

contratti in genere - clausola penale - divieto di cumulo Corte di Cassazione, Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 5651 del 23/02/2023

Preliminare di compravendita - Risoluzione del contratto per inadempimento del promissario acquirente - Clausola penale- Cumulabilità con il risarcimento del danno da occupazione - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione)

In tema di contratto preliminare di compravendita di bene immobile, in caso di risoluzione per inadempimento del promissario acquirente, ai sensi dell'art. 1383 c.c., è legittimo il cumulo tra la penale per l'inadempimento e l'indennità di occupazione, svolgendo le due somme funzioni diverse: la prima, predetermina il danno da risoluzione del preliminare, il quale comprende l'interesse negativo, ossia quello a non essere coinvolti in una vicenda contrattuale che poi non ha esito e, dunque, il danno da tempo e occasioni perdute, nonché le spese sostenute; la seconda ripaga da altri pregiudizi, ossia quelli derivanti dalla circostanza che il proprio bene è goduto senza titolo da altri, e ciò a maggior ragione se la restituzione non è avvenuta o non deve avvenire, non essendovi stata domanda.