Civile Ord. Sez. 2 Num. 11116 Anno 2026
Presidente: GRASSO GIUSEPPE
Relatore: GRAZIANO FRANCESCO
Data pubblicazione: 25/04/2026

n. 54/2021 R.G.
Cron.
Rep.
A.C. 12 febbraio 2026

OGGETTO
Contratto preliminare
di compravendita
di beni immobili.

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al n. 54/2021 R.G.) proposto da:

**** ****, rappresentato e difeso dall'avv. Giancarlo Tortorici ed elettivamente domiciliato presso l'indirizzo p.e.c. di quest'ultimo;

- ricorrente -

contro

****, rappresentata e difesa dagli avv. ti Stefano Sutti e Simona Cazzaniga ed elettivamente domiciliata presso gli indirizzi p.e.c. dei predetti difensori;

- controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 5022/2020, pubblicata il 15 ottobre 2020;

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 12 febbraio 2026, dal Consigliere relatore dott. Francesco Graziano;

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

FATTI DI CAUSA

**** **** evocò in giudizio, dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, ****, esponendo di avere stipulato con quest'ultima, in data 15 ottobre 2010, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un compendio immobiliare (costituito da terreno con sovrastante fabbricato) sito in Tarquinia (VT), località Voltone, al prezzo concordato di €. 650.000,00, di cui €. 230.000,00 versati a titolo di caparra confirmatoria.

Successivamente alla conclusione del preliminare, infatti, l'istante aveva verificato la presenza di abusi edilizi insanabili, sicché non si era presentato dinanzi al notaio per la stipula del definitivo.

Concluse affinché il Tribunale accertasse la legittimità del diritto di recedere dal contratto, nonché il diritto di ottenere il doppio della caparra versata alla promittente venditrice.

Quest'ultima si costituì in giudizio chiedendo il rigetto della domanda avversa sul presupposto dell'inesistenza di un inadempimento grave e spiegando domanda riconvenzionale, al fine di conseguire una pronuncia ex art. 2932 c.c. valevole al trasferimento del bene, previo versamento del prezzo residuo. In corso di causa, poi, la convenuta modificò la propria domanda chiedendo la risoluzione del contratto e l'accertamento del proprio diritto a trattenere la caparra ricevuta.

Disposta ed espletata c.t.u. ed esaurita la fase istruttoria, il Tribunale accolse la domanda principale e perciò condannò la convenuta, la cui domanda riconvenzionale respinse, alla restituzione del doppio della caparra ricevuta.

Avverso tale sentenza, ha proposto appello ****, sulla base di plurimi motivi. Nel giudizio d'appello, si è costituito **** ****, chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado.

In particolare, l'appellante, con il primo motivo di gravame, si è soffermata sulla circostanza che il certificato di agibilità dell'immobile, inesistente al momento della conclusione del contratto preliminare, fosse stato rilasciato successivamente, con conseguente regolarizzazione del vizio originario.

Sul punto la Corte d'Appello ha osservato come il Tribunale non avesse mai posto a base della propria decisione in ordine al grave inadempimento della promittente venditrice la mancanza del certificato di agibilità. La sentenza di primo grado, infatti e secondo quanto affermato dalla Corte distrettuale, ha valutato la condotta dell'appellante **** sulla base dell'esistenza di abusi edilizi non sanabili certamente diversi dalla mera mancanza del certificato di agibilità.

Con i successivi motivi, trattati congiuntamente dalla Corte territoriale, l'appellante ha censurato la decisione del Tribunale per non aver tenuto conto della successiva eliminazione degli abusi in corso di causa e della loro inidoneità a configurare il grave inadempimento posto

a base della decisione di ritenere legittimo il recesso del promissario acquirente. In particolare, l'appellante ha evidenziato che gli abusi edilizi accertati dall'ausiliario del giudice consistevano: 1) nella trasformazione in cucina del deposito sementi al piano terra e nell'apertura di un accesso per la comunicazione di quel vano con il soggiorno dell'appartamento; 2) nell'utilizzazione, mediante la realizzazione di accessi, del vano fondazioni dell'edificio (seminterrato) e ha altresì sottolineato come questi abusi fossero stati eliminati in corso di causa, mediante isolamento del vano fondazioni ed esclusione del collegamento fra soggiorno e vano adibito a deposito sementi.

Secondo la Corte territoriale, «*Ha sicuramente errato il Tribunale allorché non ha tenuto conto degli interventi modificativi posti in essere dalla promittente venditrice prima della data fissata per il rogito. Infatti, secondo la S.C. (Cass. 13231/2010; Cass. 11653/2018) "qualora in corso di causa fosse accertato che l'immobile oggetto di promessa di vendita presenti tutte le caratteristiche necessarie per l'uso promesso e l'avvenuta regolarizzazione delle difformità edilizie, la risoluzione non può essere pronunciata". Avuto, quindi, riguardo all'interesse del promittente acquirente appare evidente come l'esclusione della utilizzabilità del vano interrato (locale fondazioni) e della comunicazione del locale sementi con il soggiorno dell'immobile, non hanno inciso in maniera rilevante sulla consistenza del compendio immobiliare e sulla idoneità dello stesso a soddisfare le esigenze abitative del **** ****. Quest'ultimo, quindi, avrebbe dovuto riproporre in appello (ex art. 346 cpc) la domanda di riduzione del prezzo della compravendita, originariamente avanzata in via subordinata nell'atto di citazione e non esaminata dal Tribunale*.».

Con l'ultimo motivo di gravame, l'appellante ha censurato il rigetto da parte del Tribunale della domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento di controparte, rifiutatasi di procedere all'atto di vendita, nonché di accertamento del diritto di trattenere la caparra versata.

La Corte ha ritenuto che tale motivo non potesse essere accolto per due ragioni. Anzitutto, la risoluzione per l'inadempimento del promissario acquirente non poteva essere pronunciata perché il predetto aveva tutto il diritto di ottenere una riduzione del prezzo originario fissato nel preliminare, tanto che egli aveva proposto la relativa domanda, benché in via subordinata. In secondo luogo, l'accertamento del diritto a trattenere la caparra non consegue solo al rigetto della domanda di risoluzione, ma anche alla compatibilità di tale meccanismo soltanto con una domanda di recesso e non con una domanda di risoluzione per inadempimento.

In conclusione, la Corte d'Appello di Roma, con la sentenza impugnata, ha respinto la domanda giudiziale proposta da **** **** e ha compensato le spese del doppio grado di giudizio.

Avverso la menzionata sentenza d'appello, **** **** propone ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi.

5.- **** resiste con controricorso.

6.- Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., la nullità della sentenza impugnata per vizio di motivazione e, dunque, violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c.

In particolare, evidenzia che la Corte distrettuale, dopo aver richiamato le sentenze della Suprema Corte secondo le quali «*la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina in via automatica la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore», ha affermato che «avuto riguardo all'interesse del promittente acquirente appare evidente come l'esclusione della utilizzabilità del vano interrato (locale fondazioni) e della comunicazione del locale sementi con il soggiorno dell'immobile, non hanno inciso in maniera rilevante sulla consistenza del compendio immobiliare e sulla idoneità dello stesso a soddisfare le esigenze abitative del* **** ****».

Tale lapidaria motivazione si rivelerebbe contraria alle disposizioni dell'art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c., perché non permetterebbe di individuare in base a quale criterio logico-giuridico, il giudice d'appello abbia potuto valutare, in primo luogo, qual era l'interesse dell'acquirente alla conclusione dell'affare e, in secondo luogo, perché l'immobile era comunque idoneo a soddisfare le esigenze abitative del promissario acquirente, pur emergendo dagli atti di causa che l'unità abitativa, per ottenere il necessario certificato di abitabilità/agibilità, era stata sottoposta alle opere di trasformazioni imposte dal Comune di Tarquinia (VT) con l'ordinanza n. 8276 del 29 marzo 2012. Tali opere avevano reso l'immobile diverso da quello che era stato visionato ed accettato dal compratore e sul quale il venditore aveva fornito la garanzia della regolarità dell'accatastamento (pag. 2 del contratto preliminare) e della conformità alla normativa amministrativa, fiscale, edilizia e urbanistica (pag. 4 del contratto preliminare).

La motivazione, secondo la prospettazione del ricorrente, risultava vieppiù necessaria, in considerazione del fatto che il giudice del primo grado, condividendo gli accertamenti del c.t.u., ovvero che: «*il deposito sementi al piano terra risulta trasformato in cucina e in comunicazione con il soggiorno dell'appartamento; tale difformità deve essere rimossa*», aveva ravvisato la legittimità del recesso esercitato da **** ****, evidenziando che, contrariamente a quanto garantito dalla promittente venditrice, al momento della domanda giudiziale (23 marzo 2012), l'immobile era in realtà difforme dalla concessione edilizia, oltre che rispetto alla planimetria catastale, oltre a presentare abusi non sanabili.

2.- Con il secondo motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., la violazione degli artt. 24 e 111, comma 6, Cost.

In sostanza la censura si appunta sempre sulla motivazione, in quanto quest'ultima non lascerebbe comprendere le ragioni per le quali la Corte di merito ha ritenuto di scarsa importanza l'inadempimento del venditore in relazione all'interesse dell'acquirente, con conseguente palese violazione del diritto di difesa del ricorrente.

3.- Con il terzo motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., la violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4), c.p.c., per contraddittorietà della motivazione.

Sostiene, al riguardo, che la Corte d'Appello di Roma sarebbe caduta in un macroscopico errore per aver dapprima evidenziato che «*gli abusi sono stati eliminati in corso di causa dalla promittente venditrice mediante isolamento del vano fondazioni ed esclusione del collegamento fra soggiorno e vano adibito a deposito sementi*» (pag. 3 della sentenza impugnata) e, poi, che «*Ha sicuramente errato il Tribunale allorché non ha tenuto conto degli eventi modificativi posti in essere dalla promittente venditrice prima della data fissata per il rogito*», sebbene risultasse dagli atti di causa che l'eliminazione degli abusi era avvenuta dopo l'ordinanza del Comune di Tarquinia (VT) del 29 marzo 2012 e, quindi, ben oltre la lettera di costituzione in mora del 4 ottobre 2011 e la scadenza del termine previsto per il rogito (15 ottobre 2011).

Il tenore complessivo delle censure sviluppate a sostegno di tale motivo permette dunque, in maniera piuttosto agevole, di desumere come il riferimento al n. 5) dell'art. 360, comma 1, c.p.c., anziché al n. 4), sia stato il frutto di un mero lapsus calami, sicché la censura deve essere scrutinata con riguardo al paradigma di cui all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c.

4.- Con il quarto motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1453, 1454 e 1457 c.c.

Si sostiene che la Corte d'Appello non avrebbe minimamente tenuto conto degli elementi fattuali emersi in corso di causa, ovvero che: - il ricorrente aveva manifestato il suo gradimento all'acquisto dell'immobile sulla garanzia che quanto promesso in vendita era in regola con la normativa edilizia-urbanistica, tanto che la promittente venditrice si era obbligata a regolarizzare l'accatastamento del fabbricato entro il 31 dicembre 2010 (art. 1 del contratto preliminare); - il 18 gennaio 2011 il **** ****, a mezzo del proprio legale, aveva diffidato la controparte a consegnare tutte le certificazioni, inclusa quella di abitabilità; - nulla avendo ottenuto; in data 4 ottobre 2011 l'esponente, nel contestare alla promittente alienante, tra l'altro, l'inesistenza del certificato di abitabilità e la non conformità dell'immobile alla concessione edilizia n. 44 del 1985, aveva manifestato la propria volontà di risolvere il contratto; - tale volontà era stata ribadita con la successiva missiva del 13 febbraio 2012; - in data 22 marzo 2012 aveva adito il Tribunale di Civitavecchia per ottenere il riconoscimento dei suoi diritti; - in data 29 marzo 2012 il Comune di Tarquinia (VT) aveva notificato alla controparte l'ordinanza di demolizione e riduzione in pristino delle opere abusive; - soltanto in data 7 febbraio 2013 e dopo gli interventi richiesti, il Comune di Tarquinia (VT) aveva rilasciato il certificato di abitabilità.

Davanti a tali emergenze probatorie la Corte territoriale, secondo la prospettazione dell'odierno ricorrente, avrebbe dovuto, attenendosi alle disposizioni di cui agli artt. 1453, 1454, e 1457 c.c., respingere integralmente l'appello, non potendo assumere alcun rilievo l'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità, poiché tardivo rispetto alla scadenza del termine essenziale previsto per la stipula del definitivo e alla scadenza del termine di costituzione in mora effettuato con la richiamata diffida del 18 gennaio 2011 e comunque in data successiva alla comunicazione di risoluzione del contratto e all'instaurazione del giudizio avanti il Tribunale di Civitavecchia.

5.- Con il quinto motivo, il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., la falsa applicazione dell'art. 1455 c.c.

Sostiene, al riguardo, che il giudice d'appello avrebbe errato, avendo applicato alla fattispecie in esame gli orientamenti giurisprudenziali della Suprema corte in tema di responsabilità del venditore nell'ipotesi del rilascio del certificato di abitabilità successivo alla data della vendita, che escludono la configurabilità dell'ipotesi di vendita del cd. "aliud pro alio".

Tuttavia, diversa sarebbe l'ipotesi in cui non ricorrano le condizioni per il conseguimento del certificato in ragione di insanabili violazioni di disposizioni urbanistiche che determinano un grave inadempimento, come nel caso di specie.

Pertanto, la Corte di merito, sempre alla stregua della prospettazione impugnatoria qui coltivata, avrebbe dovuto, con una valutazione completa delle risultanze processuali, considerare, ai fini della valutazione dell'inadempimento della promittente venditrice, non solo che il rilascio del certificato di abitabilità era avvenuto dopo la scadenza del termine (essenziale) stabilito per la stipula dell'atto pubblico e dopo che **** *** aveva epistolarmente e giudizialmente manifestato la sua volontà di recedere dal contratto, ma anche e soprattutto che, per il conseguimento del predetto certificato, la promittente venditrice aveva dovuto procedere all'eliminazione delle opere abusive con la riduzione della superficie utilizzabile, la trasformazioni delle aperture lucifere, la chiusura della scala di collegamento tra due piani e la soppressione della sala cucina per ridestinarla a deposito sementi.

Quindi, la gravità dell'inadempimento risiederebbe nel fatto che l'immobile promesso in vendita, aveva subìto delle trasformazioni tali che non potevano certo ritenersi di scarsa importanza per gli interessi del promissario acquirente, perché quest'ultimo avrebbe dovuto acquistare un fabbricato completamente diverso da quello che aveva visionato e trattato, e quindi accettare una vendita di "aliud pro alio".

6.- Il primo e il terzo motivo risultano suscettibili di essere scrutinati congiuntamente, in quanto hanno ad oggetto la medesima critica censoria.

Essi sono fondati.

Ed invero, com'è agevole desumere dalla lettura e disamina della sentenza impugnata, la Corte di merito non ha spiegato quale fosse l'interesse di **** **** per la quale la non

utilizzabilità del vano interrato (locale fondazioni) e della comunicazione del locale sementi con il soggiorno dell'immobile, non avrebbero inciso in maniera rilevante sulla consistenza del compendio immobiliare, né per quali ragioni gli abusi non incidessero sulle esigenze abitative del predetto promissario acquirente. In altri termini, l'affermazione secondo cui «*Avuto … riguardo all'interesse del promittente acquirente appare evidente come l'esclusione della utilizzabilità del vano interrato (locale fondazioni) e della comunicazione del locale sementi con il soggiorno dell'immobile, non hanno inciso in maniera rilevante sulla consistenza del compendio immobiliare e sulla idoneità dello stesso a soddisfare le esigenze abitative del **** ****.*» risulta radicalmente apodittica e valevole, dunque, ad integrare un'ipotesi di motivazione apparente, così come più volte chiarito dalla giurisprudenza di questa Corte regolatrice, secondo cui la motivazione è solo apparente e la sentenza è nulla perché affetta da error in procedendo, quando, benché graficamente esistente, non renda tuttavia percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obbiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (cfr., in tal senso, Cass. civ., Sez. 1, ordinanza n. 1986 del 28 gennaio 2025).

Sussiste, peraltro, anche la grave contraddizione denunciata con il terzo motivo, atteso che la Corte distrettuale, dopo aver affermato l'eliminazione degli abusi, ad opera della promittente alienante sarebbe avvenuta in corso di causa mediante isolamento del vano fondazioni ed esclusione del collegamento fra soggiorno e vano adibito a deposito sementi (cfr., all'uopo, la pag. 3 della sentenza impugnata), ha, poi, affermato che tali «eventi modificativi» sarebbero stati realizzati dalla promittente venditrice «prima della data fissata per il rogito». E ciò, benché anche dagli atti di causa fosse emerso che l'eliminazione degli abusi era avvenuta a seguito dell'ordinanza del Comune di Tarquinia (VT) del 29 marzo 2012 e, quindi, ben oltre la lettera di costituzione in mora del 4 ottobre 2011 e la scadenza del termine previsto per il rogito (15 ottobre 2011).

Del resto, come chiarito sempre da questa Corte regolatrice, «*In seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, non sono più ammissibili nel ricorso per cassazione le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica del rispetto del «minimo costituzionale» richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost., che viene violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconcilianti, o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali.*» [Cass. civ., Sez. 1, ordinanza n. 7090 del 3 marzo 2022; cfr., altresì, in senso sostanzialmente conforme Cass. civ., Sez. 6-3, ordinanza n. 22598 del 25 settembre

2018, secondo cui «*In seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, non è più deducibile quale vizio di legittimità il semplice difetto di sufficienza della motivazione, ma i provvedimenti giudiziari non si sottraggono all'obbligo di motivazione previsto in via generale dall'art. 111, sesto comma, Cost. e, nel processo civile, dall'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. Tale obbligo è violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero essa risulti del tutto inidonea ad assolvere alla funzione specifica di esplicitare le ragioni della decisione (per essere afflitta da un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili oppure perché perplessa ed obiettivamente incomprensibile) e, in tal caso, si concreta una nullità processuale deducibile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c.*.»].

In particolare, giova rammentare che questa Corte, a sezioni unite, ha chiarito che, dopo la riforma dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., operata dalla l. n. 134 del 2012, il sindacato sulla motivazione da parte della cassazione è consentito solo quando l'anomalia motivazionale si tramuti in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; in tale prospettiva detta anomalia si esaurisce nella "*mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico*", nella "*motivazione apparente*", nel "*contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili*" e nella "*motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile*", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (cfr. Cass. civ., Sez. U, sentenza n. 8053 del 7 aprile 2014).

Nel caso di specie, sussistono le gravi anomalie motivazionali sopra evidenziate, perché la Corte di merito, oltre all'affermazione apodittica circa l'interesse dell'odierno ricorrente che avrebbe giustificato l'irrilevanza relativa all'incidenza sull'immobile e sulla sua idoneità abitativa delle modificazioni apportate dalla promittente venditrice, è incorsa altresì in un'ipotesi di contrasto irriducibile tra le affermazioni inconciliabili sopra evidenziate in ordine al periodo temporale in cui tali interventi modificativi sarebbero stati realizzati.

Pertanto, la motivazione della sentenza impugnata non può, con riguardo a tali profili, reputarsi idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale e a dar atto dell'iter logico-argomentativo seguito dalla Corte di merito per pervenire alla sua decisione (cfr. Cass. civ., Sez. U, Sentenza n. 8053 del 7 aprile 2014).

Inammissibile risulta, invece, la censura sviluppata con il secondo motivo, giacché le Sezioni Unite della Corte (Sentenza n. 25573 del 12 novembre 2020, Rv. 659459-01) hanno chiarito che la violazione delle norme costituzionali non può essere prospettata direttamente come motivo di ricorso per cassazione ex art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., in quanto il contrasto tra la decisione impugnata e i parametri costituzionali, realizzandosi sempre per il tramite

dell’applicazione di una norma di legge, deve essere portato ad emersione mediante l’eccezione di illegittimità costituzionale della norma applicata.

Gli ulteriori motivi (quarto e quinto) restano assorbiti in senso proprio.

In conclusione, dalle considerazioni finora sviluppate deriva, ai sensi dell’art. 384, comma 2, c.p.c. ed in accoglimento del primo e terzo motivo di ricorso, la cassazione della sentenza impugnata, con conseguente rinvio della causa alla Corte d’Appello di Roma, in diversa composizione, la quale procederà a un nuovo esame della controversia uniformandosi ai principi di diritto sopra richiamati e provvedendo, altresì, a statuire sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte Suprema di cassazione

Accoglie il primo e terzo motivo ricorso e dichiara inammissibile il secondo, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d’Appello di Roma, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 12 febbraio 2026.

Il Presidente

Giuseppe Grasso