Metodo Giuridico
*Ius et Ratio*
ISSN 3103-7305

# Risoluzione del preliminare e lucro cessante: la proposta scritta

## La Cassazione n. 3244/2026 subordina la prova del danno da mancata rivendita a terzi alla forma scritta ad substantiam e quantifica il valore della lite sul prezzo del preliminare

**Federico Palumbo** Diritto Civile & Obbligazioni e contratti 31 Agosto 2026 Lettura 12 min

**Stato della questione e quadro aggiornato al 31 Agosto 2026:** La Suprema Corte consolida i limiti di ammissibilità della prova del lucro cessante nelle vendite immobiliari, escludendo l'efficacia di missive di mediazione o testimonianze in assenza di formale proposta scritta.

### Abstract (Italiano)

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, con l'ordinanza 13 febbraio 2026, n. 3244, delimita con estremo rigore l'onere probatorio gravante sul promissario acquirente che, a fronte dell'inadempimento del promittente venditore, agisca per la risoluzione del contratto preliminare chiedendo il risarcimento del danno da lucro cessante per la mancata rivendita a terzi a un prezzo maggiorato. La Suprema Corte sancisce che la prova di tale voce di danno esige l'esibizione di una formale proposta contrattuale d'acquisto redatta in forma scritta *ad substantiam*, non potendo la lacuna documentale essere colmata da generiche missive di agenzie immobiliari, lettere d'intenti o prove testimoniali. La pronuncia chiarisce inoltre che nelle cause di risoluzione contrattuale il valore della controversia ai fini della liquidazione delle spese di lite si determina sull'intero prezzo pattuito nel preliminare ex art. 12 c.p.c.

### Abstract (English)

*The Second Civil Section of the Italian Court of Cassation, in order no. 3244 of 13 February 2026, strictly defines the burden of proof incumbent upon the prospective purchaser who seeks termination of a preliminary real estate contract and claims loss of profit arising from a missed resale to third parties at a higher price. The Court rules that proving such damages requires the production of a written purchase offer meeting the ad substantiam formal requirement, which cannot be superseded by generic estate agency letters, non-binding letters of intent, or oral witness evidence. Furthermore, the decision establishes that in contract termination disputes the value of*

*the matter for the purpose of legal costs must be calculated on the full agreed contract price under Art. 12 of the Italian Code of Civil Procedure.*

## Punti Chiave dell'Analisi

- **Rigore della forma probatoria:** La mancata occasione di rivendita immobiliare a terzi a condizioni economiche più vantaggiose richiede la prova documentale di una proposta irrevocabile d'acquisto in forma scritta *ad substantiam*.
- **Inidoneità delle missive di agenzia:** Le comunicazioni di mediatori immobiliari o le lettere d'intenti prive di vincolatività negoziale non integrano prova del danno risarcibile da lucro cessante.
- **Inammissibilità delle prove testimoniali:** Ai sensi degli artt. 1350 e 2725 c.c., le dichiarazioni negoziali prodromiche alla compravendita immobiliare non possono essere dimostrate per testimoni o per presunzioni.
- **Determinazione del valore della causa:** Nelle domande di risoluzione del preliminare il valore della controversia ai fini delle spese di lite si calcola sull'intero prezzo pattuito (art. 12 c.p.c.) e non sulla misura della caparra.

## Principio di Diritto / Massima Redazionale

### PRINCIPIO DI DIRITTO • CASSAZIONE CIVILE N. 3244/2026

*In tema di responsabilità contrattuale da inadempimento di contratto preliminare di compravendita immobiliare, il risarcimento del danno da lucro cessante per la perdita della possibilità di rivendere il bene a un terzo a un prezzo superiore esige la prova rigorosa dell'esistenza di una proposta d'acquisto redatta in forma scritta ad substantiam, risultando inidonea la mera produzione di comunicazioni dell'agenzia immobiliare o di lettere d'intenti non vincolanti, né potendo tale mancanza essere sanata mediante prova testimoniale ex artt. 1350 e 2725 cod. civ. Nelle controversie aventi ad oggetto la risoluzione del contratto preliminare, il valore della causa ai sensi dell'art. 12 cod. proc. civ. si determina in base al prezzo pattuito nell'intero contratto preliminare oggetto della pronuncia risolutoria.*

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

## 01. Introduzione: la decisione della Cassazione n. 3244/2026

Nel tema della **risoluzione del preliminare e lucro cessante**, il confine tra la legittima aspettativa di ristoro e la necessaria consistenza probatoria del danno patito rappresenta uno dei terreni più complessi del contenzioso civile[1]. Quando il promittente venditore si rende **inadempiente all'obbligo di trasferire l'immobile**, il promissario acquirente si trova di fronte a un bivio rimediale: invocare il recesso con la **restituzione del doppio della caparra confirmatoria** ai sensi dell'art. 1385 c.c., ovvero intraprendere la via ordinaria della **risoluzione giudiziale per inadempimento** con richiesta di **risarcimento integrale del danno** ex art. 1453 c.c.

Se la scelta della risoluzione ordinaria consente teoricamente di superare l'importo della caparra, essa riversa interamente sull'attore il peso del **riparto dell'onere probatorio** disciplinato dall'art. 2697 c.c. In tale prospettiva, la pretesa di conseguire a titolo di **lucro cessante** il maggior prezzo ricavabile da una successiva rivendita a terzi non può poggiare su mere ipotesi, contatti informali o comunicazioni di agenzie immobiliari. Con l'ordinanza 13 febbraio 2026, n. 3244, la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione ha stabilito che la prova del mancato guadagno nella circolazione immobiliare esige un riscontro formale e documentale stringente, consistente in una vera e propria **proposta d'acquisto scritta ad substantiam**.

La decisione assume una valenza nomofilattica primaria perché ribadisce l'**inammissibilità delle prove orali** per dimostrare negozi solenni e affronta una questione processuale di notevole rilievo pratico: nelle domande di risoluzione contrattuale, il **valore della controversia ai fini delle spese di lite** si determina in base al prezzo complessivo pattuito nel preliminare ex art. 12 c.p.c., quale misura del rapporto giuridico estinto dal provvedimento giurisdizionale.

## 02. Il fatto e l'iter processuale: il preliminare di

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

# Favignana e il danno da mancata rivendita

## 2.1 — La stipula del preliminare, le difformità documentali e il recesso

La controversia scaturisce dalla stipulazione, perfezionatasi nell'aprile del 2010, di un **contratto preliminare di compravendita immobiliare** avente ad oggetto un compendio di rilevante valore commerciale ubicato nell'isola di Favignana. Le parti avevano convenuto un **prezzo complessivo di vendita** pari a 3.500.000,00 euro, a fronte del quale la promissaria acquirente aveva versato una **caparra confirmatoria di 100.000,00 euro**, cui si era aggiunto un successivo versamento di ulteriori 100.000,00 euro a titolo di caparra penitenziale per dilazionare i termini del rogito.

Nel corso della fase istruttoria notarile antecedente alla stipula definitiva, tuttavia, emergevano **insormontabili criticità urbanistiche e catastali**. Nello specifico, si accertava: la parziale **appartenenza al demanio marittimo** di alcune porzioni essenziali dell'immobile; la totale assenza dell'**attestazione di conformità edilizia** rilasciata dal Comune di Favignana; e un radicale disallineamento tra le planimetrie storiche e le nuove risultanze catastali.

A fronte dell'inutile decorso del termine pattuito per la regolarizzazione documentale, la promittente venditrice conveniva in giudizio la controparte asserendone l'inadempimento. La promissaria acquirente si costituiva instando in via riconvenzionale per la **pronuncia di risoluzione per inadempimento del venditore**, la restituzione di tutte le somme versate e il **risarcimento del danno da lucro cessante per 350.000,00 euro**, corrispondente al differenziale di prezzo rispetto a un'asserita rivendita a terzi programmata per l'importo di 3.850.000,00 euro.

## 2.2 — I giudizi di merito: tra risoluzione per inadempimento e rigetto del risarcimento

Il Tribunale di Genova accoglieva la domanda riconvenzionale dichiarando la **risoluzione per colpa esclusiva della venditrice**, fondata sulla sussistenza di vincoli demaniali non dichiarati e sulla violazione dei doveri di regolarità edilizia. Nondimeno, il giudice di prime cure respingeva integralmente la **domanda di risarcimento del danno**, ravvisando una totale carenza probatoria in ordine alla certezza del pregiudizio economico lamentato, disponendo la restituzione della sola caparra penitenziale.

Investita del gravame, la Corte d'Appello di Genova riformava parzialmente la pronuncia estendendo l'**obbligo restitutorio della caparra confirmatoria** di 100.000,00 euro, trattandosi di effetto recuperatorio automatico della risoluzione, conformemente ai principi ribaditi in tema di vincoli taciuti dal Tribunale di Napoli Nord[2]. La Corte territoriale confermava però il rigetto della domanda per lucro cessante: la produzione di una **lettera dell'agenzia immobiliare** recante l'indicazione di un potenziale acquirente non costituiva atto scritto idoneo, né la prova poteva essere surrogata da testimoni.

In sede di regolamentazione delle spese processuali, la Corte d'Appello liquidava i compensi legali applicando lo **scaglione tariffario ridotto da 52.000,01 a 260.000,00 euro**, escludendo immotivatamente il compenso per la fase istruttoria. La promissaria acquirente impugnava quindi la statuizione dinanzi alla Corte Suprema, denunciando l'erronea valutazione delle prove e l'illegittima decurtazione delle spese di lite.

# 03. Il quadro normativo: risoluzione, rimedi alternativi e riparto dell'onere probatorio

## 3.1 — La scelta tra caparra confirmatoria e risarcimento integrale ex art. 1453 c.c.

L'architettura dei rimedi contrattuali previsti per l'inadempimento del preliminare delinea un'alternativa strutturale tra **liquidazione convenzionale anticipata** e **risarcimento del danno effettivo**. Nelle dinamiche esecutive del negozio preparatorio, ove frequentemente emergono profili di diligenza e condizioni contrattuali complesse[3], l'art. 1385, comma 2, c.c. attribuisce al contraente fedele la facoltà di recedere trattenendo la caparra o esigendone il doppio, configurando una forma di ristoro forfettario che prescinde dalla prova dell'*an* e del *quantum debeatur*[4].

Quando invece la parte sceglie di esperire l'azione di risoluzione ex art. 1453 c.c. per conseguire l'integrale ristoro dei danni subiti, essa decade dalla tutela forfettaria e assume l'onere di **dimostrare rigorosamente tutte le componenti di danno** ai sensi dell'art. 1223 c.c. e dell'art. 1218 c.c.[5]. In tale quadro, il lucro cessante coincide con il mancato incremento patrimoniale derivante dalla differenza tra

il valore di mercato del bene e il prezzo pattuito, parametrato alla data della domanda giudiziale[6], ovvero con il maggior guadagno realizzabile attraverso una specifica operazione di rivendita.

L'esercizio dell'azione di risoluzione preclude la possibilità di rifugiarsi nella caparra qualora la prova del danno non venga raggiunta: in tal caso il contratto si risolve con i soli **obblighi di restituzione delle somme versate**, rimanendo esclusa ogni ulteriore voce risarcitoria non supportata da evidenze certe.

## 3.2 — Il principio di corrispondenza tra forma del contratto e atti prodromici ex art. 1350 c.c.

Il regime formale della compravendita immobiliare è retto dalla prescrizione della **forma scritta ad substantiam** codificata dall'art. 1350 c.c. Per il noto principio di simmetria delle forme, confermato dall'art. 1351 c.c., il requisito formale si trasmette non soltanto al contratto preliminare, ma anche a tutti gli **atti preparatori, modificativi o risolutori** che esplicano un effetto diretto o mediato sulla circolazione dei diritti reali immobiliari[789].

La solennità documentale garantisce la ponderazione del consenso e la certezza dell'impegno economico, impedendo che obblighi traslativi su beni immobili possano sorgere per dichiarazioni verbali o comportamenti concludenti. Ne consegue che ogni **proposta contrattuale d'acquisto** avanzata da un terzo deve rivestire la forma scritta, contenere la precisa indicazione del prezzo e dell'oggetto, e manifestare la volontà definitiva di obbligarsi, per poter assurgere a fatto giuridicamente rilevante e produttivo di effetti risarcitori.

| Profilo Giuridico | Tutela ex art. 1385 c.c. (Caparra) | Risoluzione e Danno ex art. 1453 c.c. |
|---|---|---|
| **Natura del rimedio** | **Liquidazione forfettaria** Ristoro convenzionale e preventivo del pregiudizio | **Risarcimento integrale** Ristoro del danno effettivo emergente e cessante |
| **Onere della prova** | **Esonero probatorio** Nessun onere di provare il danno subito | **Onere pieno ex art. 2697 c.c.** Prova rigorosa del nesso causale e del mancato guadagno |
| **Requisito di forma** | Automaticità del diritto di ritenzione o doppio | Proposta contrattuale in forma scritta *ad substantiam* |
| **Ammissibilità prove orali** | Non pertinente | Inammissibili testimoni e presunzioni ex art. 2725 c.c. |

# 04. La ratio decidendi: la prova del lucro cessante e la necessità della proposta scritta

## 4.1 — L'insufficienza probatoria delle missive di agenzia e delle lettere di intenti

Nel respingere i primi tre motivi del ricorso principale, la Suprema Corte articola la propria *ratio decidendi* attorno alla natura del **lucro cessante da mancata rivendita** e al nesso di causalità giuridica[1]. Nel perimetro della **risoluzione del preliminare e lucro cessante**, il creditore che invoca il ristoro del maggior guadagno non può limitarsi ad allegare una generica possibilità di mercato, ma deve provare che l'occasione favorevole si sarebbe con certezza concretizzata.

Nella fattispecie esaminata, la ricorrente aveva prodotto esclusivamente una missiva raccomandata dell'agenzia immobiliare nella quale si dava atto della ricezione di una **lettera d'intenti per l'acquisto a 3.850.000,00 euro**. La Cassazione ha ritenuto corretta la valutazione dei giudici di merito che hanno ravvisato la **totale inidoneità probatoria del documento**: la lettera dell'agenzia costituisce una dichiarazione di un terzo estraneo al rapporto, che non incorpora né allega alcuna proposta d'acquisto sottoscritta dal potenziale acquirente.

Una semplice lettera d'intenti si colloca nell'alveo delle trattative prenegoziali ed è priva di carattere vincolante. Senza una proposta irrevocabile scritta contenente tutti gli elementi essenziali del futuro negozio, non è configurabile alcuna perdita patrimoniale causalmente riconducibile all'inadempimento del promittente venditore, restando l'affare nel campo delle mere congetture soggettive.

## 4.2 — L'inammissibilità della prova testimoniale su atti soggetti a forma scritta ad substantiam

Il secondo snodo motivazionale dell'ordinanza n. 3244/2026 concerne l'**inammissibilità delle prove testimoniali** volte a dimostrare l'esistenza e la serietà della proposta d'acquisto del terzo[1]. La società promissaria acquirente si doleva del mancato accoglimento dei capitoli di prova orale con cui intendeva confermare la disponibilità del terzo a versare il maggior prezzo pattuito.

La Suprema Corte ha riaffermato il principio sancito dall'art. 2725 c.c.: per i contratti e gli atti per i quali la legge prescrive la forma scritta a pena di nullità ai sensi dell'art. 1350 c.c., la prova testimoniale è preclusa in modo assoluto, salvo che il contraente abbia senza sua colpa perduto il documento ex art. 2724, n. 3, c.c.

Il potere discrezionale del giudice di ammettere la prova per testi in deroga ai limiti di valore di cui all'art. 2721 c.c. opera unicamente per i negozi a forma libera, ma non può scavalcare il divieto formale imposto per gli atti immobiliari solenni. La prova dell'impegno del terzo deve risultare esclusivamente dalla produzione dell'atto scritto nel processo, non potendo il giudice surrogare la forma documentale con la testimonianza dei mediatori o delle parti.

## 4.3 — Il valore della causa ex art. 12 c.p.c. commisurato al prezzo pattuito nel preliminare

Accogliendo il quarto motivo di ricorso principale, la Corte di legittimità ha statuito un principio chiarificatore in materia di **determinazione del valore della causa** e liquidazione delle spese processuali ex art. 91 c.p.c. e D.M. 55/2014[1]. La sentenza d'appello aveva liquidato i compensi nello scaglione da 52.000,01 a 260.000,00 euro, parametrando indebitamente la causa sull'ammontare della caparra da restituire (100.000,00 euro).

La Cassazione ha chiarito che ai sensi dell'art. 12 c.p.c. il valore delle controversie relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto obbligatorio si determina in base alla parte in contestazione o all'**intero valore del negozio** quando l'azione sia volta a far cessare il rapporto nella sua globalità, principio costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità[10] e applicato anche dai giudici territoriali d'appello[11]. Trattandosi di risoluzione per inadempimento del preliminare stipulato per 3.500.000,00 euro, lo scaglione di riferimento è quello compreso tra 2.000.000,00 e 4.000.000,00 di euro.

Inoltre, la Corte ha ribadito che il compenso tabellare per la **fase istruttoria e/o di trattazione** spetta inderogabilmente al professionista anche in presenza della sola trattazione, costituendo essa un'attività ineludibile in ogni grado di giudizio, a fortiori qualora sia stata espletata una consulenza tecnica d'ufficio.

> **« Nelle azioni di risoluzione contrattuale il valore della controversia si determina sull'intero prezzo pattuito nel preliminare che la sentenza fa cessare, esigendo per il lucro cessante la prova formale di una proposta scritta ad substantiam. »**

# 05. Rilievi critici: onere della prova, certezza degli scambi e liquidazione del danno futuro

## 5.1 — Il confine tra perdita di chance e lucro cessante nella contrattazione immobiliare

L'ordinanza n. 3244/2026 offre lo spunto per un approfondimento dogmatico sulla distinzione tra **lucro cessante vero e proprio** e **perdita di chance patrimoniale** nelle operazioni immobiliari complesse. Nella sistematica della responsabilità contrattuale, il mancato guadagno consiste nella perdita di un incremento patrimoniale certo o altamente probabile, derivante dall'inadempimento della controparte.

Nella prassi delle transazioni immobiliari, gli operatori avviano frequentemente contatti con potenziali terzi acquirenti prima della conclusione definitiva del primo affare. Se sul piano economico tali contatti rappresentano un'opportunità commerciale, sul piano del diritto essi non possono trascendere il **rigore della forma vincolata**. Consentire la liquidazione del differenziale di prezzo sulla base di missive di agenzia significherebbe risarcire una mera aspettativa di fatto, vulnerando il principio di causalità adeguata.

Mentre la lesione di una chance postula una probabilità seria e apprezzabile di successo e giustifica una liquidazione equitativa proporzionale alla probabilità perduta, la domanda volta ad ottenere l'intero guadagno differenziale esige la **prova piena dell'impegno contrattuale del terzo**, che nella materia immobiliare può consistere esclusivamente in una proposta formale scritta e irrevocabile.

### 5.2 — La dialettica tra liquidazione convenzionale e risarcimento effettivo

La decisione evidenzia le implicazioni strategiche connesse alla difesa tecnica nelle liti da preliminare inadempiuto. La scelta tra l'attivazione del **recesso con ritenzione della caparra ex art. 1385 c.c.** e l'azione di **risoluzione con domanda di risarcimento ordinario ex art. 1453 c.c.** esige una rigorosa valutazione preventiva del corredo probatorio disponibile.

Rinunciare al doppio della caparra per inseguire un risarcimento maggiore espone la parte al rischio concreto di non veder accolta la pretesa per difetto di prova documentale. Inoltre, come rilevato dalla Corte al punto 3.3 della sentenza, la presenza di **porzioni demaniali nel compendio immobiliare** esclude a monte la possibilità giuridica di una libera rivendita a terzi, rendendo il danno prospettato giuridicamente impossibile.

La Cassazione traccia una linea netta: la libertà economica degli scambi deve convivere con il rigore delle forme legali, a tutela della stabilità dei traffici e della corretta allocazione delle conseguenze dell'inadempimento contrattuale.

## 06. Conclusioni: la risoluzione del preliminare e il

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

# lucro cessante tra rigore formale e spese di lite

L'ordinanza n. 3244/2026 della Seconda Sezione Civile definisce principi di fondamentale rilievo nell'ambito della **risoluzione del preliminare e lucro cessante**, fornendo coordinate chiare per la prassi contrattuale e giudiziale. Sotto il profilo sostanziale, viene riaffermato che l'inadempimento del promittente venditore, pur determinando la risoluzione del contratto, non implica automaticamente la sussistenza di un danno risarcibile da mancato guadagno.

La pretesa risarcitoria fondata sulla mancata rivendita a terzi postula la prova documentale di una **proposta contrattuale formale in forma scritta ad substantiam**, restando irrilevanti le comunicazioni dei mediatori e inammissibili le prove testimoniali. Sotto il profilo processuale, la decisione garantisce un'adeguata valorizzazione dell'attività difensiva, stabilendo che nelle cause di risoluzione il **valore della lite ai sensi dell'art. 12 c.p.c.** si quantifica sull'intero prezzo pattuito nel contratto preliminare che la sentenza estingue.

## Fonti Utilizzate

### Normativa di riferimento

Art. 1385 c.c. — Disciplina della caparra confirmatoria e facoltà di recesso

Art. 1453 c.c. — Risolubilità del contratto per inadempimento e risarcimento del danno

Art. 1350 c.c. — Atti che devono farsi per iscritto a pena di nullità

Art. 12 c.p.c. — Determinazione del valore delle cause relative a rapporti obbligatori

### Giurisprudenza citata

1. **Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 13 febbraio 2026, n. 3244** — Inadempimento del contratto preliminare di compravendita immobiliare, rigore probatorio del lucro cessante da mancata rivendita a terzi subordinato a proposta scritta ad substantiam, inidoneità lettere di agenzia, determinazione valore causa ex art. 12 c.p.c. sul prezzo pattuito ai fini delle spese di lite.

2. **Tribunale di Napoli Nord, Sez. Civile, Sentenza 30 aprile 2026, n. 1549** — Risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promittente venditore e obblighi restitutori, con riparto dell'onere probatorio sui danni accessori.

3. **Tribunale di Milano, Sez. Civile, Sentenza 9 febbraio 2026, n. 1107** — Contratto preliminare sottoposto a condizione mista e valutazione del comportamento delle parti secondo buona fede e correttezza nell'esecuzione dell'accordo.

4. **Tribunale di Nocera Inferiore, Sez. Civile, Sentenza 17 marzo 2025, n. 953** — Risoluzione del contratto preliminare di vendita di bene immobile, lucro cessante come differenza di valore commerciale e disciplina della restituzione della caparra confirmatoria.

5. **Tribunale di Varese, Sez. Civile, Sentenza 11 ottobre 2023, n. 1034** — Risoluzione del contratto preliminare e onere della prova del danno risarcibile a carico del contraente che richiede il risarcimento ordinario ex art. 1218 c.c.

6. **Cassazione civile, Sez. II, Sentenza 25 luglio 2013, n. 18051** — Criteri di liquidazione del lucro cessante in tema di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare parametrati alla data della domanda giudiziale.

7. **Corte d'appello di Milano, Sez. Civile, Sentenza 26 febbraio 2025, n. 512** — Risoluzione consensuale del preliminare di vendita immobiliare soggetta a forma scritta ad substantiam ex art. 1351 c.c. e inammissibilità della prova per presunzioni o testimoni ex art. 2725 c.c.

8. **Tribunale di Como, Sez. Civile, Sentenza 12 dicembre 2023, n. 1373** — Requisito della forma scritta ad substantiam per il preliminare immobiliare e i relativi contratti risolutori, con inammissibilità di prove orali o per confessione.

9. **Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 8 giugno 2022, n. 18390** — Necessità della forma scritta ad substantiam ex art. 1350 c.c. per lo scioglimento consensuale del preliminare immobiliare ed esclusione di mutuo dissenso per fatti concludenti.

10. **Cassazione civile, Sez. II, Sentenza 28 febbraio 2018, n. 4651** — Ai fini della liquidazione delle spese di lite il valore della causa deve essere determinato in base alla domanda azionata e al valore dell'intero rapporto contrattuale dedotto in giudizio.

11. **Corte d'appello di Catania, Sez. Civile, Sentenza 27 gennaio 2026, n. 112** — Nelle azioni di impugnativa e caducazione contrattuale il valore della causa si determina ex

art. 12 c.p.c. in base al prezzo pattuito nell'intero contratto preliminare e non sull'importo accessorio della caparra confirmatoria.

**Federico Palumbo**

**Avvocato del Foro di Roma**

Si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.