

## **Contratto preliminare e appropriazione indebita** (Cass. pen., Sez. II, 3 marzo - 25 giugno 2020, sent. n. 19095)

In tema di appropriazione indebita, non integra il delitto di cui all'art. 646 c.p. la condotta del promittente venditore che, a seguito della risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto di un immobile, non restituisca al promissario acquirente la somma ricevuta a titolo di acconto sul prezzo pattuito.

Ciò in quanto, a seguito della dazione – eseguita a titolo di acconto ovvero di caparra - la somma di denaro è entrata definitivamente a far parte del patrimonio dell'*accipiens* senza alcun vincolo di impiego, con la conseguenza che nel caso di in cui il contratto venga meno tra le parti matura solo un obbligo di restituzione che, ove non adempiuto, integra esclusivamente un inadempimento di natura civilistica.

\*\*\*

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

Composta da:  
(OMISSIS)

SENTENZA

(OMISSIS)

RITENUTO IN FATTO

1. Giuseppe Farina ha proposto ricorso per cassazione, ai fini civili, avverso la sentenza della Corte di Appello di Caltanissetta che il 14/6/2018 ha confermato la pronuncia del Tribunale di Enna che il 18/11/2015 aveva assolto Fabio Bonasera con la formula "perché il fatto non sussiste" dal reato di appropriazione indebita ascrittogli in relazione alle somme versate dal Farina, già socio e sindaco revisore della Cooperativa Omega sin dalla sua costituzione, per l'assegnazione di un alloggio, ed alle ulteriori somme corrispondenti alle migliorie effettuate, somme delle quali il Bonasera era accusato di essersi appropriato, nella qualità di amministratore e legale rappresentante della cooperativa, una volta deliberata l'esclusione del Farina dalla società, con successivo subingresso di altro socio.

Il Farina, infatti, una volta ottenuto in consegna l'alloggio, si era obbligato a sopportarne tutte le passività come risultanti dalla contabilità sociale e, dopo aver versato la somma di euro 30.817,00 per l'assegnazione dell'immobile, si era rifiutato di consegnare le ulteriori somme richieste dalla società cooperativa che, a fronte della sua perdurante morosità, aveva deliberato l'esclusione del socio. Questi aveva conseguentemente preteso, però, la restituzione delle somme versate per

l'assegnazione dell'alloggio e per le ulteriori migliorie ed il Bonasera, invece, aveva rifiutato la restituzione, affermando che il Farina non avesse nulla da pretendere a causa della sua prolungata occupazione dell'alloggio per un tempo superiore a sei anni.

La Corte di appello di Caltanissetta ha confermato la sentenza di assoluzione pronunciata dal primo giudice ritenendo infondata la prospettazione dell'appellante secondo cui le somme consegnate in conto costruzione sarebbero vincolate alla destinazione, richiamando anche la giurisprudenza di questa Corte di legittimità in tema di mancata restituzione di caparra, secondo cui questa non configura l'ipotesi criminosa di cui all'art. 646 cod. pen. difettando il presupposto essenziale dell'impossessamento di cosa altrui, poiché la somma (o la cosa fungibile) data a tale titolo passa nel patrimonio dell'accipiens, il quale ne diventa proprietario ed è tenuto in caso di adempimento ad imputarla alla prestazione dovutagli e in caso di inadempimento alla restituzione (trattandosi di cose fungibili) di danaro o cose dello stesso genere in quantità doppia (Sez. 2, n. 5732 del 05/02/1982, Rv. 154152).

A sostegno del ricorso per cassazione, invece, il Farina deduce la violazione di legge ed il vizio di motivazione della sentenza impugnata per non avere questa esposto le ragioni giuridiche che consentirebbero di equiparare il caso in esame a quello in tema di caparra e, più in generale, sulle ragioni che hanno portato a ritenere il Bonasera proprietario della somma di danaro in questione.

#### CONSIDERATO IN DIRITTO

2. Il ricorso è infondato e va rigettato. Premesso che il giudice di legittimità, ai fini della valutazione della congruità della motivazione del provvedimento impugnato, deve fare riferimento alle sentenze di primo e secondo grado, le quali si integrano a vicenda confluendo in un risultato organico ed inscindibile (Sez. 5, n. 14022 del 12/01/2016, Rv. 266617), nel caso di specie deve osservarsi che entrambe le sentenze di merito hanno escluso che potesse riconoscersi la proprietà del ricorrente sulle somme corrisposte alla cooperativa Omega, sul rilievo che queste non avevano alcun vincolo di destinazione, sicché erano entrate definitivamente nel patrimonio della cooperativa ricevente. Proprio in virtù della mancanza di qualsiasi vincolo di destinazione della somma corrisposta dal Farina, la Corte territoriale ha evocato la giurisprudenza di questa Corte di legittimità in tema di corresponsione di acconto o di caparra, evidenziando come anche questi, non avendo alcun impiego vincolato, entrano a far parte del patrimonio dell'accipiens, a carico del quale, nel caso in cui l'efficacia del contratto venga meno tra le parti, sorge solo un obbligo di restituzione che, ove non adempiuto, integra solo un inadempimento civilistico. Questa Corte di cassazione, a sezioni unite, con sentenza n. 37954 del 25/05/2011, Rv. 250974, in relazione all'appropriazione di somme di danaro, infatti, ha precisato e chiarito che "il legislatore non ha inteso utilizzare la nozione di altruità nel senso, strettamente civilistico, di proprietà distinguibile dalla disponibilità. Per il diritto civile la proprietà delle cose fungibili si trasferisce, per specificazione e separazione, con il trasferimento del possesso, e il danaro è perciò destinato a confondersi con il patrimonio di chi lo possiede, né in relazione ad esso sono configurabili diritti reali di terzi. Anche nel caso che taluno abbia ricevuto da altri una somma per custodirla o per impiegarla in un certo modo, incombe sull'accipiente soltanto l'obbligo di rendere o di impiegare l'equivalente, a scadenza, secondo pattuizione, non il divieto di farne, nel frattempo uso. Il riferimento, nell'art. 646 cod. pen., al possessore di danaro altrui, è invece indice certo che per il diritto penale la regola della indistinguibilità tra disponibilità di cose fungibili non può valere indiscriminatamente (...). Nonostante l'ampliamento della nozione di altruità, nulla

consente di ricondurre ad essa qualsivoglia diritto di credito, fosse anche liquido ed esigibile. Impedisce, al contrario, di considerare costitutiva di appropriazione indebita ogni condotta di inadempimento di un'obbligazione che veda come prestazione o controprestazione, seppure vincolata, la dazione a un terzo di una somma di denaro, se non altro il fatto che l'inadempimento di una mera obbligazione è già sanzionato, penalmente e più lievemente, dall'art. 641 cod. pen., ma esclusivamente nell'ipotesi in cui essa sia stata assunta, ab origine, e dissimulando lo stato di insolvenza". In coerenza con tali principi - pur dovendosi dare atto della decisione contraria invocata dalla difesa, sez. 2, n. 48136 del 21/11/2013, Rv. 257483 - deve darsi continuità alla condivisibile e maggioritaria giurisprudenza di questa Corte di legittimità secondo cui non integra il delitto di appropriazione indebita la condotta del promittente venditore che, a seguito della risoluzione del contratto preliminare per l'acquisto di un immobile, non restituisca al promissario acquirente la somma ricevuta a titolo di acconto sul prezzo pattuito, e ciò in quanto, a seguito della dazione, la somma di denaro è entrata definitivamente a far parte del patrimonio dell'"accipiens" senza alcun vincolo di impiego, con la conseguenza che nel caso di in cui il contratto venga meno tra le parti matura solo un obbligo di restituzione che, ove non adempiuto, integra esclusivamente un inadempimento di natura civilistica (Sez. 2, n. 15815 del 08/03/2017, Rv. 269462; cfr. anche Cass. 24669/2007 e Cass. 5732/1982, Rv. 154152). Si tratta, peraltro, di principio che va applicato sia all'acconto che alla caparra, giacché, come si è osservato, benché sotto il profilo civilistico l'uno sia differente dall'altra, sotto il profilo penalistico non è possibile effettuare alcuna distinzione proprio perché sia l'acconto che la caparra non hanno alcun impiego vincolato: di conseguenza, entrando la somma di denaro a far parte del patrimonio dell'accipiens, a carico di costui, nel caso in cui il contratto venga meno fra le parti con effetti restitutori, matura solo un obbligo di restituzione che, ove non adempiuto, integra solo gli estremi di un inadempimento di natura civilistica (Sez. 2, n. 15815 del 08/03/2017, cit.). La doglianza del ricorrente secondo cui non emergerebbero dal percorso argomentativo della sentenza impugnata le ragioni per cui tali principi dovrebbero applicarsi anche alle somme conferite dal Farina alla cooperativa per l'assegnazione di un alloggio deve ritenersi infondata, alla luce dei principi generali posti dalla giurisprudenza delle sezioni unite dinanzi ricordata (n. 37954 del 25/05/2011, Rv. 250974), ed altresì del rilievo che già la motivazione della sentenza di primo grado, ancor più esplicitamente di quella della Corte territoriale con la quale si integra, aveva chiarito che, come emerso anche dalle dichiarazioni della persona offesa, le somme di denaro erano state consegnate alla cooperativa "nell'ambito di un rapporto societario, senza che fosse pure stata pattuita una specifica destinazione delle somme versate, le quali entravano nella libera e piena disponibilità della società Omega".

3. Al rigetto del ricorso consegue, per il disposto dell'art. 616 cod. proc. pen., la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

PQM

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso il 3 marzo 2020.

Depositato in cancelleria il 25 giugno 2020.