



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Francesco Maria CIRILLO - Presidente  
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere  
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere  
Andrea PENTA - Consigliere  
Francesco CORTESI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 1872/2021) proposto da:

GMG Immobiliare S.r.l., in persona del suo legale rappresentante  
*pro - tempore*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] con domicilio digitale eletto  
presso gli indirizzi PEC dei difensori;

**- ricorrente -**

**contro**

CESAR S.p.A. a socio unico, già Cesar di [REDACTED] Enio e F.Ili  
S.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro - tempore*,  
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] con domicilio  
digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

*avverso* la sentenza della Corte d'appello di L'Aquila n.  
772/2020, pubblicata il 3 giugno 2020;

*udita* la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 18 marzo 2026 dal Consigliere relatore Cesare  
Trapuzzano;

**R.G.N. 1872/21**

**C.C. 18/3/2026**

Vendita -  
Inadempimento -  
Penale per il  
ritardo -  
Risarcimento  
danni da  
inadempimento



*letta* la memoria illustrativa depositata nell'interesse della controricorrente e ricorrente incidentale, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

### **FATTI DI CAUSA**

1.- Con atto di citazione notificato il 24 ottobre 2007, la GMG Immobiliare S.r.l. conveniva, davanti al Tribunale di Pescara, la Cesar di Barbarossa Enio e F.Ili S.r.l., chiedendo: A) che, in relazione all'assegno bancario del 29 marzo 2002 di euro 50.000, fosse dichiarata la prescrizione dell'azione di regresso nei confronti del traente e dell'azione di arricchimento; B) in subordine, che fosse accertato che la GMG aveva adempiuto, nei tempi e secondo le modalità e quantità concordate con la società convenuta, alla realizzazione del parcheggio e della strada di accesso da Pescara, via di Sotto, con la conseguente inapplicabilità della penale concordata tra le parti con il contratto di vendita del 29 marzo 2002 di porzione di immobile ad uso commerciale al minuto, concluso tra la GMG e la Leasing S.p.A., di cui la Cesar era utilizzatrice; C) che fosse dichiarata l'illegittima detenzione dell'assegno bancario indicato, con l'ordine di immediata restituzione.

Si costituiva in giudizio la Cesar di Barbarossa Enio e F.Ili S.r.l., la quale concludeva per il rigetto delle domande avversarie e, in via riconvenzionale, chiedeva che fosse accertato che la GMG si era obbligata, nei confronti della Cesar, a consegnare il parcheggio entro il 29 giugno 2002, ossia entro il termine essenziale di 90 giorni previsto in detta scrittura, con il riconoscimento del diritto ad acquisire la penale pattuita per i



danni conseguenti al ritardo nell'attuazione delle obbligazioni assunte e con la condanna della GMG al risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento dell'obbligo di realizzazione del parcheggio secondo le previsioni di contratto.

Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 1311/2014, depositata il 25 settembre 2014, in accoglimento della domanda proposta dalla GMG, dichiarava l'illegittimità della detenzione dell'assegno bancario di euro 50.000 da parte della Cesar, condannandola alla restituzione del titolo in favore della GMG e respingendo la domanda riconvenzionale della Cesar finalizzata al pagamento della penale e al risarcimento dei danni.

2.- Con atto di citazione notificato il 20 ottobre 2015, la Cesar di Barbarossa Enio e F.lli S.r.l. proponeva appello, lamentando: - l'inadempimento della GMG alle obbligazioni relative al parcheggio e alla strada di accesso, in quanto il primo non era stato individuato catastalmente come pertinenza vincolata all'utilizzo dell'immobile commerciale, ma come bene comune non censibile ricompreso nella planimetria catastale del contiguo condominio, tanto da essere utilizzato anche dai condomini, mentre la seconda non era stata realizzata secondo il tracciato indicato nel contratto *inter partes*, ma su un'area comunale, sicché non costituiva pertinenza del parcheggio della Cesar; - gli ulteriori inadempimenti della GMG, incidenti sulla fruibilità del parcheggio, che avrebbe dovuto essere ad uso dei soli clienti della Cesar e, quindi, delimitabile con elementi mobili di chiusura, anche a ragione della circostanza che l'area stessa, oltre ad essere



utilizzata di fatto come parcheggio condominiale, era gravata da servitù di passaggio pedonale in favore dei condomini del complesso immobiliare; - la legittimità della ritenzione dell'assegno depositato a titolo di penale contrattuale, benché la debenza dello stesso fosse stata pattuita per il solo ritardo nella consegna delle opere, in ragione dell'espressa deduzione del ritardo, oltre che dell'inadempimento della GMG.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione la GMG Immobiliare S.r.l., la quale instava per il rigetto del gravame e la conferma della sentenza impugnata.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di L'Aquila, con la sentenza di cui in epigrafe, in parziale accoglimento dell'impugnazione spiegata, rigettava le domande avanzate dalla GMG Immobiliare S.r.l. e dichiarava la legittimità della detenzione, a cura della Cesar di Barbarossa Enio e F.lli S.r.l., dell'assegno bancario di euro 50.000 del 29 marzo 2002, somma dovuta a titolo di penale per il ritardo nell'adempimento delle obbligazioni assunte, condannando la GMG al relativo pagamento, con il rigetto di ogni altra domanda.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: *a)* che la Cesar aveva dedotto l'esistenza di un ritardo della GMG nella consegna dei cespiti oggetto del contratto, quale fondamento del proprio diritto a trattenere l'assegno e a ricevere il pagamento della penale contrattualmente stabilita per tale ritardo (entro 90 giorni dalla stipula); *b)* che la pretesa di pagamento della penale pattuita per il ritardo, così come consacrata nel detto assegno, era legittima, poiché la GMG non aveva dimostrato di avere adempiuto nel



termine di 90 giorni specificamente pattuito in contratto ovvero che il ritardo non fosse a sé imputabile; c) che, quanto all'inadempimento dedotto ai fini dell'invocata tutela risarcitoria, dalle risultanze delle consulenze tecniche d'ufficio svolte emergeva che l'area stessa era conforme alle pattuizioni, in ordine alle dimensioni, mentre la delimitazione con rete plastica arancione, come lamentata dall'appellante, all'evidenza era meramente temporanea, in quanto la separazione con la restante area, all'epoca non ancora asfaltata e aperta rispetto al contiguo parcheggio, era stata eliminata, sì da non potersi ravvisare l'inadempimento lamentato; d) che la natura pubblica della strada escludeva la dedotta precarietà del passaggio esercitabile dai clienti dell'esercizio commerciale della Cesar, il cui parcheggio, peraltro, doveva confinare, senza alcuna delimitazione, con l'adiacente parcheggio pubblico; e) che, con riferimento alla mancata destinazione della strada a vincolo perpetuo, le pattuizioni prevedevano la costituzione del vincolo a favore dell'utilizzatore solo con riferimento esplicito al parcheggio, da individuarsi in una porzione della maggiore estensione dell'area al servizio del complesso immobiliare; f) che, per contro, la pattuizione stabiliva che la strada costituisse pertinenza del parcheggio.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un unico motivo, la GMG Immobiliare S.r.l.

Ha resistito, con controricorso, la Cesar di Barbarossa Enio e F.lli S.r.l., (successivamente mutata in Cesar S.p.A. a socio unico) che – a sua volta – ha proposto ricorso incidentale, articolato in due motivi.



4.- In prossimità della fissata adunanza camerale non partecipata, la controricorrente e ricorrente incidentale ha depositato memoria illustrativa.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.- Con l'unico motivo la ricorrente principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1382 c.c., per avere la Corte di merito ritenuto che fossero state integrate le condizioni per pretendere il pagamento della penale per il ritardo, nonostante in ben due gradi di giudizio fosse stata rigettata la richiesta risarcitoria conseguente al paventato inadempimento della GMG.

Osserva l'istante che nulla avrebbe indotto a reputare che il bene non fosse pronto per essere consegnato entro la data prestabilita, se la committente non avesse manifestato il proprio disaccordo per ragioni in seguito rivelatesi del tutto prive di fondamento, sicché la stretta connessione tra il ritardo e le rimostranze non sarebbe stata percepita dalla Corte d'appello, ipotesi assimilabile alle variazioni del progetto pretese dal committente, tali da determinare uno slittamento del termine essenziale.

1.1.- Il motivo è infondato.

Si premette che, ai sensi dell'art. 1383 c.c., allorché la penale sia stata stipulata per il ritardo, è ammessa la domanda di adempimento della prestazione principale in aggiunta alla penale nonché il risarcimento del danno da inadempimento, nel caso di risoluzione del contratto, e la penale per la mancata esecuzione dell'obbligazione nel termine stabilito.



In tale ultima ipotesi, peraltro, per evitare un ingiusto sacrificio dell'obbligato ed il correlativo indebito arricchimento del creditore, dovrà tenersi conto, nella liquidazione della prestazione risarcitoria, dell'entità del danno per il ritardo, che sia stato già autonomamente considerato nella determinazione della penale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 591 del 13/01/2005).

La penale stabilita per l'inadempimento è, dunque, ontologicamente diversa da quella pattuita per il semplice ritardo, posto che quest'ultima, per espressa previsione di legge, concorre con l'adempimento dell'obbligazione – cui è collegata – in quanto avvenuto, benché in ritardo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22050 del 03/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 27994 del 31/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 12826 del 12/07/2004; Sez. 2, Sentenza n. 8813 del 30/05/2003; Sez. 2, Sentenza n. 12349 del 22/08/2002).

Nella fattispecie è stato accertato che la prestazione relativa alla realizzazione del parcheggio e della strada di accesso è stata eseguita, sebbene oltre il termine previsto di 90 giorni dalla stipula dell'atto di vendita del 29 marzo 2002. Sicché è stata statuita la spettanza della penale convenuta per il ritardo.

E ciò alla stregua del rilievo secondo cui la GMG – su cui ricadeva l'onere di dimostrare il proprio adempimento, a fronte dell'inadempimento allegato dalla controparte – non aveva provato che avesse adempiuto nel termine di 90 giorni specificamente pattuito in contratto ovvero che il ritardo acclarato non fosse a sé imputabile.



All'uopo, non era richiesto che tale termine fosse essenziale affinché fosse esigibile la penale per il ritardo connesso al superamento del contemplato termine.

Infatti, la pattuizione di una clausola penale è compatibile con la previsione di un termine non essenziale per l'adempimento della prestazione, in conseguenza della diversa funzione ed operatività del rapporto contrattuale, poiché mentre il termine di adempimento riguarda il momento in cui l'obbligazione deve essere adempiuta, la clausola penale si configura solo come mezzo rafforzativo del vincolo contrattuale sul diverso e successivo piano degli effetti dell'eventuale inadempimento e costituisce una concordata liquidazione anticipata del danno derivatone, indipendentemente dalla prova della sua effettiva esistenza (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 19358 del 22/09/2011; Sez. 2, Sentenza n. 4779 del 04/03/2005; Sez. 3, Sentenza n. 590 del 30/01/1982; Sez. 2, Sentenza n. 1890 del 03/04/1979).

A fronte di tale ricostruzione, l'obiezione mossa dalla ricorrente principale, secondo cui il ritardo non sarebbe stato imputabile alla GMG, in quanto riconducibile alle rimostranze della creditrice in ordine all'attuazione della prestazione principale, rimostranze rivelatesi prive di fondamento, introduce circostanze di fatto nuove, non esaminabili nella presente sede (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 23045 del 11/11/2015; Sez. 1, Sentenza n. 4449 del 25/11/1976; Sez. 3, Sentenza n. 3244 del 27/11/1973).

Né d'altronde, quand'anche tali situazioni di fatto fossero state dedotte, la rivalutazione dei fatti di causa debitamente esaminati, per giungere ad una conclusione diversa, può avvenire



in sede di legittimità (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 32505 del 22/11/2023; Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U, Sentenza n. 34476 del 27/12/2019; Sez. 6-5, Ordinanza n. 9097 del 07/04/2017; Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

2.- Passando alla disamina del ricorso incidentale, con il primo motivo la controricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione del giudicato interno e l'omessa pronuncia in violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte territoriale affermato che "altri vizi e difformità" dell'area di parcheggio non potessero essere valutati, in quanto non ricompresi negli specifici inadempimenti allegati dalla Cesar, sebbene, in realtà, i vizi riscontrati in sede di consulenza tecnica d'ufficio fossero esattamente quelli lamentati dalla Cesar.

Obietta, in proposito, l'istante che avrebbe eccepito la mancata realizzazione e la mancata consegna, da parte della società venditrice, di quanto riportato nell'atto notarile in ordine all'area di parcheggio commerciale, con vincolo perpetuo a suo favore, e alla strada di accesso a tale parcheggio, con collegamento da via di Sotto, inadempimento che - secondo l'indagine peritale - avrebbe comportato un deprezzamento del valore commerciale dell'immobile, stimato in euro 172.000.

2.1.- Il motivo è inammissibile.

Non risulta, infatti, specificato, nel corpo del motivo, a quali vizi e difformità la ricorrente principale intenda riferirsi, attraverso un generico richiamo a "quanto riportato nell'atto notarile" in ordine al parcheggio e alla strada di accesso.



E ciò a confronto con le argomentazioni della sentenza impugnata, a mente della quale le obbligazioni stabilite in contratto erano state adempiute.

3.- Con il secondo motivo la ricorrente incidentale lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo della controversia, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte distrettuale disatteso la domanda risarcitoria, nonostante fosse stato provato l'inadempimento degli specifici patti da parte della GMG, tra l'altro affermando, con erronea interpretazione dei patti, che l'intento della Cesar fosse stato quello di non mantenere distinto il proprio parcheggio privato e destinato all'esercizio commerciale da quello pubblico e, dall'altro, che in realtà la GMG avesse sostanzialmente adempiuto, perché comunque l'accesso, pur se realizzato in posizione eterogenea e con misure diverse da quelle stabilite nell'atto notarile, non avrebbe inciso sulla funzionalità dell'accesso al parcheggio.

D'altronde, la controricorrente contesta l'assunto della sentenza impugnata secondo cui la mancanza di vincolo per la strada non precaria, in quanto pubblica, avrebbe comunque assicurato l'accesso, tra l'altro garantito dalla non delimitazione del parcheggio.

3.1.- Il motivo è inammissibile.

La censura non coglie, invero, la *ratio decidendi* della pronuncia impugnata, la quale – all'esito della disamina delle risultanze peritali – ha affermato che l'area da destinare a parcheggio era conforme alle pattuizioni, in ordine alle



dimensioni, mentre la delimitazione con rete plastica arancione, come lamentata dall'appellante, all'evidenza era meramente temporanea, in quanto la separazione con la restante area, all'epoca non ancora asfaltata e aperta rispetto al contiguo parcheggio, era stata eliminata, sì da non potersi ravvisare l'inadempimento lamentato.

Del resto, con riferimento alla natura pubblica della strada, ne è stata esclusa la dedotta natura precaria.

Infine, con riferimento alla mancata destinazione della strada a vincolo perpetuo, la Corte del gravame ha chiarito che le pattuizioni prevedevano la costituzione del vincolo a favore dell'utilizzatore solo in ordine al parcheggio, da individuarsi in una porzione della maggiore estensione dell'area al servizio del complesso immobiliare; per contro, la pattuizione stabiliva che la strada costituisse pertinenza del parcheggio.

4.- In conseguenza delle argomentazioni esposte, il ricorso principale e il ricorso incidentale devono essere respinti.

Le spese e compensi del giudizio di legittimità devono essere interamente compensati, alla stregua della soccombenza reciproca delle parti, ai sensi dell'art. 92, secondo comma, c.p.c.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte Suprema di Cassazione



rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale e compensa interamente tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 18 marzo 2026.

Il Presidente

*Francesco Maria Cirillo*

