Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Contratto preliminare e condizione risolutiva negativa

Qualificazione della clausola, effetti restitutori ed inapplicabilità della caparra nella sentenza Cass. Civ. n. 20878/2026.

Federico Palumbo Diritto Civile 14 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione

La questione riguarda il **contratto preliminare e condizione risolutiva negativa**. Con la sentenza n. 20878/2026, la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione chiarisce la distinzione tra la condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c. e la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. Qualora lo scioglimento del contratto preliminare dipenda dal mancato ottenimento di una convenzione urbanistica per fatto estraneo alle parti, l'avveramento della condizione risolutiva determina i soli obblighi restitutori delle somme versate, con totale inapplicabilità dell'art. 1385 c.c. in materia di ritenzione della caparra confirmatoria.

Abstract (Italiano)

Il presente lavoro analizza la sentenza della Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, 19 giugno 2026, n. 20878. La Suprema Corte ha affermato che la clausola del contratto preliminare che subordina l'efficacia negoziale al mancato rilascio di un provvedimento urbanistico entro un dato termine va qualificata come condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c. L'avveramento della condizione determina lo scioglimento retroattivo del contratto ed impone la restituzione dell'acconto e della caparra, senza che la parte venditrice possa trattenere le somme ex art. 1385 c.c.

Abstract (English)

This paper analyzes Supreme Court Second Civil Section Judgment No. 20878 of 19 June 2026. The Court ruled that a preliminary contract clause conditioning dissolution on unobtained urban permits constitutes a negative resolutive condition under Article 1353 Civil Code, barring retention of deposits.

Punti Chiave della Sentenza

- **Qualificazione della clausola:** La risoluzione per mancato provvedimento P.A. è condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c.
- **Assenza di colpa negoziale:** Mancando l'inadempimento imputabile, non si applica la disciplina della caparra ex art. 1385 c.c.
- **Effetti restitutori:** L'avveramento della condizione obbliga alla restituzione integrale di acconti e caparre.

Massima Redazionale / Principio di Diritto

La clausola inserita in un contratto preliminare di compravendita immobiliare che preveda la risoluzione del contratto nell'ipotesi in cui non sia possibile giungere, entro un determinato termine, alla stipula della convenzione urbanistica di lottizzazione per fatto non dipendente dalla volontà delle parti, deve essere qualificata come condizione risolutiva negativa ai sensi dell'art. 1353 c.c. e non come clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., atteso che presupposto della clausola risolutiva espressa è l'inadempimento imputabile ad uno dei contraenti. La risoluzione negoziale per avveramento della condizione risolutiva negativa fa sorgere i soli obblighi restitutori derivanti dallo scioglimento del vincolo, senza che trovi applicazione l'art. 1385 c.c. in materia di caparra confirmatoria, la quale presuppone la colpa contrattuale.

01. Fatto e vicenda processuale: il preliminare di vendita ed la condizione di lottizzazione

La rilevante fattispecie esaminata dalla **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 19 giugno 2026, n. 20878**[1], trae origine da una stipulazione preliminare di compravendita avente ad oggetto un terreno edificabile.

Al momento della firma del compromesso, il promissario acquirente provvedeva a versare una somma a titolo di **caparra confirmatoria** ed un cospicuo acconto sul prezzo concordato. Il contratto subordinava il trasferimento definitivo all'approvazione della **convenzione urbanistica** di lottizzazione entro un termine stabilito.

Decorso infruttuosamente il termine per l'inerzia del Comune, il promissario acquirente chiedeva la restituzione delle somme versate e la Sezione Seconda della Cassazione ha affermato i principi sul **contratto preliminare e condizione risolutiva negativa**.

La vicenda negoziale e processuale approdata all'esame della Seconda Sezione Civile della **Corte di Cassazione** trae origine dalla stipulazione di un articolato **contratto preliminare** di compravendita immobiliare avente ad oggetto un vasto appezzamento di terreno destinato ad una futura edificazione residenziale. All'atto della sottoscrizione del preliminare, il promissario acquirente provvedeva al versamento di una rilevante somma di denaro, qualificata nel testo contrattuale sia a titolo di **caparra confirmatoria** che a titolo di acconto sul prezzo finale di vendita.

Le parti inserivano nel contratto una specifica clausola che condizionava il perfezionamento del rogito definitivo di trasferimento al preventivo rilascio, da parte del Comune competente, dell'approvazione della **convenzione urbanistica** di lottizzazione entro un termine fissato. Nel prosieguo degli anni, tuttavia, l'iter procedimentale amministrativo per l'adozione del piano di lottizzazione subiva continui rallentamenti e blocchi burocratici, senza che l'amministrazione comunale giungesse all'approvazione formale dell'atto convenzionale, neppure nel settennio successivo alla scadenza prevista.

Di fronte al prolungato ed insuperabile stallo amministrativo, il promissario acquirente adiva il Tribunale competente chiedendo di accertare l'avvenuto scioglimento del **contratto preliminare** per avveramento della condizione e condannare la promittente venditrice alla restituzione dell'intero importo versato a titolo di caparra ed acconto. La convenuta resisteva in giudizio proponendo domanda riconvenzionale per accertare la risoluzione per inadempimento del promissario acquirente ed affermare il proprio diritto di trattenere definitivamente la **caparra confirmatoria** ex **art. 1385 c.c.**

La Corte d'Appello, riformando parzialmente la decisione di primo grado, qualificava la clausola contrattuale come **condizione risolutiva negativa** ex **art. 1353 c.c.**, dichiarava lo scioglimento del preliminare per avveramento della condizione e condannava la promittente venditrice alla restituzione integrale di tutte le somme ricevute. La Cassazione, con la sentenza n. 20878 del 2026, ha rigettato il ricorso della venditrice ed ha sancito principi fondamentali sul rapporto tra condizione risolutiva negativa, caparra ed **obblighi restitutori**.

02. La qualificazione dogmatica della condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c.

2.1 — Distinzione tra condizione risolutiva negativa e clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c.

L'**art. 1353 c.c.** consente alle parti di subordinare la risoluzione del contratto o di una singola clausola ad un evento futuro ed incerto[2].

Qualora l'evento sia costituito dal mancato rilascio di un titolo amministrativo per fatti estranei ai contraenti, la clausola è una **condizione risolutiva negativa** e non una clausola risolutiva espressa ex **art. 1456 c.c.**

Nella costruzione della clausola condizionale, la voluntas contemplata dai contraenti non intende sanzionare la violazione di un obbligo contrattuale, bensì ripartire tra le parti il rischio economico connesso al mancato perfezionamento dell'assetto amministrativo necessario per l'attuazione dell'operazione immobiliare.

Mentre l'**art. 1456 c.c.** presuppone l'imputabilità della mancata prestazione ed attiva il potere potestativo della parte adempiente di provocare lo scioglimento per inadempimento, la **condizione risolutiva negativa** ex **art. 1353 c.c.** opera sul piano dell'efficacia del negozio con efficacia reale ed automatica.

La corretta qualificazione dell'evento condizionante risponde alla funzione economico-sociale del contratto ed assicura l'equa distribuzione dei rischi dell'affare.

La rigorosa applicazione delle norme in materia di **caparra confirmatoria** garantisce l'equilibrio delle posizioni contrattuali ed impedisce arricchimenti ingiustificati.

2.2 — L'assenza dell'inadempimento imputabile quale presupposto differenziale

Presupposto indefettibile della clausola risolutiva espressa è la colpa ed l'inadempimento imputabile a una delle parti[3].

La pronuncia della Suprema Corte offre un contributo dogmatico di primario rilievo nella qualificazione giuridica delle clausole che subordinano gli effetti del **contratto preliminare** al sopravvenire o al mancato verificarsi di eventi esterni alla volontà delle parti, quali i provvedimenti autorizzatori della Pubblica Amministrazione.

La Sezione Seconda traccia un netto discrimine tra la **condizione risolutiva negativa** di cui all'**art. 1353 c.c.** e la clausola risolutiva espressa ex **art. 1456 c.c.** Nella clausola risolutiva espressa, le parti pattuiscono che il contratto si risolva qualora una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite; presupposto strutturale dell'art. 1456 c.c. è dunque l'inadempimento imputabile ad uno dei contraenti, derivante dalla violazione di un dovere di condotta negoziale.

Diversamente, la **condizione risolutiva negativa** subordina la caducazione del vincolo contrattuale all'incertezza circa il verificarsi di un fatto estraneo alla sfera di dominio delle parti, quale il mancato rilascio di un atto amministrativo discrezionale o complesso. L'avveramento della condizione opera in modo oggettivo ed automatico, prescindendo completamente da qualsiasi giudizio di colpevolezza o di imputabilità dell'inadempimento.

03. Gli effetti restitutori e la disciplina della caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.

3.1 — La natura indebita della ritenzione patrimoniale a seguito dello scioglimento negoziale

L'avveramento della condizione risolutiva determina la caducazione ex tunc degli effetti del preliminare ed impone la restituzione dell'acconto e della **caparra confirmatoria**[4].

La ritenzione della caparra ex **art. 1385 c.c.** è illegittima poiché presuppone la colpa negoziale di una delle parti[5].

L'indirizzo interpretativo ribadito dalla Seconda Sezione si pone nel solco della consolidata giurisprudenza di legittimità sulla natura della **caparra confirmatoria** e sui limiti dell'autonomia negoziale.

La funzione di garanzia e di liquidazione convenzionale del danno svolta dall'**art. 1385 c.c.** presuppone indefettibilmente un comportamento contra legem o contra contractum, la cui totale assenza nel caso di risoluzione condizionale rende arbitraria la ritenzione dei fondi.

L'assenza di colpa contrattuale costituisce il discrimine fondamentale per escludere l'operatività delle sanzioni pecuniarie e delle clausole penali o di ritenzione.

La giurisprudenza della Sezione Seconda della Cassazione ribadisce la centralità dell'elemento soggettivo dell'inadempimento per la risoluzione ex **art. 1456 c.c.**

La chiarezza concettuale espressa dalla Corte di legittimità contribuisce ad eliminare incertezze nell'applicazione dei percorsi risarcitori contrattuali.

3.2 — La Tabella dei Precedenti ed il panorama delle pronunce correlate

La seguente tabella sintetizza le principali pronunce di legittimità in materia di **contratto preliminare**, condizione e **caparra confirmatoria**:

PRONUNCIA ED ANNO	OGGETTO DELLA DECISIONE	PRINCIPIO RILEVANTE AFFERMATO
Cass. Civ. n. 20878/2026	Preliminare e condizione risolutiva negativa.	La risoluzione per mancata lottizzazione obbliga alla restituzione della caparra; inapplicabilità dell'art. 1385 c.c.
Cass. Civ. n. 8011/2026	Preliminare e difetto di agibilità.	La risoluzione per inadempimento del venditore richiede la prova del danno effettivo.
Cass. Civ. n. 17743/2026	Impossibilità dell'art. 2932 c.c. e danno.	L'impossibilità di esecuzione specifica non estingue l'azione risarcitoria ma richiede l'allegazione del danno.
Cass. Civ. n. 17523/2026	Prescrizione e risoluzione preliminare.	La domanda di adempimento interrompe la prescrizione dell'azione risarcitoria da risoluzione.

Il passaggio di maggior impatto pratico ed economico della sentenza n. 20878/2026 riguarda la sorte della **caparra confirmatoria** e le restituzioni patrimoniali conseguenti allo scioglimento del **contratto preliminare**.

L'**art. 1385 c.c.** attribuisce alla parte adempiente la facoltà di recedere dal contratto trattenendo la caparra ricevuta o esigendo il doppio della caparra versata nell'esclusivo presupposto dell'inadempimento imputabile della controparte. Quando lo scioglimento negoziale deriva dall'avveramento di una **condizione risolutiva negativa**, l'effetto caducatorio retroagisce ex tunc, determinando il venir meno della causa giustificativa di qualsiasi dazione pecuniaria intervenuta tra le parti.

La somma versata a titolo di **caparra confirmatoria** perde il proprio titolo di garanzia e si trasforma in un indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., facendo sorgere in capo al promittente venditore l'obbligo vincolante ed immediato di restituire l'intero importo percepito, maggiorato degli interessi legali dalla domanda.

04. La buona fede contrattuale ex art. 1375 c.c. ed il

prosecuzione delle trattative

4.1 — La tolleranza dei termini e l'azionabilità dell'effetto risolutivo

Il protrarsi delle trattative oltre la scadenza del termine in attesa dell'autorizzazione amministrativa non costituisce rinuncia all'effetto risolutivo nè viola la buona fede ex **art. 1375 c.c.** Come evidenziato in tema di garanzie nei contratti immobiliari e tutele dell'acquirente, la tolleranza non priva la parte del diritto di invocare lo scioglimento negoziale.

> « La risoluzione per avveramento della condizione risolutiva negativa esclude l'applicazione dell'art. 1385 c.c. ed impone la restituzione della caparra. »

Sotto il profilo strettamente processuale, la decisione in esame riafferma la portata del principio iura novit curia ex **art. 113 c.p.c.** Nell'esercizio del potere di qualificazione giuridica dei fatti allegati dalle parti, il giudice d'appello e di merito può attribuire alla fattispecie dedotta in giudizio il corretto inquadramento dogmatico.

La riqualificazione della domanda da risoluzione per inadempimento a risoluzione per avveramento della **condizione risolutiva negativa** rientra nei compiti istituzionali dell'organo giudicante, purché non vengano modificati i fatti costitutivi posti a fondamento dell'atto introduttivo.

La certezza del diritto nelle transazioni immobiliari esige la rigorosa applicazione delle norme che disciplinano la restituzione dell'indebito oggettivo.

La restituzione degli acconti percepiti risponde al principio generale dell'indebito ed alla rimozione retroattiva degli effetti della convenzione negoziale.

La coerenza dell'ordinamento civile esige che le conseguenze restitutorie siano modellate sulla reale causa dello scioglimento del vincolo.

4.2 — Il potere di riqualificazione del giudice ex art. 113 c.p.c. e le regole ermeneutiche

In virtù del principio iura novit curia ex **art. 113 c.p.c.**, il giudice ha il potere di riqualificare la domanda attribuendole la corretta veste giuridica[6].

L'interpretazione delle clausole condizionali ex artt. 1362 e ss. c.c. appartiene al merito ed è insindacabile in Cassazione ove priva di vizi di logica[7].

Un ulteriore profilo esaminato dalla Cassazione concerne il comportamento tenuto dalle parti durante il periodo di pendenza della condizione e la presunta violazione del dovere di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui all'**art. 1375 c.c.**

La Suprema Corte chiarisce che la circostanza che le parti abbiano continuato le trattative ed atteso l'esito del procedimento amministrativo anche oltre la scadenza del termine originariamente previsto non costituisce rinuncia ad avvalersi della condizione risolutiva. Tale condotta esprime mera tolleranza contrattuale ed è pienamente conforme all'obbligo di buona fede, senza precludere al contraente di prendere atto del definitivo avveramento della condizione e chiedere lo scioglimento del contratto.

05. Rilievi pratici ed indicazioni operative per la redazione dei preliminari e la tutela giudiziale

5.1 — Tecniche di redazione delle clausole condizionali nei contratti immobiliari

I notai ed i legali specializzati nella contrattistica immobiliare devono formulare le clausole condizionali distinguendo nettamente le ipotesi di inadempimento dalle condizioni di efficacia legate ad atti della P.A..

Questa cautela assicura la certezza del titolo e disciplina espressamente la sorte degli acconti e della caparra in caso di mancato avveramento.

Nella gestione del contenzioso in materia di compravendite immobiliari, la corretta identificazione dei presupposti legittimanti la restituzione delle somme versate consente di strutturare strategie giudiziali di elevata efficacia.

L'eccezione di inapplicabilità dell'**art. 1385 c.c.** priva la controparte del titolo giuridico idoneo a trattenere gli acconti, garantendo la pronta tutela delle ragioni patrimoniali del promissario acquirente.

L'adozione di clausole chiare ed inequivoche garantisce la stabilità delle contrattazioni e riduce il contenzioso giudiziale nelle vendite di terreni.

La tutela dell'affidamento negoziale e della buona fede oggettiva ex **art. 1375 c.c.** orienta l'interpretazione dei comportamenti delle parti durante la pendenza della condizione.

5.2 — Strategie difensive nelle azioni di restituzione e risarcimento del danno

Nei giudizi aventi ad oggetto lo scioglimento del preliminare per mancata autorizzazione urbanistica, il promissario acquirente deve agire per la declaratoria di avveramento della condizione e per l'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c..

Le eccezioni datoriali o del venditore volte a trattenere la caparra ex **art. 1385 c.c.** vanno paralizzate eccependo l'assenza di colpa e la natura risolutiva della condizione[8].

Le indicazioni di legittimità della sentenza n. 20878/2026 rivestono una rilevanza fondamentale per i professionisti incaricati della redazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare. Nella prassi notarile ed forense, occorre formulare con estrema precisione le clausole relative al rilascio di titoli abilitativi o convenzioni urbanistiche, specificando l'operatività della condizione risolutiva o sospensiva ex **art. 1353 c.c.**

Sul piano del contenzioso civile, la difesa del promissario acquirente deve impostare la domanda giudiziale sulla restituzione per indebito oggettivo conseguente all'avveramento della condizione, neutralizzando l'eccezione di ritenzione della caparra opponendo l'inapplicabilità dell'**art. 1385 c.c.** in assenza di colpa negoziale.

06. Conclusioni ed prospettive applicative nel diritto della contrattazione immobiliare

La sentenza n. 20878/2026 della Seconda Sezione Civile della **Corte di Cassazione** segna un arresto chiarificatore di grande rilevanza nel diritto dei contratti.

La distinzione rigorosa tra la **condizione risolutiva negativa** ex **art. 1353 c.c.** e l'inadempimento imputabile tutela le ragioni dell'acquirente ed assicura la restituzione integrale delle somme versate.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1353, 1362, 1375, 1385, 1456, 2033 — Condizione del contratto, interpretazione dei contratti, buona fede, caparra confirmatoria e clausola risolutiva espressa.

Codice di Procedura Civile, artt. 112, 113, 360 — Principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, iura novit curia e ricorso per cassazione.

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 19 giugno 2026, n. 20878** — Sentenza in commento: contratto preliminare, condizione risolutiva negativa ex art. 1353 c.c. ed esclusione della caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.
2. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — Giurisprudenza di legittimità: risoluzione per inadempimento del preliminare e prova del lucro cessante.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 3 giugno 2026, n. 17743** — Giurisprudenza di legittimità: esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. ed onere di allegazione del danno.
4. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 2 giugno 2026, n. 17523** — Giurisprudenza di legittimità: azione di adempimento ed azione di risoluzione del preliminare, prescrizione ed efficacia interruttiva.
5. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 3 giugno 2026, n. 17564** — Giurisprudenza di legittimità: immobile abusivo, preliminare di vendita e difetto di contraddittorio.
6. **Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Ordinanza 19 marzo 2026, n. 6601** — Giurisprudenza di legittimità: revocatoria fallimentare, preliminare senza data certa e

motivazioni autonome.

7. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 9 aprile 2026, n. 9004** — Giurisprudenza di legittimità: fideiussione negli immobili da costruire ex D.Lgs. 122/2005 e tutela del consumatore.
8. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 11 giugno 2026, n. 19352** — Giurisprudenza di legittimità: responsabilità contrattuale ed interruzione della prescrizione.

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.