



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Milena FALASCHI - Presidente
Tiziana MACCARRONE - Consigliere
Linalisa CAVALLINO - Consigliere
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere
ha pronunciato la seguente

R.G.N. 1334/19

U.P. 21/5/2026

Vendita -
Preliminare -
Clausola penale -
Riduzione -
Tutela
consumatore

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 1334/2019) proposto da:

■ ■ ■ e ■ ■ ■ rappresentati e difesi
dall'Avv. ■ ■ ■ ;

- ricorrenti -

contro

■ S.r.l. in concordato preventivo, in persona del suo
amministratore e dei suoi liquidatori *pro - tempore*, rappresentata
e difesa dall'Avv. ■ ■ ■ ;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bologna n.
2552/2018, pubblicata il 12 ottobre 2018;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza
del 21 maggio 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal
P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona del Sostituto



Procuratore generale dott. Carmelo Celentano, che ha chiesto l'accoglimento del primo motivo del ricorso, con l'assorbimento dei restanti motivi; conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.;

richiamate le precedenti ordinanze interlocutorie n. 32722/2023, depositata il 24 novembre 2023, all'esito della camera di consiglio non partecipata del 14 novembre 2023, di rimessione alla pubblica udienza, e n. 11174/2024, depositata il 26 aprile 2024, all'esito della pubblica udienza del 9 aprile 2024, di rinvio pregiudiziale alla Corte di giustizia UE;

sentito, in sede di discussione orale all'udienza pubblica, l'Avv. [REDACTED] per i ricorrenti.

FATTI DI CAUSA

1.- In forza di clausola compromissoria contenuta nell'art. 15 del contratto preliminare di vendita immobiliare concluso tra le parti il 9 settembre 1998, [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di promissari acquirenti, e la [REDACTED] S.p.A., in qualità di promittente alienante, promuovevano la definizione, in via arbitrale, della controversia insorta all'esito della mancata stipulazione del definitivo di vendita, nonostante i congrui acconti sul prezzo convenuto versati dai promissari acquirenti e la consegna dell'immobile a cura della promittente alienante.

Con lodo arbitrale emesso il 29 luglio 2002, il Collegio arbitrale pronunciava la risoluzione del preliminare di vendita per



inadempimento dei promissari acquirenti e condannava quest'ultimi alla restituzione dell'immobile di cui avevano ottenuto la detenzione anticipata nonché la società promittente venditrice alla ripetizione, all'esito dell'ottenuto rilascio del bene, delle somme ricevute in acconto per euro 72.869,16, senza interessi, esclusione degli accessori giustificata dalla compensazione con il godimento del cespite nel frattempo esercitato.

2.- ■■■■■ ■■■■■ e ■■■■■ ■■■■■ impugnavano il lodo arbitrale, ai sensi dell'art. 828 c.p.c., dinanzi alla Corte d'appello di Ancona, chiedendo che ne fosse dichiarata la nullità, in quanto pronunciato oltre il tempo massimo consentito di 180 giorni dall'accettazione della nomina del collegio, trattandosi di arbitrato avente natura rituale. Chiedevano, per l'effetto, che fosse disposta l'esecuzione in forma specifica del preliminare ex art. 2932 c.c.

Si costituiva la ■■■■■ S.p.A., la quale contestava la qualificazione dell'arbitrato, ritenendo che esso avesse natura irrituale. Nel merito, chiedeva che fosse pronunciata la risoluzione del preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti, con la conseguente condanna alla restituzione dell'immobile consegnato anticipatamente a quest'ultimi e con l'accertamento del diritto a trattenere gli acconti versati a titolo di penale, nonché con la condanna al risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Decidendo sull'impugnazione del lodo, l'adita Corte d'appello, con sentenza n. 219/2009, depositata il 28 marzo 2009, previa qualificazione dell'arbitrato come rituale, dichiarava la nullità del lodo arbitrale per mancato rispetto del termine decadenziale di cui all'art. 820 c.p.c. vigente *ratione temporis*, atteso che la proroga concessa in udienza difettava della forma



scritta *ad substantiam*, e conseguentemente, nel merito, previa dichiarazione della nullità della clausola del preliminare che obbligava i promissari acquirenti a sottostare ad un indeterminato futuro regolamento condominiale predisposto dal costruttore-venditore, pronunciava la risoluzione del preliminare per inadempimento degli stessi promissari acquirenti: A) all'obbligo di stipulare il definitivo, avverso cui avevano opposto un rifiuto ingiustificato; B) e al correlato obbligo di pagamento del saldo del prezzo, pari ad euro 51.645,69.

Condannava, poi, i promissari acquirenti alla restituzione dell'immobile e la promittente venditrice alla restituzione degli acconti versati, mentre, in ordine alla penale prevista nel contratto, nella misura pari a tutte le somme versate a titolo di anticipo, ne disponeva la riduzione nei limiti dei soli interessi spettanti sulla restituzione dei versamenti effettuati a titolo di acconto, rigettando la domanda di risarcimento degli ulteriori danni, in quanto non provati.

3.- Avverso tale pronuncia proponeva ricorso in cassazione la ██████ S.p.A., la quale lamentava l'indebita riduzione della penale e l'ingiustificato rigetto della domanda di risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Si costituivano nel giudizio di legittimità i controricorrenti ██████ ██████ e ██████ ██████ i quali contestavano le ragioni del ricorso principale e spiegavano ricorso incidentale avverso l'accertamento dell'inadempimento imputabile a loro colpa e la conseguente reiezione della domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare.



Con sentenza n. 22550/2015, depositata il 4 novembre 2015, questa Corte accoglieva il primo motivo del ricorso principale, ritenendo che la motivazione sulla riduzione della penale non fosse stata adeguata, in difetto di alcuna indicazione dei criteri adottati per addivenire alla sua disposizione nella misura indicata, dichiarava assorbito il secondo motivo inerente al rigetto della domanda di risarcimento degli ulteriori danni e respingeva il ricorso incidentale, cassando la pronuncia impugnata, in ordine al motivo accolto, e rinviando alla Corte d'appello di Bologna.

4.- Riassumeva il giudizio davanti al giudice di rinvio la ██████ S.p.A., la quale adduceva che nella riduzione della penale non si era tenuto conto dell'interesse del creditore all'adempimento, dell'equilibrio delle prestazioni, dell'effettiva incidenza sulla situazione contrattuale concreta e, in particolare, del periodo nel quale le controparti avevano detenuto l'immobile (per 9 anni) e del valore locatizio del bene, sicché insisteva nella quantificazione della penale nella misura prevista dal contratto, pari agli acconti versati di euro 72.869,15, e nel riconoscimento dell'ulteriore danno da illegittima occupazione, in conseguenza della protratta indisponibilità dell'immobile.

Si costituivano nel giudizio di rinvio ██████ ██████ e ██████ ██████ i quali chiedevano che la domanda volta a far valere la condanna al pagamento della penale nella misura indicata in contratto fosse respinta, tenuto conto che la ██████ aveva trattenuto per anni gli acconti ricevuti e li aveva restituiti senza interessi, lucrando perciò la somma ricavata dal proficuo impiego di tali versamenti. Contestavano, poi, la cumulabilità della



penale con il rivendicato maggior danno per l'indisponibilità dell'immobile, chiedendo che le statuizioni adottate dalla sentenza cassata fossero confermate sotto altra motivazione e, in subordine, che la riduzione della penale avvenisse secondo equità.

Decidendo nel giudizio di rinvio, la Corte d'appello di Bologna, con la sentenza di cui in epigrafe, condannava [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento, a titolo di penale, in favore della [REDACTED] S.p.A., della somma di euro 61.600,00, rigettava la domanda di risarcimento degli ulteriori danni pretesi e regolamentava le spese di lite.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che l'oggetto del giudizio di rinvio era circoscritto all'applicazione della penale e alla sua prospettata riduzione, all'individuazione e alla prova, con relativa motivazione, di un eventuale maggior danno e alla regolamentazione delle spese; b) che era pacifico e coperto dal giudicato interno il fatto che si fossero verificate le condizioni perché la [REDACTED] potesse pretendere la penale ex art. 7 del preliminare risolto, secondo cui, a tale titolo, la promittente alienante avrebbe potuto trattenere le somme versate quale anticipo dai promissari acquirenti; c) che la penale contemplata in contratto era prevista in misura variabile e non fissa, sicché dovevano essere considerate le circostanze concrete affinché potesse essere valutata la sua eventuale eccessività; d) che detta clausola penale poteva ritenersi eccessiva, avuto riguardo alla somma già versata pari ad euro 72.869,15 e all'ulteriore somma da versare pari ad euro 51.645,69, pur in relazione ad un'occupazione dell'immobile di fatto protrattasi per molti anni e



all'interesse del creditore alla vendita o ad un diverso utilizzo, con la messa a frutto del cespite; e) che, ancora, i promissari acquirenti avevano già versato la maggior parte del prezzo mentre la promittente venditrice aveva potuto, nel tempo, lucrare interessi attivi sulla somma incassata ovvero risparmiare gli interessi passivi sulle somme che avrebbe potuto alternativamente pretendere a mutuo; f) che i promissari acquirenti avevano allegato un canone locatizio figurativo di euro 400,00 mensili, anziché di euro 700,00 mensili come indicato dalla promittente alienante, sicché si riteneva equo e conforme ai parametri e ai criteri di valutazione indicati in sede nomofilattica riferirsi ad un valore locatizio intermedio, rispetto a quello rispettivamente rivendicato dalle parti, di euro 550,00 mensili, per un importo complessivo dovuto di euro 61.600,00, senza interessi e rivalutazione, in considerazione della disponibilità pluriennale della somma ricevuta dalla promittente venditrice; g) che il maggior danno da occupazione *sine titulo* non poteva essere riconosciuto, poiché, in concreto, la ██████ non aveva allegato, né presuntivamente dimostrato, il relativo documento.

5.- Avverso la sentenza emessa in sede di rinvio hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, ██████ ██████ e ██████ ██████

Ha resistito, con controricorso, la ██████ S.r.l. in concordato preventivo, già ██████ S.p.A.

6.- I ricorrenti hanno presentato memoria illustrativa in ragione della fissazione dell'adunanza camerale.

Con ordinanza interlocutoria n. 32722/2023, depositata il 24 novembre 2023, all'esito della camera di consiglio non



partecipata del 14 novembre 2023, la causa è stata rimessa alla pubblica udienza.

Ancora, con ordinanza interlocutoria n. 11174/2024, depositata il 26 aprile 2024, all'esito della pubblica udienza del 9 aprile 2024, è stato disposto rinvio pregiudiziale alla Corte di giustizia UE.

La CGUE, con sentenza del 18 dicembre 2025, in causa C-320/24 ████████ ha così statuito: L'art. 6, paragrafo 1, e l'art. 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, letti alla luce del principio di effettività e dell'art. 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, devono essere interpretati nel senso che essi ostano a una normativa nazionale in virtù della quale l'applicazione del principio dell'autorità di cosa giudicata non consente al giudice nazionale, adito in un giudizio di rinvio a seguito di cassazione, di esaminare d'ufficio la nullità di una clausola contrattuale asseritamente abusiva qualora, da un lato, il motivo vertente sul carattere abusivo di tale clausola non sia stato invocato dal consumatore nel corso delle fasi precedenti del procedimento giurisdizionale e, dall'altro, la nullità di una siffatta clausola non sia stata rilevata d'ufficio dagli organi giurisdizionali nazionali nell'ambito del procedimento che ha dato luogo alla sentenza di cassazione.

7.- Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

All'esito, le parti hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1341 capoverso c.c., in relazione all'art. 33, secondo comma, lett. f), del d.lgs. n. 206/2005 (cod. cons.), in ordine alla clausola vessatoria priva di specifica doppia sottoscrizione nel contratto concluso tra professionista e consumatore, nonché la violazione e falsa applicazione dell'art. 101 capoverso c.p.c. e dell'art. 36, primo e terzo comma, del d.lgs. n. 206/2005, in ordine all'omesso rilievo d'ufficio della nullità di protezione, per avere la Corte di merito mancato di dichiarare la nullità della clausola penale che imponeva il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento di importo manifestamente eccessivo, determinando così una presunzione di vessatorietà per il significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, secondo la normativa prevista a tutela del consumatore.

Al riguardo, gli istanti obiettano che l'art. 7 del preliminare prevedeva che, in caso di inadempimento dei promissari acquirenti, la promittente venditrice avrebbe potuto trattenere, a titolo di penale per il ritardo conseguente all'inadempimento parziale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, le somme versate a titolo di acconto sul prezzo finale di vendita, clausola, questa, non specificamente approvata per iscritto ed imposta dal professionista.

Aggiungono i ricorrenti che la rilevazione d'ufficio del prospettato profilo di nullità non avrebbe potuto ritenersi preclusa dal giudicato implicito formatosi a seguito della pronuncia della



Corte di legittimità sulla carenza di motivazione della riduzione della penale, in quanto il giudicato implicito, formandosi sulle questioni e sugli accertamenti che avessero costituito il presupposto logico indispensabile di una questione o di un accertamento su cui fosse intervenuto il giudicato esplicito, non avrebbe potuto configurarsi in relazione alle questioni pregiudiziali all'accertamento del merito.

2.- Con il secondo motivo i ricorrenti contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1384 c.c., in ordine alla riduzione della penale manifestamente eccessiva, per avere la Corte territoriale quantificato la penale dovuta, all'esito della disposta riduzione, in spregio alla previsione che impone di avere riguardo all'interesse del creditore all'adempimento al momento in cui il contratto è concluso ed in contrasto con le valutazioni che regolano la rideterminazione della penale in base ad elementi *ex post* dichiarati e non provati.

Osservano, sul punto, gli istanti che avrebbe dovuto essere valutato, in termini oggettivi, soltanto l'interesse patrimoniale del creditore all'integrale esecuzione del contratto, commisurando la penale alla posizione reciproca delle parti come individuata nel momento di costituzione del rapporto, escludendo qualsiasi apprezzamento circa il pregiudizio realmente subito e, quindi, essendo ininfluenza l'interesse al risarcimento del danno dipendente dall'inadempimento, per difetto di rilevanza degli scopi ulteriori che il creditore abbia potuto avere di mira.

Ad avviso dei ricorrenti, sarebbe stato indebitamente ricostruito l'interesse del creditore, non già come finalizzato alla



mera compravendita dell'immobile, bensì anche ad un diverso utilizzo, con "messa a frutto" dello stesso bene, presupponendo così che la ██████ avesse un interesse alternativo teso a ricavare dal cespite un canone locatizio, deduzione, questa, ultronea e apodittica.

Né la riconduzione ad equità della penale, attraverso il riferimento al parametro del valore locatizio intermedio, rispetto a quelli indicati dalle parti, avrebbe assicurato il congruo e motivato esercizio della discrezionalità giudiziale, essendo il mero precipitato della stima dei pretesi danni *ex post* e non già *ex ante*, peraltro senza alcuna specifica dimostrazione di tale pregiudizio, neanche in via presuntiva.

3.- Con il terzo motivo i ricorrenti si dolgono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5 (*recte* n. 4), c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. e 111, sesto comma, Cost., per avere la Corte distrettuale adottato una motivazione anomala per contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, con relativo *vulnus* arrecato al minimo costituzionale della motivazione dei provvedimenti giurisdizionali.

E tanto per il fatto che la pronuncia impugnata, dopo aver ribadito che la promittente alienante non aveva provato né l'ammontare del canone locatizio dell'immobile, né il presupposto indispensabile della volontà concreta di concederlo in affitto, avrebbe ricondotto ad equità la clausola penale in base ad elementi da essa stessa riconosciuti come spuri, non provati, non suffragati nemmeno da valenza indiziaria di presunzione semplice,



come la concreta intenzione locativa della ditta proprietaria e l'effettivo congruo ammontare ipotetico del canone locatizio.

4.- Tanto premesso, il primo motivo è fondato nei termini che seguono.

Anzitutto, si rileva che la normativa a tutela del consumatore (secondo la versione vigente *ratione temporis*), in ordine al regime (patologico) dei negozi del consumatore in generale, è applicabile anche ad un contratto preliminare di compravendita di bene immobile, allorquando venga concluso tra un professionista, che stipuli nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, ed altro soggetto, che contragga per esigenze estranee all'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 497 del 14/01/2021; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Sentenza n. 29169 del 04/11/2025).

Nella fattispecie emerge *ex actis* (come dedotto sin dall'origine del giudizio e mai contestato dalle parti) che la [REDACTED] ha promesso la cessione dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] ad uso di civile abitazione, nella sua qualità di professionista (costruttrice e venditrice), in favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in qualità di consumatori, che avrebbero dovuto destinare il cespite a prima casa, come riportato nella sentenza impugnata.

E tanto sulla scorta di condizioni conformate ad un modello prestabilito valevole per tutti i promissari acquirenti degli appartamenti facenti parte del fabbricato costruito - e, dunque, imposte -, senza alcuna trattativa individuale con gli odierni promissari compratori.



4.1.- All'esito, si evidenzia che, in materia contrattuale, le caparre, le clausole penali ed altre simili, con le quali le parti abbiano determinato in via convenzionale anticipata la misura del ristoro economico dovuto all'altra in caso di recesso o inadempimento, non hanno natura vessatoria, non rientrando tra quelle di cui all'art. 1341 c.c. e non necessitando, pertanto, di specifica approvazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18550 del 30/06/2021; Sez. 2, Sentenza n. 6558 del 18/03/2010; Sez. 3, Sentenza n. 23965 del 23/12/2004; Sez. 3, Sentenza n. 20744 del 26/10/2004; Sez. 3, Sentenza n. 9295 del 26/06/2002).

Nondimeno, allorché il rapporto sia intrattenuto tra professionista e consumatore, per effetto della disciplina introdotta dall'art. 1469-*bis*, terzo comma, n. 6, c.c. vigente *ratione temporis* (ora, art. 33, secondo comma, lett. *f*, cod. cons.), ai sensi della legge n. 52/1996 – le cui disposizioni sarebbero in astratto applicabili al negozio di specie, concluso in data 9 settembre 1998 –, sussiste una presunzione di vessatorietà delle clausole che, in caso di inadempimento, prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva.

Ai sensi dell'art. 1469-*quinquies* c.c. vigente *ratione temporis*, l'inefficacia delle clausole vessatorie opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

4.2.- Ebbene, alla luce della richiamata pronuncia della CGUE del 18 dicembre 2025, non ricorre alcuna preclusione alla rilevabilità della natura abusiva della clausola penale, quale questione nuova sollevata dai promissari acquirenti solo in sede di legittimità (all'esito del rinvio disposto da una precedente



sentenza di questa Corte), attraverso l'articolazione di una specifica doglianza.

Questo perché la decisione sulla riduzione, come invocata dagli stessi promissari acquirenti nel corso dei gradi di merito del giudizio, pur presupponendo implicitamente la validità ed efficacia della clausola, quale suo necessario antecedente logico-giuridico (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 12131 del 08/05/2023; Sez. 3, Ordinanza n. 24953 del 06/11/2020; Sez. 1, Sentenza n. 7406 del 28/03/2014), non impedisce la rilevazione della sua nullità, qualora sia assente qualsiasi motivazione sulle ragioni di detta validità ed efficacia.

Sicché – in adesione alla giurisprudenza della Corte di giustizia – l'inefficacia/nullità della clausola può essere comunque rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità, pure all'esito di un precedente rinvio (nella fattispecie, nessuna censura inerente alla validità/efficacia della clausola penale è stata, a monte, sollevata dai ricorrenti incidentali all'esito del primo ricorso principale in cassazione, con cui si contestava il difetto di motivazione sui termini della disposta riduzione).

Ed invero le decisioni giudiziarie in precedenza adottate non contengono alcuna analisi, tanto da parte dei giudici di merito, quanto da parte di questa Corte, del carattere eventualmente abusivo della clausola penale.

Deve, pertanto, essere adeguato alla fattispecie l'orientamento secondo cui nel giudizio di rinvio, il quale è un procedimento chiuso, preordinato a una nuova pronuncia in sostituzione di quella cassata, non solo è inibito alle parti di ampliare il *thema decidendum*, mediante la formulazione di



domande ed eccezioni nuove, ma operano anche le preclusioni derivanti dal giudicato implicito formatosi con la sentenza rescindente, onde neppure le questioni rilevabili d'ufficio che non siano state considerate dalla Corte Suprema possono essere dedotte o comunque esaminate, giacché, diversamente, si finirebbe per porre nel nulla o limitare gli effetti della stessa sentenza di cassazione, in contrasto con il principio della sua intangibilità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24357 del 10/08/2023; Sez. 1, Sentenza n. 13759 del 31/05/2017; Sez. L, Sentenza n. 3320 del 19/02/2015; Sez. 6-5, Ordinanza n. 7656 del 04/04/2011; Sez. L, Sentenza n. 9278 del 10/06/2003; Sez. L, Sentenza n. 10046 del 10/07/2002).

Questa limitazione non opera allorché le questioni rilevabili d'ufficio attengano alle nullità consumeristiche di protezione dei contratti B2C (*Business to Consumer*), che importino un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi tra le parti.

Conclusione che deve essere ponderata sulla scorta del contegno processuale assunto in concreto dalle parti beneficiarie. Segnatamente, nel caso in disputa, non vi è stata una completa passività dei consumatori interessati, posto che i promissari acquirenti hanno partecipato all'insieme delle diverse fasi del procedimento giurisdizionale e hanno invocato, benché solo nell'ambito del secondo ricorso in cassazione, il carattere abusivo della clausola penale, con la conseguenza che il loro comportamento non può essere qualificato come completamente passivo.

Così esposto l'ambito di operatività della rilevabilità delle nullità dei contratti B2C, si radica – in chiave di eccezione – una



sorta di diritto processuale consumeristico (ossia speciale), a vantaggio dell'effettività della tutela della parte debole, rappresentata in concreto dal consumatore (Cass. Sez. U, Sentenza n. 9479 del 06/04/2023).

Ad ogni modo, occorre tenere conto del fatto che la Corte di cassazione, quale giudice di legittimità, non ha poteri "istruttori", sicché la rilevabilità della natura abusiva delle clausole e, a monte, della stessa integrazione di un rapporto professionista-consumatore è circoscritta alle ipotesi in cui tali condizioni risultino pacificamente dagli atti (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 22102 del 31/07/2025; Sez. 3, Ordinanza n. 4867 del 23/02/2024; Sez. 1, Ordinanza n. 30885 del 19/10/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 20438 del 29/07/2019), come nella specie.

In conseguenza, proprio in ragione della limitazione dell'indagine sul fatto, che non spetta al giudice di legittimità, non vi è un onere di accertamento negativo, ove tali condizioni non risultino *ex actis*.

Orbene la clausola del contratto preliminare di vendita immobiliare che riservi al promittente alienante, nel caso di inadempimento imputabile a colpa dei promissari acquirenti nella stipula del definitivo, la somma ricevuta in acconto per euro 72.869,15, su un prezzo complessivo concordato per la vendita immobiliare di euro 124,514,85, come già rilevato dai giudici di merito che ne hanno disposto la riduzione, non si sottrae alla valutazione di vessatorietà, che il giudice è tenuto a compiere d'ufficio, trattandosi di rapporto professionista-consumatore, al fine di verificare se la clausola determini un significativo squilibrio



a carico del consumatore dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, in ragione della sua manifesta eccessività.

Nei termini anzidetti la valutazione di inefficacia/nullità della clausola deve essere rimessa al giudice di rinvio.

5.- In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni esposte, il primo motivo del ricorso deve essere accolto, nei sensi di cui in motivazione, mentre i rimanenti motivi sono assorbiti.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, limitatamente al motivo accolto e nei sensi precisati, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai seguenti principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio davanti alla Corte di giustizia UE e del giudizio di cassazione.

«Ai fini del rispetto del principio di effettività della tutela giurisdizionale dei diritti riconosciuti al consumatore dalla direttiva 93/13/CEE, concernente le clausole abusive dei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore, e dalla sentenza della CGUE del 18 dicembre 2025, nel rapporto tra professionista e consumatore, la disposta riduzione della clausola penale manifestamente eccessiva, ai sensi dell'art. 1384 c.c., in conformità della domanda originariamente formulata dalla parte tenuta alla sua corresponsione, non impedisce la rilevazione, anche nel giudizio di rinvio, secondo la normativa consumeristica, della nullità della clausola per l'integrazione di un significativo squilibrio tra i diritti e gli obblighi delle parti».



«In tema di preliminare di vendita immobiliare concluso tra professionista e consumatore, la clausola del contratto che riservi al promittente alienante, nel caso di inadempimento imputabile a colpa dei promissari acquirenti nella stipula del definitivo, la somma ricevuta in acconto, previa comparazione con il prezzo complessivo concordato per la vendita immobiliare, non si sottrae alla valutazione di vessatorietà, che il giudice è tenuto a compiere d'ufficio, trattandosi di rapporto professionista-consumatore, al fine di verificare se la clausola determini un significativo squilibrio a carico del consumatore dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, in ragione del suo importo manifestamente eccessivo».

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo motivo del ricorso e dichiara assorbiti i restanti motivi;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di rinvio pregiudiziale davanti alla CGUE e del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 21 maggio 2026.

Il Consigliere estensore

Cesare Trapuzzano

La Presidente

Milena Falaschi

