



## **OBBLIGAZIONI E CONTRATTI - Caparra**

CASS. CIV., SEZ. II, 30 APRILE 2013, N. 10183.

In tema di caparra confirmatoria, il principio per il quale, in forza dell'art. 1385 c.c., la parte non inadempiente ha facoltà di recedere dal contratto ritenendo la caparra ricevuta o esigendone il doppio rispetto a quella versata, non è applicabile tutte le volte in cui la parte non inadempiente, anziché recedere dal contratto, si avvalga del rimedio ordinario della risoluzione del negozio, perdendo, in tal caso, la funzione di liquidazione convenzionale anticipata del danno.

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PICCIALLI Luigi	- Presidente -
Dott. BURSESE Gaetano Antonio	- Consigliere -
Dott. SCRIMA Antonietta	- Consigliere -
Dott. FALASCHI Milena	- rel. Consigliere -
Dott. VINCENTI Enzo	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **sentenza**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 31443/06) proposto da:

S.V. e ST.LU., rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv.to MASTRI Antonio del foro di Ancona e dall'Avv.to Sergio Del Vecchio del foro di Roma ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Roma, viale Angelico n. 38;  
- ricorrenti -

#### **contro**

P.M., P.E. e P.S., rappresentati e difesi dall'Avv.to BRUNETTI Marco Maria del foro di Ancona, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv.to Fausto Cerasoli in Roma, via della Giuliana n. 35;  
- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

Nonchè sul ricorso incidentale (R.G. n. 342/07) proposto dai controricorrenti nei confronti dei medesimi ricorrenti;  
avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 648 depositata il 22 novembre 2005;  
Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 6 novembre 2012 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi; udito l'Avv.ti Andrea Del Vecchio (con delega



dell'Avv.to Sergio Del Vecchio), per parte ricorrente; udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Alberto Libertino, che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri ed il ricorso incidentale.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 9 maggio 1988 PE. M. evocava, dinanzi al Tribunale di Ancona, S.V. e ST.Lu. esponendo che il giorno 6.8.1985 aveva stipulato con i convenuti contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto appartamento sito in Senigallia, il cui prezzo complessivo veniva fissato in L. 250.000.000, da pagarsi quanto a L. 20.000.000 in otto vaglia cambiari di L. 2.500.000 ciascuno con scadenza mensile a partire dal 31.10.1985, quanto a L. 80.000.000 con l'accollo di un mutuo fondiario che il promittente venditore doveva perfezionare con il Banco di Sicilia, quanto a L. 50.000.000 con la cessione di portafoglio di clienti dell'acquirente da pagarsi entro il 31.12.1986, quanto a L. 100.000.000 con portafoglio di clienti dell'acquirente da pagarsi entro il 31.12.1987; aggiungeva che il contratto definitivo doveva essere stipulato presso il notaio Cozza di Senigallia nel giorno da indicarsi con raccomandata che il PE. doveva inviare dieci giorni prima della stipula e che comunque l'atto pubblico, con consegna dell'immobile, era sottoposto alla condizione dell'avvenuto pagamento del prezzo, per cui la mancata corresponsione anche di un solo rateo, come la mancata stipula del contratto definitivo, era causa della risoluzione di diritto del preliminare, con perdita da parte dei promissari acquirenti di quanto versato;

proseguiva che i convenuti avevano pagato solo L. 40.000.000 ed alla data del 27.2.1988 non si erano presentati avanti al notaio per la stipula del rogito; ciò posto, chiedeva che il contratto preliminare venisse dichiarato risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed i convenuti condannati al risarcimento dei danni nella misura di L. 40.000.000, di cui L. 20.000.000 a titolo di caparra confirmatoria, anche in forza dell'art. 12 del contratto.

Instauratosi il contraddittorio, nella resistenza dei convenuti, i quali eccepevano di avere corrisposto l'intero prezzo, esclusa la sola somma da mutuare presso istituto bancario, per cui spiegavano riconvenzionale per ottenere pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c., oltre al risarcimento dei danni, al giudizio veniva riunito altro procedimento introdotto dai coniugi S. - ST. avanti il medesimo Tribunale per ottenere la restituzione delle somme versate al PE. pari a L. 160.000.000, oltre ai danni, avendo appreso che lo stesso aveva venduto l'appartamento a terzi in data 21.12.1988. Interrotte le cause riunite a seguito del decesso del PE., le eredi dello stesso, P.M., P.E. e S., riassumevano il giudizio originariamente introdotto dal loro dante causa (R.G. n. 1332/1988), mentre eccepevano l'estinzione della causa R.G. n. 2075/1989, nel quale interveniva volontariamente L.A., che chiedeva la condanna delle eredi del PE. a corrispondergli direttamente la somma di L. 120.000.000 in virtù della cessione del credito ex art. 1260 c.c., operata dallo stesso S., il giudice adito,



dichiarata l'infondatezza dell'eccezione di estinzione, accoglieva la domanda del PE. essendo rimasto accertato che i promissari acquirenti avevano versato la sola somma di L. 160.000.000, inadempimento che integrava ipotesi di risoluzione ipso iure previsto dall'art. 1456 c.c., in relazione all'art. 12 del contratto preliminare; disponeva che le eredi del PE. potevano trattenere la somma di L. 20.000.000 versata dai coniugi S. - ST. a titolo di caparra confirmatoria, mentre l'ulteriore importo di L. 140.000.000, oltre ad interessi, doveva essere restituito giacchè la clausola di cui all'art. 12 del contratto, unilateralmente predisposta dal PE., non risultava specificamente approvata per iscritto; dichiarava inammissibile la domanda dell'interveniente, qualificandolo adesivo dipendente, per avere formulato una domanda autonoma.

In virtù di rituale appello interposto dalle eredi del PE., la Corte di appello di Ancona, nella resistenza degli appellati S. e ST., i quali presentavano appello incidentale, contumace il L., in accoglimento del gravame principale e in parziale riforma della decisione del giudice di primo grado, dichiarava estinto il procedimento n. 2075/1989; dichiarava le eredi del PE. tenute al rimborso della sola somma di L. 20.000.000 in favore degli appellati. A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale - premesso che il motivo relativo alla estinzione del giudizio introdotto dagli appellati per mancata riassunzione aveva rilevanza in quanto solo nel secondo processo gli stessi avevano chiesto la restituzione del prezzo pagato - evidenziava che il dato testuale deponeva per l'intervenuta riassunzione da parte delle eredi del PE. del solo giudizio introdotto dallo stesso, in tal senso la richiesta di fissazione della udienza per la prosecuzione.

Quanto all'entità della somma versata dagli appellati a titolo di prezzo osservava che dall'impianto istruttorie emergeva pacifico che gli stessi avevano versato L. 20.000.000 al PE., anche a titolo di caparra confirmatoria, all'atto della sottoscrizione del preliminare ed altri L. 20.000.000 successivamente, per cui soltanto quest'ultimo importo andava restituito, in quanto l'art. 12 del preliminare prevedeva una penale, la quale poteva essere diminuita d'ufficio dal giudice, rappresentando la caparra confirmatoria, pari all'8% del prezzo di acquisto, adeguata in difetto di prova di ulteriore danno da parte del promittente venditore. Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Ancona hanno proposto ricorso per cassazione i coniugi S. - ST., articolato su tre motivi, al quale hanno resistito le eredi del PE. con controricorso, le quali hanno presentato anche ricorso incidentale, affidato su un unico motivo.

Entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il ricorso principale ed il ricorso incidentale vanno preliminarmente riuniti, a norma dell'art. 335 c.p.c., concernendo la stessa sentenza.

Ciò posto, con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 102, 103, 273, 274, 300, 302, 305 e 307 c.p.c., nonchè degli artt. 2697, 1453, 1454 e 1456 c.c., art. 1218 c.c., e segg., anche per vizio di motivazione, per avere la corte di merito



erroneamente ritenuto che la richiesta delle eredi del PE. "di fissazione dell'udienza per la prosecuzione del processo interrotto" avesse ad oggetto esclusivamente quello iniziato dal loro dante causa essendo lo stesso dato testuale di segno nettamente contrario. Osservano, inoltre, i ricorrenti che nella specie non si è di fronte ad un litisconsorzio facoltativo, ove più parti agiscono o sono convenute, ma a due cause tra le medesime parti, a posizioni invertite.

Inoltre - ad avviso dei ricorrenti - è erroneo l'assunto della corte di merito secondo cui le controparti sarebbero state prive di interesse a riassumere il secondo giudizio, perchè vi erano convenute, richiesto dagli odierni ricorrenti la risoluzione del contratto e risarcimento del danno. Proseguono i ricorrenti che la sentenza impugnata ha violato e falsamente applicato l'art. 1453 c.c., comma 2, in quanto ammessa (e non concessa) l'estinzione del giudizio n. 2075/1989, deve ritenersi comunque ritualmente proposta la domanda dei promissari acquirenti di risoluzione del contratto in base alla norma invocata. Del resto emerge di tutta evidenza la responsabilità di Pe.Ma. che in violazione dell'obbligazione assunta con i ricorrenti, ha realizzato una seconda alienazione del medesimo immobile, con la conseguenza che il promittente venditore, inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, dovrà essere condannato alla restituzione di tutte le somme esborsate a titolo di prezzo del bene, oltre a risarcire i danni subiti. Osserva il collegio che il motivo seppure teoricamente fondato nella prima parte, è da ritenere inammissibile nella seconda parte per carenza di interesse.

Premesso che - diversamente da quanto affermato dai ricorrenti - la giurisprudenza di legittimità sulla questione degli effetti dell'interruzione, verificatosi un contrasto (composto dalle sezioni unite con la sentenza 5 luglio 2007 n. 15412), ha deciso che "la lettera della legge è compatibile con la divisibilità dell'interruzione, che va dichiarata solo nei procedimenti in cui è parte il soggetto colpito dalla perdita di capacità, potendo le altre cause proseguire", poichè nella specie il Pe. era parte costituita in entrambi i giudizi, l'ordinanza di interruzione del giudice istruttore ha necessariamente riguardato entrambe le controversie.

Alla luce di tale orientamento e procedendo all'esame diretto dell'atto di riassunzione, consentito per la deduzione del vizio in procedendo in cui sarebbe incorsa la corte territoriale, che impone a questo giudice di legittimità una cognizione non circoscritta alla sufficienza e logicità della motivazione con la quale il giudice di merito ha vagliato la questione, bensì estesa all'esame diretto degli atti e dei documenti sui quali il ricorso si fonda (purchè la censura sia stata proposta dal ricorrente in conformità alle regole fissate al riguardo dal codice di rito: cfr., da ultimo, Cass., sez. un., 22 maggio 2012 n. 8077), si rileva che il tenore di detto atto è nel senso che le eredi del Pe. abbiano inteso riattivare entrambi i giudizi, difettando di qualsiasi formula che faccia intendere una limitazione al solo processo introdotto dal loro dante causa. Ne consegue che la sentenza impugnata, che ha dichiarato l'estinzione del giudizio n. 2075/1989 per mancata tempestiva riassunzione, è sul punto erronea.



In ogni caso l'accoglimento della censura risulta carente di interesse, giacchè tutte le domande proposte dai promissari acquirenti nel giudizio n. 2075/1989, erroneamente dichiarato estinto dalla corte di merito, risultano superate dalla conferma della decisione di primo grado che ha accolto le domande avverse, introdotte con la prima causa.

In altri termini, il giudice distrettuale nel confermare la decisione del giudice di prime cure, che ha pronunciato la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti, trovandosi in presenza della deduzione di contrapposti inadempimenti, ha dovuto procedere ad una valutazione comparativa ed unitaria degli inadempimenti che le parti si sono addebitati, al fine di stabilire se sussistesse l'inadempimento che legittimava la risoluzione. Detta valutazione ha comportato il vaglio ed il superamento di tutte le questioni e di tutte le domande dei promissari acquirenti. E' evidente, infatti, che una volta risolto il contratto, non vi è più spazio per l'ulteriore esame di contrapposte domande; tanto è avvenuto nel presente giudizio e, dunque, la doglianza dei ricorrenti è priva di consistenza.

Con il secondo motivo viene denunciata la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 2730, 2733, 2734, 2727 e 2729 c.c., anche per vizio di motivazione per avere la corte distrettuale fatto malgoverno delle risultanze di causa, in particolare delle dichiarazioni rese dallo S. in sede di interrogatorio formale circa la ricezione in pagamento delle cambiali di un assegno di L. 44.000.000 ed il pagamento da parte del PE. delle restanti cambiali, senza considerare che detti pagamenti erano relativi ad altri rapporti che intercorrevano fra le parti, diversi dalla compravendita de qua. L'assunto del giudice del gravame non troverebbe riscontro negli atti di causa, non essendovi alcun collegamento fra le cambiali successivamente emesse a firma dello S. ed il preliminare, oltre ad essere gli assegni del PE. di molto posteriori alle scadenze degli effetti rilasciati dallo stesso S. a termini dell'art. 8 del contratto. Del resto gli effetti per un importo complessivo di L. 120.000.000 risulterebbero regolarmente onorati dai promissari acquirenti, come emerge dal loro possesso da parte dei medesimi ricorrenti.

Il motivo, prima che infondato, è inammissibile giacchè, lungi dal porre in evidenza violazioni di legge ovvero omissioni, deficienze o contraddittorietà del ragionamento che sorregge la decisione, i ricorrenti indulgiano nel proporre una diversa ricostruzione dei fatti, adducendo ancora una volta la tesi dell'inadempimento del promittente venditore, la cui consistenza è stata sempre esclusa dalla corte territoriale, con motivazione giuridicamente e logicamente attrezzata, che fa leva anche sulla considerazione che dall'impianto istruttorio emergeva come certo il versamento da parte dei promissari acquirenti della sola somma di L. 40.000.000, con ciò contravvenendo al principio, consolidato, per cui non è consentita la rivalutazione delle emergenze processuali al fine di conseguire una lettura favorevole all'interessato, ma diversa da quella fornita dal giudice di merito (tra le altre, Cass. 26 marzo 2010 n. 7394;

Cass. 6 marzo 2008 n. 6064).

Con il terzo ed ultimo motivo i ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1385 e 1341 c.c., anche per vizio di motivazione, giacchè avendo il PE. richiesto la risoluzione del contratto e



non già il recesso, il risarcimento dei danni riconosciuto in favore della parte non inadempiente segue le regole delle norme generali, con la prova dell'an e del quantum. Inoltre la clausola di cui all'art. 12 del preliminare, contrariamente a quanto affermato dalla corte distrettuale, è da ritenere comunque vessatoria per essere inserita in un modulo a stampa predisposto dal contraente in posizione dominante e non specificamente approvata - per iscritto ex art. 1341 c.c. e perchè consente la risoluzione del contratto anche per il mancato pagamento di un solo rateo di prezzo. Rileva il collegio che non sussistono nè la dedotta violazione di legge nè la prospettata contraddittorietà del percorso motivazionale.

Infatti, con motivazione logica ed adeguata oltre che rispondente alla comune volontà delle parti e alla condotta dalle stesse complessivamente adottata anche posteriormente alla conclusione del suddetto contratto preliminare (all'atto della cui stipula è incontrovertito che lo S. ebbe a versare la somma di L. 20.000.000 a titolo di caparra), la corte territoriale ha correttamente statuito che, in effetti, mediante la previsione di cui all'anzidetta clausola (nella quale era stato stabilito che la mancata corresponsione anche di un solo rateo, come la mancata stipula del contratto definitivo, sarebbe stata causa di recesso - rectius: risoluzione - con perdita per i promissari acquirenti di quanto versato), le parti avevano inteso evidentemente escludere l'applicazione del principio della restituzione del doppio della caparra (per l'eventualità dell'inadempimento dei promissari acquirenti, introducendo, tuttavia, l'obbligo per l'inadempiente di corrispondere all'altra parte una penale equivalente a quanto corrisposto fino al momento della risoluzione ex art. 1456 c.c.. In tal senso, dunque, ed avendo del tutto legittimamente reinterpreto i termini del "decisum" del giudice di primo grado (che era giunto alla medesima conclusione, ancorchè discorrendo impropriamente di restituzione della caparra, mentre l'ulteriore importo riscosso - pari a L. 140.000.000 - andava restituito per non essere stata la clausola 12) specificamente approvata per iscritto), la corte di appello non è incorsa nella prospettata violazione di legge ricondotta all'illegittima applicazione dell'art. 1385 c.c., comma 2.

Deve, in proposito, osservarsi che, in tema di caparra confirmatoria, il principio di cui all'art. 1385 c.c., comma 2 (in virtù del quale la parte non inadempiente ha facoltà di recedere dal contratto ritenendo la caparra ricevuta od esigendone il doppio rispetto a quella versata) non è applicabile (come, in effetti, dedotto dai ricorrenti) tutte le volte in cui la parte non inadempiente, anzichè recedere dal contratto, si avvalga del rimedio ordinario della risoluzione del negozio, perdendo, in tal caso, la funzione di liquidazione convenzionale anticipata del danno; tuttavia, deve affermarsi (cfr., ad es., Cass. n. 11356 del 2006) che, qualora, anzichè recedere dal contratto, la parte non inadempiente si avvalga dei rimedi ordinari della richiesta di adempimento ovvero di risoluzione del negozio (come verificatosi nella specie), la restituzione della caparra è ricollegabile agli effetti restitutori propri della risoluzione negoziale, come conseguenza del venir meno della causa della corresponsione, giacchè in tale ipotesi essa perde la suindicata funzione di limitazione forfettaria e predeterminata della pretesa risarcitoria all'importo convenzionalmente stabilito in contratto, e la parte che allega di aver subito il danno, oltre che alla restituzione di quanto prestato in relazione o in esecuzione del contratto, ha diritto anche al risarcimento





dell'integrale danno subito, se e nei limiti in cui riesce a provarne l'esistenza e l'ammontare in base alla disciplina generale di cui all'art. 1453 c.c., e segg., salvo che non ne sia stata convenzionalmente predeterminata la misura sotto forma di clausola penale. In altri termini, qualora la parte non inadempiente, invece di recedere dal contratto, manifesti la volontà di optare per l'esercizio del rimedio ordinario della risoluzione del negozio, la restituzione di quanto versato a titolo di caparra è dovuta dalla parte adempiente quale effetto della risoluzione stessa in conseguenza della caducazione della sua causa giustificativa, senza alcuna necessità di specifica prova del danno, essendo il danno stesso (consistente nella perdita della somma capitale versata alla controparte maggiorata degli interessi) "in re ipsa", mentre la prova richiesta alla parte che abbia scelto il rimedio ordinario della risoluzione del preliminare riguarderà esclusivamente l'eventuale maggior danno subito in conseguenza dell'inadempimento dell'altra parte. Tuttavia, per il caso di previsione cumulativa di caparra e penale nello stesso contratto, tale ulteriore danno sarà automaticamente determinato nel "quantum" previsto a titolo di clausola penale che ha la funzione di limitare il risarcimento del danno nel caso in cui la parte che non è inadempiente preferisca, anziché recedere dal contratto, domandarne la risoluzione (in termini, v. Cass. 28 giugno 2012 n. 10953).

A tale principio la corte di merito si è correttamente attenuta nella fattispecie allorquando, nell'interpretare globalmente la menzionata clausola n. 12) del contratto preliminare in discorso, ha adeguatamente rilevato che, nel caso di inadempimento dei promissari acquirenti e di intervenuta risoluzione del contratto, il Pe. (e per lui gli eredi) sarebbe stato tenuto alla restituzione della caparra e di quanto pagato dalle parti inadempienti, salvo trattenere la penale quantificata in una misura corrispondente a quella della caparra stessa, e dunque parametro per la determinazione del danno (e non, quindi, al pagamento sia della caparra sia della penale corrispondente all'intero importo versato dai ricorrenti, provato per l'ammontare di L. 40.000.000). Anche il profilo del motivo relativo alla pretesa vessatorietà della clausola 12) va respinto, considerato che le caparre, clausole penali e similari, con le quali le parti abbiano determinato in via convenzionale anticipata la misura del ristoro economico dovuto, da una parte all'altra, in caso di recesso o inadempimento, non rientrano tra quelle previste dall'art. 1341 c.c., per le quali è richiesta la specifica approvazione. Univoca è a tal riguardo la giurisprudenza di questa corte (v., tra le altre, Cass. 23 gennaio 2004 n. 1168; Cass. 26 ottobre 2004 n. 20744; Cass. 23 dicembre 2004 n. 23965; Cass. 18 marzo 2010 n. 6558), per la quale, per un verso, le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 c.c., concernono fattispecie relative alle condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti ed i contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari (predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali), del tutto estranee alla vicenda in esame e, per altro verso, la clausola penale, espressamente prevista dall'art. 1382 c.c., e segg., non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi di clausole "vessatorie" tassativamente previste dall'art. 1341 c.c..

Per le ragioni suesposte va ritenuta l'infondatezza anche dell'unico motivo del ricorso incidentale, con il quale le eredi del PE. deducono la violazione e falsa applicazione degli artt. 1382 e 1384 c.c., per avere la corte di merito errato nel ritenere che la clausola di cui



all'art. 12 del preliminare contenesse una penale, come tale limitante il risarcimento alla prestazione promessa, e comunque anche a ritenerla quale penale, non avrebbe potuto essere ridotta in assenza dei presupposti, non essendo stata, peraltro, dalle ricorrenti incidentali neanche specificamente dedotta alcuna violazione riconducibile ai criteri ermeneutici di cui all'art. 1362 c.c., e segg., in ordine alla valutazione della contestata clausola di cui al punto n. 12) del contratto preliminare del 6 agosto 1985 intercorso tra le parti.

Quanto al profilo della (il)legittimità della riduzione della penale, occorre richiamare il principio costantemente affermato da questa corte secondo il quale l'apprezzamento sulla eccessività dell'importo fissato con clausola penale dalle parti contraenti, per il caso di inadempimento o di ritardato adempimento, nonché sulla misura della riduzione equitativa dell'importo medesimo, rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il cui esercizio è incensurabile in sede di legittimità, se correttamente fondato, a norma dell'art. 1384 c.c., sulla valutazione dell'interesse del creditore all'adempimento, con riguardo all'effettiva incidenza dello stesso sull'equilibrio delle prestazioni e sulla concreta situazione contrattuale, indipendentemente da una rigida ed esclusiva correlazione con l'entità del danno subito (v. Cass. 16 febbraio 2012 n. 2231; Cass. 16 marzo 2007 n. 6158; Cass. 18 marzo 2003 n. 3998; 26 giugno 2002 n. 9295; 8 maggio 2001 n. 6380; 14 aprile 1994 n. 3475).

In fatto, dalla sentenza di appello risulta che il prezzo pattuito ammontava a L. 250.000.000 e pertanto il rapporto percentuale tra il prezzo e la penale liquidata (in L. 20.000.000) è pari all'8% e sulla base dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, risulta evidente la manifesta infondatezza del motivo.

Infatti la corte distrettuale ha preso in considerazione l'interesse del creditore ed accertato che lo stesso, vendendo l'immobile a terzi, aveva comunque conseguito il risultato utile, recuperando il valore dell'immobile, e con criterio di natura "oggettiva", attinente allo squilibrio tra le posizioni delle parti (cfr., in motivazione, Cass. SS.UU. 13 settembre 2005 n. 18128), ha rideterminato l'ammontare adeguato della pattuita penale.

In definitiva, alla stregua delle ragioni complessivamente esposte, il ricorso principale e quello incidentale devono essere rigettati e le spese del presente giudizio interamente compensate fra le parti, in considerazione della reciproca soccombenza.

### **P.Q.M.**

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta entrambi i ricorsi e dichiara interamente compensate fra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 6 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 30 aprile 2013.