



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del Giudice dott. Marino ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1058/25 R.G. A.C., posta in decisione, previa discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 6 maggio 2026,

promossa da

Parte_1, nato a Catania il 21.04.1960, C.F. *C.F._1*, rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. Letterio Luca Buceti ed elettivamente domiciliato presso lo studio di questo ultimo in Catania, Via Vincenzo Giuffrida 108;

ricorrente

Contro

Controparte_1 con sede legale in Pedara (CT), Via Rua di Mezzo n. 13, in persona del legale rappresentante pro-tempore (p.i. *P.IVA_1*, rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'Avv. Rossana Patrizia Distefano ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questo ultimo in Paternò, Via Cutore n. 3

resistente

OGGETTO: recesso ex art. 1385 c.c.

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni riportandosi a quanto dedotto, chiesto ed eccepito nei rispettivi atti e nei verbali di causa ed hanno discusso oralmente la causa all'udienza del 6

maggio 2026.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. depositato in data 3.2.2025, *Parte_1* ha adito questo Tribunale chiedendo di accertare l'inadempimento contrattuale della società *CP_1* [...] in relazione al preliminare di compravendita stipulato in data 12 aprile 2018 e, per l'effetto, dichiarare legittimo il recesso dal medesimo contratto, con conseguente condanna della promittente venditrice alla restituzione delle somme corrisposte dal promissario acquirente, nonché al pagamento del doppio della caparra confirmatoria.

A fondamento della propria domanda, il ricorrente ha dedotto di aver stipulato, in data 22 febbraio 2016, formale prenotazione di acquisto avente ad oggetto una unità immobiliare in corso di costruzione (con relativa concessione edilizia in corso di rilascio e parere favore favorevole delle competenti autorità comunali) sita nel Comune di Pedara, e di aver contestualmente versato la somma di euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. Il ricorrente ha altresì dedotto che alla prenotazione di acquisto faceva seguito, in data 12 aprile 2018, la stipula del contratto preliminare di compravendita in forza del quale le parti concordavano il prezzo dell'immobile (euro 169.000,00) e stabilivano le modalità di pagamento: in particolare, il *Pt_1*, in qualità di promissario acquirente, si impegnava a versare euro 5.000,00 al momento della sottoscrizione del preliminare; euro 8.000,00 nei mesi di maggio, giugno e luglio 2018 ed euro 135.000,00 a titolo di saldo prezzo al momento della stipula del contratto definitivo da eseguirsi entro e non oltre la data del 30.10.2018.

Dopo aver versato la complessiva somma di euro 26.840,00 in favore della società resistente, quest'ultima si rendeva inadempiente agli obblighi contrattualmente assunti non completando l'opera e disattendendo il termine essenziale per la stipula del contratto definitivo. Di conseguenza, in data 27.12.2024, mediante PEC, l'odierno ricorrente ha formalmente comunicato alla società la volontà di risolvere il contratto preliminare, diffidandola contestualmente alla restituzione immediata delle somme versate, oltre al doppio della caparra confirmatoria, per un totale di euro 31.840,00.

La società Controparte_1 regolarmente costituitasi in giudizio, senza nulla contestare in merito alle somme versate dal ricorrente in favore della stessa e alla mancata stipula del definitivo nel rispetto del termine originariamente convenuto, ha tuttavia dedotto che il ritardo nell'adempimento della prestazione non deve essere imputato alla stessa, quanto piuttosto a problematiche sorte con il Comune di Pedara per il rilascio della concessione edilizia. Ha pertanto chiesto di rigettare la domanda formulata dal ricorrente.

All'udienza del 6 maggio 2026 la causa veniva posta in decisione, previa discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., con riserva di deposito della sentenza nei successivi 30 giorni ai sensi del comma III della citata norma.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda del ricorrente è fondata e merita di essere accolta.

Preliminarmente occorre soffermarci sull'art. 1385 c.c. secondo cui *“se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali”*.

La caparra regolata dall'art. 1385 c.c. è la c.d. caparra confirmatoria, comunemente definita come il negozio giuridico accessorio che le parti perfezionano versando l'una all'altra una somma di denaro o una determinata quantità di cose fungibili al momento della stipula del contratto principale.

Da un punto di vista funzionale, la caparra è volta a garantire l'esecuzione del contratto venendo incamerata in caso di inadempimento della controparte.

Alla caparra confirmatoria viene tradizionalmente attribuita anche funzione di autotutela e di garanzia per il risarcimento del danno. Ed infatti, in forza dell'art. 1385 c.c., la parte non inadempiente può recedere dal contratto, senza dover proporre domanda giudiziale, trattenendo la caparra ricevuta ovvero esigendo il doppio di quella versata, a totale soddisfacimento del danno derivante dal recesso e prescindendone dall'effettiva esistenza e dimostrazione.

Il recesso della parte non inadempiente consente, pertanto, a quest'ultima di ottenere lo stesso effetto che consegue alla risoluzione del contratto mediante la semplice comunicazione della volontà c.d. caducatoria degli effetti negoziali.

Per tale motivo, il recesso previsto dall'art. 1385 c.c. viene tradizionalmente inteso come speciale strumento di risoluzione negoziale per giusta causa. Ragione per cui, la giurisprudenza di legittimità, a partire dalla sentenza resa a Sezioni Unite n. 553 del 2009, è costante nel ritenere che al fine di un legittimo esercizio del diritto di recesso occorre che vi siano gli stessi presupposti previsti dall'art. 1453 c.c. dettato in tema di risoluzione per inadempimento. In particolare, la Corte di Cassazione ha così statuito: *“tale inquadramento sistematico dell'istituto postula, al fine di un legittimo esercizio del diritto di recesso e di conseguente ritenzione della caparra, l'esistenza di un inadempimento gravemente colpevole, di un inadempimento cioè imputabile (ex art. 1218 c.c. e art. 1256 c.c.) e di non scarsa importanza (ex art. 1455 c.c.). Un inadempimento imputabile, poichè in assenza di esso viene meno il più generale presupposto richiesto dalla norma di cui all'art. 1218 affinché il debitore possa considerarsi tenuto al risarcimento del danno, del quale la caparra costituisce (almeno in uno dei suoi polifoni aspetti funzionali) liquidazione anticipata, convenzionale, forfetaria..... Pertanto nell'indagine sull'inadempienza contrattuale da compiersi al fine di stabilire se ed a chi spetti il diritto di recesso, i criteri da adottarsi sono quegli stessi che si debbono seguire nel caso di controversia su reciproche istanze di risoluzione, nel senso che occorre in ogni caso una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti in relazione al contratto, in modo da stabilire quale di essi abbia fatto venir meno, con il proprio comportamento, l'interesse dell'altro al*

mantenimento del negozio). Un inadempimento grave perchè (come già correttamente evidenziato nella sentenza dianzi citata, e come confermato dalla dominante dottrina), diversamente opinando (come pure ipotizzato da chi sottolinea come la collocazione della norma ex art. 1385 sia al di fuori dalla specifico capo dedicato alla risoluzione per giusta causa ed ai suoi presupposti, non contenendo il predetto articolo alcuna menzione delle caratteristiche dell'inadempimento nè tantomeno sussumendone la gravità al rango di condizione necessaria per l'esercizio del diritto di recesso) si finirebbe, da un canto, per indebolire, anzichè rafforzare, il vincolo negoziale - consentendosi alla parte di sottrarvisi capricciosamente al solo annunciarsi di qualsivoglia, minima difformità di esecuzione - così determinando una insanabile contraddizione con l'opposta, tipica finalità di rafforzamento del predetto vincolo, universalmente riconosciuta alla caparra”.

Recentemente, la Corte di Cassazione ha confermato l’orientamento delle Sezioni Unite così statuendo: *“La disciplina dettata dal secondo comma dell’art. 1385, in tema di recesso per inadempimento nell'ipotesi in cui sia stata prestata una caparra confirmatoria, non deroga affatto alla disciplina generale della risoluzione per inadempimento, ma è legata agli stessi presupposti, consentendo il recesso di una parte solo quando l'inadempimento della controparte sia colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altro contraente. Ne consegue che, laddove sia chiamato a valutare se il recesso è stato esercitato legittimamente, ossia in presenza delle condizioni richieste dalla legge, il giudice non può arrestare la sua indagine alla sussistenza di un inadempimento della controparte, ma è tenuto a valutare se esso sia o meno di scarsa importanza, ai sensi dell'art.1455, ovvero ad accertare la sua effettiva incidenza sul sinallagma contrattuale verificando, alla stregua della regolamentazione complessiva del contratto, se esso abbia compromesso l'utilità che da esso l'altra parte intendeva conseguire”* (cfr. Cass. n. 13845 del 2024)

Ed ancora, quanto al rapporto tra il recesso ex art. 1385 c.c. e la risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c., le Sezioni Unite con la sentenza sopra richiamata, superando un orientamento

contrario che ammetteva la fungibilità dei rimedi, hanno chiarito che il rapporto tra i due istituti deve essere intenso nel senso della rigida alternatività.

Ciò posto, risulta indispensabile soffermarci sui presupposti richiesti dall'art. 1453 c.c. dettato in tema di risoluzione per inadempimento contrattuale.

Occorre premettere che l'art. 1453 c.c., nel disciplinare la risoluzione per inadempimento contrattuale, attribuisce alla parte che subisce l'inadempimento la possibilità di scegliere tra due rimedi: uno attuativo – azione di esatto adempimento – e uno risolutorio – azione di risoluzione per inadempimento – prevedendo in entrambe le ipotesi l'eventuale risarcimento del danno.

Per espressa previsione normativa, la risoluzione per inadempimento trova applicazione nei contratti a prestazioni corrispettive, connotati dalla interdipendenza reciproca delle prestazioni. Ed infatti, gli eventi suscettibili di determinare la risoluzione sono eventi tali da colpire il nesso sinallagmatico, determinando un malfunzionamento del contratto che si traduce nello squilibrio sopravvenuto a danno di una delle parti.

Quanto ai presupposti richiesti dal legislatore al fine di ottenere la risoluzione per inadempimento, l'art. 1453 c.c. pretende un inadempimento qualificato. L'art. 1455 c.c. stabilisce, infatti, che *“il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra”*.

La disposizione normativa sopra richiamata si fonda sul principio di proporzionalità, in quanto, essendo la risoluzione uno strumento che determina lo scioglimento del vincolo contrattuale, costituirebbe un rimedio evidentemente sproporzionato ove applicato anche in presenza di un inadempimento di scarsa rilevanza.

Quanto ai criteri alla cui stregua condurre il giudizio ex art. 1455 c.c., l'orientamento giurisprudenziale maggiormente consolidato impone una valutazione in termini di relatività attraverso una combinazione dell'elemento oggettivo, ossia l'incidenza dell'inadempimento sull'economia complessiva del rapporto contrattuale (valutata secondo il principio di buona fede oggettiva), e

dell'elemento soggettivo, ossia l'interesse del contraente all'esatto e tempestivo adempimento. In tal senso la Corte di Cassazione ha più volte evidenziato che *“lo scioglimento del contratto per inadempimento salvo che la risoluzione operi di diritto – consegue ad una pronuncia costitutiva, che presuppone da parte del giudice la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte. Tale valutazione viene operata alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; l'indagine va poi completata mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata”* (cfr. Cass. civ. 8220/2021).

La giurisprudenza pretende che l'inadempimento, oltre che grave, deve essere imputabile alla parte rimasta inadempiente.

L'esatta delimitazione del concetto di imputabilità dell'inadempimento può ricavarsi dall'art. 1463 c.c. concernente la risoluzione per impossibilità della prestazione per causa non imputabile al debitore. Si definisce non imputabile al debitore quella causa estranea alla sua sfera organizzativa e alla sua capacità di controllo. Al contrario, è possibile definire come imputabile quell'inadempimento riconducibile alla volontà o comunque alla colpa (da intendersi come negligenza organizzativa e gestionale) del contraente. In altri termini, per integrare gli estremi della imputabilità dell'inadempimento è necessario che esso si sia verificato per una causa che l'altro contraente era tenuto diligentemente ad evitare.

In ordine al contenuto dell'onere della prova gravante sull'attore nel giudizio di risoluzione per inadempimento contrattuale, un primo orientamento – in precedenza maggioritario – sosteneva che l'onere di provare l'inadempimento ricadesse sul creditore che domanda la risoluzione e il risarcimento del danno. Nel 2001, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 13533, aderendo alla tesi fino ad allora minoritaria, hanno affermato il principio, ormai consolidato, secondo cui il creditore, sia nel caso in cui agisca per ottenere l'adempimento, sia nel caso in cui domandi la risoluzione del contratto, può limitarsi ad allegare l'inadempimento, oltre a provare la fonte del proprio di diritto (ossia il contratto), mentre è a carico del debitore la prova di aver eseguito la prestazione o di non averla potuta adempiere per causa a lui non imputabile. Quanto alla prova della “scarsa importanza” dell'inadempimento, trattandosi di un elemento impeditivo della risoluzione, la giurisprudenza ne attribuisce l'onere probatorio all'inadempiente.

Ciò posto, alla luce del quadro normativo e dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, passando all'esame del caso di specie, il ricorrente, nella qualità di promissario acquirente, ha chiesto che questo Tribunale accerti la legittimità del recesso esercitato in conseguenza dell'inadempimento imputato alla società *Controparte_1* nella qualità di promittente venditrice.

Al riguardo, deve anzitutto rilevarsi che il ricorrente ha assolto all'onere probatorio su di esso gravante, producendo in giudizio la formale prenotazione di acquisto stipulata in data 22 febbraio 2016, nonché il successivo contratto preliminare di compravendita stipulato in data 12 aprile 2018. Dai suddetti documenti è possibile dedurre gli obblighi contrattualmente assunti dalle parti: il promissario acquirente si impegnavo a corrispondere, a scadenze prefissate, determinate somme di denaro a titolo di acconto sul prezzo, obbligandosi a versare il saldo al momento della stipula del contratto definitivo da rogarsi entro il 30 ottobre 2018; la società promittente venditrice si impegnavo a consegnare l'unità immobiliare entro il mese di luglio 2018, “*salvo casi forza maggiore, e ciò contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento*”; le parti, inoltre, precisavano (cfr. pag. 6 del contratto preliminare) che “*L'efficacia del presente preliminare rimarrà sospesa, nel caso in cui alla parte promittente*

venditrice, per motivi di forza maggiore, dovesse essere sospesa la validità della Concessione Edilizia, e sino alla definizione della relativa pratica, senza che la parte promittente acquirente possa avanzare alcuna richiesta di indennizzo o risarcimento danni”.

Quanto agli impegni assunti dal promissario acquirente, questo giudice rileva che è la stessa società resistente a non contestare i pagamenti effettuati dal **Pt_1** per un totale di euro 26.840,00. Nello specifico, il promissario acquirente – che al riguardo ha prodotto in giudizio prova dei pagamenti effettuati - ha versato: euro 5.000,00, a mezzo assegno bancario, a titolo di caparra confirmatoria, al momento della stipula della proposta di acquisto; euro 5.000,00, a mezzo assegno bancario, al momento della stipula del contratto preliminare (12 aprile 2018); euro 8.320,00, a mezzo bonifico bancario, in data 2 luglio 2018; euro 8.320,00, a mezzo bonifico bancario, in data 30 maggio 2018.

Di contro, per quanto concerne la **Controparte_1** essa, con il proprio atto introduttivo, si è limitata unicamente a dedurre che il mancato adempimento delle prestazioni è da imputare a “fatto del terzo” da individuarsi nel Comune di Pedara, senza nulla allegare a dimostrazione di quanto dichiarato.

Orbene, alla luce dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, spetta al contraente inadempiente l’onere di provare che l’inadempimento – per come dedotto dalla controparte – non vi è stato o è dipeso da causa a lui non imputabile. Pertanto, non avendo allegato nessuna documentazione a dimostrazione della dedotta sospensione della pratica edilizia o comunque qualsiasi documento che avrebbe potuto escludere l'imputabilità del ritardo nella consegna dell’immobile al mero inadempimento da parte della società, non può ritenersi assolto l’onere probatorio gravante sulla parte inadempiente.

In base alle superiori considerazioni, deve ritenersi sussistente in capo alla società resistente l’inadempimento “imputabile” per come richiesto in forza del combinato disposto degli artt. 1385 e 1453 c.c.

Ed ancora, alla luce delle superiori considerazioni, al fine di qualificare il recesso ex art. 1385 c.c. quale recesso legittimo – con il conseguente diritto ad ottenere il doppio della caparra confirmatoria già versata – occorre altresì che l'inadempimento presenti il requisito della gravità.

L'inadempimento della società resistente può essere qualificato come inadempimento grave in ragione del considerevole lasso di tempo trascorso dalla stipula del contratto preliminare, dal quale è possibile desumere il venir meno dell'interesse del ricorrente alla stipula del contratto definitivo.

Di conseguenza, applicando al caso di specie l'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato in tema di valutazione della gravità dell'inadempimento prevista dall'art. 1453 c.c., questo giudice ritiene ravvisabile sia l'elemento soggettivo – ossia il venir meno dell'interesse del contraente all'esatto e tempestivo adempimento contrattuale – sia l'elemento oggettivo – ossia l'evidente incidenza dell'inadempimento sull'economia complessiva del rapporto contrattuale.

Il recesso legittimamente esercitato determina lo scioglimento del vincolo contrattuale. Pertanto, al pari di come avviene nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento, venuto meno il contratto, le prestazioni sino a quel momento eseguite in base a specifiche pattuizioni contrattuali perdono la loro giustificazione causale e devono dunque essere restituite in base alla disciplina della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.

In conclusione, previa declaratoria di legittimità del recesso esercitato dal promissario acquirente, la società resistente deve essere condannata alla restituzione delle somme ricevute dal *Pt_1*, nonché al doppio della caparra confirmatoria per un totale di euro 31.840,00 (euro 26.840,00 più il doppio della caparra confirmatoria pari ad euro 5.000,00).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M

Il Tribunale di Catania – sezione quinta civile, in persona del sottoscritto giudice istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, da [...]

Parte_1 contro *Controparte_1* disattesa ogni ulteriore istanza, così provvede:

dichiara legittimo il recesso esercitato da *Parte_1* dal contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato con la società *Controparte_1* in data 12.04.2018 e per l'effetto, **condanna** la *Controparte_1* alla restituzione in favore di *Parte_1* della complessiva somma di euro 31.840,00, pari alle somme versate in conto prezzo ed al doppio della caparra confirmatoria, oltre interessi legali dalla data della domanda al soddisfo;

condanna *Controparte_1* al pagamento in favore del ricorrente delle spese di lite liquidate in euro 3.809,00, € 545.00 per spese, oltre spese generali, IVA e C.P.A. come per legge.

Catania, li 8 giugno 2026

Il Giudice

Dott. Giorgio Marino

La presente sentenza è stata redatta sotto le mie cure dalla dott.ssa Jessica Brunno, magistrato ordinario in tirocinio.

Il magistrato affidatario

dott. Giorgio Marino