

Riduzione d'ufficio della penale non pecuniaria: la svolta

Estensione del potere di riduzione ad equità ex art. 1384 c.c. alle sanzioni contrattuali aventi ad oggetto prestazioni in natura e beni non pecuniari.

Redazione di Metodo Giuridico

Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti

7 Agosto 2026

Lettura 11 min

Stato della questione

La questione riguarda l'estensibilità del **potere officioso** di riduzione equitativa della penale ex **art. 1384 c.c.** alle prestazioni aventi ad oggetto beni in natura o prestazioni diverse dalle somme di denaro. Con la sentenza n. 3694/2026, la Cassazione afferma il carattere generale del principio e l'ammissibilità dell'intervento del giudice mediante **CTU**.

Abstract (Italiano)

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3694 del 18 febbraio 2026, estende l'ambito di operatività del potere officioso di **riduzione ad equità** della **clausola penale** sancito dall'**art. 1384 c.c.** anche alle prestazioni di natura non pecuniaria, quali la ritenzione delle opere edificate sul suolo in ipotesi di risoluzione della cessione del diritto di superficie. Il Supremo Consesso chiarisce che le difficoltà tecniche nell'operare la riduzione non ostacolano l'esercizio del potere equitativo del giudice, chiamato a garantire il rispetto dei principi di solidarietà, correttezza e buona fede contrattuale ex artt. 2, 41, 42 Cost. ed artt. 1175 e 1375 c.c., avvalendosi se necessario dell'ausilio di una consulenza tecnica d'ufficio.

Abstract (English)

In judgment no. 3694 of 18 February 2026, the Italian Court of Cassation extended the court's ex officio power to equitably reduce liquidated damages under Article 1384 of the Italian Civil Code to non-monetary obligations. The Court ruled that technical difficulties in reducing non-monetary penalties do not prevent the exercise of equitable discretion, aimed at protecting contractual fairness and good faith pursuant to Articles 2, 41, 42 of the Constitution and Articles 1175 and 1375 of the Civil Code, supported if necessary by expert judicial appraisal.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Estensione alle penali in natura:** Il potere di riduzione ad equità ex art. 1384 c.c. si applica a qualsiasi **clausola penale non pecuniaria**, compreso il diritto di ritenzione di beni ed opere edificate.
- **Ufficiosità del rimedio:** Il giudice di merito è tenuto ad esercitare d'ufficio la **riduzione della penale manifestamente eccessiva** a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento al riequilibrio contrattuale.
- **Ausilio della CTU:** Per superare le complessità tecniche di stima e riduzione delle penali in natura, il giudice può ricorrere ad una **consulenza tecnica d'ufficio integrativa**.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

*In tema di **clausola penale**, il potere di **riduzione ad equità** attribuito al giudice dall'**art. 1384 c.c.** trova applicazione anche quando la penale non consiste in una somma di denaro ma in una prestazione di diversa natura, quale il diritto di ritenere in proprietà l'opera edificata dalla parte inadempiente. La difficoltà tecnica di operare concretamente la riduzione di una penale non pecuniaria non costituisce ragione sufficiente per negare il rimedio, trattandosi di un potere esercitabile d'ufficio a tutela dell'interesse generale dell'ordinamento e dei principi costituzionali di buona fede e correttezza negoziale; a tal fine il giudice può avvalersi dell'ausilio di un consulente tecnico per individuare le concrete modalità attraverso le quali riportare ad equità la sanzione contrattuale.*

01. Introduzione: la pronuncia Cassazione n. 3694/2026

La recente sentenza resa dalla **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 18 febbraio 2026, n. 3694¹**, segna un arresto nomofilattico di straordinario rilievo nell'ambito del diritto delle obbligazioni e della contrattualistica civile. Con una motivazione di elevata densità dogmatica ed ermeneutica, il Supremo Consesso supera definitivamente il secolare dogma giurisprudenziale secondo cui l'istituto della **riduzione ad equità della clausola penale**, previsto dall'**art. 1384 del Codice Civile**, sarebbe ristretto ed applicabile unicamente alle penali aventi ad oggetto l'obbligazione di pagare una somma di denaro.

Nello specifico, i Giudici di Legittimità affermano che il **potere officioso** di ridimensionare la sanzione contrattuale manifestamente eccessiva opera pienamente anche laddove la penale consista in una **prestazione di natura non pecuniaria**, come l'obbligo di trasferire o di far ritenere alla controparte la proprietà di beni ed opere edificati sul suolo in ipotesi di inadempimento delle pattuizioni negoziali. Tale principio scardina l'obiezione formale fondata sulla supposta impossibilità o difficoltà tecnica di frazionare od operare il riequilibrio equitativo su una **prestazione in natura** infungibile.

La decisione salda la disciplina dell'**art. 1384 c.c.** con i principi supremi di rilevanza costituzionale sanciti dagli **artt. 2, 41 e 42 della Costituzione**, unificandoli con le clausole generali di **buona fede e correttezza negoziale** di cui agli **artt. 1175 e 1375 c.c.** Il rimedio dell'**equa riduzione** viene così

qualificato come uno strumento di controllo intrinseco della meritevolezza dell'autonomia privata, volto ad evitare che la clausola sanzionatoria degeneri in un mezzo di sopraffazione o di ingiusto arricchimento a danno del contraente inadempiente.

Di seguito si procederà ad analizzare dettagliatamente la fattispecie concreta sottoposta all'esame della Corte, l'evoluzione del dibattito teorico sulle penali non pecuniarie ed il ruolo propulsivo riconosciuto al giudice ed al Consulente Tecnico d'Ufficio per l'attuazione del **riequilibrio sinallagmatico delle prestazioni**.

02. La fattispecie concreta ed il percorso procedimentale

2.1 — Il contratto di cessione di superficie e la clausola sanzionatoria

La controversia sottoposta al vaglio della Suprema Corte trae origine da un complesso negozio di **cessione del diritto di superficie** stipulato tra una società costruttrice ed la proprietaria di un terreno edificabile. In virtù degli accordi intercorsi, la società cedente si era obbligata a realizzare sul suolo un complesso immobiliare e a consegnare alla proprietaria concedente, entro un termine essenziale rigorosamente prestabilito, due appartamenti e due cantine completamente rifiniti e collaudati.

A garanzia del tempestivo e totale adempimento degli obblighi edili, le parti inserivano nel contratto una specifica sanzione negoziale: in caso di mancata consegna dei locali entro la data pattuita per causa imputabile al costruttore, il **diritto di superficie** si sarebbe risolto di diritto. Inoltre, a titolo di **clausola penale**, tutte le opere, le strutture ed i fabbricati parzialmente costruiti ed insistenti sul terreno sarebbero automaticamente entrati nella piena ed esclusiva proprietà della concedente, senza che la società costruttrice potesse pretendere alcun indennizzo, valore di stima o rimborso delle spese sostenute.

Verificatosi il ritardo nell'ultimazione dei lavori, la proprietaria del terreno adiva la via giurisdizionale per ottenere la dichiarazione di risoluzione del contratto e l'acquisizione a titolo di penale dell'intero immobile in corso di edificazione. La società convenuta si difendeva evidenziando la sproporzione manifesta della sanzione in natura e sollecitando l'intervento equitativo del giudice ex **art. 1384 c.c.**².

2.2 — La decisione della Corte d'Appello ed i motivi di ricorso

La **Corte d'Appello** di Palermo, confermando la pronuncia di primo grado, accoglieva integralmente la domanda dell'attrice e dichiarava l'intervenuta risoluzione della cessione di superficie con conseguente ritenzione del fabbricato. La Corte territoriale rigettava la richiesta di riduzione della penale sostenendo che il meccanismo dell'**art. 1384 c.c.** presupponesse indefettibilmente un'obbligazione pecuniaria. Secondo i giudici di merito, poiché la penale non consisteva in una somma liquida di denaro ma nella ritenzione a titolo definitivo dell'opera edificata, la **riduzione ad equità** risultava **tecnicamente inapplicabile ed inammissibile** per l'impossibilità oggettiva di frazionare o rimodulare un bene immobile in natura.

Avverso tale decisione la società soccombente proponeva ricorso per cassazione, articolando sei motivi di gravame. Con il sesto motivo di impugnazione, la ricorrente lamentava la violazione e falsa applicazione degli **artt. 1382, 1384 e 1526 c.c.**, denunciando l'erroneità della tesi dogmatica che limita il potere di riduzione equitativa alle sole sanzioni pecuniarie. La ricorrente evidenziava che l'omessa

riduzione d'ufficio della penale generava una gravissima rottura del sinallagma contrattuale, traducendosi nell'acquisizione gratuita di un manufatto dal valore immensamente superiore al pregiudizio patito dalla proprietaria del suolo³.

Resisteva con controricorso la proprietaria del terreno, sostenendo la correttezza della motivazione d'appello e l'intangibilità dell'autonomia privata in presenza di pattuizioni espresse aventi ad oggetto diritti reali o beni specifici.

03. Il quadro normativo ed il potere officioso ex art. 1384 c.c.

3.1 — La natura ed i limiti della riduzione equitativa della penale

L'art. 1384 del Codice Civile stabilisce che la **clausola penale** può essere equamente diminuita dal giudice se l'obbligazione principale è stata eseguita in parte ovvero se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento. A partire dalla storica pronuncia delle **Sezioni Unite** n. 18128/2005, la giurisprudenza ha definitivamente riconosciuto che la riduzione della penale costituisce un **potere-dovere esercitabile d'ufficio** dal giudice, preordinato alla tutela dell'interesse generale dell'ordinamento per garantire la trasparenza e l'equità nei rapporti contrattuali tra privati⁴.

Il fondamento costituzionale dell'istituto risiede nel principio di solidarietà sociale di cui all'art. 2 Cost. e nella tutela dell'iniziativa economica e della proprietà privata di cui agli artt. 41 e 42 Cost., le quali impediscono che la sanzione pattizia trasmodi in un abuso del diritto o in una punizione punitiva sproporzionata. L'intervento correttivo del giudice non lede la libertà negoziale, ma la conforma ai limiti di meritevolezza imponendo il rispetto delle clausole generali di **buona fede** e **correttezza negoziale** ex artt. 1175 e 1375 c.c.

3.2 — Il superamento del dogma della penale esclusivamente pecuniaria

Sul piano dell'interpretazione letterale e sistematica, l'art. 1382, primo comma, c.c. definisce la penale come la pattuizione con cui si conviene che, in caso di inadempimento o di ritardo, uno dei contraenti è tenuto ad una determinata **"prestazione"**. L'impiego del termine generico "prestazione" evidenzia che l'oggetto della sanzione non deve essere necessariamente pecuniario, ben potendo consistere in una dazione di beni, nella costituzione o estinzione di diritti reali, ovvero in un *facere* o *non facere* infungibile.

La **Corte di Cassazione**, nella sentenza n. 3694/2026, evidenzia come l'orientamento tradizionale, che limitava la riducibilità alle sole penali in denaro, scambiassero l'usuale frequenza statistica delle penali pecuniarie con un vincolo strutturale della norma. La circostanza che la riduzione di una penale consistente nella ritenzione di un immobile presenti complessità operative non autorizza affatto il giudice a negare la tutela equitativa, dovendosi applicare i medesimi principi di bilanciamento delle posizioni contrattuali.

3.3 — La Tabella dei Precedenti e il panorama giurisprudenziale

Per comprendere appieno la portata innovativa dell'arresto nomofilattico della Cassazione n. 3694/2026 ed il suo concreto inserimento nella giurisprudenza teorica e pratica, si rende opportuno esaminare in chiave comparativa i principali precedenti emersi sia in sede di legittimità sia presso le Corti territoriali di merito. Come evidenziato dall'esame sistematico delle pronunce, il potere di riduzione equitativa ex **art. 1384 c.c.** viene concordemente configurato quale presidio generale ed inderogabile dell'**equilibrio contrattuale**, valevole sia per le sanzioni pecuniarie progressive sia per le prestazioni in natura. La seguente tabella sintetizza le pronunce fondamentali della **Corte di Cassazione** e della Giustizia di Merito in tema di riducibilità d'ufficio e determinazione equitativa:

AUTORITÀ E PRONUNCIA	NATURA DELLA PENALE E AMBITO	PRINCIPIO ED ESERCIZIO DEL POTERE UFFICIOSO
Cass. civ. n. 3694/2026	Prestazione non pecuniaria (ritenzione immobile edificato).	Estensione del potere di riduzione d'ufficio ex art. 1384 c.c. con l'ausilio della CTU.
Corte Appello Catania n. 858/2026	Prestazione di fare infungibile e ripristino luoghi.	Riduzione d'ufficio in appello per riequilibrare l'incidenza dell'inadempimento.
Tribunale Milano n. 2188/2026	Contratto d'appalto software e recesso con penale.	Riduzione d'ufficio da 75.900 € a 12.000 € in presenza di deficit assertivo dell'attività resa.
Corte Appello Milano n. 1340/2024	Locazione commerciale e penale cumulativa per morosità.	Legittimità dell'intervento equitativo direttamente sul meccanismo di calcolo progressivo.

Il quadro giurisprudenziale conferma che il potere di **riduzione ad equità** non rappresenta un'eccezione alla forza di legge del contratto ex art. 1372 c.c., bensì un baluardo dell'ordinamento fondato sulla **giustizia contrattuale e sulla meritevolezza degli interessi**.

04. La ratio decidendi della Cassazione e l'ausilio della CTU

4.1 — Il bilanciamento tra autonomia negoziale e giustizia contrattuale

La Quinta Sezione e la Seconda Sezione della **Corte di Cassazione** saldano nella sentenza n. 3694/2026 un'evoluzione teorica di primissimo piano: l'esercizio del potere di riduzione equitativa non è diretto ad infliggere una sanzione alla parte creditrice né a rescindere l'accordo negoziale, bensì a ripristinare il corretto **equilibrio delle prestazioni corrispettive** in linea con l'interesse concreto perseguito dal creditore al momento dell'inadempimento.

Il Giudice di Legittimità chiarisce che la valutazione di manifesta eccessività della penale non deve essere condotta con riguardo alla sola prestazione in sé astrattamente considerata, ma tenendo conto di tutte le circostanze manifestatesi durante lo svolgimento del rapporto ed in particolare al momento in cui l'inadempimento si è consumato. Questo bilanciamento risponde alla funzione sociale del contratto, analoga al controllo di proporzionalità espresso in altri ambiti dell'ordinamento per la salvaguardia dell'equilibrio economico e la prevenzione degli abusi, come evidenziato anche in tema di [presupposti del controllo giudiziario e di riequilibrio dei rapporti](#).

« **La riduzione equitativa della penale non pecuniaria costituisce un dovere d'ufficio per il giudice, tenuto a ripristinare la proporzione contrattuale nel rispetto della buona fede ed avvalendosi di perizia tecnica.** »

Affermare la riducibilità della penale non pecuniaria significa impedire che l'inadempimento di un'obbligazione accessoria o parziale si traduca nella perdita sproporzionata di un patrimonio o di un'opera di valore ingente.

4.2 — Il ruolo del Consulente Tecnico nell'equa riduzione delle penali in natura

Il passaggio di maggiore originalità ed utilità applicativa della sentenza n. 3694/2026 risiede nelle indicazioni fornite per il superamento della difficoltà tecnica di ridurre una penale in natura. La Suprema Corte osserva che il giudice di merito, nell'esercizio del suo **potere officioso** ex **art. 1384 c.c.**, non deve arrestarsi di fronte alla natura non dividenda del bene o della prestazione, ma può e deve disporre una **consulenza tecnica d'ufficio (CTU)**⁵.

L'ausilio dell'esperto serve sia a quantificare con precisione il valore commerciale dell'opera edificata e l'effettivo pregiudizio patito dal creditore, sia ad individuare la modalità tecnica e giuridica più idonea per operare il riequilibrio equitativo: ad esempio determinando la quota di comproprietà da restituire al costruttore, la frazionabilità dell'immobile o l'obbligo di conguaglio pecuniario a carico della parte che trattiene l'opera.

4.3 — Il rispetto del principio del contraddittorio ed i limiti al sindacato

Trattandosi di una decisione che incide sul contenuto delle pattuizioni private, la Cassazione ribadisce il rispetto del principio del contraddittorio ex **art. 101 c.p.c.** Qualora il giudice intenda rilevare d'ufficio la manifesta eccessività della penale, ha l'obbligo di sottoporre la questione alle parti per consentire l'allegazione di elementi probatori e memorie difensive sul punto⁶.

Una volta garantito il contraddittorio ed acquisita la consulenza tecnica, la valutazione della misura della riduzione ed il giudizio sulla manifesta eccessività rientrano nella discrezionalità del giudice di merito, risultando incensurabili in sede di legittimità se sorretti da motivazione congrua ed esente da vizi logici.

05. Rilievi critici e profili applicativi nei contratti

5.1 — Riflessi sulle sanzioni cumulative nei contratti commerciali

L'affermazione della riducibilità d'ufficio delle penali in natura assume uno straordinario impatto pratico nei contratti di impresa, negli appalti complessi ed in materia di joint venture. Nelle prassi commerciali, le parti inseriscono di frequente clausole di penale strutturate sotto forma di retrocessione di quote societarie, ritenzione di macchinari o licenze software, ovvero perdita di diritti di privativa industriale in caso di mancato raggiungimento di target operativi⁷.

Il principio sancito dalla Cassazione n. 3694/2026 impone ai redattori delle scritture private di prestare la massima attenzione nella formulazione di tali pattuizioni. Qualora il meccanismo di penale in natura determini una sproporzione manifesta o punitiva a carico dell'obbligato, il giudice di merito dispone del pieno potere di riequilibrare gli assetti economici delle parti, eliminando l'eccesso sanzionatorio senza annullare l'intera clausola.

5.2 — Tutela del debitore e prevenzione di clausole abusive

Un ulteriore profilo critico concerne l'applicazione dell'**art. 1384 c.c.** a presidio della **buona fede** nell'esecuzione del contratto. Come evidenziato dalla giurisprudenza della Sezione Lavoro e della Sezione Terza⁸, l'interesse del creditore va commisurato anche con riguardo al momento dell'adempimento tardivo ed all'eventuale adempimento parziale della prestazione principale.

Qualora la penale sia stata prevista nella medesima misura indistinta sia per l'inadempimento totale sia per l'inadempimento parziale, il giudice è tenuto ad intervenire per graduare la sanzione in proporzione all'effettiva gravità del ritardo ed alla quota di prestazione eseguita⁹. Ciò previene l'inserimento di clausole vessatorie o sproporzionate e garantisce che l'autonomia privata si svolga nell'alveo della **giustizia contrattuale** e del bilanciamento costituzionale.

06. Conclusioni e prospettive operative

La pronuncia della Corte di Cassazione (Sezione Seconda Civile, n. 3694 del 18 febbraio 2026) consolida in maniera inequivoca la natura generale e costituzionalmente orientata dell'istituto della riduzione ad equità ex **art. 1384 c.c.** Riconoscendo che il potere di correzione del giudice si estende anche alle **clausole penali** aventi ad oggetto **prestazioni non pecuniarie** o beni in natura, il Giudice di Legittimità supera obsolete ritrosie formali e consegna all'ordinamento un modello di giustizia contrattuale solido e coerente.

Sul piano operativo, gli avvocati ed i consulenti d'impresa sono chiamati a rimodulare le clausole sanzionatorie nelle contrattazioni ad alto impatto economico, ancorando i rimedi al principio di proporzionalità ed alla stima analitica dei danni prevedibili. Per i giudici di merito, la sentenza traccia un nitido percorso procedimentale: l'esercizio del **potere officioso**, da condursi nel pieno rispetto del contraddittorio ex art. 101 c.p.c., trova nel ricorso alla Consulenza Tecnica d'Ufficio lo strumento d'elezione per tradurre le valutazioni equitative in soluzioni concrete e bilanciate.

In conclusione, la decisione riafferma la centralità del principio di **buona fede** nell'esecuzione del contratto, dimostrando la capacità del codice civile di adattarsi alle dinamiche della negoziazione

moderna ed assicurando la meritevolezza costituzionale di ogni patto privato.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Codice Civile, art. 1384](#) — Riduzione equitativa della clausola penale manifestamente eccessiva o per adempimento parziale.

[Codice Civile, artt. 1382, 1383](#) — Effetti della clausola penale ed inammissibilità del cumulo.

[Codice Civile, artt. 1175, 1375](#) — Obblighi di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto.

[Costituzione della Repubblica Italiana, artt. 2, 41, 42](#) — Principi di solidarietà sociale, tutela dell'iniziativa economica e funzione sociale della proprietà.

Giurisprudenza citata

1. [Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 18 febbraio 2026, n. 3694](#) — Sentenza in commento: estensione della riduzione d'ufficio ex art. 1384 c.c. alle penali aventi ad oggetto prestazioni non pecuniarie.
2. [Corte d'Appello di Catania, Sezione Civile, Sentenza 18 giugno 2026, n. 858](#) — Giurisprudenza di merito: riduzione d'ufficio della penale avente ad oggetto un fare infungibile ed un ripristino di luoghi.
3. [Tribunale di Milano, Sezione Civile, Sentenza 13 marzo 2026, n. 2188](#) — Giurisprudenza di merito: riduzione d'ufficio della penale per recesso ed inadempimento nei contratti d'appalto software.
4. [Corte d'Appello di Milano, Sezione Civile, Sentenza 21 maggio 2024, n. 1340](#) — Giurisprudenza di merito: riduzione equitativa del meccanismo cumulativo e progressivo di calcolo della penale.
5. [Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 23 aprile 2026, n. 10901](#) — Onere di allegazione ed elementi costitutivi per la riduzione della penale nei contratti di leasing.
6. [Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Ordinanza 6 maggio 2026, n. 13024](#) — Necessità di instaurazione del previo contraddittorio ai fini della riduzione d'ufficio della penale ex art. 1384 c.c.
7. [Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Ordinanza 26 giugno 2026, n. 21824](#) — Sindacato di legittimità sulla penale contrattuale e limiti al riesame del merito.
8. [Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Ordinanza 24 giugno 2026, n. 21454](#) — Distinzione tra clausola penale per ritardo e penale per inadempimento definitivo.

9. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 30 gennaio 2023, n. 2715** — Obbligo di motivazione specifica sulla domanda di riduzione della penale in ipotesi di inadempimento parziale.



Redazione di Metodo Giuridico

Rivista di Diritto e Giurisprudenza

A cura della Redazione di Metodo Giuridico, rivista scientifica specializzata in Diritto e Giurisprudenza.