

LA RUBRICA

IL NOTAIO INFORMA

COMPRARE CASA
E LA QUESTIONE
DELLA CAPARRA

Gentile Notaio, il 30 giugno 2017, ho concluso un preliminare per l'acquisto di un appartamento, per il prezzo di 300.000,00 Euro. In quella sede, il venditore mi aveva chiesto la corresponsione di 100.000,00 Euro a titolo di caparra confirmatoria. La stipula-

zione del contratto definitivo dovrebbe avvenire il prossimo 30 novembre ed è mia intenzione adempervi, tuttavia da alcuni giorni non riesco a contattare il venditore. Se quest'ultimo non volesse più concludere il contratto, posso recuperare la somma di denaro versata al momento della conclusione del preliminare?

Gentile lettore, il Suo quesito trova risposta affermativa, avuto riguardo alla disciplina della caparra confirmatoria.

Preliminarmente, occorre sottolineare che, per poter qualificare come caparra confirmatoria la dazione di una somma di denaro in sede di sottoscrizione di un contratto preliminare, occorre necessariamente una formulazione espressa, in

quanto, in mancanza, tale dazione verrà considerata solo come un acconto sul prezzo finale. Ciò premesso, la caparra confirmatoria è quella somma di denaro (o, più raramente, una determinata quantità di cose fungibili), che una parte consegna all'altra, al momento della conclusione del contratto, per garantire l'adempimento delle proprie obbligazioni contrattuali.

Ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, tale somma, in caso di corretto adempimento (quindi, nel Suo caso, nell'ipotesi in cui il contratto definitivo venga effettivamente concluso), deve essere restituita oppure imputata alla prestazione dovuta alla parte che l'ha versata (ossia imputata al prezzo finale di compravendita).

Qualora il contratto non venga eseguito, invece, la caparra subisce una differente sorte, a seconda del soggetto che si è reso inadempiente. Se, infatti, si rende inadempiente chi aveva versato la caparra (cioè il futuro acquirente), il promittente venditore potrà recedere dal contratto e trattenere la caparra.

Nell'ipotesi, invece, in cui, come potrebbe accadere nel Suo caso, chi si rende inadempiente fosse il futuro venditore, sarà Lei ad avere la facoltà di recedere dal contratto, con la possibilità di pretendere il doppio della somma a suo tempo versata.

Il nostro Codice Civile, in ogni caso, lascia alla parte adempiente, che non si accontentasse di ricevere la caparra,

la facoltà di scegliere di agire giudizialmente per ottenere con sentenza l'esecuzione del contratto oppure per far dichiarare la risoluzione del preliminare e la condanna del soggetto inadempiente al risarcimento del danno. In tale ipotesi, quindi, non troverà più applicazione la disciplina in materia di caparra confirmatoria e il risarcimento del danno verrà regolato dalle norme generali in materia di responsabilità contrattuale.

Il notaio informa - Rubrica a cura del Consiglio Notarile di Trento e Rovereto, Piazza Silvio Pellico n. 5, Trento. Per informazioni e/o quesiti tel 0461 983701 fax 0461 983651 e-mail:consigliotrentorovereto@notariato.it



SEGUE DALLA PRIMA PAGINA / GIOVANNI BERNARDINI

RIFONDARE
IL SOCIALISMO
EUROPEO

Già la scelta dell'insegna dell'incontro, "Together", divenuta intanto anche una piattaforma online, sembrava invitare alla non più rinnovabile elaborazione di una linea comune e rinnovata tra le tante anime del socialismo europeo, di fronte a un declino che non ha precedenti nel dopoguerra tanto da spingere alcuni osservatori a postulare l'irreversibilità. Negli ultimi mesi, infatti, le urne europee hanno dato responsi drammatici, con la riduzione all'irrelevanza dei partiti socialisti in Olanda e in Grecia, il peggior risultato dal 1949 per la SPD tedesca, l'onta del rischio di un superamento da parte dell'estrema destra per gli austriaci, il disastro e le divisioni dei socialisti francesi (e l'elenco è tutt'altro che completo).

Ed è soprattutto rilevante che, alla base dell'iniziativa e della costruzione di una "piattaforma progressista per il continente", vi fossero due propositi che suonano come una profonda autocritica. Innanzitutto, con qualche anno di ritardo sull'evidenza, è stata dichiarata conclusa la stagione delle "Grandi Coalizioni", ovvero delle collaborazioni strutturali di governo con forze decisamente distinte e in altri tempi antitetiche, come quelle di matrice cristiano-democratica. Sebbene tali coalizioni in passato siano state percepite come la risposta obbligata a fasi di crisi momentanea e abbiano svolto un ruolo innegabile nel loro superamento, la loro trasformazione in un'opzione permanente al pari delle altre ha finito per provocare confusione nell'elettorato e

per ridurre la riconoscibilità dell'offerta politica, di cui evidentemente ha fatto le spese soprattutto la componente socialdemocratica. Nella maggior parte dei casi, in onore alla necessità di superare l'attuale sovrapporsi di crisi (economica, istituzionale, migratoria), quest'ultima ha accettato di promuovere politiche e iniziative che hanno contraddetto fortemente la sua storia e la sua identità, allontanando parte dell'elettorato tradizionale senza garantire nuovi guadagni. Inoltre, l'annullamento di un sano confronto tra idee e programmi contrapposti, che dovrebbe rappresentare una delle chiavi di volta della democrazia rappresentativa, ha finito per avvantaggiare le vecchie e nuove opposizioni di destra di stampo più marcatamente antisistemico. Contro la loro preoccupante ascesa, a nulla è valsa la narrazione secondo cui partiti responsabili di governo, indipendentemente dal colore, si univano come ultimo baluardo contro ogni sorta di populismo "di destra e di sinistra". Quest'ultima definizione, al contrario, ha finito per determinare il rigetto a priori di ogni critica o proposta alternativa, precludendo alle stesse forze socialdemocratiche confronti potenzialmente utili al suo rinnovamento.

Ed è proprio su questo piano che è emersa la seconda novità dalla riunione di Bruxelles: l'apertura al dialogo e alla collaborazione con forze sbrigativamente demonizzate in passato (come Syriza) o attori nuovi del campo progressista, nati dalle urgenze dell'attualità, come i movimenti civici che si oppongono ai governi delle destre in Ungheria e Polonia. Se è prematuro immaginare la nascita a breve di una sorta di nuova "sinistra plurale" su scala conti-

mentale, un simile confronto condotto in piena franchezza e senza pregiudizi potrebbe quantomeno avere l'effetto di spronare l'immaginazione politica dell'attuale socialdemocrazia, dormiente da tempo e di cui invece ci sarebbe un gran bisogno per elaborare strategie originali di uscita dalla crisi politica, economica e istituzionale che attanaglia l'Europa.

Infine, un ulteriore elemento positivo è identificabile con la sede in cui tale iniziativa si è svolta: quelle istituzioni europee spesso accusate di tecnocrazia e apoliticità e che negli ultimi anni hanno visto l'apogeo dello spirito di "Grande Coalizione" di cui già si diceva. Raramente in passato, al di là degli slogan, un'iniziativa di rinnovamento politico ha preso le mosse dallo spazio comunitario, che al contrario si è spesso trasformato in una camera di compensazione tra interessi nazionali di cui i partiti si sono fattiutori. È dunque in questa fase di prepotente rinazionalizzazione delle istanze politiche, della quale nuovamente la socialdemocrazia ha fatto le spese in termini di consensi, che una nuova politicizzazione dello spazio comunitario sarebbe più che mai salutare per contrastare vecchi e nuovi particolarismi. Sostenere che l'iniziativa di Bruxelles sia destinata ad avere effetti concreti sarebbe un azzardo, a fronte dei tanti fallimenti patiti in passato. Nondimeno, essa avrà già un effetto positivo se contribuirà a risvegliare il desiderio di elaborare progetti e strategie di discontinuità per affrontare i problemi odierni, piuttosto che ripiegare sulla strategia sterile e in definitiva perdente di sopravvivenza alla quale la socialdemocrazia si è condannata negli ultimi anni.

Giovanni Bernardini

SEGUE DALLA PRIMA PAGINA / BRUNO DORIGATTI

RIVOLUZIONE
D'OTTOBRE:
RESTA L'UTOPIA

dei Soviet, ovvero del Consiglio dei Commissari del Popolo. Veniva così a compimento un moto, dapprima prevalentemente popolare con la "rivoluzione" del 1905 che spinse alla creazione dei Consigli degli operai; poi più "sindacale" con gli scioperi del febbraio 1917 ed infine socio-politico e militare con i colpi di cannone dell'incrociatore "Aurora" e la presa del Palazzo d'Inverno, simbolo del potere zarista.

Fin qui, molto riassuntivamente, i fatti storici, ma quei giorni aprirono le porte anche ad un sogno, la cui potenza investì il mondo intero. Si trattava infatti dell'uscita della Russia dalle antiche condizioni parafudali che avevano contraddistinto i secoli di dominio della dinastia Romanov, ma anche del sostanzarsi dell'utopia libertaria ed egualitaria del movimento socialista internazionale. Ideali, aspirazioni, progetti di un nuovo "umanesimo", di una più larga giustizia sociale e di una uguaglianza universale provavano a confrontarsi con la realtà, in un crescendo di passioni e di entusiasmi.

Poi la storia si incaricò di "rimettere ordine"; i sogni si infransero contro le dure necessità quotidiane; le logiche del potere presero il sopravvento sulle illusioni, innescando una deriva di errori che produssero un regime dittatoriale ed una lunga scia di sangue, struggendo, purtroppo, quell'idealismo libertario e generoso che aveva mosso i suoi passi spinti dall'ardore bolscevico.

Eppure io non riesco ancora



a credere che tutto quel tumultuoso sconvolgimento del mondo fu capace solo di produrre sbagli e drammi. Anzi. Quei forti ideali che mossero gli operai delle Officine Putilov a Pietrogrado, innervarono poi ed ovunque sul pianeta, generazioni intere di donne ed uomini convinti che le sole ragioni del profitto non potessero governare lo sviluppo delle società; certi che i principi di eguaglianza e di libertà fra tutti gli individui dovessero trovare una loro realizzazione concreta e non vivere solo di auspici; pronti a grandi sacrifici, anche personali, pur di affermare la potenza di quelle idee e di quelle convinzioni.

Senza quell'esperienza di massa infatti, il mondo, per come lo conosciamo, sarebbe stato decisamente diverso e la dialettica sociale forse avrebbe subito rallentamenti preoccupanti, involvendo le società, anziché evolvendole. Certo,

nessuno immagina di rifarsi oggi a quel particolare periodo, nella consapevolezza che anche quel modello ha fatto il suo tempo.

Però, senza voler apparire nostalgico, fatico a ritenere che si possa vivere senza un sogno; senza un obiettivo, magari utopico, da perseguire; senza una speranza alta in grado di muovere le persone e di metterle in relazione fra loro e sono convinto che proprio la carenza di questi elementi valoriali rende il presente incerto, difficile e preda dei populismi a buon mercato, così come ritengo che la cancellazione progressiva di quelle grandi organizzazioni sociali che furono i partiti politici apra oggi le porte alle improvvisazioni occasionali, ai movimenti parolai ed agli imbonitori berccianti sulle piazze del mercato del consenso.

Oggi, la narrazione dei grandi temi della libertà e dell'eguaglianza deve essere declinata in modo diverso, al fine di rispondere alle nuove domande di giustizia sociale che salgono da una realtà sempre più complessa ed in continua trasformazione, sia sui versanti locali come su quelli internazionali.

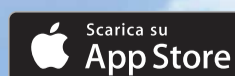
Ricordare quelle giornate che, fuor di retorica, mutarono il pianeta, può quindi aiutarci a ripensare ad un presente sfilacciato, al prevalere del pensiero debole e ad un futuro dove l'individuo diventa sempre più ingranaggio della meccanica del capitale e sempre meno soggetto singolo e centrale di ogni sviluppo. Forse riflettere su questo, oltreché sui dati elettorali, può aiutare a meglio capire il presente e ad immaginare un futuro diverso e migliore.

Bruno Dorigatti



TRENTINO
QUOTIDIANO FONDATA NEL 1945

con  e ovunque:
SCARICA ADESSO
e leggi gratis per un mese



www.giornaletrentino.it