



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, TERZA SEZIONE CIVILE, in persona dei Magistrati:

Carlo Breggia

Presidente relatore

Marco Cecchi

Consigliere

Antonio Picardi

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **749/2022** promossa da:

Parte_1 (C.I. *C.F._1*) con il patrocinio dell'Avv. GRANUCCI
GIANLUCA

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_1 (C.I. *C.F._2*) con il patrocinio dell'Avv. TANCREDI
PATRIK

PARTE APPELLATA

Controparte_2 (C.I. *C.F._3*) con il patrocinio dell'Avv. GRANUCCI
GIANLUCA

PARTE APPELLANTE INCIDENTALE

avverso

la sentenza n. 226/2022 emessa dal Tribunale di Lucca in data 11/03/2022.

CONCLUSIONI

In data 04/03/2025 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante: *“Piaccia all’Ecc.ma Corte d’Appello adita, contrariis reiectis previa istruttoria del caso, previa ogni e più utile declaratoria del caso e di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale, in accoglimento dell’appello proposto, in via preliminare e nel rito dichiarare la inesistenza e/o nullità della sentenza n. 226/2022 emessa dal Tribunale di Lucca il 11/03/2022; in via principale riformare la sentenza impugnata e per l’effetto respingere la domanda proposta dalla Attrice CP_1 perché infondata sia in fatto che in diritto. Per l’effetto e conseguentemente accogliere la domanda riconvenzionale proposta da Parte_1 e quindi condannare controparte CP_1 a (1) risarcire i danni emersi così come provati in corso di causa parametrati all’importo della caparra confirmatoria e (2) alla restituzione della caparra confirmatoria versata e quindi (1+2) restituire a Parte_1 il doppio della caparra confirmatoria, come rideterminata in parte espositiva o nella minore somma che sarà di giustizia conformemente al preliminare, detratto quanto per occupazione (48.500 versati a titolo caparra confirmatoria per 2 = 97.000,00 detratti 58 mesi per 800,00 a titolo indennizzo occupazione 46.400,00 e così = residuo da avere da parte Parte_1 per euro 50.600,00 oltre ad euro 1.400,00 di IMU+accessori pagati da Parte_1 con rivalutazione monetaria ed interessi decorsi dalla domanda al saldo.*

In tutti i casi con condanna dell’appellata al pagamento delle spese, competenze ed accessori di legge di entrambi i giudizi per parte Parte_1 del grado di appello per CP_2 .

Per la parte appellante incidentale: *“Piaccia all’Ecc.ma Corte d’Appello adita, contrariis reiectis previa istruttoria del caso, previa ogni e più utile declaratoria del caso e di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale, in accoglimento dell’appello proposto, in via preliminare e nel rito dichiarare la inesistenza e/o nullità della sentenza n. 226/2022 emessa dal Tribunale di Lucca il 11/03/2022; in via principale riformare la sentenza impugnata e per l’effetto respingere la domanda proposta dalla Attrice CP_1 perché infondata sia in fatto che in diritto. Per l’effetto e conseguentemente accogliere la domanda riconvenzionale proposta da Parte_1 e quindi condannare controparte CP_1 a (1) risarcire i danni emersi così come provati in corso di causa parametrati all’importo della caparra confirmatoria e (2) alla restituzione della caparra confirmatoria versata e quindi (1+2) restituire a Parte_1 il doppio della caparra confirmatoria, come rideterminata in parte espositiva o nella minore somma che sarà di giustizia conformemente al preliminare, detratto quanto per occupazione (48.500*

*versati a titolo caparra confirmatoria per 2 = 97.000,00 detratti 58 mesi per 800,00 a titolo indennizzo occupazione 46.400,00 e così = residuo da avere da parte **Parte_1** per euro 50.600,00 oltre ad euro 1.400,00 di IMU+accessori pagati da **Parte_1** con rivalutazione monetaria ed interessi decorsi dalla domanda al saldo.*

*In tutti i casi con condanna dell'appellata al pagamento delle spese, competenze ed accessori di legge di entrambi i giudizi per parte **Parte_1** del grado di appello per **CP_2** .*

Per la parte appellata: *“Voglia l'Eccellentissima Corte di Appello adita, giudicando in secondo grado, Rigettare in ogni sua parte l'Atto di Appello e Citazione e l'Intervento adesivo ex ad verso proposto per tutti i motivi di infondatezza ed illegittimità sopra indicati, e conseguentemente, confermare l'impugnata Sentenza n. 226/2022 emessa dall'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Lucca, nel procedimento R.G. 1387/2017.*

In ogni caso, con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi del giudizio e del giudizio ex art. 283 e 351, comma 3, c.p.c., conclusosi con l'udienza del 11.03.22.

Qualora le controparti provvedessero al deposito di argomentazioni estranee alla fase giudiziale in essere, parte appellata richiede, sin d'ora, la fissazione di nuova udienza per la discussione delle suddette deduzioni”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I. Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. **Controparte_1** domandava, nei confronti di **Parte_1** e **Controparte_2** l'accertamento di inadempimento contrattuale, la risoluzione del contratto e la condanna al risarcimento dei danni per illegittima occupazione di immobile e per l'annullamento di un contratto preliminare di compravendita, stipulato il 7.12.2012, con immediata restituzione dell'immobile e autorizzazione a trattenere i canoni versati dai resistenti a titolo di indennizzo per illegittima occupazione.

Il contratto aveva ad oggetto un immobile sito in Santa Croce sull'Arno (PI) che la **CP_1** prometteva di vendere al **Parte_1** e alla **CP_2** i quali promettevano di acquistarlo per complessivi € 176.000,00. L'atto definitivo doveva essere stipulato entro il 15.1.2016. Inoltre, veniva concesso immediatamente ai resistenti l'immissione nel possesso dell'immobile a fronte del versamento di una caparra confirmatoria di € 39.500 (€3.500 alla stipula del preliminare ed €1.000 al mese per 36 mensilità).

La CP_1 sosteneva che il contratto definitivo non era poi stato stipulato a causa dell'incapienza dei promissari acquirenti, che non erano stati in grado di versare la restante somma pattuita di €136.500,00. Infatti, dopo aver atteso diversi mesi una qualche forma di attivazione da parte dei Parte_2 in data 13.7.2016, la CP_1 aveva diffidato le controparti, mediante raccomandata a/r, a presentarsi il 4 agosto 2016 dinanzi al notaio per la stipula del definitivo; tuttavia, gli stessi non si erano presentati con la somma pattuita. La ricorrente allora, il 24.08.2016 esercitava il diritto alla risoluzione del contratto ex art. 1454 c.c. e intimava l'immediato rilascio dell'abitazione.

I resistenti non riscontravano le richieste della CP_1 che, nel marzo 2017, citava gli stessi dinanzi al Tribunale di Lucca.

Si costituiva in giudizio il solo resistente Parte_1 contestando le pretese della ricorrente e sostenendo che il definitivo non era stato stipulato a causa della mancata cancellazione dell'ipoteca da parte della promissaria venditrice. Il resistente affermava di aver continuato ad abitare nell'immobile *de quo* sino al mese di ottobre 2017 e di aver continuato a pagare i canoni stabiliti nel contratto sino ad ottobre 2016, data della comunicazione della risoluzione del contratto da parte della promittente venditrice. Lamentava poi il danno cagionato dalla perdita dell'importo di € 48.500,00 versato come caparra confirmatoria, di cui chiedeva, in via riconvenzionale, la restituzione a titolo di risarcimento danni.

La causa veniva istruita mediante l'escussione di testi e produzioni documentali.

All'udienza dell'11 marzo 2022, la causa veniva decisa con sentenza a verbale ex art. 281-sexies c.p.c.

II. Il Tribunale di Lucca, con sentenza n. 226/2022, emessa in data 11/03/2022, così statuiva:

“1) Dichiara la risoluzione del contratto preliminare di cui all'allegato 1 di parte attrice, per fatto e colpa di parte convenuta;

2) Autorizza di conseguenza parte attrice a ritenere le somme versate da parte convenuta a titolo di caparra confirmatoria e le somme ulteriori versate dopo il 15/1/2016 sino al mese di settembre 2016 compreso;

3) Accerta la debenza di parte attrice nei confronti dei convenuti relativamente alla rifusione della somma da questi ultimi pagata di € 1.400,00 oltre rivalutazione e interessi dalla domanda al saldo effettivo;

4) Operata la compensazione con la predetta somma dovuta a parte convenuta di € 1.400,00, condanna parte convenuta al pagamento, in favore di parte attrice, della residua complessiva somma di € 12.600,00 a titolo di risarcimento per occupazione illegittima, oltre a rivalutazione e interessi come per legge dalla domanda al saldo effettivo;

5) Rigetta le ulteriori domande di parte attrice, in quanto non provate;

6) Rigetta le ulteriori domande riconvenzionali di parte convenuta;

7) Condanna entrambi i convenuti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese processuali di parte attrice, che liquida in complessivi € 8.000,00 per compenso ed € 739,52 per esborsi, oltre a rimborso spese generali, I.V.A. – se dovuta – e C.P.A. come legge, in distrazione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario”.

Il Tribunale, innanzitutto, evidenzia l’inammissibilità della *mutatio libelli* operata dal convenuto, avendo questi modificato la domanda di restituzione della caparra nella domanda di restituzione del suo doppio, al momento della precisazione delle conclusioni.

Nel merito, il giudice di prime cure ritiene che, non essendo previsto un termine preciso riguardo alla cancellazione dell’ipoteca e sussistendo, viceversa, il termine di 10 giorni prima della vendita per la stipula e la consegna dei documenti del mutuo da parte dei *Parte_2* la cancellazione dell’ipoteca poteva anche seguire la stipula del mutuo e la consegna dei documenti al notaio. Pertanto, non essendo stati consegnati al notaio i documenti del mutuo nel termine previsto, la responsabilità per inadempimento e per la conseguente mancata stipula del contratto è attribuita ai *Parte_2* anche alla luce dell’art. 6 del preliminare: “*Nell’ipotesi che alla data del rogito notarile la parte promittente acquirente non abbia ottenuto il mutuo citato al successivo art. 7.b) o che non abbia le necessarie risorse per poter saldare il prezzo pattuito [...] il presente contratto si intenderà risolto per colpa e fatto della stessa PPA, con il diritto della PPV di trattenere, ex art. 1385/II comma c.c., tutte le somme versate a titolo di caparra confirmatoria e di cui al punto 7.a) ...*”.

Il Tribunale, dunque, ritiene sussistente il diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria versata all’attrice promittente venditrice (somme versate dai convenuti sino alla data del 15/1/2016). A tale somma si aggiungono € 1.000,00 contemplati dall’art. 6 e il risarcimento per i danni ulteriori da illegittima occupazione dell’immobile per il periodo dal mese di settembre 2016 (pacificamente ultima data di pagamento mensile da parte dei convenuti) sino alla data di rilascio dell’immobile, avvenuta il 20.10.2017, in quanto

l'immobile doveva essere riconsegnato “*immediatamente*”, giusta il disposto dell'art. 6 del preliminare. Il risarcimento del danno da illegittima occupazione è liquidato nella somma indicata da parte attrice di € 13.000,00, corrispondente al canone mensile di locazione dello stesso immobile.

Inoltre, il giudice di primo grado accoglie la domanda riconvenzionale di parte convenuta riguardante l'IMU, condannando la CP_1 alla rifusione della somma esborsata dai Parte_2 pari ad € 1.400,00.

Infine, rigettata la domanda di ulteriore risarcimento dei danni dell'attrice, in quanto non provata e le altre domande dei convenuti, opera la compensazione e condanna Parte_2 a pagare alla CP_1 €12.600,00 (€13.000 + €1.000 - €1.400) oltre spese.

III. Con atto di citazione del 21 aprile 2022, Parte_1 (di seguito anche appellante principale) ha convenuto in giudizio, innanzi questa Corte di Appello, Controparte_1, proponendo gravame avverso la suddetta sentenza per i seguenti cinque motivi di appello:

- 1) “*Sulle domande tardivamente proposte dalla CP_1* . Il giudice di primo grado avrebbe errato nel ritenere provato il danno da illegittima occupazione per la “somma indicata da parte attrice di euro 13.000,00” oltre alla somma di euro 1.000,00 a titolo di inadempimento. Ciò sarebbe in contrasto con la precedente richiesta di ritenzione da parte della CP_1 della caparra confirmatoria in qualità di risarcimento del danno subito, poiché si tratterebbe di doppio risarcimento per il medesimo danno, in contrasto con il 1385, 2° comma;
- 2) “*Erra il Giudice di prima facie a ritenere sussistente la mutatio libelli*”. In prime cure il giudice avrebbe errato nel ritenere sussistente la *mutatio libelli* tra le domande proposte in via riconvenzionale nella comparsa di costituzione e quelle poi precisate in sede di conclusionale e all'udienza di precisazione delle conclusioni;
- 3) “*Sul ritenuto inadempimento della parte Parte_2 e sulle reali responsabilità dell'inadempimento di CP_1* . Il Tribunale avrebbe errato nel ritenere Parte_1 e CP_2 responsabili dell'inadempimento del contratto in esame, poiché essi non avevano l'obbligo di stipulare un mutuo ed in assenza di mutuo non avevano l'obbligo di trasmettere tale documentazione allo studio notarile 10 giorni prima del rogito. La cancellazione dell'ipoteca, invece, doveva avvenire

obbligatoriamente prima della data del pubblico atto, pertanto, l'inadempimento sarebbe in primis della CP_1

- 4) *“Arbitraria ed erronea interpretazione da parte del giudice delle risultanze probatorie in aperta violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c.”*. Il Giudice avrebbe dovuto ammettere le prove chieste e capitolate dall'appellante;
- 5) *“Violazione dell'art. 24 costituzione ed erronea ed ingiusta valutazione delle prove”*. Non ammettendo le prove richieste dalla odierna appellante, il Giudice avrebbe violato l'art. 24 della Costituzione, che tutela il diritto di difesa del cittadino, con conseguente nullità del processo.

È stata dunque formulata dall'appellante richiesta di riforma della sentenza gravata, in accoglimento delle conclusioni come in epigrafe trascritte, con condanna della controparte alla rifusione delle spese di lite.

IV. Si è costituita poi, il 9 maggio 2022, Controparte_2, con un atto che viene definito dalla parte stessa “comparsa di costituzione e risposta ed appello adesivo”, con cui la CP_2 si “costituisce in via adesiva” e chiede la riforma della sentenza per le stesse ragioni già fatte valere dall'appellante principale Parte_1 proponendo appello adesivo per gli stessi motivi dell'appellante principale, a cui si riporta.

V. Controparte_1 (di seguito anche appellata) nel costituirsi in giudizio, ha contestato tutto quanto *ex adverso* dedotto, chiedendo la conferma della sentenza di primo grado, come da conclusioni trascritte in epigrafe.

VI. La causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 4 marzo 2025, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte a seguito di trattazione scritta, con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

In via preliminare, occorre precisare che il Parte_1 con l'atto di citazione che instaura il presente giudizio, erroneamente non ha citato la CP_2 anche se avrebbe dovuto farlo. Ad ogni modo, la stessa si è costituita già il 9 maggio 2022, svolgendo un appello “adesivo”, il quale non può che considerarsi un appello incidentale; pertanto, il vizio di citazione dell'appello principale risulta sanato e non vi è stata la necessità di ordinare l'integrazione del contraddittorio *ex art. 331 c.p.c.*

*

L'appello principale e l'appello incidentale risultano solo in minima parte fondati per le ragioni di seguito esposte. Essi saranno trattati congiuntamente, in quanto identici.

1. Occorre innanzitutto esaminare il **terzo motivo** di gravame che, vertendo sulla responsabilità per l'inadempimento del contratto *de quo*, è logicamente preliminare alle altre doglianze.

Con tale motivo gli appellanti impugnano la sentenza nella parte in cui ha ritenuto che la mancata stipulazione del contratto definitivo fosse da addebitare all'inadempimento degli stessi appellanti. Quest'ultimi, in particolare evidenziano che essi non avevano l'obbligo di stipulare un mutuo e, in assenza di mutuo, non avevano l'obbligo di trasmettere tale documentazione allo studio notarile dieci giorni prima del rogito. Sostengono poi che vi sarebbe stato un terzo acquirente interessato all'acquisto, che erano pronti a nominare. La cancellazione dell'ipoteca, invece, doveva avvenire obbligatoriamente prima della data del pubblico atto e poiché non vi era stata, l'inadempimento sarebbe stato *in primis* della

CP_1

Il motivo è infondato e deve essere rigettato.

1.1 Questa la ricostruzione cronologica dei fatti risultante da tutti gli atti di causa:

- nel contratto preliminare stipulato il 7.12.2012, le parti pattuivano che l'atto definitivo di compravendita doveva essere stipulato non prima del 7.12.2015 ed entro il 15.1.2016;

- il 15.1.2016 non veniva stipulato il contratto definitivo;

- il 13.7.2016 la CP_1 diffidava le controparti, mediante raccomandata a/r, a presentarsi il 4.08.2016 dinanzi al notaio per la stipula del definitivo;

- con pec dell'1.8.2016 il legale del solo Parte_1 richiedeva, sia una ridefinizione del preliminare entro il 30.09.2016, sia un'ulteriore proroga per la sottoscrizione del definitivo fino al 15.1.2017;

- il 4.08.2016 soltanto il Parte_1 per parte acquirente si presentava presso il notaio, oltre la CP_1 e il contratto definitivo non veniva concluso;

- con pec del 5.08.2016 il legale del Parte_1 sollecitava una risposta alle sue precedenti richieste dell'1.08.2016;

- il 24.08.2016 la CP_1 comunicava l'avvenuta risoluzione del contratto *ex art.*

1454 c.c. ed intimava il rilascio immediato dell'immobile (v. doc. 7 *Parte_1* ;

- con pec del 12.09.2016, il legale del *Parte_1* replicava alla precedente comunicazione della *CP_1* e insisteva nelle richieste di ridefinizione del preliminare e di proroga del termine per la sottoscrizione del definitivo;

- *Parte_1* e *CP_2* rilasciavano l'immobile il 26.10.2017 (v. verbale di riconsegna chiavi, doc. 8 *Parte_1* avendo pagato un canone di occupazione fino al settembre 2016.

1.2 Ebbene, correttamente il Tribunale ha ritenuto che la responsabilità per la mancata stipula del contratto definitivo sia da ascrivere all'inadempimento dei *Parte_2* sebbene la motivazione vada in parte integrata come di seguito esposto.

È pur vero che i promittenti acquirenti avrebbero potuto o acquistare l'immobile senza un mutuo, oppure cedere il preliminare ad un terzo, ma né il *Parte_1* né la *CP_2* hanno fatto niente di tutto ciò.

Innanzitutto, il primo termine previsto nel contratto preliminare per la stipulazione del definitivo (15.1.2016) spirava senza che i promittenti acquirenti indicassero neppure il notaio di fiducia da cui voler redigere l'atto. Gli stessi, invero, se non avessero voluto stipulare un mutuo, avrebbero dovuto comunque indicare il notaio di fiducia da cui presentarsi con assegno circolare per pagare la somma di prezzo pattuita o per nominare un terzo e stipulare il definitivo (v. art. 7 del contratto). In sostanza, qualora fossero stati in grado di acquistare l'abitazione, non avrebbero dovuto fare altro che convocare la proprietaria presso un notaio di propria fiducia ed inviare la documentazione necessaria per procedere alla stipula; la proprietaria, a questo punto, si sarebbe attivata per le pratiche di cancellazione dell'ipoteca, che si doveva intervenire "prima della data di stipula" del rogito, ma che poteva essere anche soltanto il giorno precedente. A tacer del fatto che, di regola, la cancellazione di un'ipoteca avviene quasi contestualmente alla vendita dell'immobile, poiché il venditore deve disporre delle somme necessarie per l'estinzione della stessa, che, di regola, ottiene con il versamento del prezzo.

In altre parole, alla luce di tali fatti, non è verosimile che il contratto definitivo non sia stato concluso per la mancata cancellazione dell'ipoteca, quanto piuttosto poiché i promittenti acquirenti non avevano le risorse necessarie per poter saldare il prezzo pattuito e non erano quindi in grado di adempiere all'obbligazione derivante dal preliminare.

Peraltro, diversi mesi dopo, alla luce della mancata attivazione dei promittenti acquirenti, è la stessa **CP_1** ad indicare sia una data (4.08.2016) sia il notaio per addivenire alla stipula del definitivo e anche in tale occasione i **Parte_2** risultavano comunque sprovvisti degli strumenti per stipulare il definitivo. Risulta, infatti, che dinanzi al notaio si presentava il solo **Parte_1** fatto pacifico) senza assegno circolare per il pagamento del prezzo, senza la **CP_2** o una delega della stessa, senza un eventuale terzo a cui cedere il contratto e, comunque, senza alcun documento volto a provare la volontà e la possibilità dei promittenti acquirenti di acquistare l'immobile *de quo* o di cedere ad un terzo il contratto.

1.3 Inoltre, le pec del (solo) **Parte_1** risultano soltanto successive (agosto 2016) sia alla data prevista per la stipula del definitivo (15.1.2016) sia alla diffida ad adempiere (13.7.2016). Per di più, in esse si richiede una ridefinizione del preliminare ed una proroga del termine per la conclusione del definitivo. Pertanto, tali pec non rilevano per dimostrare l'adempimento dei **Parte_2** né tantomeno provano l'inadempimento della **CP_1**. Al contrario, da tali missive si evince che gli odierni appellanti, all'1.08.2016, non erano in grado di adempiere alla loro obbligazione di pagamento del prezzo e chiedevano un ulteriore rinvio.

In definitiva gli odierni appellanti: non hanno mai intimato alla **CP_1** di addivenire alla stipula, indicato un'effettiva data per il definitivo, indicato un notaio di fiducia, fornito la documentazione attestante la sottoscrizione di un mutuo, non si sono presentati con assegno circolare presso il notaio né si sono presentati con un terzo da nominare. Insomma, è evidente che essi non hanno mai offerto il prezzo pattuito o comunque di adempiere alla loro obbligazione principale al fine di addivenire alla stipula del definitivo. Se essi avessero avuto la disponibilità (direttamente o indirettamente) del prezzo pattuito, il contratto definitivo di compravendita sarebbe stato concluso.

Da tutte le ragioni sopra esposte deriva che il contratto preliminare in esame non è stato adempiuto – e di conseguenza il definitivo non è stato concluso – per responsabilità dei promittenti acquirenti.

Il terzo motivo d'appello, dunque, deve essere rigettato, con conseguente conferma del diritto della **CP_1** a ritenere la caparra confirmatoria di €39.500,00 prevista all'art. 7 del preliminare, per inadempimento dei **Parte_2**

2. Con il **primo motivo** di gravame gli appellanti si dolgono della sentenza nella parte in cui ha ritenuto provato “*il danno da illegittima occupazione per la somma indicata da parte attrice di euro 13.000,00 oltre alla somma di euro 1.000,00 a titolo di inadempimento*” (v. pp. 13-14 dell’atto di citazione in appello).

Ad avviso degli appellanti, la complessiva richiesta di € 14.000,00 della CP_1 a titolo di risarcimento del danno sarebbe in contrasto con la precedente richiesta di ritenzione della caparra confirmatoria. Si tratterebbe, infatti, di doppio risarcimento per il medesimo danno, in contrasto con l’art. 1385, 2° comma c.c.

Il motivo deve essere in parte accolto per le ragioni di seguito esposte.

È necessario innanzitutto precisare la corretta qualificazione giuridica del contratto in esame e della domanda svolta dalla CP_1

2.1 Il contratto *de quo*, stipulato il 7 dicembre 2012, è intitolato espressamente dalle parti come “Preliminare di compravendita” e prevede l’immediata concessione del godimento dell’immobile (le parti stesse parlano di “periodo di locazione” all’art. 8) con l’obbligo di acquistare, in capo agli appellanti, non prima di tre anni ed entro il 15 gennaio 2016. Le difese, in modo alquanto sbrigativo, parlano genericamente - ed impropriamente - di “rent to buy” ma tale definizione ricondurrebbe il contratto ad uno specifico tipo contrattuale, disciplinato oggi specificamente dal d.l. 133/2014.

Il cosiddetto “rent to buy”, infatti, è stato introdotto e disciplinato con il d.l. 133/2014, che lo definisce come il contratto che prevede l’immediata concessione del godimento di un immobile con il diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento una parte di canone indicata nel contratto. Nel contratto così tipizzato, l’acquisto dell’immobile non costituisce un obbligo per il conduttore, bensì una facoltà, un diritto che egli è libero di esercitare o meno. Nel caso di specie, viceversa, è stato previsto un obbligo di acquistare in capo agli appellanti (ciò è pacifico, la CP_1 si obbliga a vendere e i Parte_2 si obbligano ad acquistare e, come sopraccennato, il contratto stesso è intitolato “preliminare di compravendita”). Pertanto, il contratto in esame si discosta dal c.d. *rent to buy* per un elemento qualificante. Un così rilevante elemento differenziale non permette di ricomprendere il contratto nel novero dei contratti c.d. *rent to buy*. E, invero, come osservato anche in dottrina, il *rent to buy* deve essere tenuto distinto dalla locazione a cui accede un preliminare.

A ben vedere, dunque, l'operazione in causa è in realtà un collegamento di contratti, dove un contratto di locazione è collegato ad un contratto preliminare di compravendita. Il contratto di locazione e il preliminare mantengono la loro individualità e la loro causa, senza fondersi in un'unica figura negoziale, pur essendo entrambi posti in essere al fine di realizzare una determinata finalità unitaria (l'acquisto del bene dopo un periodo di locazione). Dalla lettera stessa del contratto si evince che l'intenzione delle parti è stata proprio quella di collegare il contratto di locazione (di durata triennale) ed il contratto preliminare di compravendita, in modo da addivenire all'acquisto (obbligatorio) dell'immobile dopo il periodo di locazione, imputando i canoni al pagamento del prezzo.

In definitiva, vi è un elemento qualificante atipico (obbligo di acquistare e non diritto di acquistare) che non permette di ricondurre il contratto in esame al c.d. "rent to buy" né alla disciplina del d.l. 133/2024, bensì, si tratta di due contratti collegati: locazione e preliminare di vendita. Ne deriva che a ciascun contratto si applica la propria disciplina, salvo l'applicazione del principio *simul stabunt simul cadent*.

2.2 Per quanto attiene poi alla qualificazione giuridica della domanda svolta dall'appellata, la CP_1 sostiene di avere diritto "*in qualità di venditore, non solo a recedere dal contratto e ad incamerare la caparra, ma anche ad ottenere dai promittenti acquirenti inadempienti, il pagamento di una indennità di occupazione sino al momento della restituzione del bene*" (v. p. 9 comparsa di costituzione e risposta). L'attrice anche in primo grado chiedeva impropriamente un "indennizzo per illegittima occupazione dell'immobile" (v. p. 6 atto di citazione in primo grado) che talvolta, più correttamente, chiamava "una indennità di occupazione sino al momento della restituzione del bene". Essa, pur chiamando la sua pretesa in modi diversi, chiede sostanzialmente di essere remunerata dai Parte_2 per tutto il tempo in cui essi hanno continuato ad abitare nell'immobile anche a seguito della mancata stipula del definitivo.

A ben vedere dunque, non si tratta tanto di una domanda di risarcimento del danno da illegittima occupazione dell'immobile (nonostante spesso sia così denominata frettolosamente da tutte le parti in causa) quanto, piuttosto, di una domanda ai sensi dell'art. 1591 c.c., previsto in materia di locazione, per danno da ritardata restituzione dell'immobile.

Infatti, come precisato anche nella recente pronuncia delle SSUU n. 33645/2022, "*Nel caso di sopravvenuto venir meno del titolo, che ab origine giustificava l'occupazione dell'immobile, viene in rilievo la disciplina delle fattispecie di estinzione del rapporto*

contrattuale. L'art. 1591 cod. civ. in particolare, per ciò che concerne la locazione, prevede per la protrazione del godimento da parte del conduttore, a scapito di quello del proprietario, l'obbligo del pagamento del corrispettivo fino alla riconsegna".

Occorre sottolineare che nel caso di specie l'occupazione non era avvenuta in forza di un titolo nullo, né in assenza di un titolo; al contrario, vi era un titolo che *ab origine* giustificava l'occupazione: il contratto di locazione (collegato al preliminare) in esame. Quindi, innanzitutto, non si è in una ipotesi di danno da illegittima occupazione, la quale si configura nel caso di assenza di titolo o in presenza di titolo nullo. In secondo luogo, viene in rilievo la disciplina dettata dall'art. 1591 c.c., poiché siamo dinanzi ad un contratto di locazione, in cui viene concesso il godimento dell'immobile a fronte di un corrispettivo. Peraltro, come già evidenziato (v. § 2.1) le parti stesse parlano espressamente di "periodo di locazione" (v. art. 8 del contratto). Insomma, al contratto di locazione in esame, collegato al preliminare di vendita, si applica la disciplina della locazione e viene qui in rilievo, in particolare, l'art. 1591 c.c., secondo il quale *"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno"*.

In conclusione, la domanda dell'attrice **CP_1** deve essere qualificata sostanzialmente come richiesta di risarcimento del danno per ritardata restituzione dell'immobile *ex art. 1591 c.c.*

2.3 Inquadrata nei suddetti termini la fattispecie in esame, gli appellanti devono essere condannati al risarcimento del danno da ritardata restituzione dell'immobile (e non da illegittima occupazione) in quanto è pacifico che essi abbiano restituito l'immobile soltanto ad ottobre 2017 anziché a gennaio 2016, quando, non essendo stato concluso il contratto definitivo, avrebbe dovuto esserci l'immediata riconsegna dell'immobile (v. art. 6 del contratto).

Parte_1 e **CP_2** sono pertanto tenuti a pagare alla **CP_1** il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna.

È d'uopo sottolineare che, riqualificata la domanda come domanda di risarcimento del danno per ritardata restituzione dell'immobile *ex art. 1591 c.c.* e ricondotto il diritto (risarcitorio) sostanziale spettante alla **CP_1** non già all'inadempimento dell'obbligo di comprare, ma a quello di rilasciare il bene, non c'è violazione dell'art. 1385 c.c., poiché la caparra confirmatoria (v. § 1) risarcisce solo il primo profilo (inadempimento dell'obbligo di comprare) e non il secondo (obbligo di restituire il bene).

Di conseguenza, il primo motivo di gravame, che censura la condanna ad un asserito doppio risarcimento del danno, non coglie nel segno. I *Parte_2* infatti, perdono la caparra a causa del loro inadempimento dell'obbligo di comprare (v. § 1) e devono essere condannati al risarcimento del danno per ritardata restituzione dell'immobile ex art. 1591 c.c.. È pur vero, però, che la fattispecie doveva essere inquadrata nei termini suddetti e, di conseguenza, la motivazione deve essere corretta. Da tali rilievi deriva, inoltre, una diversa e minore quantificazione del risarcimento del danno rispetto quanto statuito in prime cure.

2.4 Per l'individuazione del *quantum* del risarcimento del danno da ritardata restituzione, occorre far riferimento al contratto in esame ed a quanto affermato dagli stessi appellanti. Quest'ultimi, nella comparsa di primo grado dichiarano “euro 800,00/mese, costo convenuto dalle parti per ristoro dell'utilizzo del bene” e invero ciò si evince altresì dall'art. 6 del contratto (v. “opzione n. 1”) in cui, tra le altre cose, si prevede che la differenza tra € 1.000 ed €200 (ossia €800) sono dovuti “a titolo di indennità di occupazione”. Il corrispettivo convenuto per l'occupazione e il godimento del bene è pari, dunque, ad €800 al mese. Sul punto si precisa che, come si evince da un attento esame del contratto, il corrispettivo di €1.000 mensile versato dai *Parte_2* nei primi 36 mesi (da gennaio 2013 a dicembre 2015) costituiva l'importo necessario per completare il versamento rimanente della caparra confirmatoria di €36.000, cionondimeno l'indennità per occupazione dell'immobile veniva considerata dalle parti pari ad €800 al mese.

Pacificamente, poi, i conduttori appellanti sono rimasti nell'immobile senza pagamento di alcun canone da ottobre 2016 a ottobre 2017, per un totale di 13 mesi e risultano quindi debitori nei confronti della *CP_1* per €10.400,00 (800,00/mese per 13 mesi). A tale somma occorre però sottrarre quanto pagato in eccesso dagli odierni appellanti da gennaio 2016 a settembre 2016. Per tali 9 mesi, infatti, avendo terminato il pagamento della caparra confirmatoria dovuta, essi erano tenuti al solo pagamento della indennità da occupazione dell'immobile pari ad €800 al mese, anziché €1.000. Pertanto, come evidenziato dagli stessi *Parte_2* in primo grado, essi hanno versato €1.800 (€200 x 9mesi) non dovuti. Ne deriva che, operata la compensazione tra €10.400 ed €1.800, essi devono essere condannati al pagamento a favore della *CP_1* di **€8.600,00**, con conseguente parziale riforma della sentenza di primo grado.

2.5 Residua la censura sulla condanna al pagamento di €1.000,00 a titolo di rimborso dei maggior danni subiti.

Sul punto il motivo è fondato.

All'art. 6 del contratto le parti hanno pattuito che in ipotesi di inadempimento imputabile alla parte promittente acquirente, la parte promittente venditrice ha il diritto: *“di trattenere ex art. 1385, II comma c.c., tutte le somme già versate a titolo di caparra confirmatoria e di cui al punto 7 a), oltre al diritto ad ottenere una somma pari a euro 1.000,00 (euro mille/00) a titolo di rimborso dei maggior danni subiti per l'annullamento della compravendita”*. Anche tale previsione contrattuale deve essere ricondotta alla propria veste giuridica.

Ebbene, prevedere che la parte adempiente avrà diritto ad ottenere dalla parte inadempiente una somma pari a €1.000,00 *“a titolo di rimborso dei maggior danni subiti per l'annullamento della compravendita”* rappresenta una clausola penale. Quest'ultima, infatti, ex art. 1382 c.c., è la clausola con cui si conviene che, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione.

Come affermato anche dalla giurisprudenza di legittimità, in uno stesso contratto ben può essere stipulata una clausola penale in aggiunta alla caparra confirmatoria. E, in tale ipotesi, la clausola penale ha la funzione di limitare preventivamente il risarcimento del danno nel caso in cui la parte che non è inadempiente preferisca, anziché recedere dal contratto, domandarne l'esecuzione o la risoluzione (v. Cass. n. 10953/2012).

Tuttavia, i due istituti saranno poi, in concreto, alternativi tra loro. In altri termini, non sarà possibile applicare entrambi gli istituti alla medesima vicenda contrattuale, poiché la caparra confirmatoria si applica quando la parte adempiente decide di esercitare il recesso con ritenzione della caparra, mentre la clausola penale si applica quando la stessa richiede l'esecuzione o la risoluzione del contratto. Sul punto si veda, di recente, Cass. n. 35068/2022: *“In tema di contratto preliminare, la caparra confirmatoria, al pari della clausola penale stipulata per il caso di inadempimento, rivelano il comune intento di indurre l'obbligato all'adempimento e, pertanto, ambedue possono coesistere nell'ambito dello stesso contratto. I due istituti, tuttavia, differiscono quanto ad ambito di applicazione, giacché la caparra confirmatoria trova applicazione quando, per effetto del recesso, il contratto non possa essere più adempiuto, mentre la clausola penale è applicabile laddove colui che non è inadempiente preferisca domandare l'esecuzione del contratto o la risoluzione”*.

Pertanto, poiché nel caso di specie la **CP_1** (parte risultata adempiente, v. §1) ha preferito esercitare il recesso con ritenzione della caparra confirmatoria - fermo il suo diritto al risarcimento per la ritardata restituzione dell'immobile – non ha il diritto di ottenere anche € 1.000,00 previsti come penale per l'annullamento della compravendita. La caparra confirmatoria, invero, copre già tutto il danno risarcibile per l'inadempimento dell'obbligo di comprare.

Ne discende che la sentenza impugnata deve essere riformata laddove ha condannato i **Parte_2** al pagamento di €1.000,00 ex art. 6 del contratto *de quo*, con conseguente revoca della suddetta condanna.

2.6 In definitiva, i **Parte_2** devono essere condannati al pagamento di €8.600,00 per risarcimento del danno da ritardata restituzione dell'immobile. A tali €8.600 andranno sottratti i €1.400 versati a titolo di IMU dagli odierni appellanti, come accertato in primo grado e passato in giudicato in quanto non oggetto di impugnazione. In sintesi, operata la compensazione, gli odierni appellanti devono essere condannati al pagamento, in favore dell'appellata, della somma complessiva di **€ 7.200**, anziché di €12.600.

3. Con il **secondo motivo** d'appello, il **Parte_1** e la **CP_2** impugnano la sentenza per aver ritenuto sussistente una *mutatio libelli* nelle loro conclusioni. Più precisamente, il Tribunale ha ritenuto inammissibile la nuova domanda del **Parte_1** oiché egli ha modificato la domanda di restituzione della caparra nella domanda di restituzione del suo doppio, al momento della precisazione delle conclusioni. Ad avviso degli appellanti, invece, si tratterebbe di una precisazione della originaria domanda.

Il motivo è infondato.

3.1 La domanda riconvenzionale originaria di **Parte_1** svolta in comparsa di costituzione e risposta del 20 settembre 2019, è del seguente tenore: “*Voglia il Tribunale di Lucca rigettare la domanda attrice e in accoglimento della proposta domanda riconvenzionale condannare controparte (a risarcire i danni emersi così come provati in corso di causa parametrati all'importo della) alla restituzione della caparra confirmatoria versata, come rideterminata in parte espositiva o nella minore somma che sarà di giustizia conformemente al preliminare (48.500,00 euro di caparra) oltre ad euro 1.400,00 di*

IMU+accessori pagati da *Parte_1* con rivalutazione monetaria ed interessi decorsi dalla domanda al saldo, con vittoria di spese, funzioni ed onorari di giudizio e con sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge”.

Successivamente, nella comparsa conclusionale del 15 novembre 2019, *Parte_1* concludeva: “Voglia il Tribunale di Lucca rigettare la domanda attrice e in accoglimento della proposta domanda riconvenzionale condannare controparte a (risarcire i danni emersi così come provati in corso di causa parametrati all’importo della caparra confirmatoria ed alla restituzione della caparra confirmatoria versata) restituire a *Parte_1* il doppio della caparra confirmatoria, come rideterminata in parte espositiva o nella minore somma che sarà di giustizia conformemente al preliminare, detratto quanto per occupazione (48.500 versati a titolo caparra confirmatoria per 2 = 97.000,00 detratti 58 mesi per 800,00 a titolo indennizzo occupazione cioè 46.400,00) e così residuo da avere da parte *Parte_1* er euro 50.600,00 oltre ad euro 1.400,00 di IMU+accessori pagati da *Parte_1* con rivalutazione monetaria ed interessi decorsi dalla domanda al saldo, con vittoria di spese, funzioni ed onorari di giudizio e con sentenza provvisoriamente esecutiva come per legge”.

Ebbene, *in primis* è evidente che la restituzione del doppio della caparra confirmatoria non può ragionevolmente essere considerata una mera precisazione della domanda di restituzione della sola caparra confirmatoria. Si tratta di una modificazione della domanda, che, in generale, è ammessa in corso di causa e può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (sia il *petitum* che la *causa petendi*), purché, però, la domanda così modificata risulti comunque inerente alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e siano rispettate le preclusioni processuali previste dall'art. 183 c.p.c. Ne consegue che detta modificazione, qualora avvenga dopo la scadenza del termine ex art. 183, comma 6, c.p.c., risulta inammissibile (v. Cass. n. 27566/2017).

3.2 Nel caso in esame è pacifico che la modifica suddetta sia avvenuta in comparsa conclusionale; di conseguenza, essa è stata correttamente ritenuta inammissibile dal Tribunale, in quanto intervenuta in violazione delle preclusioni processuali.

A tacer del fatto che, ad ogni modo, la domanda riconvenzionale del *Parte_1* è infondata e dovrebbe comunque esser rigettata per tutte le ragioni esposte nei paragrafi precedenti. In definitiva, per quanto occorrer possa, essa, così come modificata era inammissibile, come correttamente affermato dal giudice di prime cure.

4. Il **quarto** ed il **quinto motivo** devono essere trattati congiuntamente, in quanto aventi ad oggetto la medesima doglianza. In sostanza, gli appellanti sostengono che il giudice, non avendo ammesso le prove da loro richieste, avrebbe violato il loro diritto di difesa.

4.1 I motivi risultano del tutto generici.

Con il quarto motivo gli appellanti non specificano neppure a quali prove si riferiscono, limitandosi a dolersi della mancata ammissione delle “*prove richieste e capitolate dall’appellante*” per poi passare a contestare “*l’interpretazione del preliminare*”, argomento inconferente, che non afferisce al tema dell’ammissione delle prove. Con il quinto motivo, poi, si lamenta la violazione dell’art. 24 della Costituzione, sostenendo soltanto che “*la violazione di legge rende nullo qualsiasi processo*” senza, ancora una volta, indicare minimamente le prove a cui si fa riferimento e senza argomentare in alcun altro modo. Ne deriva che entrambi i motivi, così come formulati, risultano del tutto inammissibili.

4.2 Si sottolinea, inoltre, che in primo grado la prova per testi capitolata dal *Parte_1* è stata ritenuta ammissibile e rilevante nei capitoli 6, 7 e 13 e sul punto sono stati sentiti due testi: *Testimone_1* (moglie del *Parte_1* e il notaio *Persona_1*). E la testimonianza della *Tes_1* è anche stata posta alla base della decisione di primo grado nella parte in cui ha accertato il pagamento dell’IMU da parte del *Parte_1* (accertamento a lui favorevole). Insomma, per la genericità e la carenza dei motivi in esame, non è dato comprendere le ragioni e i confini della doglianza.

4.3 Infine, gli odierni appellanti affermano da ultimo “*si insiste pertanto nella ammissione delle prove capitolate dedotte in primo grado anche ove non ammesse*”. Ebbene, come precisato anche dalla Suprema Corte, in osservanza del principio di specificità dei motivi di appello, anche la riproposizione delle istanze istruttorie, non accolte dal giudice di primo grado, deve essere specifica, sicché è inammissibile il mero rinvio agli atti del giudizio di primo grado (v. *ex plurimis* Cass. n. 16420/2023).

Pertanto, il quarto e quinto motivo di gravame devono essere dichiarati inammissibili.

5. In conclusione ed in sintesi, gli appelli devono essere parzialmente accolti, in quanto il primo motivo risulta in parte fondato (v. § 2).

6. La revisione, seppur minima, delle statuizioni di merito impone alla Corte di rivedere il regime delle spese.

6.1 In esito al giudizio, *Parte_1* e *CP_2* risultano soccombenti. Infatti, nonostante l'errata statuizione di primo grado sul risarcimento dei danni, la pretesa della *CP_1* è risultata fondata, sia in relazione al diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria, sia con riguardo al diritto ad una indennità da occupazione. Sono stati i *Parte_2* invero, che con il loro inadempimento (v. § 1) hanno dato causa al processo. Pertanto, alla luce del principio di causalità della lite, le spese devono essere poste a carico degli odierni appellanti per entrambi i gradi di giudizio.

Per il primo grado, si ritiene ragionevole la condanna alle spese così come prevista dal Tribunale di Lucca, la cui statuizione va quindi confermata sul punto.

Per il presente grado, vista la nota spese del 30 aprile 2025, si applica il D.M. 55/2014 (come modificato dal D.M. 147/2022), tutte le fasi, quella istruttoria dimezzata tenuto conto della modesta attività di trattazione svolta in questa sede, parametri medi, valore di causa compreso tra €26.000 e €52.000. Non si ritengono sussistenti i presupposti per l'applicazione dell'aumento per presenza di più parti, dato che le posizioni di *Parte_1* e *CP_2* sono identiche così come tutti gli atti depositati a favore degli stessi, di talché non vi è stato alcun aggravio nello studio della controversia tale da giustificare il richiesto aumento.

Pertanto: € 2.058,00 fase 1, € 1.418,00 fase 2, € 1.522 fase 3 (dimezzata) ed € 3.470,00 fase 4, in tutto **€ 8.468,00**, oltre accessori di legge indicati nel dispositivo.

6.2 Non sussistono, infine, le condizioni per il raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

1. in parziale accoglimento dell'appello principale proposto da *Parte_1* e dell'identico appello incidentale proposto da *Controparte_2* nei confronti di *Controparte_1* avverso la sentenza n. 226/2022 emessa dal Tribunale di Lucca e pubblicata l'11.03.2022, in sua parziale corrispondente riforma, con conferma nel resto:

1.a) riduce a € 10.400,00, pari a € 800,00 mensili, la somma dovuta da *Parte_1*

Pt_1 e *Controparte_2* a *Controparte_1* per il ritardo nella restituzione dell'immobile dall'ottobre 2016 all'ottobre 2017 e, detratto quanto versato in più da *Parte_1* e *Controparte_2* a *Controparte_1* nel periodo da gennaio 2016 a settembre 2016, ridetermina in € 8.600,00 il credito di *CP_1* [...] per tale titolo;

1.b) operata la compensazione con la somma di €1.400 versata a titolo di IMU dagli appellanti in luogo dell'appellata, condanna *Parte_1* e *Controparte_2*, in solido tra loro, al pagamento in favore di *Controparte_1*, della minor somma di €7.200,00, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

1.c) condanna *Parte_1* a rimborsare a *Controparte_1* le spese processuali del primo grado, che liquida in complessivi € 8.000,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché €739,52 per esborsi, oltre cap e iva secondo legge da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario;

2. condanna *Parte_1* e *Controparte_2*, in solido tra loro, a rimborsare a *Controparte_1* le spese processuali del presente grado, che liquida in complessivi €8.468,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre cap e iva secondo legge.

Firenze, camera di consiglio del 26 novembre 2025.

Il Presidente estensore
Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.