

N. R.G. 2715/2025



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
Sezione Quarta Civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

- *dott.ssa Margherita Monte*      *Presidente*
- *dott.ssa Irene Lupo*              *Consigliera*
- *dott. Marco Del Vecchio*      *Consigliere relatore*

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 2715/2025 r.g. promossa in grado di appello

**da**

- *Parte\_1* (c. f. *C.F.\_1* ), rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. Gabriella PALMISANO (c. f. *C.F.\_2* ) e dall'Avv. Mirko TALIVO (c. f. *C.F.\_3* ) presso i quali in via Pasquale Sottocorno n. 15 è elettivamente domiciliato, difensori che hanno dichiarato di voler ricevere notifiche e comunicazioni relative al presente procedimento ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

*Email\_1*

*Email\_2*

**APPELLANTE**

**contro**

- *CP\_1* (c. f. *C.F.\_4* ), rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dagli Avv.ti Mariacristina RAPISARDI (c. f. *C.F.\_5* ), Rossella SOLVENI (c. f.

**C.F.\_6** ) e **Pierfrancesco GALLO** (c. f. **C.F.\_7** ) elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Mariacristina RAPISARDI in Milano alla via Serbelloni n. 12, difensori che hanno dichiarato di voler ricevere notifiche e comunicazioni relative al presente procedimento ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

*Email\_3*

*Email\_4*

*Email\_5*

## **APPELLATO**

**Avente ad oggetto:** vendita di cose immobili

### **Sulle seguenti conclusioni:**

**per** *Parte\_1* **appellante,**

*Piaccia alla Corte d'Appello di Milano, respinta ogni contraria domanda eccezione istanza, riformare integralmente l'impugnata sentenza del Tribunale di Milano n. 6621/2025 resa nel giudizio rg 24654/2022 e per l'effetto così decidere:*

*ogni contraria domanda ed eccezione respinta dichiarando di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande e/o nuove eccezioni*

*nel merito*

*respingere ogni domanda del dr. **CP\_1** formulata in 1° grado in quanto infondata in fatto e diritto;*

*confermare il decreto ingiuntivo n. 7569/2022 rg 15299/2022 emesso dal Tribunale di Milano del 26.04.2022;*

*in ogni caso dichiarare la legittimità del recesso esercitato dal dr. **Parte\_1** l'11.04.2022 e per l'effetto dichiarare tenuto e condannare ex art. 1385 c.c. comma 2 il dr. **CP\_1** al pagamento dell'importo di euro 80.000,00 per somma capitale oltre interessi legali su euro 40.000,00 dal 4.10.2021 (data versamento caparra) e su ulteriori euro 40.000,00 (data comunicazione prevista dall'art. 19 del contratto preliminare e data recesso esercitato) e dalla emissione del decreto (26*

aprile/9/maggio 2022) gli interessi di cui all'art. 1284 comma 4 c.c., interessi da conteggiarsi limitatamente alla somma di euro 40.000,00 (data versamento caparra) sino al 30 maggio 2023 data restituzione (a mezzo notaio) in forza di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. del 22/23 maggio 2023.

In ogni caso dichiarare tenuto e condannare ex art.19 del contratto preliminare inter partes del 5 ottobre 2021 il dr. Parte\_2 al pagamento dell'importo di euro 80.000,00 per somma capitale oltre interessi legali su euro 40.000,00 dal 4 ottobre 2021 (data versamento caparra) e su ulteriori euro 40.000,00 (determinazione danno pattuita ex art. 1385c.c.) dall'11 aprile 2022 (data comunicazione prevista dall'art. 19 del contratto preliminare e data recesso esercitato) e dalla emissione del decreto (26 aprile/9 maggio 2022) gli interessi di cui all'art. 1284 comma 4 c.c., interessi da conteggiarsi limitatamente alla somma in euro 40.000,00 (data versamento caparra) sino al 30 maggio 2023 data restituzione (a mezzo notaio) in forza di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. del 22/23 maggio 2023;

comunque dichiarare tenuto e condannare il dr. CP\_1 al pagamento dell'importo di euro 80,000,00 per somma capitale o altra somma di giustizia oltre interessi legali su euro 40.000,00 dal 4 ottobre 2021 (data versamento caparra) e su ulteriori euro 40.000,00 (determinazione danno pattuita ex art. 1385 comma 2 c.c.) dall'11 aprile 2022 (data comunicazione previa art. 19 del contratto preliminare e data recesso esercitato) e dalla emissione del decreto (26 aprile/9 maggio 2022) gli interessi di cui all'art. 1284 comma 4 c.c., interessi da conteggiarsi limitatamente alla somma di euro 40.000,00 (data versamento caparra) sino al 30 maggio 2023 data restituzione (a mezzo Notaio) in forza di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. del 22/23 maggio 2023.

In ogni caso confermare per la somma di euro 40.000,00 l'ordinanza ex art. 186 bis c.c. del 22/23 maggio 2023 a carico del dr. CP\_1 disponendo la condanna anche degli interessi legali dal 4 ottobre 2021 (versamento caparra) e dalla emissione del decreto (26 aprile/9 maggio 2022) gli interessi di cui all'art. 1284 comma 4 c.c., interessi da conteggiarsi limitatamente alla somma di euro 40.000,00 (versamento caparra) sino al 30 maggio 2023 restituita a mezzo Notaio in forza di ordinanza ex art. 186 bis c.p.c. del 22/23 maggio 2023.

Condannare il dr. CP\_1 ex art. 96 1° e 3° comma c.p.c. a somma ritenuta equa da questo giudice

Dichiarare che parte attrice dr. CP\_1 e/o i suoi difensori hanno violato l'art. 88 c.p.c. per avere depositato memoria non autorizzata dopo l'udienza dell'11 maggio 2023 quando era in riserva del giudice;

*dichiarare comunque inammissibile la memoria depositata il 15 maggio 2023 non autorizzata dal giudice ed in violazione dell'art. 88 c.p.c.;*

*segnalare al competente ordine degli Avvocati di Milano il contenuto offensivo dell'atto di citazione in opposizione a decreto ed a pagina 3 della memoria ex art. 183 sub 3) c.p.c. a firma digitale Mariacristina RAPISARDI e che contiene la indicazione delle firme Rossella Solveni e Pierfrancesco Gallo tutti del foro di Milano ex art. 88 comma 2 c.p.c.;*

*segnalare al competente ordine degli Avvocati di Milano in riferimento e la produzione in giudizio nella citazione in opposizione a decreto a firma digitale Mariacristina RAPISARDI e che contiene la indicazione delle firme Rossella Solveni e Pierfrancesco Gallo tutti del foro di Milano e con la successiva iscrizione a ruolo del 24 giugno 2022 a firma digitale Controparte\_2 la violazione dell'art. 48 del codice deontologico forense per la produzione in giudizio di corrispondenza dichiarata riservata (doc. 24, 25, 26, tutti con la dizione riservata personale non producibile in giudizio et 27 estrapolato da invio del 2 maggio 2022 che conteneva la dizione riservata personale non producibile in giudizio come da nostro all. 110).*

*Ex art. 89 c.p.c. 1° e 2° comma per le espressioni offensive che non riguardano l'oggetto della causa assegnare, a carico del dr. CP\_1 e anche, se ritenuto, dei sottoscrittori dell'atto di citazione in opposizione notificato il 16 giugno 2022 ed iscritto sul ruolo di questo tribunale al dr. Parte\_1 ed anche alle persone offese (avv. Gabriella PALMISANO) dalle espressioni sconvenienti ed offensive contenute in atto di citazione, una somma a titolo di risarcimento del danno non patrimoniale sofferto non riguardando le, del tutto gratuite, espressioni offensive l'oggetto della causa.*

*In ogni caso disporre ex art. 89 c.p.c. comma 2 la cancellazione delle parole riportate nelle conclusioni dell'atto di appello che qui sin hanno per riportate:*

*ordinare la trasmissione alla Procura della Repubblica di Milano dell'atto di citazione unitamente alla presente comparsa con gli allegati prodotti, contenente accuse svolte avanti l'autorità giudiziaria di commissione di reato (raggiri ... ed ordito meccanismo allo scopo di arricchimento) e come tali calunniöse affinché proceda nei confronti del responsabile/responsabili.*

*In ogni caso con vittoria di anticipazioni, competenze e spese in misura del 15% oltre Cassa Avvocati ed Iva di entrambi i gradi di giudizio.*

*In via istruttoria si insiste nell'ammissione delle prove già indicate nelle memorie depositate ex art. 183 sub 2) ed sub 3) in 1° grado che qui si hanno integralmente trascritte.*

**per CP\_1 appellato**

*Voglia questa Ill.ma Corte d'Appello, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione così giudicare:*

*in vi preliminare*

*dichiarare inammissibile l'appello proposto da Parte\_1 per i vizi processuali sopra evidenziati e per violazione dell'art. 342 c.p.c.;*

*in subordine ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. ravvisata l'inammissibilità e/o la manifesta infondatezza dei motivi di appello proposti dall'appellante per mancanza di ragionevole probabilità di accoglimento, disporre la discussione orale della causa ex art. 350 bis c.p.c.*

*nel merito, in via principale:*

*rigettare integralmente tutte le domande formulate in appello da Parte\_1 e, per l'effetto, confermare nella sua interezza la sentenza n. 6621/2025 del Tribunale di Milano – r.g. n. 24654/2022;*

*in via istruttoria*

*rigettare tutte le domande formulate ex adverso ivi comprese le prove per testi e l'interpello; in caso di ammissione dei capitoli di prova indicati da parte appellante ammettere il dr. CP\_1 a prova contraria con i testi indicati in primo grado;*

*ove occorrer possa ammettersi i capitoli di prova riportati nelle conclusioni di cui all'atto di appello che qui si hanno per trascritti.*

*In ogni caso con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio.*

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con l'impugnata sentenza n. 6621/2025 pubblicata in data 28.08.2025, il Tribunale Ordinario di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa ovvero assorbita, così provvedeva:

- accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo n. 7569/2022 pubblicato in data 9.05.2022;*
- rigetta ogni altra domanda proposta da entrambe le parti, anche in via riconvenzionale;*
- compensa per intero le spese di lite.*

\*\*\*

La vicenda può essere sintetizzata nei termini che seguono.

\*\*\*

- *Con atto di citazione in opposizione*, **CP\_1** ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 7569/2022 del 9.05.2022 del Tribunale di Milano con cui si ingiungeva al predetto di pagare in favore di **Parte\_1** la somma di euro 80.000,00 oltre interessi e spese ivi liquidate, quale importo dovuto in restituzione ex art. 1385 c.c. del doppio della caparra confirmatoria corrisposta dal **Pt\_1** quale promissario acquirente, al **CP\_1** quale promittente venditore, con la stipula, in data 5.10.2021, del contratto preliminare di vendita avente ad oggetto l'unità immobiliare sita al piano settimo dello stabile ubicato in Milano al corso Venezia n. 24, censito nel catasto del fabbricati del Comune di Milano al foglio 353, particella 80, subalterno 739, a fronte dell'avvenuta risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore **CP\_1** sottrattosi alla stipula del definitivo.

Parte opponente fondava l'opposizione proposta adducendo che il contratto preliminare si era sì risolto ma non per inadempimento del promittente venditore, bensì per l'inutile decorso del termine essenziale previsto dall'art. 11 dell'articolato contrattuale previsto nell'interesse esclusivo del promissario acquirente che ha fatto spirare tale termine, fissato alla data del 20.02.2022, senza pervenire alla stipula del definitivo né richiedere la proroga del termine o manifestare l'intento di non avvalersi del termine e addivenire comunque alla stipula del definitivo oltre tale scadenza. Pertanto, a fronte della avvenuta risoluzione del contratto, il promittente venditore era tenuto alla sola restituzione dell'importo di euro 40.000,00 percepita a titolo di caparra percepita a titolo di caparra, più volte offerta in pagamento.

In via riconvenzionale parte opponente chiedeva la condanna della parte promissaria acquirente al risarcimento del danno da liquidare in corso di giudizio per aver osservato un comportamento contrario a buona fede sia nella fase delle trattative sia dopo l'avvenuta sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, concluso dal **CP\_1** a causa della condotta serbata dal promissario acquirente, a condizioni inique in ragione del prezzo di vendita largamente inferiore a quello di mercato oltre che con riguardo alle clausole vessatorie presenti nell'articolato contrattuale sottoscritto.

- *Si costituiva in giudizio l'opposto* **Parte\_1** che contestando integralmente l'opposizione e le domande articolate in via riconvenzionale dall'opponente, ne chiedeva il rigetto con conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Rigettata l'istanza di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, emessa ordinanza ingiunzione ex art. 186 bis c.p.c. a carico dell'opponente per il pagamento della somma di euro

40.000,00 quale importo percepito a titolo di caparra, respinte le istanze istruttorie, la causa era riservata in decisione

\*\*\*

Con la sentenza impugnata l'organo giudicante di primo grado accoglieva l'opposizione e revocava il decreto, con rigetto di ogni altra domanda articolata dalle parti.

L'organo giudicante, premesso che il decreto ingiuntivo non poteva essere emesso atteso che il credito azionato – volto ad ottenere il doppio della caparra corrisposta all'atto della sottoscrizione del preliminare, per cui necessitava l'accertamento dell'inadempimento contrattuale della parte che aveva incamerato la caparra – non presentava i crismi della certezza liquidità ed esigibilità, e rilevato che in ragione della domanda proposta in via monitoria occorreva comunque pronunciare sull'intero rapporto contrattuale dedotto in giudizio, e dunque conoscere della domanda di risoluzione del contratto sottesa, accertata l'intervenuta risoluzione del contratto a fronte della comune volontà risolutiva di entrambe le parti contraenti sebbene dettata da ragioni diverse, e in particolare in conseguenza della mancata comunicazione da parte del promissario acquirente alla scadenza del termine di voler comunque addivenire alla stipula del definitivo, in assenza di inadempimento imputabile alla promittente venditrice atteso che l'atto definitivo ben poteva essere rogato presentandosi l'immobile, a seguito degli interventi eseguiti a cure e spese del promittente venditore conformemente alle previsioni del preliminare, regolare sia sotto il profilo edilizio sia sotto il profilo catastale sia sotto quello dall'agibilità, rilevata altresì l'inoperatività della prelazione condominiale, riteneva insussistenti i presupposti per esigere il doppio della caparra dal promissario acquirente alla sottoscrizione del preliminare.

Su tali basi, in accoglimento dell'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e attesa l'intervenuta risoluzione del contratto, riconosceva al promissario acquirente il diritto a conseguire il solo importo capitale di euro 40.000,00 corrisposto al promittente venditore a titolo di caparra, dando atto della già avvenuta restituzione a seguito dell'ordinanza ex art.186 bis c.p.c. emessa in corso di causa, somma sulla quale non erano dovuti interessi atteso che il promittente venditore, allo spirare del termine essenziale apposto al contratto, ne aveva offerto la restituzione, ingiustificatamente rifiutata dal

Pt\_1

Rigettava ogni domanda riconvenzionale proposta dall'opponente.

Infine, riteneva insussistenti i presupposti richiesti per disporre le invocate cancellazioni ex art. 89 c.p.c. non ravvisandosi nei segnalati scritti difensivi di parte opponente, il superamento dei limiti di

continenza. Del pari escludeva le violazioni dei doveri di cui all'art. 88 c.p.c. lamentati da parte opposta.

Attesa la reciproca soccombenza disponeva l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

\*\*\*

- *Avverso la predetta sentenza ha interposto appello* Parte\_1 .

*Con il primo motivo di appello*, censurava la sentenza impugnata nella parte in cui l'organo giudicante di prime cure ha ritenuto non sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo in ragione della ritenuta insussistenza dei requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità del credito azionato, che sottendeva la sussistenza di un inadempimento, oggetto di accertamento, della controparte legittimante la pretesa alla restituzione del doppio della caparra, mentre nel caso di specie tali presupposti erano da ritenersi integrati in ragione della sussistenza del contratto *inter partes* richiamato, dell'avvenuto pagamento della caparra, dei ritardi nella stipula del preliminare, nell'avvenuto esercizio della prelazione da parte dei prelazionari, della volontà del Pt\_1 di addivenire al rogito se rimossi i vincoli della prelazione, e del rifiuto al rogito opposto dal CP\_1

*Con il secondo motivo di appello* lamentava la mancata valutazione delle effettive emergenze processuali adducendo che parte opponente non aveva offerto la restituzione dell'importo ricevuto a titolo di caparra, la cui restituzione è stata disposta con ordinanza ex art. 186 bis c.p.c.

*Con il terzo motivo di appello* censurava la sentenza impugnata nella parte in cui aveva ritenuto l'essentialità del termine di stipula del definitivo previsto nel preliminare in oggetto, mancando di considerare la concorde proroga dello stesso a fronte di palesi comportamenti confermativi delle parti e le altre disposizioni contrattuali.

*Con il quarto motivo di appello* censurava la sentenza impugnata nella parte in cui aveva escluso l'operatività della prelazione, invece considerata nel preliminare di vendita e nelle altre interlocuzioni.

*Con il quinto motivo di appello* adduceva che, contrariamente a quanto ritenuto con la sentenza impugnata, mai l'appellante ebbe a rifiutare di ricevere la restituzione dell'importo versato a titolo di caparra.

*Con il sesto motivo di appello* censurava la sentenza impugnata nella parte in cui non riteneva sussistenti i presupposti per disporre le invocate cancellazioni ex art. 89 c.p.c.

*Con il settimo motivo di appello* lamentava l'omessa in ordine alle ulteriori domande articolate in sede di precisazione delle conclusioni.

- *Si costituiva in giudizio* CP\_1 contestando integralmente l'atto di gravame ne chiedeva il rigetto con conferma della sentenza appellata, eccependone preliminarmente l'inammissibilità ex art. 348 bis c.p.c. per manifesta infondatezza.

All'udienza del 29.01.2026, all'esito della discussione orale ex art. 350 bis c.p.c., la causa era trattenuta in decisione e decisa nella camera di consiglio del 4.02.2026.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente va rilevato che l'atto di gravame risulta esente da profili di inammissibilità risultando conforme, sul piano formale, al dettato degli artt. 342 c.p.c. e ciò in ragione della articolata esposizione dei motivi di gravame, con indicazione specifica delle parti e punti della sentenza oggetto di censura, a cui segue l'esposizione delle ragioni a fondamento delle censure articolate e poste a fondamento dell'impugnazione proposta, che costituiranno oggetto di disamina nei termini che seguono.

\*\*\*

Tanto premesso, l'appello va nel merito rigettato rilevandosi infondati i primi quattro motivi di appello, al cui esame – che, in ragione delle questioni fattuali e giuridiche sottese, può essere svolto unitariamente – è prodromica una sia pur sintetica ricostruzione della vicenda sulla base degli elementi acquisiti al giudizio e del compendio documentale di causa, richiamati dalle parti con i rispettivi scritti difensivi e già oggetto di vaglio ad opera dell'organo giudicante di primo grado.

\*\*\*

Secondo quanto emerge dagli atti di causa e dalle stesse allegazioni delle parti di cui ai relativi scritti difensivi, manifestata il CP\_1 l'intenzione di procedere alla vendita dell'unità immobiliare in oggetto pervenutagli per successione testamentaria alla propria madre e sussistendo l'interesse ad acquistare tale unità immobiliare da parte di Parte\_1 in data 5.10.2021 i predetti addivenivano alla sottoscrizione del contratto preliminare oggetto di causa, con cui CP\_1 nella qualità di promittente venditore, si impegnava a vendere a Parte\_1 che quale promissario acquirente si impegnava ad acquistare, l'immobile sito in Milano nello stabile di corso Venezia n. 24 situato al piano settimo – censito nel catasto dei fabbricati del comune di Milano al foglio 353, particella 80, sub 739, zona a, cat. A/3, classe 7, di vani 2,5, rendita euro 884,43 – di proprietà di CP\_1 ed allo stesso pervenuto per successione testamentaria alla propria

madre **Persona\_1** vedova **CP\_1** trascritta in data 6.12.2019, dichiarando l'inesistenza di altri successibili aventi titolo all'impugnazione del testamento pubblicato in data 24.09.2019.

All'art. 15 dell'articolato contrattuale le parti stabilivano che la vendita sarebbe avvenuta a corpo al prezzo di euro 240.000,00, di cui euro 40.000,00 corrisposti a titolo di caparra confirmatoria a mezzo di bonifico, precisando che la sottoscrizione del preliminare valeva quale ricevuta e quietanza del versamento di tale importo, con la espressa previsione che *<<in caso di inadempienza di parte promittente venditrice questa, con ogni riserva sui maggiori danni ex art. 1385 comma 3 c.c. dovrà restituire il doppio della caparra>>* e *<<in caso di inadempienza della parte promissaria acquirente questa., con ogni riserva sui maggiori danni ex art. 1385 comma 3 c.c. a favore della parte non inadempiente perderà la caparra>>*, mentre il residuo importo di euro 200.000,00 era da corrispondere al rogito con detrazione in tale sede di maggiori costi, spese ad ogni altro titolo anticipati per l'immobile da parte promittente acquirente. L'art. 9 prevedeva l'obbligo a carico della promittente venditrice *<<... di notificare l'amministratore della prevista vendita ai fini dell'esercizio della prelazione da parte dei condomini assumendosi integralmente ogni relativa conseguenza a tale proposito manlevando espressamente parte promissaria acquirente da ogni richiesta di riscatto o richiesta di danno ed obbligandosi a pagare tutte le spese legali nella denegata ipotesi di giudizi conseguenti a violazioni del presente obbligo>>*. L'art. 11 dell'articolato contrattuale prevedeva che *<<il rogito notarile potrà essere effettuato solo dopo il deposito della richiesta di agibilità con attestazione di regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto della presente promessa di vendita, entro e non oltre il 20 febbraio 2022 e detto termine viene pattuito dalle parti, riconoscendo espressamente parte promittente venditrice l'interesse di parte promissaria acquirente come essenziale ex art. 1457 c.c. avanti il Notaio indicato da **Parte\_1** parte promissaria acquirente>>*. L'articolato contrattuale poneva a carico del promittente venditore l'esecuzione degli interventi volti al conseguimento dell'agibilità e la regolarità edilizia e catastale a seguito degli interventi concordati in contratto. All'art. 21 parte promittente venditrice dichiarava *<<di aver ricevuto da **Parte\_1** il bonifico di euro 40.000,00 ... a titolo di caparra confirmatoria ...>>* con la precisazione che il predetto importo *<<sarà computato a titolo di acconto prezzo solo al rogito e di cui con la firma del ... preliminare dà ricevuta>>*. L'art. 22 prevedeva che *<<il notaio incaricato del rogito sarà scelto da **Parte\_1** parte promissaria acquirente e la data del rogito verrà comunicata con anticipo di 8 giorni ...>>*.

È in atti il regolamento di condominio la cui veste originaria, risalente al 1927, prevedeva all'art. 2 che <<... in caso di vendita degli appartamenti e magazzini il proprietario dovrà darne notizia con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno all'amministratore della casa e gli altri proprietari di parte dello stabile avranno di optare per l'acquisto entro venti giorni alle medesime condizioni; avranno sempre la precedenza i proprietari degli appartamenti attigui>>.

Con successivo regolamento contrattuale del 4.03.1970, il predetto diritto di prelazione, di cui all'art. 2 del regolamento di condominio, dei proprietari delle altre unità immobiliari in caso di vendita a terzi di un appartamento o altro locale, è stato espressamente soppresso. Come espressamente previsto e statuito nel predetto regolamento contrattuale, tale soppressione ha effetto per tutti i condomini.

È dato acquisito che nel gennaio del 2022 era stata acquisita la agibilità dell'immobile e, a seguito degli interventi eseguiti con spese a carico del promittente venditore, sussisteva la regolarità edilizia e catastale richiesta per poter utilmente e validamente procedere al rogito.

Nel febbraio 2022 su sollecitazione del promissario acquirente CP\_1 provvede a dare formale comunicazione all'amministratore del condominio dell'intercorso preliminare di vendita dell'immobile in oggetto, e in esito alla *denuntiatio*, nel prescritto termine di giorni venti dalla comunicazione, due condomini hanno dichiarato di volersi avvalere della prelazione.

Alla data del 20.02.2022, termine ultimo per la stipula del rogito, il promissario acquirente non risulta aver dato alcuna comunicazione al promittente venditore circa la volontà di addivenire alla stipula del rogito definitivo di vendita. Né manifestava l'intento di prorogare il termine scaduto o di essere comunque intenzionato a non avvalersene.

In data 11.04.2022 Parte\_1 comunicava il proprio recesso dal contratto, chiedendo la restituzione del doppio della caparra versata.

\*\*\*

Dalla ricostruzione dei fatti innanzi resa, appare evidente, come ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, che con la stipula del preliminare in esame i contraenti, e segnatamente il promittente venditore CP\_1 da una parte e il promissario acquirente Parte\_1 dall'altra, hanno previsto che la vendita dell'immobile in oggetto, in adempimento del preliminare, avrebbe dovuto avvenire entro e non oltre la data del 20.02.2022, termine espressamente convenzionalmente dichiarato come essenziale nell'interesse di una sola parte e segnatamente del solo promissario acquirente, come è dato rilevare dal tenore testuale dell'art. 9 innanzi rassegnato, nella parte in cui è espressamente previsto che il rogito notarile doveva essere concluso <<... dopo il deposito della

*richiesta di agibilità con attestazione di regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto della presente promessa di vendita, entro e non oltre il 20 febbraio 2022>> con la specificazione che <<... detto termine viene pattuito dalle parti, riconoscendo espressamente parte promittente venditrice l'interesse di parte promissaria acquirente come essenziale ex art. 1457 c.c. ...>>.*

Ne consegue che per espressa volontà delle parti, manifestata nell'esercizio della autonomia negoziale, il termine contrattualmente fissato entro cui rogitare l'atto definitivo di vendita, riveste natura essenziale nell'interesse della sola parte promissaria acquirente.

Vale al riguardo rilevare che, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, il termine qualificato concordemente dalle parti come essenziale, in assenza di oggettivi elementi, non può essere successivamente degradato a termine ordinatorio o interpretato in modo difforme, non essendo necessario, quando le parti abbiano espressamente pattuito la essenzialità del termine, procedere ad una indagine volta ad accertare se sia andata perduta l'utilità economica del contratto per la quale il termine rivestiva natura essenziale. Nel caso di specie il termine è stato dichiarato e qualificato come essenziale dagli stessi contraenti con richiamo espresso a fini qualificatori del dettato dell'art. 1457 c.c., e presentava tutti gli elementi tipici del termine essenziale essendo stato espressamente esplicitato l'interesse del promissario acquirente a che il contratto si concludesse necessariamente entro il termine stabilito.

Accertata la natura essenziale del termine disposto nel solo interesse della parte promissaria acquirente, nel caso di specie, sussistendo sin dal gennaio del 2022 la agibilità dell'immobile e, a seguito degli interventi eseguiti a cure e spese del promittente venditore, la regolarità edilizia e catastale richieste per poter utilmente e validamente procedere al rogito, alla scadenza del termine entro cui doveva essere rogitato l'atto di vendita, non essendosi il promissario acquirente attivato per la proroga e non avendo dichiarato di non volersi avvalere dell'effetto risolutorio automatico conseguente alla scadenza del termine, il contratto deve ritenersi risolto di diritto. Come rilevato dalla giurisprudenza di legittimità, ogni rinuncia o proroga del termine richiede necessariamente la forma scritta e deve necessariamente intervenire entro la scadenza del termine previsto ex art. 1457 c.c. Nel caso di specie non risulta che il promissario acquirente abbia formalmente comunicato al promittente venditore, prima della scadenza, l'intento di voler prorogare il termine o di non volersi avvalere della natura essenziale del termine.

Né appare conferente il richiamo della clausola di cui all'art. 19 dell'articolato contrattuale e dunque del rimedio risolutorio di cui all'art. 1456 c.c. atteso che il meccanismo risolutorio di cui all'art. 1456 non rileva in presenza di un termine essenziale risolvendosi il contratto automaticamente per il

semplice decorso del termine essenziale, salvo tempestiva comunicazione entro tre giorni di voler esigere comunque la prestazione e dunque di non volersi avvalere del termine.

Pertanto, come correttamente ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, il contratto si è risolto di diritto alla data del 20.02.2022, senza che possa assumere rilevanza la circostanza che il Pt\_1 non si sia avvalso della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 19 del preliminare.

Nessuna rilevanza riveste il richiamo della prelazione prevista nel regolamento condominiale, e richiamata nel contratto preliminare in oggetto, atteso che con successivo regolamento contrattuale del 4.03.1970, il predetto diritto di prelazione, di cui all'art. 2 del regolamento di condominio, dei proprietari delle altre unità immobiliari in caso di vendita a terzi di un appartamento o altro locale, è stato espressamente soppresso. Ne consegue l'irrilevanza del richiamo presente nell'articolato del preliminare al diritto di prelazione dei condomini originariamente previsto dal regolamento condominiale, essendone stata disposta la espressa soppressione con efficacia per tutti i condomini.

Pertanto, trattandosi di prelazione di natura convenzionale, e dunque ad effetti obbligatori, nessun effetto invalidante poteva sortire sulla conclusione del contratto definitivo, potendo derivare dalla mancata *denuntiatio* solo conseguenze risarcitorie, che per espressa previsione del contratto preliminare restavano ad esclusivo e completo carico del promittente venditore. Pertanto, l'esercizio della prelazione da parte dei terzi prelazionari non avrebbe impedito al promissario acquirente di richiedere l'adempimento del contratto, e quindi la conclusione del rogito di vendita.

Ne consegue che il rogito non è stato stipulato in quanto il Pt\_1 alla scadenza del termine e sussistendone tutte le condizioni ed i presupposti, non l'ha richiesto.

Premesso che l'effetto risolutivo del contratto è stato determinato secondo il dettato dell'art. 1457 c.c., quale automatico effetto, dalla scadenza del termine essenziale disposto nell'esclusivo interesse del promissario acquirente non avendo il predetto, prima della scadenza, inteso prorogarlo né comunicato l'intenzione di non volersene avvalere, in assenza di inadempimento imputabile al promittente venditore difettano alla radice i presupposti per conseguire il doppio della caparra.

A tal riguardo va rilevato come nessun inadempimento è emerso a carico del promittente venditore il quale, in conformità agli impegni contrattualmente assunti con la stipula del preliminare in oggetto, ha provveduto all'esecuzione delle opere previste in contratto a suo carico, sicché, sin dal gennaio 2023, e dunque ben prima della scadenza del termine fissato per la stipula del rogito definitivo, risultando la piena regolarità edilizia e catastale e conseguita la relativa abitabilità, sussistevano tutti i presupposti contrattualmente richiesti per addivenire alla stipula del rogito definitivo di vendita. Pertanto, non

essendo il promittente venditore **CP\_1** risultato inadempiente rispetto agli obblighi contrattuali a suo carico, il promissario acquirente **Parte\_1** non è in alcun modo legittimato a chiedere la restituzione del doppio della caparra versata, difettando il presupposto essenziale richiesto dall'art. 1385 c.c. dell'inadempimento della controparte.

Segue il rigetto dei relativi motivi di appello.

\*\*\*

Venendo alla disamina del quinto motivo di appello, come correttamente già ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, trova applicazione il dettato dell'art. 1220 c.c. secondo cui non può essere considerato in mora il debitore che abbia tempestivamente offerto, anche in forma non solenne, la prestazione dovuta e dunque il pagamento della somma poi risultata di effettiva spettanza della parte creditrice, salvo che il rifiuto opposto dal creditore risulti giustificato.

Nel caso di specie **CP\_1** ha ripetutamente offerto il pagamento della somma corrispondente all'importo versatogli dal **Pt\_1** all'atto della sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria, mentre è documentato che **Parte\_1** ha ingiustificatamente opposto il rifiuto a ricevere tale importo.

Dalla documentazione prodotta in atti emerge che nel marzo del 2022 il **CP\_1** contattò il **Pt\_1** per offrire l'importo nominale corrispostogli a titolo di caparra confirmatoria e che tale offerta è stata successivamente ribadita anche per iscritto chiedendo le coordinate bancario del conto su cui procedere al relativo versamento.

Ne consegue che la restituzione non ha avuto luogo a causa del rifiuto ingiustificatamente opposto dal promissario acquirente.

Pertanto, la disponibilità alla restituzione è stata ribadita anche nel corso del giudizio.

Infine, va rilevato che l'organo giudicante di primo grado nel dare atto della avvenuta restituzione della caparra nel corso di causa ha implicitamente confermato l'ordinanza ex art.186 bis c.p.c. che ne costituisce presupposto logico ed essenziale.

Segue il rigetto del relativo motivo di appello.

\*\*\*

Del pari infondati si palesano il sesto e settimo motivo di appello che pososo congiuntamente essere esaminati.

Come già ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, non sussistono i presupposti per le cancellazioni invocate da parte appellante ex art. 89 c.p.c. non ravvisandosi negli ascritti segnalati dall'appellante alcun superamento dei limiti di continenza.

Del pari sono da escludere le violazioni dei doveri di cui all'art. 88 c.p.c. lamentati dall'appellante.

Ciò ha effetto assorbente in ordine alle ulteriori richieste articolate sotto tali profili per quanto di rilevanza.

\*\*\*

Al rigetto dell'appello consegue la integrale conferma della sentenza appellata.

\*\*\*

In ragione del rigetto dell'appello le spese di lite seguono la regola della soccombenza.

Pertanto, l'appellante *Parte\_1* va condannato alla rifusione in favore dell'appellato *CP\_1* delle spese di lite del presente giudizio di appello che vanno liquidate, in considerazione del valore della causa e dell'attività difensiva svolta, considerata la nota spese depositata, applicati i valori tariffari (da attestare in prossimità dei valori medi), in complessivi euro 8.000,00 per compensi difensivi, oltre maggiorazione del 15% per rimborso spese forfettarie, Cpa ed Iva, se dovuta, come per legge.

\*\*\*

Va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico dell'appellante *Parte\_1* [...], dell'ulteriore importo pari al doppio del contributo unificato a norma del comma 1 quater dell'art. 13 DPR 115/2002.

### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano,

definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte\_1* nei confronti di *CP\_1* [...] avverso la sentenza n. 6621/2025 pubblicata in data 28.08.2025 del Tribunale Ordinario di Milano, disattesa o assorbita ogni contraria o ulteriore domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- rigetta l'appello proposto da *Parte\_1* e conferma integralmente la sentenza appellata;
- condanna l'appellante *Parte\_1* alla refusione in favore dell'appellato *CP\_1* [...] delle spese di lite del presente giudizio di appello che liquida in complessivi euro

8.000,00 per compensi professionali oltre maggiorazione del 15% per rimborso spese generali, Cpa ed Iva, se dovuta, come per legge.

- dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato da parte dell'appellante Parte\_1 a norma del comma 1 quater dell'art. 13 del d.p.r. 115/2002.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 4 febbraio 2026.

**il consigliere estensore**  
***dr. Marco Del Vecchio***

**il presidente**  
***dr.ssa Margherita Monte***