

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

Contratto preliminare di compravendita, pericolo di evizione e tutela del promissario acquirentedi **Paolo Cagliari, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Danno alla persona: punti fermi e problemi irrisolti

Scopri di più

[Cass. civ., sez. II, 25 luglio 2025, n. 21254 – Pres. Bertuzzi – Rel. Maccarrone](#)

[1] Massima: *“Il recesso da un contratto preliminare di compravendita ai sensi dell’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. (che permette la sospensione del pagamento del prezzo e, in ipotesi di contratto preliminare, dell’obbligazione di stipulare il contratto definitivo, purché si tratti di un pericolo effettivo e non meramente presuntivo o putativo, non potendosi risolvere in un mero timore soggettivo che l’evizione possa verificarsi, occorrendo invece 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), ma debbono essere verificati i presupposti di operatività del recesso secondo i criteri dettati dagli artt. 1453 e 1455 c.c., quanto a proporzionalità, in relazione all’esistenza e alla gravità dell’inadempimento ascritto alla controparte”.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1385, 1481, 1453, 1455**CASO**

Concluso un contratto preliminare di compravendita di un compendio immobiliare e comunicato ai promittenti venditori il recesso a causa della riscontrata presenza nel sito di rifiuti pericolosi e dell’incertezza circa l’esatta ubicazione del confine del fondo, la promissaria acquirente agiva in giudizio per ottenere la restituzione del doppio della caparra versata.

I promittenti venditori contestavano la domanda proposta nei loro confronti, sostenendo che i rifiuti erano stati progressivamente smaltiti e che i rapporti con il vicino erano stati definiti con la rideterminazione dei confini.

La domanda dell’attrice era respinta in primo grado, con sentenza riformata all’esito del giudizio di appello, essendo stato ritenuto giustificato il recesso della promissaria acquirente, che non era stata debitamente notiziata in merito all’avvenuto riconfinamento del fondo.

I promittenti venditori proponevano ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha accolto il ricorso, rilevando che i giudici di merito avevano ravvisato nel pericolo di evizione – che consente al promissario acquirente di sospendere l'adempimento degli obblighi di pagamento del prezzo e di stipula del contratto definitivo, ai sensi dell'art. 1481 c.c. – la giustificazione del recesso previsto dall'art. 1385 c.c., senza valutare la ricorrenza degli estremi della gravità dell'inadempimento contestato e della proporzionalità del rimedio attivato.

QUESTIONI

[1] Il legislatore ha apprestato specifiche tutele a beneficio dell'acquirente, a fronte del pericolo che il suo acquisto possa essere compromesso da diritti accampati da soggetti terzi.

Da un lato, l'art. 1481 c.c. attribuisce al compratore il diritto di sospendere il pagamento del prezzo quando ha ragione di temere che la cosa o una parte di essa possa essere rivendicata da terzi, salvo che il venditore presti idonea garanzia o che il pericolo fosse noto al compratore al tempo della vendita; la disposizione in parola, declinata all'art. 1482 c.c. con riferimento ai vincoli derivanti da garanzie reali, pignoramento o sequestro, costituisce particolare applicazione della regola generale posta dall'art. 1460 c.c.

Dall'altro lato, gli artt. 1483 e 1484 c.c. disciplinano il caso in cui il compratore subisca l'evizione (totale nel primo caso, parziale nel secondo caso), per effetto di diritti fatti valere da un terzo sulla cosa compravenduta, che impediscono o rendono inefficace l'acquisto, stabilendo il diritto del compratore di ottenere la risoluzione del contratto, ovvero la restituzione o la riduzione del prezzo, nonché il risarcimento dei danni, quale conseguenza dell'alterazione del sinallagma.

Con specifico riguardo al pericolo di rivendica, cui ha riguardo l'art. 1481 c.c., il rischio di perdere la proprietà del bene o di parte di esso dev'essere serio e concreto e risultare attuale, non già soltanto ipotizzabile in futuro o meramente presuntivo, in quanto, diversamente, l'esercizio del potere accordato al compratore non potrebbe dirsi sorretto dalla buona fede.

Pertanto, i presupposti di operatività dell'art. 1481 c.c. sono:

- dal punto di vista oggettivo, il pericolo di rivendica (che può attenersi anche a una parte del bene compravenduto), l'effettività del pericolo (che non può consistere, dunque, nel mero timore o in una presunzione non grave e non circostanziata dell'acquirente) e la gravità, serietà e concretezza del pericolo stesso (dovendo essere ravvisabile quantomeno la verosimiglianza dell'esistenza di un diritto altrui sul bene);
- dal punto di vista soggettivo, la mancata conoscenza del pericolo di rivendica da parte del compratore, essendo, al contrario, irrilevante la situazione soggettiva del venditore

(che può venire in considerazione solo al diverso fine della responsabilità per inadempimento).

Poiché l'art. 1481 c.c. si reputa applicabile anche al contratto preliminare, il promissario acquirente può rifiutarsi di concludere il contratto definitivo e sospendere il pagamento del prezzo (ove sia previsto il versamento di caparre o acconti) quando, in relazione al bene promesso in vendita, emerge il pericolo attuale e concreto di evizione da parte di terzi e fino a che non venga eliminato, salvo che il promittente venditore presti idonea garanzia (reale o personale), per tale dovendosi intendere quella che, perlomeno in via approssimativa, equivale al danno prevedibilmente derivante dall'eventuale evizione.

Ciò su cui la giurisprudenza ha posto l'accento, nel delineare la posizione dell'acquirente che si veda esposto al rischio di rivendica, è l'effettività del pericolo di evizione, che non dev'essere meramente astratto o ipotetico, né può risolversi in un mero timore soggettivo che l'evizione possa verificarsi.

In questo senso, anche quando si abbia conoscenza del fatto che la cosa appartiene ad altri, occorre che emerga da elementi oggettivi o comunque da indizi concreti che il terzo che si afferma proprietario abbia intenzione di rivendicarla sulla scorta di una pretesa che, in base a dati parimenti oggettivi e concreti, appaia ragionevolmente non infondata: in altre parole, deve risultare l'intenzione del terzo di rivendicare, in modo non apparentemente infondato, la cosa, mentre è indifferente che il pericolo sia sorto prima o dopo la vendita.

Tali connotazioni del pericolo di rivendica assumono particolare pregnanza quando il rimedio previsto dall'art. 1481 c.c. venga invocato dal promissario acquirente, visto che, nel periodo intercorrente tra la conclusione del preliminare e la stipula del definitivo, la parte promittente venditrice può attivarsi per trovare una soluzione diretta a eliminare il rischio di evizione.

Dalla sospensione delle obbligazioni gravanti sul promissario acquirente che si avvalga della facoltà attribuitagli dall'art. 1481 c.c. deriva, per il promittente venditore, l'impossibilità di fare valere l'obbligo di contrarre e, nel contempo, la necessità che il pericolo di evizione sia neutralizzato prima della stipula del contratto definitivo, mentre l'eventuale imposizione unilaterale di termini a suo carico destinati a scadere prima potrà assumere rilievo al solo scopo di valutare la sussistenza o meno di un inadempimento contrattuale.

In quest'ottica, l'esistenza del pericolo di evizione e le iniziative del promissario acquirente dirette alla sollecita definizione del rischio evidenziato (con la fissazione di un termine entro cui eliminarlo) interessano il diverso profilo della sussistenza dei presupposti per l'esercizio del recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c., che debbono essere verificati al lume dei criteri previsti dagli artt. 1453 e 1455 c.c., ossia avendo riguardo alla gravità dell'inadempimento e alla proporzionalità della reazione posta in essere dal contraente che ritiene di averlo subito.

Secondo il costante insegnamento della giurisprudenza, infatti, il recesso consentito dall'art. 1385 c.c. può considerarsi legittimamente esercitato solo se l'inadempimento di una parte sia

colpevole e di non scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra, sicché l'indagine sull'inadempienza contrattuale – da compiersi onde stabilire se e a chi spetti il diritto di recedere – va condotta adottando gli stessi criteri da seguire nel caso di reciproche istanze di risoluzione, occorrendo dunque una valutazione comparativa del comportamento di entrambi i contraenti, volta a stabilire quale di essi abbia fatto venire meno, con la propria condotta, l'interesse dell'altro al mantenimento del negozio.

L'inadempimento che legittima la risoluzione del contratto o il recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c. deve necessariamente essere grave, in considerazione della radicale definitività del rimedio (che determina il venire meno del vincolo negoziale), a differenza di quanto è a dirsi quando una parte opponga all'altra l'eccezione di cui all'art. 1460 c.c., essendo, in questo caso, sufficiente anche un inadempimento inesatto.

D'altra parte, anche ai fini dell'operatività della garanzia di cui all'art. 1489 c.c., invocabile – per esempio – quando il bene sia affetto da difformità edilizie, occorre tenere conto, ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, della natura e dell'intensità degli oneri e dei diritti del terzo sulla cosa, controllando se essi incidano sulla stessa nel modo o nella misura richiesti dalla norma, ovvero se si risolvano in una limitazione del libero godimento del bene o in una diminuzione del suo valore (Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 2024, n. 31125).

Nel caso di specie, i giudici di merito avevano considerato esistente e rilevante il rischio di evizione parziale, ma lo avevano valorizzato non ai fini della valutazione della legittimità della sospensione dell'adempimento delle obbligazioni della promissaria acquirente (ossia in relazione al rimedio apprestato dall'art. 1481 c.c., che in tale pericolo trova la propria giustificazione e ragione d'essere), bensì per ritenere giustificato il recesso dal contratto ai sensi dell'art. 1385 c.c.

A tale errore si era aggiunto quello di omettere qualsivoglia accertamento sia in ordine all'esistenza e alla gravità dell'inadempimento addebitato ai promittenti venditori, sia in relazione alla proporzionalità del recesso comunicato loro dalla promissaria acquirente, tenuto conto dell'incidenza della problematica insorta sull'economia complessiva dell'operazione negoziale e delle iniziative poste in essere per porvi rimedio, che si erano peraltro rivelate efficaci, avendo consentito di eliminare la situazione d'incertezza che aveva dato origine al contenzioso.

Seminario di specializzazione**Danno alla persona: punti fermi e problemi irrisolti**

Scopri di più