

CONTRATTO PRELIMINARE, PERICOLO DI EVIZIONE E LIMITI AL RECESSO DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE

Cass. Civ., Sez. II, Ordinanza 25 luglio 2025, n. 21254

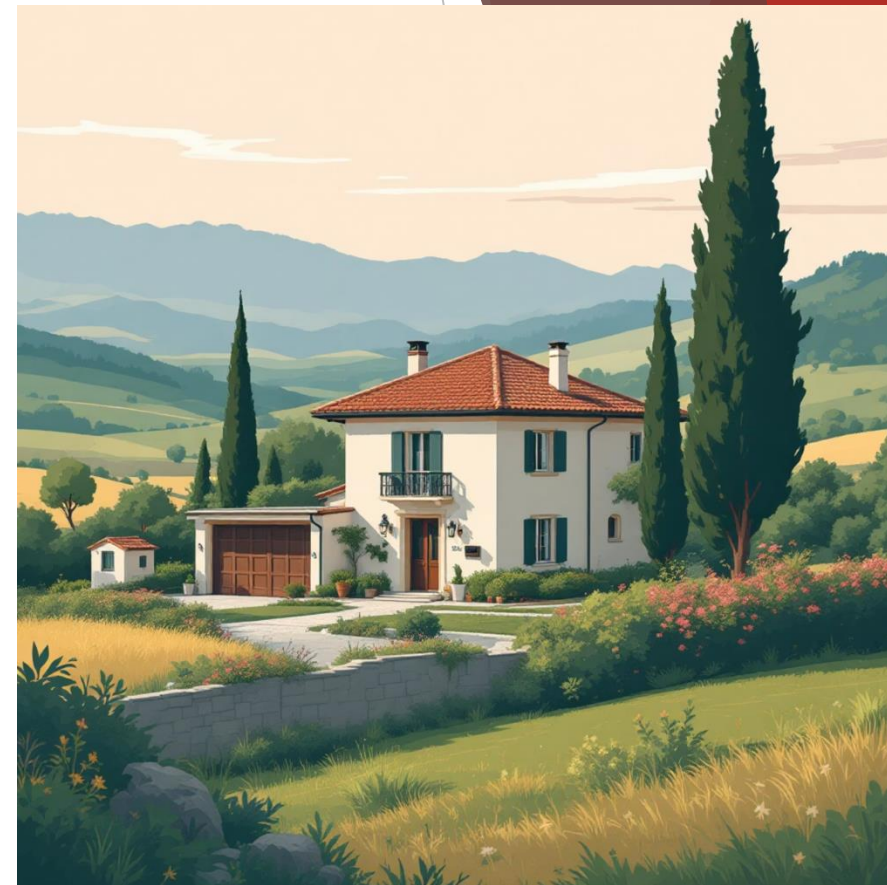
LA VICENDA SOSTANZIALE

Nel caso sottoposto all'esame della Corte, il promissario acquirente aveva stipulato con i promittenti venditori un contratto preliminare di compravendita immobiliare, versando la somma di € 40.000,0, parte a titolo di acconto sul prezzo e parte quale caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c..

La **promissaria acquirente** esercitava recesso per la presenza di rifiuti pericolosi (amianto) sul sito e indeterminatezza dei confini con il vicino.

I **promittenti venditori** contestavano:

- ▶ che i rifiuti erano stati rimossi come da accordo;
- ▶ che la riconfinazione era avvenuta nel luglio 2007;
- ▶ che il recesso era infondato e, al contrario, era legittimo il loro recesso con conseguente diritto a trattenere la caparra.



L'ITER PROCESSUALE

1

Primo Grado

Nel giudizio di primo grado, il Tribunale aveva accolto le domande dei promittenti venditori, ritenendo infondato il recesso della promissaria acquirente e legittima la ritenzione della somma ricevuta a titolo di caparra.

2

Appello

La Corte d'Appello, in riforma della decisione, ha invece ritenuto giustificato il recesso della promissaria acquirente accogliendo l'appello e ravvisando il difetto di comunicazione dell'intervenuta riconfinazione prima del recesso, escludendo la funzione di caparra confirmatoria della somma versata, disponendo così la restituzione semplice.

3

Cassazione

Avverso tale decisione, i promittenti venditori hanno proposto ricorso per Cassazione.

I MOTIVI DEL RICORSO IN CASSAZIONE

Primo motivo (artt. 1460 e 1481 c.c.)

I ricorrenti censurano la violazione dell'art. 1481 c.c.:

- ▶ il pericolo di evizione non legittima il recesso, ma solo la sospensione dell'adempimento da parte dell'acquirente;
- ▶ la Corte d'Appello ha attribuito rilievo arbitrario a uno sconfinamento contestato, senza elementi oggettivi né rischio reale.

Secondo motivo (artt. 1483, 1453, 1455 c.c.)

Si contesta la valutazione dell'inadempimento come grave, senza accertare:

- ▶ un obbligo contrattuale espresso sul “resede tergale”;
- ▶ un reale rischio giuridico;
- ▶ né i criteri di gravità e proporzionalità ex art. 1455 c.c.

CONTRODEDUZIONI DELLA PROMISSARIA ACQUIRENTE

- ▶ Invoca l'art. 1481 c.c. come strumento di autotutela, in presenza di pericolo effettivo;
- ▶ Sostiene che la valutazione della gravità dell'inadempimento sia meramente di merito, e dunque non sindacabile in Cassazione, in assenza di vizio motivazionale (art. 360, n. 5 c.p.c.).

LA DECISIONE DELLA CORTE (I MOTIVO - ART. 1481 c.c.)



La Corte accoglie il primo motivo e chiarisce che:

L'art. 1481 c.c.:

- ▶ attribuisce al compratore il diritto di sospendere il pagamento del prezzo o, nel preliminare, la stipula del definitivo
- ▶ ma non consente il recesso né legittima lo scioglimento automatico del vincolo.

REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMA:

OGGETTIVI

- ▶ pericolo attuale, serio e concreto di evizione (anche parziale),
- ▶ fondato su elementi verificabili, non su timori soggettivi.

SOGGETTIVI

- ▶ l'acquirente non deve essere consapevole del pericolo all'atto del contratto (art. 1481, co. 2 c.c.);
- ▶ è irrilevante la buona fede del venditore (solo sul piano dell'inadempimento).

Applicazione al contratto preliminare:

la norma si applica per analogia anche ai preliminari, ma:

- ▶ legittima la sospensione della stipula,
- ▶ non il recesso, che resta subordinato ai presupposti dell'art. 1453 c.c.

LA DECISIONE DELLA CORTE

(II MOTIVO - ARTT. 1453-1455 E 1385 c.c.)

La Corte accoglie anche il secondo motivo:

la Corte d'Appello ha ritenuto giustificato il recesso senza:

- ▶ accertare l'esistenza di un grave inadempimento del venditore,
- ▶ valutare la proporzionalità del recesso rispetto all'interesse compromesso.

Ribadisce che il recesso ex art. 1385, comma 2, c.c. richiede:

- ▶ un inadempimento colpevole,
- ▶ non di scarsa importanza (art. 1455 c.c.);
- ▶ un'analisi comparativa della condotta delle parti (Cass. 398/1989, Cass. 12549/2019).

La Corte, quindi, accoglie i primi due motivi di ricorso: assorbe il terzo (omessa valutazione istruttoria), cassa la sentenza d'appello e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze, in diversa composizione, per un nuovo esame alla luce dei principi di diritto già enunciati e che richiama nuovamente:

- ▶ *“...il pericolo di evizione, anche parziale, disciplinato dall'art. 1481 c.c., che permette la sospensione del pagamento del prezzo e, in ipotesi di contratto preliminare di compravendita, la sospensione dell'obbligazione di stipulare il contratto definitivo, deve essere effettivo e non meramente presuntivo o putativo, e non si può quindi risolvere in un mero timore soggettivo che l'evizione possa verificarsi; di conseguenza anche quando si abbia conoscenza che la cosa appartenga ad altri, occorre che emerga da elementi oggettivi o comunque da indizi concreti che il terzo che si afferma proprietario abbia intenzione di rivendicare, in modo non apparentemente infondato, la cosa...”*;
- ▶ *“...Nel contratto preliminare di compravendita l'esercizio del recesso ex art. 1385 c.c. non può essere giustificato dal solo pericolo di evizione, per il quale esiste il rimedio disciplinato dall'art. 1481 c.c., ma ne debbono essere comunque verificati i presupposti di operatività secondo i criteri dettati dagli art. 1453 - 1455 c.c., quanto ad esistenza, gravità e proporzionalità in relazione all'inadempimento ascritto alla controparte...”*.

Per informazioni e
approfondimenti



UggettiMaccarone
Via Sant'Orsola, 10/e - 24122 Bergamo
tel. 035.246545 - fax 035.246583

www.uggettimaccarone.it