



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente
LORENZO ORILIA	Consigliere
PATRIZIA PAPA	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere-Rel.

Oggetto:

VENDITA

Ud.14/03/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25841/2018 R.G. proposto da:

SPEZIANI MARIA TERESA, SPEZIANI ENRICO, COLOSIO VITTORIA,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO
157, presso lo studio dell'avvocato SAULLE FRANCESCO
(SLLFNC50H13C444M), rappresentati e difesi dall'avvocato
BERTOLINO GASPARE (BRTGPR54H23G348G);

-ricorrenti-

contro

F.LLI ZUGNO DANIELE E UGO SNC, elettivamente domiciliata in
ROMA, VIA LUIGI LUCIANI 1, presso lo studio dell'avvocato MANCA
BITTI DANIELE (MNCDNL67L12H501S) che la rappresenta e
difende unitamente all'avvocato MINA ANDREA
(MNINDR49L28B157X);

-controricorrente-



avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di BRESCIA n. 983/2018, depositata il 6/06/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/03/2023 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

PREMESSO CHE

1. Giliola Felappi ha convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Brescia la società F.Ili Zugno Daniele e Ugo s.n.c., esponendo di avere stipulato il 10 dicembre 2008 una scrittura privata recante la promessa di vendita di una villa da edificarsi, con rogito notarile previsto, a edificazione ultimata, entro il 31 dicembre 2009 e di avere versato, con la stipulazione della scrittura privata, la somma di euro 50.000 a titolo di caparra confirmatoria; di avere più volte sollecitato la convenuta a rispettare gli impegni assunti e di essere stata costretta, a fronte del mancato inizio dei lavori di edificazione, a recedere dal contratto in data 7 luglio 2010, con lettera recante la richiesta di restituzione del doppio della caparra versata; l'attrice ha quindi proposto domanda di accertamento dell'inadempimento della convenuta e della conseguente legittimità del proprio recesso e di condanna della controparte a corrispondere l'importo di euro 100.000, pari al doppio della caparra confirmatoria versata. La convenuta, costituendosi, ha a sua volta esposto di essersi assunta, con contratto preliminare del 25 giugno 2008, l'impegno di acquistare l'area e l'unità immobiliare da Enrico Speziani, Maria Teresa Speziani e Vittoria Colosio per il prezzo di euro 390.000, versando ai promittenti venditori euro 100.000 a titolo di caparra confirmatoria, e poi, con un secondo contratto preliminare, di essersi obbligata a vendere a Felappi l'area e un fabbricato di nuova costruzione per il prezzo di euro 900.000; che i due contratti erano tra loro funzionalmente collegati e che l'attuazione del progetto non era stata possibile perché le unità immobiliari, contrariamente a quanto garantito, erano risultate



prive di libero passaggio e accesso e che quindi **legittimamente era** receduta dal primo contratto; la convenuta ha quindi chiamato in causa Enrico Speziani, Maria Teresa Speziani e Vittoria Colosio, nei cui confronti ha proposto domanda di accertamento del loro grave inadempimento e della legittimità del proprio recesso e di condanna a corrispondere euro 200.000 e a risarcirla "di ogni danno, ivi inclusa la rifusione a favore della Zugno di ogni somma che la stessa fosse tenuta a versare all'attrice". I terzi chiamati, a loro volta, hanno tra l'altro eccepito che la scrittura privata conclusa con la convenuta era un semplice atto di puntuazione, preparatorio del futuro contratto preliminare, e che in ogni caso nulla avevano percepito a titolo di caparra.

Il Tribunale di Brescia, con la sentenza n. 153/2015, ha dichiarato la legittimità del recesso di Felappi e condannato la società F.Ili Zugno Daniele e Ugo a pagarle la somma di euro 100.000; ha rigettato la domanda della F.Ili Zugno nei confronti dei terzi chiamati.

2. La sentenza è stata impugnata dalla società Zugno. La Corte d'appello di Brescia – con la sentenza 6 giugno 2018, n. 983 – in parziale accoglimento del gravame ha condannato i terzi chiamati a corrispondere all'appellante la somma di euro 200.000.

3. Avverso la sentenza d'appello ricorrono per cassazione Enrico Speziani, Maria Teresa Speziani e Vittoria Colosio.

Resiste con controricorso la società F.Ili. Zugno Daniele e Ugo s.n.c., anzitutto eccependo l'inammissibilità del ricorso per assenza della procura speciale e per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di Giliola Felappi.

Le eccezioni non possono essere accolte.

La procura, trascritta alle pagg. 9 e 10 del controricorso, risulta infatti apposta in calce al ricorso con espresso richiamo al "presente giudizio dinnanzi a codesta Suprema Corte di cassazione", così che risulta validamente conferita (si vedano Cass.



13688/2001 e Cass. 29312/2017; cfr. in ogni caso la pronuncia delle sezioni unite n. 36057/2022, secondo cui "in tema di procura alle liti, a seguito della riforma dell'art. 83 c.p.c. disposta dalla legge n. 141 del 1997, il requisito della specialità, richiesto dall'art. 365 c.p.c. come condizione per la proposizione del ricorso per cassazione è integrato, a prescindere dal contenuto, dalla sua collocazione topografica, nel senso che la firma per autentica apposta dal difensore su foglio separato, ma materialmente congiunto all'atto, è in tutto equiparata alla procura redatta a margine o in calce allo stesso; tale collocazione topografica fa sì che la procura debba considerarsi conferita per il giudizio di cassazione anche se non contiene un espresso riferimento al provvedimento da impugnare o al giudizio da promuovere, purché da essa non risulti, in modo assolutamente evidente, la non riferibilità al giudizio di cassazione, tenendo presente, in ossequio al principio di conservazione enunciato dall'art. 1367 c.c. e dall'art. 159 c.p.c., che nei casi dubbi la procura va interpretata attribuendo alla parte conferente la volontà che consenta all'atto di produrre i suoi effetti").

Quanto alla omessa notificazione del ricorso per cassazione a Giliola Felappi, va osservato che l'accoglimento della domanda da lei proposta in primo grado è passato in giudicato a seguito della mancata impugnazione del relativo capo della sentenza del Tribunale di Brescia n. 153/2015, avendo l'appellante F.Ili Zugno chiesto di riformare la sentenza "relativamente al solo rapporto processuale di chiamata", così che non si pone il problema della necessaria estensione del contraddittorio nei confronti di Felappi.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in due motivi.

1. Il primo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c.: la Corte d'appello, dopo avere precisato che la scrittura privata del 25 giugno 2008 va considerata un vero e



proprio contratto preliminare di compravendita, ha ritenuto superflue le prove volte a dimostrare che la Zugno avesse effettivamente corrisposto la somma di euro 100.000 a titolo di caparra confirmatoria, così "sorprendentemente" dando per ammessa tale circostanza sulla base della scrittura privata, la cui sottoscrizione sarebbe valsa non solo ai fini del perfezionamento contrattuale, ma altresì come espresso riconoscimento del fatto che la somma pattuita a titolo di caparra fosse stata effettivamente percepita.

Il motivo è fondato. La Corte d'appello, nell'esaminare i mezzi di prova richiesti dalla società F.Ili Zugno, ha dichiarato inammissibile l'interrogatorio formale, osservando che l'unica circostanza sulla quale potrebbe rendersi confessione è costituita dall'incasso di euro 100.000 a titolo di caparra confirmatoria, ma che "tale prova risulta superflua, posto che la corresponsione di detta somma a tale titolo deve ritenersi dimostrata già sulla base delle risultanze della scrittura privata del 25 giugno 2008, una volta che a quest'ultima sia attribuita natura e riconosciuta efficacia di atto contrattuale; se, infatti, si tratta di vero e proprio contratto preliminare, e se nessun altro negozio è previsto tra tale scrittura privata e il rogito per il contratto definitivo, allora la previsione in esso di una caparra - la quale, come è noto, ha carattere reale e non si produce se non con la consegna del denaro - in nessun altro modo può essere intesa se non come pieno riconoscimento, da parte di entrambi i contraenti, della relativa contestuale corresponsione dal promissario acquirente al beneficiario, ossia al promittente venditore; non necessita dunque alcuna ulteriore prova dell'intervenuto incasso a tale titolo della somma di euro 100.000, risolvendosi per quanto precede la sottoscrizione del contratto preliminare in atto equipollente a un'espressa dichiarazione di quietanza". L'affermazione del giudice d'appello secondo cui la sottoscrizione di un contratto preliminare in cui sia pattuito, come



nel caso in esame ("euro 390.000, di cui euro 100.000 come caparra, il resto alla firma del rogito") il versamento di una caparra confirmatoria vale quale quietanza dell'effettivo pagamento di tale somma da parte del promissario acquirente al promittente venditore non è corretta, essendo necessario che nel contratto vi sia la previsione non solo della caparra, ma anche del versamento della relativa somma contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

Come chiarisce la giurisprudenza di questa Corte, "il patto con cui si stabilisca la corresponsione di quantità determinata di cose fungibili, per il caso dell'inadempimento delle obbligazioni nascenti da un diverso negozio ad esso collegato (cd. contratto principale), allo scopo di rafforzarne il vincolo, ha natura reale e, come tale, è improduttivo di effetti giuridici, ove non si perfezioni con la consegna di tali cose", consegna che le parti, nell'ambito della loro autonomia negoziale, possono anche differire "a un momento successivo alla conclusione del contratto, come previsto dall'art. 1385, comma 1 c.c., purché anteriore alla scadenza delle obbligazioni pattuite, mentre non è consentito escludere la natura reale del patto accessorio, attribuendo all'obbligazione della prestazione della caparra gli effetti che l'art. 1385, comma 2 c.c. ricollega, al contrario, alla sua consegna" (così Cass. 21506/2021, v. anche Cass. 35068/2022). La Corte d'appello non poteva pertanto dalla mera previsione dell'obbligo di versamento della caparra trarre gli effetti di cui al secondo comma dell'art. 1385 c.c., essendo necessaria la prova della consegna, nel caso in esame, della somma di euro 100.000.

2. L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo, che contesta violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1385 c.c., in quanto non sarebbe configurabile il presupposto dell'obbligo di pagamento del doppio della caparra, mancando la



gravità dell'inadempimento e soprattutto l'imputabilità in capo ai ricorrenti.

II. Il ricorso va pertanto accolto, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo ritenuto fondato e la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Brescia, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo ritenuto fondato e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Brescia, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 14 marzo 2023.

Il Presidente
(Felice Manna)

