

Civile Ord. Sez. 2 Num. 7288 Anno 2026
Presidente: GRASSO GIUSEPPE
Relatore: MACCARRONE TIZIANA
Data pubblicazione: 26/03/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24106/2024 R.G. proposto da:

D^o M^o , rappresentato e difeso dall'avvocato , -
domicilio digitale alla PEC: studiosiracusano@pec.giuffre.it-
-ricorrente-

contro

C: Immobiliare Srl in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato -domicilio digitale alla PEC:

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Messina n. 358/2024 depositata il 15/04/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/09/2025 dal Consigliere Tiziana Maccarrone.

FATTI DI CAUSA

Cà Immobiliare s.r.l., promissaria acquirente, aveva convenuto avanti al Tribunale di Messina M , promittente venditore, chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare di compravendita intervenuto tra le parti in data 23.7.2012, avente ad oggetto un immobile in a, da ascrivere all'inadempimento grave del convenuto, con restituzione da parte di questi del doppio della caparra confirmatoria versatagli: la società attrice aveva rilevato che sull'immobile era risultata esistente una trascrizione pregiudizievole, a dispetto della prestata garanzia di libertà dell'immobile da pesi. Costitutosi ritualmente il contraddittorio, il Tribunale di Messina aveva accolto la domanda, con condanna di M: a restituire il doppio della caparra ricevuta, con rivalutazione monetaria e interessi.

Proposta impugnazione da M. , che aveva contestato sia il proprio inadempimento, sia la legittimità della condanna alla restituzione del doppio della caparra in relazione alla richiesta risoluzione, che il riconoscimento della rivalutazione monetaria sull'importo da restituire, la Corte d'Appello di Messina aveva confermato la pronuncia di primo grado rilevando, per quanto qui ancora interessa, che: -nonostante la diffida a procurare la liberazione dell'immobile comunicatagli, il promittente venditore non vi aveva provveduto e, quindi, la promissaria acquirente era receduta dal contratto instando per la restituzione del doppio della caparra versata; -correttamente il Tribunale di Messina aveva ravvisato nel comportamento del promittente venditore un inadempimento grave per aver taciuto l'esistenza della trascrizione sul bene; -non era condivisibile l'obiezione secondo cui l'azione di risoluzione non sarebbe compatibile con il recesso e quindi non giustificerebbe il versamento del doppio della caparra, poiché l'attore appellato aveva già nel giudizio di primo grado manifestato la volontà di recedere per l'inadempimento della controparte.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Messina M: ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a due motivi.

Ci Immobiliare s.r.l. ha depositato controricorso.

Il solo ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un primo motivo di ricorso Mi lamenta la <<Violazione e falsa applicazione degli art.1385 e 1453 c.c. (art.360 n.3 c.p.c.)>>.

Il ricorrente contesta che la società promissaria acquirente abbia potuto esercitare il recesso, con diritto alla ricezione del doppio della caparra versata, avendo essa introdotto il giudizio chiedendo la declaratoria di risoluzione del contratto preliminare di compravendita ed essendo stata, appunto, qualificata dal Tribunale di Messina la domanda proposta come di risoluzione. La Corte d'Appello di Messina -e, prima, il Tribunale- avrebbe pertanto errato nell'escludere l'incompatibilità dell'azione di risoluzione con il recesso e nell'affermare che l'attrice <<aveva già dimostrato nel giudizio di primo grado la volontà di recedere dal contratto preliminare per inadempimento della controparte e di pretendere il doppio della caparra, ai sensi dell'art.1385 c.2 c.c.>> (così nella motivazione la Corte d'Appello, che richiama l'atto di diffida e messa in mora del 12.1.2013, al quale è attribuito il contenuto riportato).

Il motivo è infondato.

La domanda di risoluzione del contratto è stata interpretata concordemente dai Giudici di merito come proposta da Ci Immobiliare s.r.l. al fine di accertare il grave inadempimento della controparte, che ne costituisce il presupposto imprescindibile, così come costituisce il presupposto necessario per l'esercizio legittimo del recesso ex art.1385 c.c. ad iniziativa della parte non inadempiente, tale da giustificare lo scioglimento del vincolo negoziale già annunciato come recesso, nel caso di specie, in sede stragiudiziale con la missiva del 12.1.2013, esplicitamente richiamata dalla Corte d'Appello: ciò al fine di ottenere la restituzione del doppio della caparra versata (richiesta fin

dall'introduzione del giudizio e anche prima, in sede stragiudiziale, nella missiva indicata), fruendo della valutazione precostituita del danno per inadempimento -accertato grave- dell'obbligo a contrarre operata dalle stesse parti con la pattuizione ad essa relativa, ex art.1385 c.p.c., senza necessità di allegare e provare in concreto l'esistenza ed entità del danno da risarcire secondo le regole ordinarie.

C. Immobiliare s.r.l. non ha modificato la domanda di risoluzione sostituendo ad essa in corso di giudizio l'esercizio del recesso - già comunicato con la missiva sopra richiamata-, né ha svolto la domanda di risoluzione del contratto rinunciando alla pretesa del doppio della caparra -al fine di richiedere un ipotetico maggior danno subito, mi prospettato-, ma ha sostanzialmente agito, attraverso la sua proposizione, per ottenere l'accertamento dell'esistenza del grave inadempimento della controparte al fine di giustificare la legittimità dell'attuato scioglimento del vincolo negoziale e la pretesa del trattenimento della caparra ricevuta o della restituzione del doppio della caparra versata, quale danno forfetario preconcordato -cfr., per spunti di riflessione nel senso indicato, Cass. n.18392/2022, dalla quale emerge che anche in caso di risoluzione di diritto del contratto al quale accede la prestazione di una caparra confirmatoria a seguito di diffida ad adempiere non rispettata (situazione alla quale può essere assimilata l'ipotesi in cui sia stato esercitato il recesso), la parte non inadempiente che, in caso di controversia, limiti fin dall'inizio la propria pretesa risarcitoria alla ritenzione della caparra ricevuta o alla corresponsione del doppio della caparra versata, deve fondare la relativa pretesa sulla richiesta di accertamento dell'esistenza dei presupposti necessari al verificarsi dell'effetto solutorio; cfr. anche, per la qualificazione del recesso ex art.1385 c.c. e per le sue conseguenze, Cass.n.21317/2024-.

2. Con il secondo motivo di critica M. lamenta la <<Violazione e/o falsa applicazione degli art.112 c.p.c. (art.360 n.4 c.p.c.) nonché 1277 e 1385 c.c. (art.360 n.3 c.p.c.)>>

Il ricorrente si duole del fatto che la Corte d'Appello di Messina ha confermato la pronuncia del Tribunale nella parte in cui ha riconosciuto la rivalutazione monetaria sull'importo da restituire corrispondente al doppio della caparra ricevuta, nonostante si tratti di un debito da qualificare non come di valore ma come di valuta.

Il motivo in esame è fondato.

La restituzione anche nel doppio della caparra, avente ad oggetto una somma di denaro determinata, costituisce un debito di valuta ed è pertanto regolata, quanto agli interessi e all'eventuale maggior danno da svalutazione (che deve essere richiesto e dimostrato) ex art.1224 c.c. -cfr. Cass. n.10373/2002, Cass. n.13339/2006, Cass. n.5639/201, Cass. n.14289/2018, Cass. n.19110/2025-.

In conclusione, deve essere accolto il secondo motivo di ricorso e respinto il primo.

La sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Messina che, in diversa composizione, dovrà rivalutare la controversia tenendo conto che il debito di restituzione del doppio della caparra confirmatoria ricevuta è un debito di valuta, in quanto tale soggetto quanto alla regolamentazione degli interessi e dell'eventuale maggior danno da svalutazione monetaria -ove allegato e provato- alle disposizioni dettate dall'art.1224 c.c.

Il Giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il secondo motivo di ricorso e rigetta il primo; cassa la sentenza impugnata in relazione all'accolto

motivo e rinvia alla Corte d'Appello di Messina, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 24 settembre 2025.

Il Presidente
Giuseppe Grasso