



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

R.G.N. 3108/21

C.C. 18/3/2026

Vendita -
Preliminare -
Risoluzione per
inadempimento

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 3108/2021) proposto da:

██████████ Annetta, in qualità di erede di ██████████ Attilio, e ██████████
Stefania, in qualità di erede di ██████████ Emanuela, a sua volta erede
di ██████████ Attilio, rappresentate e difese dall'Avv. ██████████ ██████████ con
domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

- ricorrenti -

contro

██████████ Iolanda e ██████████ Gianluca, rappresentati e difesi
dall'Avv. ██████████ ██████████ con domicilio digitale eletto presso
l'indirizzo PEC del difensore;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Cagliari n.
539/2020, pubblicata il 26 ottobre 2020, notificata a mezzo PEC
l'11 novembre 2020;

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



lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione del 3 febbraio 2010, Iolanda [redacted] e Gianluca [redacted] convenivano, davanti al Tribunale di Lanusei, Attilio [redacted] chiedendo che fosse accertata la nullità del preliminare di vendita di un terreno concluso il 22 novembre 2002 tra Giovanni [redacted] (cui gli attori erano succeduti), in qualità di promittente alienante, e Attilio [redacted] in qualità di promissario acquirente, per il prezzo di euro 258.228,45, per indeterminatezza dell'oggetto, ovvero, in via subordinata, che fosse pronunciata la risoluzione del preliminare per inadempimento del promissario acquirente, in ordine al pagamento del prezzo (avvenuto solo nella misura di euro 70.315,12) e alla stipula del definitivo.

Si costituiva in giudizio Attilio [redacted] il quale contestava le deduzioni avversarie, eccependo la carenza di legittimazione attiva degli attori ed assumendo di avere già versato integralmente quanto pattuito. In via riconvenzionale subordinata, chiedeva la ripetizione delle somme versate e la restituzione degli esborsi sostenuti per le migliorie e addizioni apportate al terreno, di cui aveva acquisito la detenzione anticipata, oltre al risarcimento dei danni.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 201/2012, depositata il 28 giugno 2012, dichiarava la nullità del preliminare per indeterminatezza dell'oggetto, condannando il promissario acquirente alla restituzione dell'immobile e i promittenti venditori



alla restituzione della somma anticipata di euro 95.315,18, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

2.- Con atto di citazione notificato il 6 dicembre 2012, Attilio [REDACTED] proponeva appello avverso la sentenza impugnata.

Resistevano Iolanda [REDACTED] e Gianluca [REDACTED]

Il gravame era definito dalla Corte d'appello di Cagliari con sentenza n. 485/2015, depositata il 20 luglio 2015, che rigettava l'impugnazione proposta, confermando la pronuncia appellata.

3.- Con ricorso notificato il 26 ottobre 2015, articolato in tre motivi, la sentenza d'appello era impugnata in cassazione da Attilio [REDACTED] con la resistenza di Iolanda [REDACTED] e Gianluca [REDACTED]

Con ordinanza n. 30483/2018, pubblicata il 23 novembre 2018, questa Corte accoglieva il ricorso, ritenendo che, per l'evidenza dei dati ricavabili nel caso concreto dal testo contrattuale, la sentenza non poteva limitarsi, come aveva fatto, a negare la determinabilità dell'oggetto del contratto sol perché era stata omessa l'indicazione del Comune ove era sito il terreno, con la conseguente rivalutazione delle istanze istruttorie ritenute inammissibili e irrilevanti in considerazione delle ragioni esposte in ordine alla tesi, disattesa, secondo cui avrebbe dovuto tenersi conto solo del testo letterale del contratto, senza alcuno sforzo per l'individuazione del Comune cui si riferivano località e dati catastali.

4.- Con atto di citazione notificato il 20 febbraio 2019, il giudizio era riassunto da Iolanda [REDACTED] e Gianluca [REDACTED] i quali insistevano nella domanda di accertamento della nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto o, in subordine, per la



pronuncia della risoluzione per inadempimento del promissario acquirente.

Si costituivano nel giudizio di rinvio Emanuela [REDACTED] e Annetta [REDACTED] quali eredi di Attilio [REDACTED] le quali reiteravano le proprie difese e istanze istruttorie.

Decidendo sul rinvio, la Corte d'appello di Cagliari, con la sentenza di cui in epigrafe, pronunciava la risoluzione del contratto preliminare di compravendita concluso il 22 novembre 2002 per grave inadempimento del promissario acquirente e confermava la condanna di Emanuela [REDACTED] e [REDACTED] Annetta al rilascio dell'immobile nonché la condanna di Iolanda [REDACTED] e Gianluca [REDACTED] alla restituzione delle somme ricevute a titolo di acconto per euro 95.315,18, maggiorate degli interessi legali dalla domanda al saldo, rigettando ogni altra domanda, con la compensazione delle spese dell'intero giudizio nella misura di un terzo e con la condanna di Emanuela [REDACTED] e Annetta [REDACTED] alla refusione, in favore delle controparti, dei residui due terzi.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: *a)* che erano inammissibili le istanze istruttorie reiterate in appello, poiché esse erano state rigettate dal Tribunale con due ordinanze del 16 dicembre 2010 e dell'8 novembre 2011, erano state reiterate, seppure con un generico richiamo, in sede di precisazione delle conclusioni, erano state riprese con i motivi di appello, ma la parte appellante aveva ommesso di articolare specifiche censure a fronte delle ordinanze rese, fondate su motivi puntuali e dettagliati; *b)* che era fondata la domanda subordinata di risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente, poiché, a distanza



di diversi anni dalla stipula del preliminare, quest'ultimo aveva provveduto al pagamento della sola somma di euro 95.315,18, a fronte di un prezzo complessivo convenuto di euro 258.228,45, e non aveva neppure risposto all'istanza di adempimento rivoltagli con lettera del 15 gennaio 2008, con la quale il promittente venditore lo aveva invitato ad adempiere entro 15 giorni e a concordare l'individuazione del notaio presso il quale avrebbe dovuto procedersi alla stipula del definitivo; c) che, sebbene in tale lettera non si facesse riferimento all'acconto ulteriore ricevuto di euro 25.000, tale omissione non esonerava il promissario acquirente dall'onere di prendere posizione ed eventualmente puntualizzare la circostanza, peraltro agevolmente documentabile; d) che, a fronte del mancato rispetto del termine assegnato, era in facoltà del promittente venditore agire per la risoluzione; e) che, con riguardo alla valutazione dell'inadempimento e della sua gravità, il promissario acquirente, già immesso da anni nel godimento del bene, non solo non aveva adempiuto nel termine indicato nella missiva, certamente non incongruo, atteso il lunghissimo tempo trascorso, ma non aveva adempiuto neppure successivamente, omettendo altresì di fornire risposta alcuna alle legittime pretese della controparte e affermando, in sede giudiziale, che nulla fosse ancora dovuto a titolo di prezzo, in ragione di un del tutto indimostrato credito opposto in compensazione; f) che la risoluzione comportava anche la condanna del promissario acquirente alla restituzione dell'immobile e del promittente alienante alla ripetizione delle somme percepite, maggiorate degli interessi, mentre non erano dovuti, in dipendenza della risoluzione, pagamenti in favore degli



eredi del promissario acquirente in ordine ai miglioramenti e alle addizioni realizzati sul fondo, che erano rimasti del tutto indimostrati.

5.- Avverso la sentenza emessa in sede di rinvio hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, Annetta [redacted] e Stefania [redacted] quale erede di Emanuela [redacted]

Hanno resistito, con controricorso, Iolanda [redacted] e Gianluca [redacted]

6.- In prossimità della fissata adunanza camerale non partecipata, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo le ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell'art. 1457 c.c., sulla natura del termine indicato nel contratto preliminare, e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, in ordine alla comunicazione del 23 aprile 2009 di rettifica della comunicazione del 15 gennaio 2008, per avere la Corte di merito ritenuto che vi fosse inadempimento del promissario acquirente per non aver risposto alla lettera del 15 gennaio 2008, con cui il promittente venditore lo aveva invitato ad adempiere entro 15 giorni e altresì a concordare l'individuazione del notaio presso il quale procedere alla stipula del definitivo, sebbene le parti non avessero stabilito, né un termine per il pagamento del corrispettivo, né un termine per la stipula del definitivo.

Osservano gli istanti che erroneamente la condotta del promissario acquirente sarebbe stata considerata come



inadempimento e la diffida del 15 gennaio 2008 come apposizione di un termine essenziale per l'adempimento, senza tenere conto della circostanza che, con la successiva comunicazione del 23 aprile 2009, la domanda di adempimento quanto al versamento del prezzo era stata rettificata, a favore dell'eccezione di nullità del contratto preliminare, e senza tenere conto, inoltre, dell'infondatezza o, in ogni caso, della indeterminatezza della prestazione richiesta dagli eredi Iolanda [redacted] e Gianluca [redacted]

1.1.- Il motivo è infondato.

Infatti, la sentenza impugnata non ha fatto riferimento alla pattuizione di un termine essenziale, né all'invio di una diffida ad adempiere, ma ha ritenuto ingiustificato l'inadempimento protrattosi per più anni del promissario acquirente nel versamento del saldo e nella stipula del definitivo, anche all'esito del termine congruo concesso con la missiva del 15 gennaio 2008.

Il contratto preliminare, infatti, è fonte di obbligazione al pari di ogni altro contratto ed il suo particolare oggetto, cioè l'obbligo di concludere il contratto definitivo, non esclude che, ove non sia fissato un termine né in sede convenzionale, né in sede giudiziale, sia applicabile, ai sensi dell'art. 1183 c.c., la regola dell'immediato adempimento secondo il brocardo *quod sine die debetur statim debetur* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14463 del 30/06/2011; Sez. 2, Sentenza n. 9086 del 29/07/1992; Sez. 2, Sentenza n. 1642 del 05/04/1989).



E ciò senza che all'invito del promittente alienante abbia fatto seguito alcuna adesione del promissario acquirente, secondo l'accertamento in fatto del giudice di merito.

2.- Con il secondo motivo le ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 189 c.p.c., per avere la Corte territoriale disatteso le istanze istruttorie formulate da Attilio [REDACTED] in ragione della mancata articolazione di specifiche censure avverso le ordinanze di rigetto di tali istanze.

Obiettano gli istanti che tali istanze erano state reiterate in ogni grado di giudizio.

2.1.- Il motivo è inammissibile.

Infatti, nel corpo del ricorso non sono stati riprodotti i capitoli di prova di cui si lamenta la mancata ammissione, onde consentire alla Corte di cassazione la verifica, sul piano della legittimità, del giudizio di inammissibilità formulato dal giudice di appello (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8607 del 12/04/2006).

Inoltre, come rilevato dal giudice d'appello, non sono state espressamente censurate – con specifico motivo di gravame – le ragioni per le quali l'istanza istruttoria è stata respinta nel giudizio di primo grado (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 16420 del 09/06/2023; Sez. 2, Sentenza n. 5812 del 23/03/2016; Sez. 2, Ordinanza n. 1532 del 22/01/2018; Sez. 3, Sentenza n. 1691 del 26/01/2006), il che ha impedito alla Corte d'appello la rivalutazione di tale prova.

3.- Con il terzo motivo le ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., con la carenza e illogicità



della motivazione relativamente al rapporto tra condanna alle spese di lite e soccombenza, con la violazione dell'art. 13, commi 1-*bis* e 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, come modificato dalla legge n. 228/2012, per avere la Corte distrettuale escluso che vi fosse una reciproca soccombenza delle parti, nonostante il rigetto della domanda di nullità e l'accoglimento della sola domanda subordinata di risoluzione.

3.1.- Il motivo è inammissibile per difetto di interesse.

E questo perché, pur avendo la sentenza impugnata disatteso il principio secondo cui, nel caso in cui, rigettata la domanda principale, venga accolta quella proposta in via subordinata, può configurarsi una soccombenza parziale dell'attore nella ipotesi in cui le due domande siano autonome, in quanto fondate su presupposti di fatto e ragioni di diritto diversi (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 26043 del 17/11/2020; Sez. 3, Ordinanza n. 20888 del 22/08/2018; Sez. 6-2, Ordinanza n. 21684 del 23/09/2013), con la conseguente integrazione dei presupposti della compensazione delle spese per soccombenza reciproca, come nella specie, nondimeno, ugualmente le spese sono state compensate per un terzo per gravi motivi.

Sicché i ricorrenti non hanno di che dolersi, stante che la proporzione della compensazione – ossia la quota di detta compensazione – non è sindacabile in sede di legittimità (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 14459 del 26/05/2021; Sez. 2, Sentenza n. 30592 del 20/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 2149 del 31/01/2014; Sez. 2, Sentenza n. 289 del 24/01/1966).

4.- In conseguenza delle argomentazioni esposte, il ricorso deve essere respinto.



Le spese e compensi del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

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 delle ricorrenti, 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 e condanna le ricorrenti, in solido, alla refusione, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 7.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

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 delle ricorrenti, 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

