Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Clausola risolutiva espressa: la nuova convocazione è rinuncia tacita

La Seconda Sezione della Cassazione (ordinanza n. 12693/2026) chiarisce che la convocazione notarile a distanza di tempo non costituisce mera tolleranza ma estingue irrevocabilmente l'effetto risolutivo di diritto

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 confini tra tolleranza e rinuncia tacita alla clausola risolutiva espressa, stabilendo che una nuova convocazione notarile manifesta l'interesse alla prosecuzione del contratto preliminare ed esclude la risoluzione di diritto.

Abstract (Italiano)

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, con l'ordinanza 5 maggio 2026, n. 12693, affronta il tema dei limiti operativi della clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. nell'ambito del contratto preliminare di compravendita immobiliare. La Suprema Corte ribadisce che la risoluzione di diritto non si produce in via automatica per il mero fatto dell'inadempimento dell'obbligazione specificamente pattuita, esigendo la comunicazione recettizia della parte non inadempiente di volersene avvalere. Qualora il creditore, dopo la mancata comparizione della controparte alla stipula del rogito notarile, proceda a una seconda convocazione davanti al notaio a distanza di anni anziché dichiarare la risoluzione, tale comportamento integra una rinuncia tacita all'effetto risolutorio precedentemente maturato e non una mera tolleranza. Ne consegue l'impossibilità di far valere tardivamente la clausola in sede di gravame e l'infondatezza della domanda giudiziale di risoluzione ex art. 1453 c.c. in assenza di un inadempimento grave e attuale.

Abstract (English)

The Second Civil Section of the Italian Court of Cassation, in order no. 12693 of 5 May 2026, clarifies the application of express termination clauses under Article 1456 of the Italian Civil Code within preliminary real estate sales. The Court establishes that termination by operation of law does not occur automatically upon breach, but requires an explicit notice from the non-breaching party. Where a buyer, following the seller's failure to attend the initial notarial closing, issues a second

summons years later without invoking termination, such conduct represents a tacit waiver of the termination effect rather than mere contractual tolerance. Consequently, the party cannot belatedly enforce the clause on appeal, and judicial termination under Article 1453 must be denied where a global assessment of both parties' conduct reveals no substantial breach under Article 1455.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Natura negoziale della dichiarazione di avvalimento:** L'effetto risolutorio dell'art. 1456 c.c. non opera ipso iure ma richiede una dichiarazione recettizia positiva che manifesti la volontà di sciogliere il vincolo contrattuale.
- **Distinzione tra tolleranza e rinuncia tacita:** La tolleranza presuppone la riserva di avvalersi della clausola per future inadempienze; l'emissione di una nuova convocazione notarile costituisce atto incompatibile che estingue la facoltà di scioglimento maturata.
- **Valutazione comparativa della gravità:** Nelle azioni di risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., la gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. deve essere apprezzata in modo unitario e sinergico alla luce del comportamento complessivo di entrambi i contraenti.
- **Preclusioni processuali nei gradi di impugnazione:** La parte che in primo grado domanda la risoluzione ordinaria senza azionare la clausola risolutiva espressa non può invocarla per la prima volta in grado di appello per superare il difetto di gravità.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

PRINCIPIO DI DIRITTO • CASSAZIONE CIVILE N. 12693/2026

In tema di clausola risolutiva espressa ex art. 1456 cod. civ., la risoluzione di diritto del contratto non opera automaticamente per effetto del mero inadempimento dell'obbligazione dedotta, ma produce i propri effetti solo dal momento in cui il contraente nel cui interesse la clausola è stata stipulata comunica all'altra parte l'intenzione di volersene avvalere. Costituisce rinuncia implicita all'effetto risolutorio il comportamento del contraente che, verificatosi l'inadempimento previsto dalla clausola e prima di dichiarare di volersene avvalere, manifesti in modo inequivocabile l'interesse alla tardiva esecuzione del contratto, disponendo una nuova formale convocazione davanti al notaio per la stipulazione del contratto definitivo. Tale condotta non integra un'ipotesi di mera tolleranza, bensì un atto negoziale incompatibile con la volontà di risolvere il rapporto per la pregressa mancata comparizione, precludendo la possibilità di azionare la clausola per la prima

> *volta in sede di gravame. La valutazione della gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. postula un'indagine globale e comparativa della condotta di entrambi i contraenti, rimessa al prudente apprezzamento del giudice di merito.*

01. Introduzione e inquadramento della decisione

L'istituto della **clausola risolutiva espressa** disciplinato dall'art. 1456 c.c. costituisce uno dei più efficaci strumenti di autonomia privata per **sottrarre la risoluzione del contratto alla valutazione giudiziale** della non scarsa importanza dell'inadempimento. Attraverso tale pattuizione, i contraenti stabiliscono preventivamente che la **mancata esecuzione di una determinata obbligazione** provochi lo **scioglimento del vincolo negoziale**. Tuttavia, l'efficacia automatica del rimedio è temperata dalla necessità che la parte non inadempiente **dichiari di volersi avvalere della clausola**, configurando un **diritto potestativo stragiudiziale** rimesso alla **libera disponibilità del creditore**. In tema di **clausola risolutiva espressa e rinuncia tacita**, l'ordinanza della **Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione 5 maggio 2026, n. 12693**[1] offre una puntuale ricostruzione dei limiti temporali e sostanziali entro cui tale potere può essere validamente esercitato.

La pronuncia in commento affronta una dinamica particolarmente frequente nella prassi delle compravendite immobiliari: il creditore, a fronte della **mancata presentazione della controparte davanti al notaio** nel giorno convenuto, **omette di dichiarare tempestivamente la risoluzione** del contratto preliminare e, a distanza di anni, provvede a **rinnovare la convocazione per la stipula del rogito**. Il Collegio di legittimità chiarisce come tale sequenza comportamentale non possa essere ascritta a una **mera tolleranza del creditore**, ma integri un'inequivocabile **rinuncia tacita all'effetto risolutorio** già verificatosi, la quale **ripristina la piena vigenza del vincolo contrattuale** e preclude la possibilità di invocare la clausola risolutiva espressa in un momento successivo.

Sul piano sistematico, la decisione consolida i confini tra la **tutela negoziale affidata alla clausola** risolutiva espressa e l'azione generale di **risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c.**. Quando la risoluzione di diritto viene neutralizzata da una condotta incompatibile con lo scioglimento, il creditore che agisca in giudizio è tenuto a dimostrare la sussistenza di un **grave inadempimento della controparte** ai sensi dell'art. 1455 c.c.. Tale accertamento impone al giudice di merito una **valutazione complessiva, unitaria e sinergica** dei comportamenti serbati da entrambi i contraenti,

precludendo l'accoglimento della domanda ove l'inadempimento originario sia stato superato o ridimensionato dalle successive vicende esecutive.

02. La fattispecie concreta e l'iter processuale

2.1 — Il preliminare di vendita e le due convocazioni notarili

La controversia decisa dalla Suprema Corte trae origine dalla stipulazione di un **contratto preliminare di compravendita immobiliare** intercorso tra una società a responsabilità limitata in qualità di promissaria acquirente e due persone fisiche quali promittenti venditori. Il regolamento contrattuale prevedeva un **termine per la conclusione del contratto definitivo** entro il mese di maggio 2008, assistito da una specifica **clausola risolutiva espressa** azionabile in caso di **mancata comparizione davanti al pubblico ufficiale rogante** alla data stabilita.

A seguito di un primo rinvio concordato, la società promissaria acquirente **convocava formalmente i promittenti venditori** per la stipula del rogito in data 24 marzo 2010. A tale convocazione i venditori omettevano di presentarsi. A fronte di tale condotta inadempiente, la società non comunicava alcuna **dichiarazione di avvalimento della clausola risolutiva espressa**, né intraprendeva immediate azioni giudiziarie, lasciando decorrere **oltre tre anni di silenzio**. Soltanto nel marzo 2013 la società trasmetteva una **seconda convocazione davanti al notaio** per la stipula del definitivo, fissata per il 9 ottobre 2013, cui seguivano **diffide incrociate e contestazioni** dei promittenti venditori, i quali **eccepivano la pregressa risoluzione del vincolo negoziale**.

2.2 — L'evoluzione delle domande giudiziali e la decisione dei giudici di merito

La promissaria acquirente instaurava il giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Spoleto chiedendo originariamente l'**esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre** ai sensi dell'art. 2932 c.c.. All'udienza di precisazione delle conclusioni, la società mutava la propria domanda, ai sensi dell'art. 1453, comma 2, c.c., invocando la **risoluzione giudiziale per inadempimento** dei promittenti venditori e il conseguente risarcimento dei danni. Il Tribunale respingeva la domanda risolutoria

escludendo la gravità dell'inadempimento dei convenuti, rilevando come la **mancata comparizione del 2010 fosse stata di fatto superata** dalla **prosecuzione dei rapporti**.

La Corte d'Appello di Perugia confermava integralmente la decisione di primo grado, rilevando che l'attrice aveva tentato di **far valere per la prima volta in grado di appello** la **clausola risolutiva espressa**. I giudici del gravame evidenziavano come la società non potesse giovarsi della risoluzione di diritto, avendo manifestato, attraverso la seconda convocazione notarile del 2013, un chiaro interesse alla **tardiva esecuzione del contratto preliminare**, incompatibile con la volontà di risolvere il rapporto per l'inadempimento del 2010. La pronuncia d'appello veniva quindi impugnata per cassazione dalla promissaria acquirente sulla base di tre articolati motivi.

03. Il quadro normativo: risoluzione di diritto e dichiarazione recettizia

3.1 — La struttura dell'art. 1456 c.c. e la natura potestativa dell'avvalimento

L'articolazione precettiva dell'art. 1456 c.c. subordina il prodursi dell'effetto caducatorio all'**avveramento di un duplice presupposto**: l'inadempimento dell'obbligazione specificamente individuata dalle parti e la successiva manifestazione di volontà della parte creditrice di avvalersi della clausola. La giurisprudenza di legittimità ha da tempo chiarito che la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente non inadempiente un **diritto potestativo a carattere negoziale**, il quale **non opera automaticamente né può essere rilevato d'ufficio** dal giudice.

La dichiarazione di avvalimento riveste la natura di **atto unilaterale recettizio** ai sensi dell'art. 1334 c.c., producendo l'estinzione del rapporto obbligatorio solo dal **momento in cui perviene a conoscenza del debitore**. In assenza di tale comunicazione, il contratto **conserva la sua piena efficacia** e non si verifica alcuna risoluzione di diritto, conformemente all'insegnamento espresso nella sentenza n. 167 del 2005[2] e nella sentenza n. 7178 del 2002[3]. La mera circostanza che si sia verificato il fatto materiale dedotto nella clausola non produce alcuna **modificazione della situazione giuridica preesistente** finché il titolare del potere non decida di esercitarlo.

3.2 — L'onere di tempestiva comunicazione e la vigenza del rapporto obbligatorio

Dalla natura potestativa del rimedio discende che, sino a quando la dichiarazione di avvalimento non sia stata portata a conoscenza del debitore, quest'ultimo conserva la **facoltà di eseguire la prestazione dovuta** o di sollecitare la stipulazione del contratto definitivo. L'ordinamento non ammette una **situazione di pendenza indeterminata** che lasci la parte adempiente arbitra di scegliere il momento in cui provocare lo scioglimento rétroattivo del vincolo contrattuale, in contrasto con i canoni di **buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto** sanciti dagli artt. 1175 e 1375 c.c..

Nella vicenda esaminata dall'ordinanza n. 12693/2026, la promissaria acquirente è rimasta inerte per oltre tre anni dopo la prima mancata comparizione, senza mai formalizzare l'intenzione di risolvere il preliminare. Tale **protratta inerzia ha mantenuto in vita il rapporto** negoziale, consentendo alle parti di proseguire le interlocuzioni stragiudiziali e impedendo che la mancata comparizione del 2010 potesse essere qualificata come evento automaticamente estintivo delle obbligazioni assunte nel preliminare.

04. La distinzione tra mera tolleranza e rinuncia tacita

4.1 — I limiti della tolleranza del creditore nella giurisprudenza di legittimità

Il nesso sistematico tra **clausola risolutiva espressa e rinuncia tacita** costituisce il punto dogmatico centrale affrontato dalla Suprema Corte per la qualificazione della condotta tenuta dal creditore successivamente all'inadempimento della specifica obbligazione contrattuale. Secondo il consolidato orientamento espresso nella sentenza n. 14195 del 2022[4] e ribadito nella sentenza n. 24564 del 2013[5], la **mera tolleranza del creditore** — estrinsecantesi nell'**accettazione di pagamenti parziali o ritardati** o nel mancato immediato azionamento della clausola — non determina la **caducazione definitiva della pattuizione** né integra una tacita rinuncia ad avvalersene per il futuro.

Tuttavia, come precisato nella sentenza n. 15026 del 2005[6], la tolleranza presuppone che il creditore si limiti a non reagire immediatamente all'inadempimento, conservando la facoltà di **richiamare il**

debitore all'esatto adempimento con l'avvertimento che ulteriori ritardi comporteranno l'attivazione della clausola. La figura della tolleranza incontra un limite insuperabile allorquando il creditore compia **atti positivi incompatibili** con la volontà di risolvere il rapporto per il fatto pregresso, manifestando all'esterno l'intenzione di considerare ancora pendente e vincolante l'originaria promessa di vendita.

> *La disposizione di una nuova convocazione davanti al notaio non costituisce mera tolleranza, ma integra un atto negoziale positivo che manifesta inequivocabilmente l'interesse alla tardiva esecuzione del contratto, estinguendo definitivamente la facoltà di invocare la risoluzione per la pregressa mancata comparizione.*

4.2 — L'incompatibilità della nuova convocazione notarile con l'effetto risolutorio

Applicando tali coordinate ermeneutiche, l'ordinanza n. 12693/2026 sancisce che la condotta della promissaria acquirente, consistita nel notificare una nuova formale convocazione per la stipulazione del rogito a distanza di tre anni dalla prima scadenza, si pone in **insanabile contraddizione con l'avvalimento della clausola risolutiva espressa**. Disporre una nuova convocazione notarile significa **riconoscere formalmente l'attuale vigenza** dell'obbligo di contrarre e **sollecitare l'adempimento della prestazione traslativa**.

La configurabilità del binomio tra **clausola risolutiva espressa e rinuncia tacita** emerge chiaramente dalla condotta del contraente già affermatasi nella giurisprudenza di legittimità con la sentenza n. 5734 del 2011[7] e la sentenza n. 16993 del 2007[8]. La Corte osserva che, se costituisce rinuncia all'effetto risolutivo il comportamento del contraente che manifesti interesse all'esecuzione dopo aver dichiarato di volersi avvalere della clausola, a maggior ragione identico effetto estintivo si produce qualora l'interesse alla tardiva esecuzione venga manifestato prima e a prescindere da qualsiasi dichiarazione di avvalimento. La clausola non può dunque essere **risuscitata a posteriori** per superare l'esito negativo del giudizio di primo grado.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

05. Valutazione unitaria e sinergica della gravità dell'inadempimento

5.1 — Il giudizio comparativo ex art. 1455 c.c. e le reciproche condotte contrattuali

Una volta esclusa l'operatività della risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c., la domanda di risoluzione giudiziale proposta dalla promissaria acquirente ricade nell'alveo ordinario dell'art. 1453 c.c., imponendo la verifica della **non scarsa importanza dell'inadempimento** avuto riguardo all'**interesse dell'altra parte ex art. 1455 c.c.** La Corte di Cassazione ribadisce il fondamentale principio nomofilattico secondo cui il giudizio sulla gravità esige una **valutazione globale, unitaria e sinergica** delle condotte di entrambi i contraenti.

Come chiarito nell'ordinanza n. 7649 del 2023[9] e nella sentenza n. 336 del 2013[10], l'unitarietà del rapporto obbligatorio non tollera un **esame parcellizzato o atomistico** del solo fatto dedotto da una delle parti. Nel caso di specie, i giudici di merito hanno correttamente evidenziato che la mancata presentazione dei venditori nel 2010 non era stata ritenuta grave dalla stessa promissaria acquirente, la quale aveva atteso anni prima di disporre una seconda convocazione; inoltre, i venditori avevano a loro volta inviato formali diffide ad adempiere nel 2012 e avevano manifestato la propria **disponibilità a stipulare il definitivo persino in corso di causa**. Tale comparazione ha condotto alla legittima esclusione di un grave inadempimento imputabile ai promittenti venditori.

5.2 — Il sindacato di legittimità sul prudente apprezzamento di merito

Il terzo motivo di ricorso formulato dalla società censurava la sentenza d'appello per aver valutato il comportamento successivo delle parti anziché limitarsi al dato oggettivo della mancata comparizione del 2010. La Suprema Corte respinge l'argomentazione ribadendo che la **valutazione della gravità dell'inadempimento** costituisce una **tipica quaestio facti** rimessa al prudente apprezzamento del giudice di merito.

In linea con l'ordinanza n. 12182 del 2020[11], tale accertamento di fatto è censurabile in sede di legittimità unicamente nei ristretti limiti del vizio di motivazione per **omesso esame di fatto decisivo**

ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., precluso nel caso di specie dalla ricorrenza della cosiddetta **doppia conforme** ai sensi dell'art. 348-ter c.p.c.. La motivazione della Corte d'appello risulta immune da vizi logici, avendo logicamente valorizzato le condotte successive quali **indici sintomatici della perdita di rilevanza** dell'inadempimento originario.

06. Rilievi critici e linee operative per la redazione dei contratti

6.1 — I rischi processuali della gestione incoerente della clausola risolutiva

La pronuncia della Cassazione n. 12693/2026 evidenzia i gravi rischi connessi a una **gestione difensiva e stragiudiziale ambigua** delle **patologie contrattuali**. Il contraente che intenda avvalersi di una clausola risolutiva espressa deve operare con tempestività e chiarezza negoziale: l'omessa comunicazione dell'avvalimento, unita al compimento di atti che sollecitano l'adempimento tardivo, priva la parte del **beneficio dell'automatismo risolutorio** e la espone al rischio del rigetto della domanda di risoluzione giudiziale.

La strategia processuale consistente nell'agire dapprima per l'esecuzione specifica del preliminare e nel **mutare la domanda in risoluzione solo alle conclusioni**, per poi riscoprire la clausola risolutiva espressa unicamente nell'atto di appello, si rivela fatalmente fallimentare. Nel processo civile, le difese fondate su una risoluzione di diritto esigono una **tempestiva allegazione stragiudiziale e processuale** sin dal primo grado di giudizio, non potendo l'effetto risolutivo operare retroattivamente a distanza di anni su un rapporto che le parti hanno continuato a trattare come pienamente efficace.

6.2 — Conclusioni e cautele redazionali per la prassi immobiliare e notarile

In tema di **clausola risolutiva espressa e rinuncia tacita**, la decisione in rassegna offre precise indicazioni pratiche per la redazione e l'esecuzione dei contratti preliminari. Sul piano della redazione contrattuale, è opportuno inserire clausole che disciplinino espressamente la **gestione dei rinvii e**

delle convocazioni notarili, specificando se l'assegnazione di un nuovo termine conservi o meno l'efficacia delle clausole risolutive pattuite.

Sul piano della gestione operativa della fase esecutiva, qualora la controparte non compaia davanti al notaio, il contraente diligente deve scegliere con decisione la via da percorrere: trasmettere immediatamente una **formale dichiarazione di avvalimento ex art. 1456 c.c.** per cristallizzare lo scioglimento di diritto e liberarsi dal vincolo, ovvero, qualora intenda accordare una dilazione, formulare la nuova convocazione con **espressa e motivata riserva** di far valere i rimedi contrattuali in caso di ulteriore inadempimento. Solo una condotta lineare e coerente consente di preservare l'efficacia delle clausole di protezione e garantire la **certezza dei rapporti giuridici patrimoniali**.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile • Artt. 1175 (Buona fede nelle obbligazioni), 1334 (Efficacia atti unilaterali), 1375 (Esecuzione di buona fede), 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento), 1455 (Importanza dell'inadempimento), 1456 (Clausola risolutiva espressa), 2932 (Esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre)

Codice di Procedura Civile • Artt. 116 (Valutazione delle prove), 348-ter (Pronuncia sull'inammissibilità dell'appello e doppia conforme), 360 (Motivi di ricorso per cassazione)

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 5 maggio 2026, n. 12693** — La mancata dichiarazione di avvalimento e la successiva nuova convocazione notarile integrano rinuncia tacita all'effetto risolutorio ex art. 1456 c.c., precludendo l'invocazione della clausola per la prima volta in appello. ↑
2. **Cassazione civile, Sez. III, Sentenza 5 gennaio 2005, n. 167** — La dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva ha natura negoziale recettizia; in sua assenza il contratto resta valido ed efficace. ↑
3. **Cassazione civile, Sez. I, Sentenza 16 maggio 2002, n. 7178** — L'effetto risolutorio ex art. 1456 c.c. è rimesso alla disponibilità del creditore, richiedendosi una positiva

manifestazione di volontà per sciogliere il contratto. ↑

4. **Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 5 maggio 2022, n. 14195** — La tolleranza del creditore nell'accettare adempimenti tardivi non elimina la clausola risolutiva espressa ove sia manifestata l'intenzione di avvalersene per l'ulteriore inadempimento. ↑

5. **Cassazione civile, Sez. II, Sentenza 31 ottobre 2013, n. 24564** — Rapporti tra ius variandi ex art. 1453 comma 2 c.c., clausola risolutiva espressa e limiti della tolleranza della parte adempiente. ↑

6. **Cassazione civile, Sez. III, Sentenza 15 luglio 2005, n. 15026** — La tolleranza del creditore non comporta novazione contrattuale se accompagnata dal sollecito all'esatto adempimento sotto comminatoria di risoluzione. ↑

7. **Cassazione civile, Sez. II, Sentenza 10 marzo 2011, n. 5734** — Costituisce rinuncia all'effetto risolutivo il comportamento del contraente che manifesti in modo inequivoco l'interesse alla tardiva esecuzione del contratto. ↑

8. **Cassazione civile, Sez. I, Sentenza 1 agosto 2007, n. 16993** — Il contraente non inadempiente può rinunciare ad avvalersi della risoluzione manifestando l'interesse alla tardiva attuazione del programma negoziale. ↑

9. **Cassazione civile, Sez. I, Ordinanza 16 marzo 2023, n. 7649** — La gravità dell'inadempimento ex art. 1455 c.c. esige una valutazione comparativa, globale e unitaria del comportamento di entrambi i contraenti. ↑

10. **Cassazione civile, Sez. I, Sentenza 9 gennaio 2013, n. 336** — L'unitarietà del sinallagma contrattuale impone una disamina sinergica delle reciproche condotte delle parti ai fini della risoluzione per inadempimento. ↑

11. **Cassazione civile, Sez. VI-2, Ordinanza 22 giugno 2020, n. 12182** — La valutazione della gravità dell'inadempimento costituisce giudizio di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato. ↑

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.