363 c.c.; non è violato l'art. 1364 c.c., perché l'obbligo restitutorio della caparra, scaturiva come regola generale dalla risoluzione del contratto e dall'accordo che prevedeva l'obbligo restituire la caparra entro trenta giorni dall'incasso della caparra da un eventuale nuovo compratore; gli artt. 1366, 1369 e 1371 c.c., non vengono in rilievo tenuto conto della motivazione della sentenza e della regola generale (ribadita nella clausola generale dell'accordo negoziale) per la quale la caparra deve essere restituita in caso di scioglimento consensuale del contratto in esecuzione del quale fu consegnata e quindi trattenuta sine titolo.

Il motivo deve quindi essere rigettato per infondatezza.

4. Con l'unico motivo del ricorso incidentale la controricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. e sostiene che la Corte di Appello ha violato la norma omettendo di condannare l'Immobiliare A. al rimborso di quanto versato da essa ricorrente all'Immobiliare A. in esecuzione della sentenza di condanna del primo grado liquidate, in quel grado, in un importo superiore a quanto liquidato, per lo stesso primo grado, dal giudice di appello.

4.1 Il motivo di ricorso è infondato perché la Corte di Appello, in corretta applicazione dell'art. 91 c.p.c., ha condannato l'Immobiliare xxxx, in quanto soccombente, al pagamento delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

La ricorrente incidentale lamenta la mancata condanna alla restituzione delle somme pagate a titolo di spese in esecuzione della sentenza di condanna riformata in grado di appello e sostiene che, in applicazione dell'art. 91 c.p.c., la Corte di Appello avrebbe dovuto condannare l'Immobiliare xxxx anche al pagamento delle spese processuali pagate da essa odierna ricorrente in esecuzione della sentenza di primo grado.

Come affermato dalla costante giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. 8/7/2010, n. 16152, Cass. 8/6/2012, n. 9287; Cass. 8/5/2014 n. 9929), la condanna alla restituzione delle somme pagate in esecuzione della sentenza riformata postula l'esercizio di un'azione che trova il suo fondamento nell'avvenuto pagamento e che: non è riconducibile allo schema della ripetizione d'indebito, perché si collega ad un'esigenza di restaurazione della situazione patrimoniale anteriore a detta sentenza; prescinde dall'esistenza del rapporto sostanziale (ancora oggetto di contesa); non costituisce domanda nuova ed è perciò ammissibile in appello, ma deve essere formulata, a pena di decadenza, con l'atto di gravame, mentre, qualora l'esecuzione della sentenza sia avvenuta successivamente alla proposizione dell'impugnazione, è ammissibile la formulazione anche nel corso del giudizio.

Ne discende che in questa sede non viene in alcun rilievo l'art. 91 c.p.c., che nel motivo si assume violato, ma, come detto, del tutto infondatamente.

L'omessa considerazione, da parte della Corte di Appello, delle spese asseritamente già pagate in conseguenza della sentenza di primo grado riformata, non è questione che attiene all'applicazione dell'art. 91 c.p.c., ma, eventualmente, ad una mancata pronuncia su una domanda; nella fattispecie invece risulta essere la conseguenza della mancata proposizione di una domanda di restituzione posto che dalla sentenza impugnata non risulta che la ricorrente avesse formulato tale domanda con le necessarie specificazioni anche in ordine all'effettuato pagamento e alla sua data; la stessa ricorrente non deduce che la domanda di restituzione era stata tempestivamente proposta davanti al giudice di appello con la prova dell'avvenuto pagamento.

5. In conclusione deve essere rigettato il ricorso principale e quello incidentale.

In considerazione della reciproca soccombenza devono essere compensate per metà le spese di questo giudizio di legittimità, mentre la residua metà, liquidata come in dispositivo, deve essere posta a carico di Immobiliare xxxxA., ricorrente principale, in considerazione della sua prevalente soccombenza.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso principale e quello incidentale; compensa per metà le spese di questo giudizio di legittimità e condanna la ricorrente Immobiliare A. xxxxx. a pagare alla controricorrente xxxxA. la restante metà che liquida in Euro 2.500,00 per compensi oltre Euro 100,00 per esborsi, oltre 15% sul compenso per spese forfettarie, oltre accessori di legge.
Così deciso in Roma, il 27 febbraio 2015.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

ADMAIORA
Editrice
