

Commento a cura di Avv. Donatella Conicella

Responsabile del Dipartimento di Diritto Civile di Legal Aid

Preliminare di preliminare e inadempimento: tra caparra confirmatoria e responsabilità contrattuale.

La **sentenza n. 226/2025 del Tribunale di Palermo**, resa dalla dott.ssa Sara Monteleone, affronta una questione particolarmente rilevante in tema di **caparra confirmatoria** nel contesto di un contratto immobiliare caratterizzato da una **formazione progressiva** del vincolo contrattuale (cd. *preliminare di preliminare*).

1. Ricostruzione del rapporto contrattuale

Le parti avevano sottoscritto una proposta di acquisto (23.6.2021) accettata da entrambi i comproprietari del bene immobile, con previsione:

- di un **prezzo di vendita** di € 580.000,00;
- del **versamento immediato di € 20.000,00** a titolo di caparra confirmatoria;
- della successiva stipula di un **contratto preliminare** entro il 30.9.2021;
- del definitivo entro il 31.1.2022.

2. Problema sorto

La **promittente venditrice (Adamo)** ha più volte ostacolato la stipula del contratto preliminare, sollevando questioni relative al finanziamento tramite leasing e alla necessità di modifiche edilizie (una parete in cartongesso) per il cambio di destinazione d'uso. Nonostante il consenso espresso alla bozza predisposta dal Notaio, la stessa si è ripetutamente **sottratta agli incontri** fissati per la stipula.

3. Valutazione giuridica del Giudice

Il Tribunale:

- riconosce la validità dell'impianto contrattuale su più fasi, richiamando Cass. S.U. 4628/2015 e Cass. 12527/2018;
- qualifica la proposta accettata come un **preliminare di preliminare**, soggetto a buona fede contrattuale;
- ravvisa un **grave inadempimento** della Adamo, per avere essa:
 - manifestato inizialmente consenso alla stipula;
 - pretestuosamente posto ostacoli;
 - omesso ogni collaborazione utile alla conclusione dell'accordo.

4. Caparra confirmatoria e recesso

In applicazione dell'art. 1385, co. 2, c.c., il Tribunale riconosce alla parte acquirente (Ro.Gi. S.r.l.) il diritto:

- di **recedere dal contratto**;
- e di ottenere il **doppio della caparra versata** (€ 20.000,00), nonostante l'assegno non fosse stato incassato dalla venditrice, secondo Cass. 19801/2021: l'effetto della caparra si perfeziona con la consegna e la disponibilità del titolo, anche se non riscosso.

5. Rilievi di sistema

La sentenza valorizza in modo esemplare:

- la **buona fede contrattuale** come criterio di giudizio dell'inadempimento;
- il ruolo **funzionale della caparra confirmatoria** quale strumento di autotutela risarcitoria;
- l'inapplicabilità della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. in presenza di **comportamenti successivi incompatibili** con la volontà risolutiva espressa.

Conclusioni

La decisione si pone in linea con la più autorevole giurisprudenza di legittimità e costituisce un esempio ben argomentato di applicazione del regime della caparra confirmatoria e della disciplina dei contratti a formazione progressiva. Essa rafforza la centralità del principio di correttezza e buona fede anche nei rapporti contrattuali non ancora perfezionati nella forma definitiva.

© **Avv. Donatella Conicella**

N. 5321/2023 R.G.



TRIBUNALE DI PALERMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Palermo nella persona del Giudice dott.ssa Sara Monteleone ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al n. 5321/2023 R.G. promosso da

in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Donatella Conicella come da procura in atti;

parte opponente

contro

, elettivamente domiciliata in Palermo, via _____, presso lo studio dell'avv. _____, che la rappresenta e difende giusta procura in atti;

parte opposta

Con atto di citazione ritualmente notificato _____ ha convenuto in giudizio _____, proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 818/2023 emesso dal Tribunale di Palermo in data 15.2.2023 (R.G. n. 14616/2022), con cui le era stato ingiunto il pagamento di € 10.000,00 (oltre gli interessi e spese della procedura monitoria) a titolo di caparra confirmatoria in ragione dell'intervenuta risoluzione ex art. 1454 c.c. del contratto preliminare sottoscritto tra le parti il 23.6.2021.

A sostegno della propria opposizione la società odierna attrice ha dedotto:

- di avere sottoscritto in data 23.6.2021 proposta di acquisto dell'immobile sito in Palermo, Via Leonardo Da Vinci n. _____ di proprietà di _____ (proprietari in ragione del 50% ciascuno), consegnando all'agente immobiliare assegno bancario n. 0416123211-10 del 23.6.2021 tratto sulla banca CREDEM agenzia n. 5 di Palermo dell'importo complessivo di € 20.000,00 non trasferibile intestato alla venditrice, _____, da consegnare alla stessa in caso di accettazione della proposta;
- che la proposta di acquisto prevedeva la condizione sospensiva dell'ottenimento da parte della società promissaria acquirente di apposito finanziamento che solo verbalmente veniva all'agente



immobiliare precisato trattarsi di un leasing immobiliare (essendo l'immobile destinato a bene strumentale della società);

- che nella proposta era stato determinato il prezzo di vendita in € 580.000,00, di cui € 20.000,00 versati all'atto della sottoscrizione della proposta d'acquisto, € 96.000,00 da versare in occasione della stipula del contratto preliminare che avrebbe dovuto avvenire entro il termine del 30.9.2021 (presso lo studio del _____ di Palermo, individuato in seno alla proposta) ed infine € 464.000,00 all'atto della stipula del contratto definitivo, da stipularsi entro il 31.1.2022, con intervento dell'ente finanziatore;
- che, dopo l'accettazione della proposta da parte di entrambi i venditori, su richiesta della _____ la quale aveva preteso delucidazioni in merito ad alcune clausole da inserire nello stipulando preliminare - delle quali lamentava di non essere stata informata prima (cioè che il finanziamento dell'acquisto sarebbe avvenuto non con mutuo bensì mediante leasing e che ai fini dell'ottenimento del predetto finanziamento sarebbe stata necessaria una modifica di destinazione d'uso dell'immobile per la quale occorreva eseguire alcuni lavori al piano cantinato di cui si sarebbe fatta carico la promissaria acquirente) - era stata rinviata la data prevista per la sottoscrizione del contratto preliminare innanzi al Notaio _____ il quale, nel frattempo, aveva provveduto a redigerne la minuta, contenente anche il riferimento alle due predette circostanze;
- che, successivamente, pur avendo ottenuto sul contenuto della bozza di preliminare il benestare di tutte le parti (compreso l'altro venditore, _____), il Notaio era stato costretto nuovamente a rinviare la riunione del 3.12.2021 destinata alla sottoscrizione del contratto preliminare, in quanto la _____ non si era presentata all'incontro senza avvisare né il Notaio né le altre parti, pur avendo fatto poco prima pervenire telefonicamente al Notaio (per il tramite dei propri legali) la richiesta di inserire nella bozza alcune precisazioni, che quest'ultimo aveva prontamente introdotto nel testo che sarebbe stato sottoposto alle parti durante la riunione (si trattava della specificazione che l'ipoteca esistente sull'immobile sarebbe stata cancellata esclusivamente con la quota parte del ricavato della vendita di spettanza del comproprietario _____ e la precisazione secondo cui _____ durante l'esecuzione dei lavori di cui si faceva carico per il cambio di destinazione d'uso, non avrebbe utilizzato le utenze di acqua e luce della parte promittente venditrice);
- che pur non essendo state informate prima di tali precisazioni, le altre parti avevano acconsentito all'inserimento delle suddette clausole richieste dalla _____ e, stante l'assenza di quest'ultima, erano comunque state disponibili a rinviare l'incontro per la sottoscrizione dell'atto al giorno 6.12.2021;



- che neppure a tale data la _____ era presentata, pur essendo stata raggiunta per il tramite dei propri legali dalla comunicazione sia del nuovo appuntamento che della nuova bozza di preliminare;
- che in data 7.12.2021 il Notaio aveva trasmesso nuovamente a tutte le parti l'ultima versione del contratto preliminare già trasmessa subito dopo l'incontro del 3.12.2021, comunicando la propria disponibilità per la stipula dello stesso per il giorno 29.12.2021;
- che, pertanto, sia la società promissaria acquirente che il promittente venditore _____ avevano provveduto ad inviare alla _____ formale diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. e dunque a comparire davanti al Notaio per la stipula del contratto preliminare alla nuova data del 29.12.2021;
- che con nota del 16.12.2021 l'odierna convenuta aveva ribadito il proprio disappunto per non essere stata fin dalla proposta di acquisto posta a conoscenza della necessità di modifica della destinazione d'uso, lamentando che tali condizioni avrebbero dovuto essere inserite in una nuova proposta di acquisto da approvare specificatamente ed offrendosi di vendere la propria quota di comproprietà alle condizioni di cui alla originaria proposta di acquisto con liquidazione in proprio favore della metà del prezzo pattuito (€ 290.000,00);
- che l'odierna convenuta risultava nuovamente assente all'incontro del 29.12.2021, al quale erano invece presenti i suoi legali, i quali prospettavano alle altre parti la necessità della _____ di fare effettuare un sopralluogo presso la villa da parte di un tecnico di fiducia, tale Geom. _____ allo scopo di avere conferma della natura non invasiva dei lavori da effettuarsi (sebbene fosse già specificato nell'art. 7 della bozza di contratto preliminare predisposta dal Notaio, più volte trasmessa alla convenuta, che si sarebbe trattato della semplice costruzione di una parete in cartongesso nel piano cantinato);
- che nonostante il consenso prestato dalle parti, il sopralluogo non aveva mai avuto luogo a causa di vari impedimenti di volta in volta frapposti dalla stessa _____ che pur lo aveva richiesto;
- che quest'ultima è rimasta inerte per più di sei mesi, facendo infine pervenire a _____ in data 18.7.2022, una diffida ex art. 1454 c.c. ad adempiere alla stipula direttamente del contratto definitivo di compravendita dell'immobile sulla base della proposta di acquisto del 23.6.2021.

Alla luce dei fatti così esposti _____ ha chiesto revocarsi l'impugnato decreto ingiuntivo eccependo a sua volta l'inadempimento della promittente venditrice odierna opposta (per essersi lei sottratta agli obblighi derivanti dalla proposta di acquisto e relativa accettazione del 23.6.2021-8.7.2021), e deducendo la mancanza dei presupposti della diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. inviata dalla _____ alla _____ in data 18.7.2022 (in quanto il contratto doveva già ritenersi risolto per effetto della diffida ad adempiere inoltrata per l'incontro del 29.12.2021 da _____ . e



da alla , rimasta inadempiente) e, in ogni caso, in subordine, l'insussistenza del requisito della gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. in capo alla

In via riconvenzionale l'opponente ha chiesto altresì accertarsi il grave inadempimento della l'accertamento dell'avvenuta risoluzione di diritto del vincolo contrattuale intercorso tra le parti per effetto della diffida ex art. 1454 c.c. del 7.12.2021, ovvero, in ogni caso, la declaratoria di risoluzione ex art. 1453 c.c. per il grave inadempimento della convenuta, nonché per l'effetto la condanna di quest'ultima al pagamento di € 20.000,00, importo corrispondente al doppio della parte di caparra confirmatoria alla stessa versata dalla promissaria acquirente

Costituitasi con memoria del 22.6.2023, ha contestato variamente in fatto ed in diritto le ragioni avversarie chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo opposto e la declaratoria di intervenuta risoluzione del contratto in forza della sua diffida ad adempiere del 18.7.2022 ovvero, in subordine, previo accertamento del grave inadempimento della controparte, il riconoscimento del proprio diritto a recedere dal vincolo contrattuale ai sensi dell'art. 1385, c. 2, c.c., con condanna di al pagamento della somma di € 10.000,00 (50% della caparra confirmatoria di sua spettanza).

In particolare, la promittente venditrice ha dedotto di non aver ritenuto di dare seguito alla sottoscrizione del contratto preliminare a causa del difetto di informazione e trasparenza da parte della promissaria acquirente (in ordine alle condizioni di vendita afferenti al leasing ed ai lavori da eseguirsi presso l'immobile al fine del cambio di destinazione d'uso) e, in ogni caso, di non aver mai incamerato la propria quota della caparra in quanto l'agenzia immobiliare, pur intimata, non aveva mai provveduto a consegnarle l'assegno allo scopo depositato dalla

A scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'11 gennaio 2024, respinte le prove testimoniali richieste dall'opponente (in quanto vertenti, in parte, su circostanze irrilevanti ai fini del decidere ed in parte su circostanze incontestate o emergenti da prova documentale) e rilevata la mancata articolazione di mezzi istruttori da parte della convenuta, all'udienza del 17 settembre 2024, la causa è stata trattenute in decisione, con concessione alle parti dei termini per memorie ex art. 190 c.p.c.

* * *

L'opposizione è fondata e conseguentemente deve revocarsi il decreto ingiuntivo n. 818/2023 emesso dall'intestato Tribunale il 15.2.2023.

Merita inoltre accoglimento la domanda riconvenzionale di risoluzione ex art. 1453 c.c. del vincolo contrattuale per grave inadempimento della promittente venditrice con condanna della stessa al pagamento del doppio della caparra versata da

La vicenda di cui è causa origina dall'incontro della proposta di acquisto, sottoscritta da il 23.6.2021, avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo, in Via Leonardo Da Vinci n. (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio



e dell'accettazione della medesima proposta da parte dei promittenti venditori, e , comproprietari ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del predetto bene.

Nella suddetta proposta d'acquisto veniva espressamente previsto:

- a) il prezzo complessivo pari ad € 580.000,00, di cui € 20.000,00 corrisposti al momento della sottoscrizione della proposta, a titolo di caparra confirmatoria (a mezzo di assegno consegnato a mani dell'agente immobiliare), € 96.000,00 ad integrazione della caparra da corrispondersi entro il 30.9.2021 presso lo studio del Notaio , con *"facoltà delle parti di riprodurre in tale occasione, il contenuto del presente contratto al fine di aggiungere gli aspetti non disciplinati nello stesso"* ed € 464.000,00 da erogare al momento della stipula dell'atto notarile definitivo (da stipularsi entro la data del 31.1.2022, da parte del proponente o da persona/ente da nominare), con intervento di un ente finanziatore scelto dal proponente;
- b) efficacia della proposta d'acquisto sottoposta alla condizione sospensiva dell'accettazione del finanziamento entro la data prevista per la stipula del contratto preliminare (30.9.2021);
- c) consegna del bene al momento della sottoscrizione del contratto definitivo.

La promittente venditrice ha chiesto in via monitoria il pagamento dell'importo di € 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria lamentando l'inadempimento della promissaria acquirente all'obbligo di presentarsi in data 3.8.2022 per la stipula del contratto di vendita come da diffida ad adempiere del 18.7.2022 e deducendo che quest'ultima si sarebbe sottratta più volte alla stipula del contratto definitivo di compravendita, da ultimo adducendo la necessità di operare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile (necessario per ottenere il leasing di finanziamento).

Con l'odierna opposizione la società promissaria acquirente ha invece lamentato che non si sia mai addivenuto alla stipula del contratto preliminare a causa del comportamento gravemente inadempiente della promittente venditrice odierna convenuta, sostanziatosi nei pretestuosi ostacoli e ripetute dilazioni frapposti dalla medesima, la quale avrebbe in un primo momento dedotto di non essere al corrente che il finanziamento cui era subordinata la proposta di acquisto fosse un leasing e non un mutuo, omettendo di presentarsi al primo incontro fissato per il 3.12.2021 dinanzi al Notaio pur avendo poco prima implicitamente accettato il contenuto della bozza di preliminare predisposta da quest'ultimo cui aveva chiesto di aggiungere soltanto due precisazioni, una delle quali (quella secondo cui la , durante l'esecuzione dei lavori necessari per la modifica di destinazione d'uso, non avrebbe utilizzato le utenze della parte promittente venditrice) chiaramente presupponeva il consenso alla clausola relativa appunto all'esecuzione dei lavori necessari al cambio di destinazione d'uso; essa inoltre avrebbe pretestuosamente negato il benestare alla bozza di preliminare modificata dal Notaio (inviata il 3.12.2021 e il 7.12.2021) proprio per assecondare le sue richieste, sottraendosi nuovamente sia all'incontro del 6.12.2021 sia a quello nuovamente fissato per il



29.12.2021, chiedendo da ultimo per il tramite dei propri legali l'effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile, necessario a suo dire a chiarire la portata dei lavori da effettuarsi a carico di .

per la modifica della destinazione d'uso e per redigere un computo metrico di tali lavori (invero consistenti nella sola realizzazione di una parete in cartongesso, come specificato nella minuta di contratto preliminare) ed infine si sarebbe sottratta persino ai vari appuntamenti fissati per il sopralluogo da lei stessa richiesto.

Ciò premesso, deve innanzitutto osservarsi che il contratto preliminare può *“perfezionarsi mediante un’iniziale proposta d’acquisto sottoscritta successivamente per accettazione, con conseguente incontro della volontà delle parti e conclusione del contratto all’atto in cui il proponente viene a conoscenza di tale adesione”* (ex multis Cass. sent. n. 20653/2005).

Nondimeno, le parti nell'esercizio della propria autonomia negoziale possono stabilire un percorso di formazione del rapporto contrattuale costituito da distinte fasi che porta a parlare di “contratto a formazione progressiva”.

In tali casi, si delinea una successione tra il c.d. preliminare di preliminare - impegno meramente preparatorio concretantesi, come avviene sovente nelle compravendite immobiliari, nell'incontro di proposta di acquisto e accettazione del promittente venditore - il contratto preliminare vero e proprio ed infine il contratto definitivo, in una sorta di ripartizione delle fasi contrattuali cui l'ordinamento riconosce validità ed efficacia.

“La stipulazione di un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valido ed efficace, e dunque non è nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale” (Trib. Termini Imerese n. 439/2021; Corte Appello Palermo, n. 159405/2021; Cass. n. 13958/2024, Cass. n. 36380/2023).

In presenza di contrattazione preliminare relativa, come nel caso di specie, ad una compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione della stipula di un contratto preliminare successiva all'accettazione della proposta di acquisto, il giudice di merito deve, dunque, preliminarmente verificare se tale accordo costituisca già esso stesso contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti ex artt. 1351 e 2932 c.c., ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma



con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento (così la Suprema Corte S.U. n. 4628/2015).

Nel caso di specie è lo stesso tenore della proposta di acquisto, accettata da entrambi i venditori, a confermare che le parti abbiano inteso regolare il rapporto, sorto con lo scambio tra la proposta d'acquisto e l'accettazione, mediante più fasi, cadenzate da un successivo contratto preliminare - da stipularsi secondo espressa previsione della proposta entro il 30.9.2021 - e dal susseguente contratto definitivo da sottoscrivere entro il 31.1.2022.

Nella proposta, invero, era inoltre espressamente previsto che la caparra confirmatoria - di cui € 20.000,00 sono state consegnate al momento della proposta - sarebbe stata integrata con l'ulteriore importo di € 96.000,00 da versarsi al momento della conclusione del contratto preliminare da stipularsi presso lo studio notarile già individuato in seno alla proposta medesima e che era nella facoltà delle parti inserire in quella sede, nel contratto preliminare, aspetti non disciplinati nella proposta.

Con l'incontro tra proposta e accettazione dunque le parti avevano nel caso di specie pattuito un secondo momento "formativo" del contratto preliminare che avrebbe preceduto la stipula di quello definitivo ed in esecuzione di tale accordo ("preliminare di preliminare") è seguito il documentato consequenziale scambio di comunicazioni tra le parti, i rispettivi legali ed il Notaio, incaricato di redigere la bozza del contratto preliminare.

L'accordo costituito dalla proposta d'acquisto accettata da entrambi i venditori integrava una fase preparatoria del contratto preliminare (dove avrebbero dovuto essere disciplinate più dettagliatamente le reciproche obbligazioni assunte), e, quindi, un contratto preliminare di preliminare rispondente all'esigenza delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, che consentisse loro di disciplinare successivamente in modo puntuale i rispettivi obblighi: nel caso di specie risulta vi fosse l'esigenza, oltre che di puntualizzare le modalità ed i tempi di finanziamento del compratore, altresì quella di dare il tempo alla parte venditrice di provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile disciplinandone in modo preciso nel successivo preliminare i tempi).

Anche tale tipologia di vincolo (pur non godendo della tutela specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., come sopra ricordato) soggiace alle regole sulla buona fede contrattuale e sull'inadempimento come da ultimo affermato dalle Sezioni Unite nella citata pronuncia e confermato dalla successiva giurisprudenza di legittimità e di merito: *"La violazione di tale accordo (il preliminare di preliminare, n.d.r.), in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale. Secondo le Sezioni Unite, dunque, ravvisata la valida pattuizione di un vincolo contrattuale finalizzato ad un ulteriore accordo, il rifiuto di contrattare opposto nella seconda*



fase, se immotivato e contrario a buona fede, dà luogo ad un inadempimento di un rapporto obbligatorio già perfezionatosi.” (Cass. n. 12527/2018).

Chiarito tale aspetto, deve rilevarsi, da un lato, che le circostanze inserite nella bozza di preliminare redatta dal Notaio, delle quali la convenuta aveva inizialmente lamentato di non essere stata informata (finanziamento dell’acquisto mediante leasing e modifica di destinazione d’uso a cura e spese dell’acquirente), rientravano proprio nell’ambito di quegli aspetti che, pur non essendo stati originariamente previsti nella proposta, avrebbero potuto dalle parti essere specificate nel successivo contratto preliminare - al pari di quanto avvenuto con riguardo all’obbligo della parte venditrice di portare a termine la pratica di regolarizzazione urbanistica dell’immobile - e, dall’altro lato, che in particolare si trattava di previsioni aggiuntive che nessun aggravio avrebbero comportato per l’odierna convenuta. Quest’ultima invero non ha neppure allegato in che modo sarebbe stata pregiudicata dal finanziamento dell’acquirente mediante leasing anziché con un mutuo, o dal fatto che prima del definitivo avrebbe dovuto erigersi un tramezzo in cartongesso tra il piano cantinato ed il pian terreno a cura e spese integralmente carico della promissaria acquirente, tanto più che nel frattempo - già con la stipula del contratto preliminare - sarebbe stato corrisposto da quest’ultima ad integrazione della caparra l’importo di € 96.000,00 più che sufficiente a garantire la venditrice in caso di successivo eventuale inadempimento della promissaria acquirente.

Appare pretestuosa e contraddittoria la condotta serbata dall’odierna opposta, nelle fasi successive l’accettazione della proposta d’acquisto, tanto da integrare una violazione del canone della buona fede che le parti devono osservare fin dalla fase delle trattative.

La invero, limitandosi a lamentare in modo generico che le due (già più volte citate) condizioni non fossero state esplicitate nella proposta - circostanza tanto pacifica tra le parti quanto irrilevante considerato che l’ulteriore passaggio della stipula del contratto preliminare entro il 30.9.2021 avrebbe dovuto essere destinata come si è detto alla prosecuzione delle trattative per la specificazione di taluni contenuti contrattuali - si è tuttavia sottratta a tutti gli incontri con le altre parti e con il Notaio, manifestando così una volontà meramente ostruzionistica che risulta strumentalmente mirata a fare naufragare ogni sorta di trattativa.

Emerge del resto dalla documentazione in atti (vd. in particolare la e-mail del 7.12.2021 trasmessa alle parti dal Notaio) che in un primo momento la aveva prestato il proprio consenso all’inserimento nel contratto preliminare del riferimento al finanziamento mediante leasing, della clausola relativa alla necessità del cambio di destinazione d’uso e dei relativi lavori (di entrambi gli aspetti era previsto che si facesse carico esclusivamente la promissaria acquirente), tanto che essa aveva chiesto al Notaio di specificare in contratto che durante l’esecuzione dei lavori predetti la promissaria acquirente non avrebbe dovuto utilizzare le utenze della promittente venditrice (precisazione che, come è evidente, presuppone che la medesima fosse d’accordo sull’inserimento



nel preliminare della esecuzione a cura di
uso).

dei lavori necessari al cambio di destinazione di

Privo di ogni giustificazione appare dunque il successivo comportamento della odierna convenuta che, dopo avere ottenuto l'inserimento nella bozza delle precisazioni richieste, ha perseverato nel sottrarsi agli incontri, risultando assente sia a quello del 6.12.2021 sia a quello successivamente fissato del 29.12.2021, durante il quale i suoi legali hanno riferito della sua volontà di subordinare la prosecuzione dell'affare allo svolgimento di un sopralluogo presso l'immobile da parte di un tecnico, incombenza la cui strumentalità - emergente con evidenza dal tenore della bozza predisposta dal Notaio in cui la semplicità dei lavori (elevazione di un tramezzo di cartongesso) era chiaramente specificata in apposita clausola contrattuale - risulta ulteriormente confermata dal fatto che la stessa
, dopo avere ottenuto il consenso delle altre parti anche su questa ennesima pretesa, non ha mai più provveduto ad eseguire il sopralluogo richiesto.

Ebbene, può dunque dirsi che a fronte della collaborazione dimostrata sia dalla promissaria acquirente sia dal comproprietario (anch'esso promittente venditore) - i quali hanno più volte acconsentito alle richieste, dilazioni e rinvii della odierna convenuta - quest'ultima abbia invece tenuto durante le trattative una condotta contraria ai principi di buona fede, integrante grave inadempimento al vincolo sorto a carico della stessa con l'accettazione della proposta di acquisto dell'immobile di Via Da Vinci n. del 23.6.2021.

Per completezza si deve rilevare che nessuna delle due diffide ad adempiere, rispettivamente inoltrate da ciascuna parte all'altra, si sia rivelata idonea a risolvere di diritto ex art. 1454 c.c. il vincolo sorto con l'accettazione della proposta: la diffida del 7.12.2021 inoltrata dai legali di alla Adamo, è stata poi seguita da un comportamento implicitamente revocatorio da parte della stessa la quale, anche successivamente alla data indicata nella suddetta diffida come termine per l'adempimento (29.12.2021), ha continuato a manifestare un inequivocabile interesse all'adempimento tardivo, persistendo nelle trattative con la controparte (anche acconsentendo alla successiva richiesta di sopralluogo) pur di addivenire alla conclusione dell'affare, in tal modo dimostrando di rinunciare all'effetto risolutorio della diffida precedentemente inviata e ormai chiaramente disattesa.

E' in base al principio di autonomia che regola i rapporti di diritto privato che il contraente, il quale abbia inviato alla controparte diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., può sempre, anche dopo la scadenza del termine fissato per l'adempimento, rinunciare alla risoluzione di diritto, con rinuncia che può essere anche implicita, qualora, dopo essersi avvalso della possibilità di risoluzione di diritto, abbia successivamente ritenuto più conforme ai propri interessi procedere all'esecuzione.

Di questo avviso anche la più recente e condivisibile giurisprudenza che, nonostante il tenore letterale dell'art. 1454 c.c., ritiene che, costituendo la diffida una facoltà per il contraente non inadempiente,



questo, dopo l'inutile decorso del termine fissato, ha facoltà di rinunciare - anche attraverso comportamenti concludenti - al suo effetto (Cass. n. 9317/2016; Cass. n. 23315/2007; Cass. n. 4205/2016).

Neppure la diffida inoltrata dalla (per il tramite dell'Avv.) a in data 18.7.2022 appare idonea a conseguire lo scopo di cui all'art. 1454 c.c.

Con il predetto atto invero si diffidava la promissaria acquirente a presentarsi dal Notaio in data 3.8.2022 per stipulare direttamente il contratto definitivo con unico e complessivo pagamento (del saldo del prezzo indicato nella proposta di acquisto), mentre l'obbligo reciprocamente assunto dalle parti in forza del "preliminare di preliminare" sorto dall'accettazione della proposta del 23.6.2021, riguardava esclusivamente la stipula del successivo contratto preliminare, senza tacere che non si era ancora verificata la condizione sospensiva (dell'ottenimento del finanziamento da parte della promissaria acquirente) cui era subordinata l'efficacia della proposta.

Ciò detto, nessun inadempimento è imputabile a con riferimento agli obblighi assunti con la proposta di acquisto del 23.6.2021, mentre come si è diffusamente illustrato è la ad essersi sottratta ingiustificatamente alla stipula del contratto preliminare rendendosi in tal modo inadempiente alle obbligazioni assunte con l'accettazione della predetta proposta.

Deve dunque essere il decreto ingiuntivo n. 818/2023 del 15.2.2023.

Merita inoltre accoglimento la domanda riconvenzionale spiegata dall'odierna opponente essendo stato accertato il grave inadempimento della convenuta al vincolo contrattuale sorto tra le parti in causa in data 23.6.2021/8.7.2021, e la stessa deve quindi essere condannata al pagamento in favore di . dell'importo di € 20.000,00 pari al doppio della caparra da quest'ultima versata in favore della promittente venditrice (nei limiti del 50% dell'importo, in ragione della quota di comproprietà della stessa venditrice inadempiente).

Com'è noto *"il recesso previsto dal secondo comma dell'art. 1385 c.c. configura uno strumento speciale di risoluzione del contratto, collegato alla pattuizione di una caparra confirmatoria - quale determinazione convenzionale del danno risarcibile - e postula necessariamente l'inadempimento dell'altro contraente, di cui quello non inadempiente può avvalersi in luogo dell'azione di adempimento o di quella generale di risoluzione previste dall'art. 1453, primo comma, c.c."* (ex multis Cass. 2435/1988).

Invero, la disciplina dettata dal secondo comma dell'art. 1385 c. c. non deroga alla disciplina generale sulla risoluzione per inadempimento ex artt. 1455 c.c. e consente, dunque, il recesso di una parte, con ristoro sulla caparra prestata, solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente (Cass. 398/1989).

In altri termini, la caparra confirmatoria consiste in una quantificazione e liquidazione convenzionale del danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente che intenda esercitare il potere



di recesso conferitole *ex lege* “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” (*ex multis* Cass. 8417/2016).

La natura della caparra confirmatoria e l'alternatività del rimedio *ex art.* 1385 c.c. rispetto a quello della risoluzione e del risarcimento secondo le regole generali, impedisce di cumulare la richiesta restitutiva con la pretesa di ulteriori e maggiori danni.

Nel caso di specie la parte opponente ha chiesto accertarsi il grave inadempimento della promittente venditrice - accertamento cui come si è detto è subordinato anche il rimedio di cui all'art. 1385 c.c. - e la condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra ricevuta, dimostrando in tal modo chiaramente, nonostante la promiscuità dei termini utilizzati (che non assume rilevanza visto il potere di qualificazione giuridica attribuito al giudice) di volere esercitare il proprio diritto di recesso ai sensi dell'art. 1385 comma 2 c.p.c.

Né costituisce circostanza ostativa il fatto (incontestato) che la promittente venditrice non abbia mai incassato l'assegno consegnato da all'agente immobiliare a titolo di caparra confirmatoria.

Giova al riguardo osservare che “*La caparra confirmatoria ben può essere costituita mediante la consegna di un assegno bancario, perfezionandosi l'effetto proprio di essa al momento della riscossione della somma recata dall'assegno e, dunque, salvo buon fine, essendo, però, onere del prenditore del titolo, dopo averne accettato la consegna, di porlo all'incasso. Ne consegue che il comportamento dello stesso prenditore, che ometta di incassare l'assegno e lo trattenga comunque presso di sé, è contrario a correttezza e buona fede e tale da determinare l'insorgenza a suo carico degli obblighi propri della caparra, per cui il prenditore, ove risulti inadempiente all'obbligazione cui la caparra si riferisce, sarà tenuto al pagamento di una somma pari al doppio di quella indicata nell'assegno*” (Cass. n. 19801/2021).

Nel caso di specie non risulta che la promittente venditrice, odierna convenuta, si sia mai attivata per farsi consegnare l'assegno conservato a sua disposizione presso l'agente immobiliare, né al momento dell'accettazione né successivamente; ed è rimasta sfornita di prova la circostanza che ciò sia dipeso dal rifiuto dell'agenzia. Invero, dalla copia di messaggi “WhatsApp” depositati dalla stessa convenuta emerge al contrario che l'assegno sia rimasto depositato presso l'agenzia immobiliare a disposizione della convenuta fino al mese di luglio 2022, quando è stato il legale di e non la a chiederne la restituzione visto il naufragio delle trattative.

Ne deriva che anche tale condotta omissiva serbata dalla promittente venditrice con riguardo all'assegno consegnato dall'odierna opponente, appare finalizzata a sottrarsi alla forza del vincolo contrattuale e, quindi, contraria a correttezza e buona fede e della stessa non può certamente oggi



giovarsi l'odierna convenuta per sottrarsi al peso delle conseguenze risarcitorie del proprio inadempimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositivo, alla stregua dei criteri indicati dal D.M. 55/2014 e successive modifiche (parametri massimi, valevoli per cause di valore ricompreso nello scaglione entro 26.000,00 euro).

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis* così provvede:

- in accoglimento dell'opposizione spiegata dalla _____ revoca il decreto ingiuntivo n. 818/2023 emesso il 15.2.2023 dal Tribunale di Palermo (R.G. n. 14616/2022);
- in accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata dall'opponente, dichiara lo scioglimento del vincolo contrattuale del 23.6.2021/8.7.2021 per effetto del recesso manifestato da _____ ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c.,
- condanna _____ al pagamento in favore di _____ . dell'importo di € 20.000,00;
- condanna _____ alla rifusione delle spese di lite in favore della _____ che si liquidano in € 7.617,00, oltre IVA, CPA e rimborso spese forfettarie come per legge.

Così deciso in Palermo il 17 gennaio 2025

Il Giudice

Sara Monteleone

