



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SALERNO

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale di Salerno, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Antonio Ansalone, ha emesso la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta nel registro generale affari contenziosi sotto al n. 5317/2025 in data 16.07.2025, avente ad oggetto: risoluzione di contratto preliminare di compravendita immobiliare;

TRA

Parte_1 nata a Ricigliano (SA) il 01/01/1948, C.F. *C.F._1* ; *Parte_2*, nato a Salerno (SA) il 31/12/1957, C.F. *C.F._2* ; *Parte_1*, nato a Salerno (SA) il 23/07/1951, C.F. *C.F._3* ; tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Andrea Iannoto;

RICORRENTI

E

Controparte_1, nata a Khust (Ucraina) il 28/05/1972, C.F. *C.F._4*, rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Aiello;

CONVENUTA

CONCLUSIONI:

all'udienza del 24.03.2026, i ricorrenti hanno insistito per l'accoglimento del ricorso; la convenuta si è riportata alla comparsa di costituzione, chiedendone l'integrale accoglimento.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 16.07.2025 ai sensi dell'art. 281-decies c.p.c., *Parte_1* [...] *Parte_2* e *Parte_1* hanno convenuto in giudizio [...] *CP_1* esponendo: di aver stipulato con la convenuta, in data 17.10.2024, un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente a oggetto l'unità abitativa sita in Salerno, Viale Ernesto Bruno n. 15, identificata al Catasto Fabbricati di Salerno, Sez. SA, Foglio 10, Particella 1497, Sub. 11, Categoria A/3, al prezzo di € 43.000,00; che la convenuta versava,

alla sottoscrizione, la somma di € 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, obbligandosi altresì al versamento di rate mensili di € 300,00 ciascuna, parimenti qualificate come caparra confirmatoria; che la convenuta veniva immessa nella detenzione dell'immobile dal 1° febbraio 2025; che il contratto conteneva clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., per l'ipotesi di mancato pagamento di due rate; che la convenuta ometteva il pagamento delle rate di marzo e aprile 2025 e sostituiva arbitrariamente la serratura dell'immobile; che i ricorrenti deducevano di avere inviato precedenti comunicazioni e diffide, risultando comunque in atti la comunicazione PEC del 25.06.2025, con la quale veniva dichiarato che il contratto preliminare doveva intendersi risolto di diritto a causa del mancato pagamento di due rate mensili e veniva intimato alla convenuta il rilascio dell'immobile e la restituzione delle chiavi; che la convenuta, a mezzo del proprio legale, aveva manifestato l'intenzione di rinunciare all'acquisto, senza tuttavia riconsegnare l'immobile, eccependo la presenza di muffe.

Tanto premesso, i ricorrenti hanno chiesto: a) accertarsi e dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento della convenuta; b) ordinarsi il rilascio dell'immobile; c) accertarsi il diritto a trattenere le somme già versate di € 5.600,00 a titolo di caparra confirmatoria; d) condannarsi la convenuta al pagamento delle ulteriori somme dovute a titolo di caparra, pari a € 3.000,00, corrispondenti a n. 10 rate da € 300,00 non corrisposte; e) condannarsi la convenuta alla refusione delle spese di lite.

Con decreto del 04.09.2025, il Giudice ha fissato l'udienza di comparizione al 24.03.2026, assegnando termine per la costituzione del convenuto fino a dieci giorni prima dell'udienza.

In data 16.03.2026 si è costituita la convenuta, depositando comparsa di risposta con cui ha contestato integralmente le domande avversarie ed ha chiesto, in via riconvenzionale, l'accertamento delle criticità dell'immobile (umidità e muffa), la risoluzione del contratto per inadempimento dei ricorrenti o, in subordine, l'accertamento della legittimità del recesso ex art. 1385 c.c., con condanna dei ricorrenti alla restituzione delle somme versate, oltre interessi e rivalutazione.

All'udienza del 24.03.2026, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, ha rinviato per la discussione ex art. 281-sexies c.p.c. all'udienza del 04.05.2026, autorizzando le parti al deposito di note conclusionali entro il 21.04.2026 e, ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c., di note scritte sostitutive dell'udienza entro il 04.05.2026.

Le parti hanno depositato le note conclusionali e le note di trattazione scritta.

La causa è stata decisa all'esito dell'udienza del 04.05.2026, sostituita dal deposito di note scritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Sull'eccezione di tardività della costituzione della convenuta

Con le note conclusionali, i ricorrenti hanno eccepito la tardività della costituzione della convenuta, assumendo che la comparsa di risposta sia stata depositata in data 16.03.2026, oltre il termine perentorio del 14.03.2026, con conseguente decadenza dalle domande riconvenzionali, dalle eccezioni non rilevabili d'ufficio e dalle richieste istruttorie.

L'eccezione è infondata.

L'art. 281-undecies, comma 2, c.p.c. dispone che la costituzione del convenuto "deve avvenire non oltre dieci giorni prima dell'udienza". L'udienza è stata fissata al 24.03.2026. Il termine di dieci giorni liberi prima dell'udienza scadeva il 14.03.2026, che cadeva di sabato. Ai sensi dell'art. 155, commi 4 e 5, c.p.c., se il termine scade nella giornata di sabato, è prorogato di diritto al primo giorno feriale successivo, ovvero lunedì 16.03.2026. La comparsa di costituzione depositata in tale data è, pertanto, tempestiva.

2. Sull'eccezione di improcedibilità per mancato deposito del contratto preliminare

La convenuta ha eccepito l'improcedibilità della domanda per aver i ricorrenti omesso di depositare, unitamente al ricorso, il contratto preliminare debitamente sottoscritto, avendo prodotto una copia priva di firme. Deduce altresì la tardività del deposito della versione sottoscritta, avvenuto solo con le note conclusionali del 16.04.2026.

L'eccezione non merita accoglimento. È pacifico che con il ricorso introduttivo sia stata depositata una copia del contratto preliminare priva di sottoscrizioni e che la versione recante le firme delle parti sia stata prodotta dai ricorrenti soltanto unitamente alle note conclusionali, con la precisazione che la produzione iniziale era dipesa da mero errore materiale. Tale circostanza, tuttavia, non determina l'improcedibilità o l'inammissibilità della domanda, né impedisce la decisione della controversia, dovendo distinguersi il profilo della tempestività della produzione documentale dal diverso tema della prova del rapporto negoziale effettivamente dedotto in giudizio.

Invero, la convenuta, nella comparsa di costituzione e negli atti successivi, non ha contestato il fatto storico della conclusione del preliminare, né l'avvenuta immissione nella detenzione dell'immobile, né il versamento delle somme di cui chiede la restituzione. Al contrario, ha costruito l'intera difesa sul presupposto dell'esistenza e dell'efficacia del medesimo rapporto contrattuale, chiedendo in via riconvenzionale la risoluzione del contratto per inadempimento dei promittenti venditori, ovvero l'accertamento della legittimità del proprio recesso, nonché la condanna dei ricorrenti alla restituzione delle somme versate in esecuzione del preliminare.

Ne discende che l'esistenza del rapporto preliminare, le sue pattuizioni essenziali, l'immissione della convenuta nella detenzione del bene e l'esecuzione parziale del programma negoziale costituiscono circostanze sostanzialmente pacifiche, perché poste a fondamento non solo della domanda dei ricorrenti, ma anche delle difese e delle domande riconvenzionali della convenuta. Il principio di non contestazione di cui all'art. 115, comma 1, c.p.c., applicabile anche al procedimento semplificato di cognizione, consente pertanto di ritenere provati tali fatti, senza che la tardiva produzione della copia sottoscritta possa assumere efficacia paralizzante rispetto all'esame del merito.

Quanto alla contestazione della sottoscrizione apposta sulla copia prodotta con le note conclusionali, essa non è idonea, nel caso concreto, a travolgere il fatto storico del rapporto contrattuale, né a rendere improcedibile la domanda. La contestazione attiene, infatti, alla riferibilità della firma apposta sulla specifica copia documentale tardivamente prodotta, ma non incide sulle plurime circostanze processualmente acquisite e non seriamente controverse: la stipulazione del preliminare, la consegna della detenzione dell'immobile, l'avvenuto pagamento di somme da parte della convenuta e la proposizione, da parte di quest'ultima, di domande restitutorie e risolutorie fondate sul medesimo titolo negoziale. Ne consegue che l'eccezione preliminare deve essere respinta, restando la tardività della produzione valutabile, semmai, ai soli fini del peso probatorio della singola copia documentale e non quale causa di improcedibilità o inammissibilità dell'intera domanda.

3. Sulla domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della convenuta

I ricorrenti fondano la domanda di risoluzione sulla clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto preliminare, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per l'ipotesi di mancato pagamento di due rate mensili. Invocano, altresì, la risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. per il grave inadempimento della convenuta.

L'art. 1456 c.c. dispone che “i contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite” e che “in questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva”.

Nel caso di specie, risulta documentalmente provato, e non specificamente contestato, che la convenuta abbia omesso il pagamento delle rate di marzo e aprile 2025. Il contratto prevedeva espressamente la risoluzione di diritto per il mancato pagamento di due rate. La volontà dei ricorrenti di avvalersi della clausola risolutiva espressa risulta, in termini inequivoci, dalla comunicazione PEC del 25.06.2025, nella quale, richiamato il mancato pagamento di due rate mensili di € 300,00 ciascuna, è stato affermato che il contratto preliminare doveva intendersi

risolto di diritto per grave inadempimento della promissaria acquirente, con contestuale intimazione al rilascio dell'immobile e alla restituzione delle chiavi. Tale volontà è stata, in ogni caso, ribadita con il ricorso introduttivo del presente giudizio.

Tuttavia, la convenuta ha opposto l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., deducendo che il mancato pagamento delle rate sarebbe stato giustificato dalle precarie condizioni dell'immobile (umidità e muffa) che ne avrebbero compromesso l'abitabilità, integrando un inadempimento dei promittenti venditori all'obbligo di consegna di un bene idoneo all'uso pattuito.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che anche quando una parte abbia manifestato la volontà di avvalersi di una clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., il giudice deve valutare l'eccezione di inadempimento proposta dalla controparte, attesa la pregiudizialità logica della stessa rispetto all'avverarsi degli effetti risolutivi che discendono dall'accertamento di un inadempimento colpevole (cfr. Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 21115 del 16 settembre 2013; Cass. Civ., Sez. III, sentenza n. 27692 del 12 ottobre 2021). L'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. è compatibile con la clausola risolutiva espressa e mantiene efficacia anche quando una delle parti manifesti la volontà di avvalersi di tale clausola, dovendosi verificare se la parte che intende avvalersene non versi a sua volta in una situazione di inadempimento.

Tanto premesso in punto di diritto, l'eccezione della convenuta risulta tuttavia infondata nel merito, per plurime e concorrenti ragioni.

In primo luogo, la convenuta non ha fornito alcuna prova dell'esistenza, della gravità e dell'imputabilità ai ricorrenti dei vizi lamentati. Le contestazioni relative alla presenza di umidità e muffa sono rimaste mere allegazioni, non supportate da alcuna documentazione tecnica, perizia di parte o principio di prova. La convenuta non ha neppure chiesto l'ammissione di una consulenza tecnica d'ufficio in termini rituali e tempestivi.

In secondo luogo, i ricorrenti hanno prodotto documentazione fotografica dalla quale si evince che le condizioni dell'immobile erano conoscibili già al momento della conclusione del contratto e dell'immissione in possesso. Trattandosi di fenomeni visibili con l'ordinaria diligenza, essi non possono qualificarsi come vizi occulti ai sensi dell'art. 1490 c.c., né integrare un inadempimento dei promittenti venditori, tanto più in presenza della clausola contrattuale che prevedeva la vendita nello stato di fatto in cui l'immobile si trovava.

In terzo luogo, anche a voler ritenere sussistenti le criticità denunciate, la convenuta non ha dimostrato che esse fossero di gravità tale da incidere sulla destinazione abitativa dell'immobile e da giustificare la sospensione integrale dei pagamenti ai sensi dell'art. 1460

c.c., il cui esercizio deve essere conforme a buona fede e proporzionato alla gravità dell'inadempimento altrui.

Ne consegue che l'inadempimento della convenuta, consistente nell'omesso pagamento delle rate di marzo e aprile 2025, è rimasto privo di giustificazione, integrando pienamente i presupposti per l'operatività della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto preliminare.

Deve pertanto dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 17.10.2024 per inadempimento della convenuta [...]

CP_1 .

4. Sulla domanda di rilascio dell'immobile

La risoluzione del contratto preliminare determina il venir meno del titolo legittimante la detenzione dell'immobile da parte della convenuta. L'art. 1458 c.c. dispone che la risoluzione per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti. Ne discende l'obbligo per la convenuta di rilasciare l'immobile in favore dei ricorrenti.

Va pertanto ordinato alla convenuta il rilascio immediato dell'immobile sito in Salerno, Viale Ernesto Bruno n. 15, in favore dei ricorrenti.

5. Sulle domande relative alla caparra confirmatoria

5.1. Sulla domanda di ritenzione delle somme già versate (€ 5.600,00)

I ricorrenti chiedono di accertare il proprio diritto a trattenere, ai sensi dell'art. 1385, comma 2, c.c., le somme già versate dalla convenuta, pari a complessivi € 5.600,00 (di cui € 5.000,00 alla sottoscrizione del preliminare e € 600,00 a titolo di rate mensili), qualificate nel contratto come caparra confirmatoria.

La ritenzione della caparra costituisce effetto tipico del recesso previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c., mentre, ove la parte non inadempiente preferisca domandare la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno resta regolato dalle norme generali, ai sensi del comma 3 della medesima disposizione.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che tali rimedi non sono liberamente cumulabili e che la parte che abbia domandato la risoluzione del contratto e il risarcimento integrale del danno non può successivamente trasformare tale domanda in recesso con ritenzione della caparra, trattandosi di rimedi strutturalmente e funzionalmente incompatibili (Cass. Civ., Sez. U., sentenza n. 553 del 14 gennaio 2009).

Nel caso di specie, tuttavia, i ricorrenti non hanno domandato il risarcimento integrale di un danno ulteriore, ma hanno sin dall'atto introduttivo chiesto l'accertamento del diritto a trattenere le somme già effettivamente versate dalla convenuta e pattuite come caparra

confirmatoria. Tale domanda, avuto riguardo alla sua sostanza, deve essere scrutinata nei limiti della funzione liquidatoria propria della caparra, senza cumulo con ulteriori pretese risarcitorie e ferma l'impossibilità di ottenere il pagamento delle rate non ancora versate, come si dirà al paragrafo successivo.

In questa prospettiva, accertato l'inadempimento della convenuta e non essendo stata proposta una concorrente domanda di risarcimento integrale del danno, può essere riconosciuto il diritto dei ricorrenti a trattenere le sole somme già effettivamente consegnate, pari a € 5.600,00, quale limite convenzionale della pretesa conseguente all'inadempimento accertato e nei limiti della funzione liquidatoria propria dell'art. 1385 c.c.

Quanto alla somma di € 600,00 versata a titolo di rate mensili della caparra, deve ritenersi che la stessa, essendo stata effettivamente consegnata, rientri nel perimetro della caparra confirmatoria validamente perfezionatasi con la traditio.

Deve pertanto accertarsi il diritto dei ricorrenti a trattenere la somma complessiva di € 5.600,00, già versata dalla convenuta a titolo di caparra confirmatoria, nei limiti della liquidazione convenzionale del danno.

5.2. Sulla domanda di condanna al pagamento delle rate di caparra non versate (€ 3.000,00)

I ricorrenti chiedono altresì la condanna della convenuta al pagamento delle residue 10 rate da € 300,00 ciascuna, per un totale di € 3.000,00, qualificate nel contratto come caparra confirmatoria.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

Come affermato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, la caparra confirmatoria ha natura necessariamente reale e si perfeziona esclusivamente mediante la consegna effettiva della somma di denaro o della quantità di cose fungibili (art. 1385, comma 1, codice civile). Sebbene le parti, nell'ambito della loro autonomia contrattuale, possano differire la dazione della caparra, in tutto o in parte, a un momento successivo alla conclusione del contratto principale, in tal caso non si producono gli effetti che l'art. 1385, comma 2, c.c. ricollega alla consegna, in conformità alla natura reale del patto rafforzativo del vincolo (cfr. Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 4661 del 28 febbraio 2018; Cass. Civ., Sez. II, ordinanza n. 21385 del 25 luglio 2025; Cass. Civ., Sez. III, ordinanza n. 17677 del 25 agosto 2020).

In altre parole, il meccanismo previsto dall'art. 1385, comma 2, c.c. che attribuisce al contraente non inadempiente il diritto di recedere trattenendo la caparra (o esigendo il doppio) presuppone l'avvenuto integrale versamento della somma pattuita. Non è giuridicamente configurabile una "caparra non data" suscettibile di esecuzione coattiva. La domanda di

condanna al pagamento di rate di caparra non ancora corrisposte si risolve, infatti, in una pretesa di pagamento di acconti sul prezzo, che non può essere accolta a titolo di caparra confirmatoria (cfr. Cass. Civ., Sez. III, sentenza n. 15765 del 15 giugno 2018).

Né la qualificazione convenzionale operata dalle parti può derogare alla natura reale dell'istituto, che costituisce il presupposto strutturale indefettibile della caparra confirmatoria. Pertanto, la domanda di condanna della convenuta al pagamento di € 3.000,00 a titolo di "caparre future" deve essere rigettata.

6. Sulle domande riconvenzionali della convenuta

La convenuta ha proposto domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto per inadempimento dei ricorrenti, con conseguente condanna alla restituzione delle somme versate.

Tale domanda è infondata e deve essere rigettata, per le medesime ragioni sopra esposte in ordine all'insussistenza dell'inadempimento dei ricorrenti.

La convenuta non ha provato l'esistenza di vizi o difformità dell'immobile rispetto a quanto pattuito, né ha dimostrato che le condizioni dell'immobile fossero tali da giustificare la risoluzione del contratto per colpa dei promittenti venditori. Le contestazioni relative a umidità e muffa sono rimaste allo stato di mere allegazioni.

Inoltre, la stessa convenuta, nelle note di trattazione scritta del 02.05.2026, ha dichiarato di "non aver mai abitato l'immobile" e che lo stesso sarebbe "di fatto rilasciato". Tale dichiarazione conferma l'assenza di un pregiudizio concreto e attuale derivante dalle condizioni dell'immobile.

7. Sulle spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'assenza di attività istruttoria.

La soccombenza reciproca parziale, essendo stata rigettata la domanda di condanna della convenuta al pagamento delle rate di caparra non versate, giustifica una compensazione delle spese nella misura della metà. La restante parte di ½ è posta a carico della convenuta, risultata sostanzialmente soccombente sulle domande principali di risoluzione, rilascio e ritenzione della caparra.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Salerno, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa R.G. n. 5317/2025, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Dichiara la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato in data 17.10.2024 tra *Parte_1* *Parte_2* e *Parte_1*, quali promittenti venditori, e *Controparte_1* quale promissaria acquirente, per inadempimento di quest'ultima;

2. Ordina a *Controparte_1* il rilascio immediato dell'immobile sito in Salerno, Viale Ernesto Bruno n. 15, in favore dei ricorrenti;

3. Accerta il diritto dei ricorrenti a trattenere la somma di € 5.600,00 già versata dalla convenuta a titolo di caparra confirmatoria, nei limiti della funzione liquidatoria propria dell'art. 1385 c.c.;

4. Rigetta la domanda di condanna della convenuta al pagamento di € 3.000,00 a titolo di rate di caparra confirmatoria non versate;

5. Rigetta le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta;

6. Condanna la convenuta *Controparte_1* alla refusione in favore dei ricorrenti della metà delle spese di lite, che liquida, per l'intero, in € 518,00 per spese vive e in € 4.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfetario spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge; compensa tra la residua metà.

Così deciso in Salerno, il 29.06.2026

Il Giudice

Dott. Antonio Ansalone