



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE**

dott. ssa Antonella Izzo, presidente rel.
dott.ssa Giovanna Schipani, consigliere
dott. Marco Emilio Luigi Cirillo, consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di secondo grado iscritta al **n. 2462/2022** del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi, vertente tra

Parte_1

C.F.

C.F._1

rappresentata e difesa dagli avv.ti Ciminello Guido e Nelli Isabella per procura in calce all'atto di citazione in appello

appellante

e

Controparte_1

(C.F.

C.F._2

)

rappresentato e difeso dall'avv. Ruzza Pietro per procura in calce alla comparsa di risposta

appellata

oggetto: appello avverso sentenza del Tribunale di Roma n.4455/2022, pubblicata in data 22/03/2022

FATTO E DIRITTO

§ 1. - *Controparte_1* convenne in giudizio *Controparte_2* per ottenere l'accertamento della risoluzione di diritto ex art.1456 c.c. o, in subordine la risoluzione giudiziale ex art.1453 c.c., in danno del convenuto, del contratto preliminare di vendita concluso con lo stesso in data 30.5.2014; l'accertamento del suo diritto a trattenere le somme versata dal *Parte_1* a titolo di risarcimento del danno da inadempimento; la condanna del convenuto a restituirgli l'immobile nel frattempo consegnatogli e a rifondergli il danno da occupazione senza titolo. Riferì di avere intimato la risoluzione con lettera del suo legale ricevuta dal *Parte_1* il 13.10.2017, contestando, in

relazione alla clausola risolutiva espressa di cui all'art.5 del contratto, il mancato pagamento delle ultime sei rate di € 1500 ciascuna della caparra confirmatoria, della rata semestrale del mutuo, degli oneri condominiali e fiscali.

Il convenuto contestò l'inadempimento e chiese in via riconvenzionale di accertare il suo diritto di recedere dal contratto ex art.1385 II comma c.c. e la condanna dell'attore a pagargli € 110.000,00 pari al doppio della caparra versata, o a risarcirgli il danno diversamente quantificato; l'accertamento del suo diritto di trattenere l'immobile fino al pagamento di detta somma; la condanna dell'attore a restituirgli le somme versate in conto prezzo per € 93.300,00 e a pagargli € 10.000,00 a titolo risarcitorio.

All'esito dell'istruttoria, puramente documentale, e del deposito della relazione della c.t.u. disposta per accertare il valore locativo dell'immobile, il Tribunale ha parzialmente accolto le domande dell'attore e respinto quelle del convenuto, così provvedendo:

“dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto preliminare di compravendita concluso dalle parti il 30.5.2014, per effetto della clausola risolutiva espressa ivi prevista all'art. 5, in base al quale l'attore ha diritto di ritenere le somme di denaro corrisposte dal convenuto a titolo di caparra confirmatoria e acconto del prezzo;

condanna Parte_2 all'immediato rilascio a favore di Controparte_1

[...] del bene immobile oggetto del contratto preliminare anzidetto, sito in Roma, Via Gaspare Bertoni, 23, costituito dall'appartamento su due livelli, censito nel N.C.E.U. al foglio 256, particella 1366, sub 518, e posto auto scoperto, posto al piano terra, rilevato al N.C.E.U. al foglio 256, particella 1366, sub 529;

respinge la domanda di condanna del convenuto al risarcimento del danno per l'occupazione del bene immobile;

dispone la compensazione della metà delle spese processuali e condanna Parte_2

[...] a rifondere all'attore la residua metà che, nella misura dovuta, liquida in € 7.000,00 (280 anticipazioni, 1.220 fase di studio, 800 fase introduttiva, 2.700 fase di trattazione e istruttoria, 2.000 fase decisoria), oltre I.v.a, C.p.a. e rimborso spese generali come per legge;

pone le spese relative alla consulenza tecnica d'ufficio a carico delle parti, nella misura della metà ciascuna.”

§ 2. – Il primo giudice ha basato l'accoglimento delle domande dell'attore e il rigetto di quelle del convenuto sulla considerazione che erano state prodotte da quest'ultimo, a prova dei pagamenti eseguiti in conto caparra dopo il primo pagamento di € 10.000,00 quietanzato nel contratto preliminare, ventisette quietanze per complessivi € 42.400,00; che erano stati prodotti tre ordini di bonifico non idonei a dare prova dei relativi pagamenti, non essendo dimostrato l'effettivo conseguimento da parte del beneficiario delle somme oggetto degli ordini; che, a fronte delle deduzioni dell'attore, l'onere di provare l'adempimento degli obblighi di pagamento derivanti dal contratto preliminare gravava sul convenuto, che non vi aveva assolto; che, pertanto, a causa del mancato pagamento delle somme dovute mensilmente sin dal maggio 2017, il contratto si era risolto ex art.1456 c.c. in data 16.10.2017, per effetto della comunicazione di

risoluzione ricevuta dal **Parte_1** in tale data, in applicazione della clausola di cui all'art.5, che stabiliva che: "Le parti, espressamente, pattuiscono e concordano di considerare colpa grave il mancato pagamento di due rate mensili consecutive oppure di una sola rata del mutuo che, senza nessuna formalità, determina la risoluzione, ipso iure del presente atto con la conseguente perdita di ogni e qualsivoglia diritto con la riconsegna immediata dell'immobile libero da persone e cose.

Le parti, espressamente, dichiarano e concordano di considerare, gli importi versati fino a quel momento, risarcimento del danno..*omissis*", con diritto del **CP_1** di trattenere le somme fino ad allora incassate.

Il rigetto della domanda di condanna del convenuto al risarcimento del danno da occupazione dell'immobile è motivato in considerazione della mancata prova dell'anomala infruttuosità del bene sofferta dall'attore per effetto di tale occupazione.

§ 3. – La sentenza è stata impugnata dal **Parte_1** con un atto di appello contenente due motivi. Resiste all'appello **CP_1**

La causa è stata discussa oralmente all'udienza del 16.4.2026 e trattenuta in decisione ai sensi del terzo comma dell'art.281 *sexies* c.p.c. (comma aggiunto dall'art.3 d.lgs.n.149/2022 e reso applicabile ai processi già pendenti alla data del 28.2.2023 dall'art.7 comma 3 d.lgs.n.164/2024) sulle conclusioni precisate dalle parti come segue.

Per l'appellante:

Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Roma adita, *contrariis reiectis* in parziale riforma della sentenza n. 4455 del 22 marzo 2022 del Tribunale di Roma:

in via principale, nel merito, respingere tutte le domande formulate in quanto totalmente infondate in fatto e in diritto.

In via riconvenzionale, nel merito, accertare e dichiarare il diritto di recesso del sig. **Parte_1** ex art. 1385, 2° comma, c.c. e per l'effetto, condannare il sig. **CP_1** al pagamento in favore del sig. **Parte_1** della somma complessiva di € 110.000,00 quale risarcimento del danno pari al doppio della caparra, o della maggiore o minore somma che risulterà in corso di causa anche per mezzo di valutazione equitativa, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto fino al soddisfo per i motivi tutti meglio dedotti nel corpo del presente atto;

dichiarare il diritto del sig. **Parte_1** ai sensi dell'art. 1460 c.c. a non rilasciare l'immobile del sig. **CP_1** affinché quest'ultimo non adempia al pagamento del doppio della caparra o della diversa somma, maggiore o minore che risulterà di giustizia;

in via subordinata: condannare il sig. **CP_1** a restituire al sig. **Parte_1** tutte le somme percepite da quest'ultimo a titolo di acconto sul prezzo finale pari alla somma complessiva di € 93.300,00 oltre alla somma di € 10.000,00 a titolo di risarcimento dei danni a seguito dell'illegittima risoluzione del contratto da parte del sig. **CP_1** con vittoria di spese ed onorari oltre rimborso forfettario per spese generali e accessori di legge del doppio grado di giudizio a favore dei procuratori che si dichiarano antistatari.

Per l'appellato:

Voglia all'Ill.ma Corte di Appello adita, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, in via principale e nel merito, rigettare l'appello spiegato dalla parte appellante in quanto infondato in fatto ed in diritto per tutte le ragioni allegare e dedotte nel presente atto, e, per l'effetto, confermare la sentenza impugnata dalla controparte. Con vittoria di spese, competenze e onorari del presente giudizio e condanna a carico della parte appellante per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

§ 4. – L'appello contiene due motivi.

§ 4.1. – Con il primo motivo l'appellante critica la sentenza per avere erroneamente accertato l'ammontare complessivamente da lui pagato al CP_1 in esecuzione del contratto preliminare, dal che discenderebbe l'illegittimità della risoluzione comunicata dal CP_1 avvalendosi dell'art.5 del contratto.

Quanto ai pagamenti eseguiti in conto caparra confirmatoria, lamenta che non si siano ritenuti sufficienti ai fini della prova gli ordini di bonifico dell'11.6.2014, del 4.8.2014 e dell'11.9.2014. Osserva che il primo dei tre bonifici non era contestato, che l'esecuzione del secondo era provata dall'estratto del conto corrente del CP_1 in cui risultava l'accredito in pari data per bonifico da Parte_1 e che l'esecuzione del terzo era provata dalla quietanza sottoscritta dal CP_1 in data 30.9.2014 in cui si dava atto del ricevimento della somma di € 1500,00 quale rata di agosto 2014.

Osserva, ancora, che dal tenore della lettera di intimazione di risoluzione del 12.10.2017 e dello stesso atto di citazione, in cui si afferma il mancato pagamento delle ultime sei rate della caparra, si dovrebbe desumere che egli avesse pagato le rate della caparra confirmatoria fino a maggio 2017. Lamenta che il Tribunale non abbia tenuto conto – oltre che dei pagamenti eseguiti mediante bonifico per totali € 4500,00 – dei pagamenti per totali € 6500,00 documentati dalle quietanze di luglio e agosto 2015 e di giugno luglio e ottobre 2016. Afferma conclusivamente di aver pagato in conto caparra un totale di € 60.500,00.

Quanto ai pagamenti dovuti in conto rate semestrali del mutuo garantito dall'ipoteca gravante sull'immobile, l'appellante lamenta che la sentenza abbia omesso di pronunciarsi sul punto e afferma di aver pagato tutte le rate scadute, dell'importo di € 5400,00 ciascuna, esclusa quella del secondo semestre 2017 che però doveva ritenersi compensata con le somme versate in eccedenza a titolo di caparra confirmatoria. In particolare afferma di aver eseguito fino ad aprile 2017 pagamenti non dovuti in conto caparra per € 11.300,00 per cui avrebbe sospeso per tale ragione i pagamenti della caparra da maggio 2017 in poi e avrebbe imputato la somma pagata in eccedenza alla rate del mutuo di giugno 2017 e a parziale copertura di quella in scadenza a dicembre 2017.

Il motivo è infondato, anche se l'importo dei pagamenti eseguiti deve essere rideterminato come segue.

Si premette che il contratto preliminare di vendita concluso tra le parti il 30.5.2014 il prevedeva il pagamento di una caparra di € 55.000,00 di cui € 10.000,00 versati contestualmente, come da quietanza contenuta nel contratto stesso, e € 45.000,00 da pagare in rate mensili di € 1500,00 ciascuna con prima scadenza il 31.5.2014. Stabiliva inoltre che il prezzo residuo, dell'ammontare di € 175.000,00 (il prezzo pattuito era di € 230.000,00) fosse pagato dal **Parte_1** mediante accollo dell'importo residuo del mutuo garantito dall'ipoteca iscritta sull'immobile. Conteneva una clausola risolutiva a favore del promittente venditore, per l'ipotesi del mancato pagamento di due rate consecutive della caparra o di una sola rata del mutuo.

Quanto ai pagamenti da eseguire in conto caparra che l'appellante ha inteso provare mediante gli ordini di bonifico del dell'11.6.2014, del 4.8.2014 e dell'11.9.2014, si osserva che continua a essere contestato in questo grado solamente il buon fine del terzo e che la contestazione non è stata superata dalle prove offerte dall'appellante, che avrebbe potuto documentare l'addebito della somma sul suo conto corrente. Comunque il Tribunale ha dato atto del pagamento di € 1500,00 quietanzato dal **CP_1** in data 30.9.2014, per cui ne ha tenuto conto ai fini del computo dell'importo pagato in conto caparra.

Quanto al preteso contenuto confessorio della lettera di comunicazione della risoluzione contrattuale e dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, si osserva che le rate da versare in conto caparra erano trenta (45.000/1.500) e che, stante la prima scadenza il 31.5.2014, l'ultima rata è scaduta il 31.10.2016. Pertanto, quando **CP_1** ha contestato, nell'ottobre 2017, il mancato pagamento delle ultime sei rate dovute a titolo di caparra, e quando, nell'atto di citazione, ha dedotto il mancato pagamento delle rate della caparra a partire dal maggio 2017, non ha confessato di avere ricevuto pagamenti mensili di € 1500,00 ciascuno fino ad aprile 2017, ma ha semplicemente inteso che i pagamenti – evidentemente eseguiti in ritardo – si erano arrestati nel maggio 2017 e di dover ancora incassare sei rate della caparra.

Quanto al totale dei pagamenti in conto caparra documentati mediante quietanza dal **Parte_1**, si osserva che la quietanza contenuta nel contratto e le quietanze allegate alla comparsa di risposta dimostrano pagamenti per totali € 19.100,00. Il pagamento a mezzo assegno di € 3000,00 datato 20.4.2017, di cui alla quietanza del 31.3.2017, può ritenersi provato, sebbene l'attore abbia contestato di averlo incassato, perché la contestazione è smentita dall'annotazione del versamento di un assegno di pari importo sul conto corrente del **CP_1** in data 24.4.2017, prossima alla data dell'assegno.

Quanto al totale dei pagamenti in conto caparra provati dai documenti allegati alla memoria istruttoria, essi ammontano a € 34.900,00, di cui € 3000,00 eseguiti mediante gli ordini di bonifico dell' 11.6.2014 e 4.8.2014 di cui si è detto sopra e € 31.900,00 documentati da venti quietanze sottoscritte dal **CP_1**. In allegato alla memoria istruttoria il convenuto ha depositato nuovamente tre quietanze (datate 24.2.2017 e 31.3.2017 per pagamenti in conto caparra e 27.1.2017 per pagamento in conto rata mutuo), già allegate alla comparsa.

Complessivamente, **Parte_1** ha dato prova di pagamenti in conto caparra per € 54.000,00 (19.100 + 34.900) su un totale dovuto di € 55.000,00.

Quanto all'importo dovuto in conto rate del mutuo, la documentazione allegata alla comparsa di risposta e alla memoria ex art.183 VI comma c.p.c. attesta pagamenti per totali € 16.940,00 eseguiti tra il 15.6.2014 e il 27.1.2017. Quanto pagato è quindi inferiore al dovuto se è vero che, come riferisce lo stesso appellante, le rate semestrali del mutuo ammontavano a circa € 5.300,00 ciascuna, per cui, considerato che l'accollo era efficace dalla scadenza di giugno 2014, la contestazione del mancato pagamento dell'ultima rata scaduta sollevata con la lettera dell'ottobre 2017 era certamente fondata.

Si ritiene pertanto legittima l'intimazione di risoluzione del contratto di cui alla lettera sopraindicata, perché, sebbene non fosse fondata la contestazione di mancato pagamento di sei rate della caparra, era certamente fondata la contestazione di mancato pagamento dell'ultima rata del mutuo.

§ 4.2. – Con il secondo motivo, formulato in via subordinata, l'appellante contesta la sentenza nella parte in cui accerta il diritto del CP_1 a trattenere tutte le somme incassate.

Quanto alla somma pagata come caparra confirmatoria, l'appellante osserva che il promittente venditore, scegliendo di risolvere il contratto avvalendosi della clausola risolutiva espressa, avrebbe rinunciato al diritto di trattenere la caparra incassata, che presuppone il recesso dal contratto ex art.1385 II comma c.c.

Quanto all'ulteriore importo pagato a copertura delle rate del mutuo, l'appellante sostiene che non fosse dovuto, perché il contratto preliminare avrebbe previsto l'accollo del mutuo solo al momento del perfezionamento del contratto definitivo. Deduce inoltre la nullità della clausola di cui all'art.5 nella parte in cui stabilisce che, in caso di risoluzione in danno del promissario acquirente, il promittente venditore abbia diritto di trattenere quale risarcimento del danno gli importi già incassati in esecuzione del contratto. Afferma che la clausola introdurrebbe una sorta di penale illegittima, sia perché cumulata con la caparra confirmatoria, sia perché indeterminata nell'importo.

Il motivo è infondato.

L'art.5 del contratto preliminare contiene una clausola risolutiva espressa a favore del promittente venditore, che considera inadempimento determinante la risoluzione del contratto anche il mancato pagamento di una sola rata del mutuo, il che chiarisce che l'accollo del mutuo da parte del promissario acquirente, voluto dalle parti come modalità di pagamento del prezzo, fosse immediato e non differito alla data del contratto definitivo, sebbene fino a tale data avesse necessariamente un'efficacia meramente interna.

La clausola prevede il diritto del promittente venditore, al verificarsi dell'inadempimento della controparte contemplato dalla clausola, di trattenere a titolo risarcitorio tutti gli importi fino a quel momento incassati in acconto sul prezzo dell'immobile, senza distinguere tra versamenti eseguiti a titolo di caparra confirmatoria e versamenti a rimborso o in pagamento delle rate del mutuo. Se ne deduce che il diritto del promittente venditore ha ad oggetto una penale ex art.1382

c.c., esigibile a risarcimento del danno causato dall'inadempimento del promissario acquirente così come configurato dalla clausola. Quanto agli oneri condominiali ordinari e fiscali relativi all'immobile compromesso, si ritiene che esulino dall'oggetto della penale contrattuale e che l'addebito al promissario acquirente sia correlato all'acquisizione anticipata della detenzione del bene.

La funzione della caparra confirmatoria in funzione risarcitoria ex art.1385 c.c. è quindi limitata all'ipotesi in cui il promittente venditore receda dal contratto adducendo un inadempimento diverso da quello previsto dall'art.5 - pertanto soggetto al controllo di gravità di cui all'art.1455 c.c. - o all'ipotesi in cui sia il promissario acquirente a recedere per un corrispondente inadempimento del promittente venditore.

L'eccezione di nullità per indeterminatezza della clausola penale così individuata, pur essendo ammissibile, in quanto solleva una questione rilevabile d'ufficio in ogni grado del processo, non è fondata. La nullità dedotta dall'appellante presupporrebbe che l'ammontare della penale fosse non solo indeterminato, ma anche indeterminabile. Invece, l'importo della penale era determinabile con riferimento all'importo di tutti i pagamenti in acconto sul prezzo previsti dal contratto. È vero che, in concreto, la penale varia a seconda dei pagamenti effettivamente eseguiti dal promissario acquirente al momento della risoluzione del contratto in suo danno, ma tale variabilità trova un limite nel controllo del giudice ex art.1384 c.c., esteso al suo intero importo, non potendosi distinguere, all'interno della penale così configurata, i pagamenti a titolo di caparra confirmatoria (in ipotesi non riducibili) dagli altri pagamenti.

Considerato che l'importo che *Parte_1* ha provato di aver pagato al *CP_1* in acconto sul prezzo ammonta a € 70.940,00 (di cui 54.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e € 16.940,00 per le rate del mutuo), pari a circa il 30% del prezzo pattuito di € 230.000,00, si ritiene che la somma trattenuta dall'appellato a titolo di penale non sia manifestamente eccessiva.

§ 5. – Integrata e corretta come sopra la motivazione della sentenza di primo grado, l'appello va interamente respinto e con esso la domanda riconvenzionale riproposta dall'appellante, che va condannato a rifondere alla controparte le spese processuali, liquidate secondo i valori medi di cui alla tabella allegata al D.M.n.55/14, modificata dal D.M.n.147/2022, per le cause di valore compreso tra € 52.000,01 e € 260.000,00, salvo il valore minimo per la fase di trattazione che ha avuto minimo svolgimento. Non vi sono i presupposti per la condanna dell'appellante ai sensi dell'art.96 c.p.c.

PQM

La Corte, definitivamente pronunciando, sull'appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n.4455/2022, pubblicata in data 22/03/2022 , così decide:

- rigetta l'appello e condanna *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1* [...] le spese processuali di questo grado di giudizio, liquidate in € 12.154,00 per compenso, oltre spese generali ex art.2 D.M.n.55/14, c.a.p. e i.v.a. come per legge;

- dichiara che vi sono i presupposti per il pagamento da parte dell'appellante dell'importo di cui all'art.13 comma 1 *quater* D.P.R.n.115/2002.

Così deciso in Roma il giorno 16/04/2026

Il presidente est.
Antonella Izzo