

Civile Ord. Sez. 2 Num. 1991 Anno 2026

Presidente: CAVALLINO LINALISA

Relatore: TRAPUZZANO CESARE

Data pubblicazione: 29/01/2026

R.G. 12279/21

C.C. 21/1/2026

Vendita –
Preliminare –
Risoluzione per
mancanza di
qualità promesse

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al N.R.G. 12279/2021 proposto da:

.....
rappresentati e difesi dall'Avv. Paola
Moscatelli;

- ricorrenti -

contro

);

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 349/2021,
pubblicata il 15 febbraio 2021, notificata a mezzo PEC il 18
febbraio 2021;

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

vista la memoria illustrativa depositata nell'interesse dei
ricorrenti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 3/4 ottobre 2012, conveniva, davanti al Tribunale di Ragusa,

, il primo anche in proprio e tutti quali eredi della defunta , al fine di sentire pronunciare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 28 febbraio 2011 tra l'attore – in qualità di promissario acquirente – e e – in qualità di promittenti alienanti –, avente a oggetto due fondi (di cui uno con annesso edificio) definiti come "confinanti", per il prezzo complessivo di euro 125.000,00, per inadempimento della parte promittente venditrice, con la condanna dei convenuti al pagamento, in favore dell'attore, della somma complessiva di euro 52.000,00, di cui euro 10.000,00 a titolo di restituzione dell'acconto versato ed euro 40.000,00 a titolo di penale come prevista in contratto.

Si costituivano in giudizio

, i quali concludevano per il rigetto delle domande avversarie e, in via riconvenzionale, chiedevano che fosse pronunciato il trasferimento coattivo della proprietà degli immobili oggetto del compromesso, con la condanna dell'attore al pagamento del prezzo residuo di euro 115.000,00 o, in subordine, previa diminuzione del prezzo di vendita nella misura ritenuta equa.

Nel corso del giudizio era assunta la prova orale ammessa.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 19/2019, depositata l'8 gennaio 2019, rigettava la domanda principale di risoluzione

del preliminare proposta dal promissario acquirente e, in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale, trasferiva, in favore di _____, la proprietà degli immobili, condannando l'attore al pagamento della somma di euro 115.000,00, a titolo di residuo prezzo dovuto.

2.- Con atto di citazione notificato il 15 marzo 2019, proponeva appello _____, lamentando che la domanda di risoluzione non era stata accolta, benché i promittenti venditori avessero promesso che i cespiti oggetto del preliminare fossero confinanti, a fronte dell'interposizione della particella n. 67, intestata a terzi, e delle difformità dello stato del fabbricato rispetto alla planimetria catastale.

Resistevano al gravame _____

_____ i quali instavano per il rigetto dell'appello e, in via gradata, per la conferma della decisione impugnata, previa eventuale riduzione del prezzo, chiedendo, altresì, che – in caso di accoglimento dell'appello principale – fosse disposta la restituzione a controparte della somma ricevuta di euro 10.000,00, con la riduzione della penale.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Catania, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in riforma della pronuncia impugnata, pronunciava la risoluzione del preliminare di vendita immobiliare per inadempimento dei promittenti venditori, condannando gli appellati alla restituzione, in favore dell'appellante, della somma di euro 10.000,00, a titolo di ripetizione dell'acconto ricevuto, e al pagamento della somma di euro 20.000,00, a titolo di penale, all'esito della disposta riduzione.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava, per quanto di interesse in questa sede: *a)* che l'appezzamento di terra e la casa al piano terra con circostante terreno, come risultava dal preliminare, prima ancora che dagli atti di provenienza, erano indicati come confinanti, sicché i beni promessi in vendita risultavano nella sostanza come un fondo unico, come confermato dallo stesso Salvatore Cancilleri che, in sede di deferimento dell'interrogatorio formale, aveva attestato di non essere a conoscenza che tra i due gruppi di particelle promesse in vendita fosse interposta la particella n. 67; *b)* che tanto emergeva anche dall'estratto del foglio di mappa catastale nonché dalle visure in atti, dalle quali risultava che la particella era di proprietà di un terzo e non dei promittenti venditori; *c)* che si versava, dunque, nell'ipotesi prevista dall'art. 1497 c.c., poiché i due gruppi di beni oggetto del preliminare non avevano la qualità enunciata nella promessa di vendita, ossia non erano confinanti e non formavano un compendio unitario, senza che tale difetto di qualità rientrasse nei limiti della tolleranza stabilita dagli usi, poiché la frammentazione di un compendio concepito come unitario era particolarmente apprezzabile e incideva sulle modalità di godimento delle due frazioni, ponendo, tra l'altro, problemi di accesso e di servitù da costituire; *d)* che, in conseguenza, doveva essere disposta la restituzione dell'acconto versato di euro 10.000,00, oltre interessi legali, mentre la clausola penale prevista nel preliminare, pari a euro 40.000,00, in accoglimento della richiesta di parte appellata, doveva essere ricondotta a equità, nella misura di euro 20.000,00, tenuto conto del tenore degli atti di provenienza.

3.– Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi,

È rimasto intimato

4.– In prossimità dell'adunanza camerale, i ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa e all'esito della camera di consiglio del 21-1-2026 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.– Anzitutto deve essere dichiarata l'inammissibilità – perché tardiva – della memoria illustrativa depositata dai ricorrenti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c., il 13 gennaio 2026, a fronte dell'adunanza camerale fissata per il 21 gennaio 2026 (posto che le parti possono depositare le loro memorie illustrative non oltre dieci giorni prima dell'adunanza).

Inoltre, si rileva che, in ragione dell'esito del giudizio, non si pone questione sulla necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti dei consorti non ricorrenti, in applicazione del principio sulla ragionevole durata del processo, che impone di evitare condotte che ostacolino una sollecita definizione del giudizio e si traducano in inutile dispendio di attività processuale, senza comportare beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12515 del 21/5/2018, per tutte).

2.– Quindi, deve essere esaminata la questione preliminare relativa all'improcedibilità del ricorso, in quanto depositato in via telematica oltre il termine di giorni 20 dalla sua notificazione ex

art. 369, primo comma, c.p.c., in ordine alla quale gli istanti hanno avanzato espressa richiesta di rimessione in termini.

2.1.- Il ricorso è procedibile alla stregua della documentazione prodotta dai ricorrenti.

Ora, la sentenza impugnata della Corte d'appello di Catania è stata depositata e pubblicata il 15 febbraio 2021 e notificata a mezzo PEC il 18 febbraio 2021.

Senonché, la notifica a mezzo PEC del ricorso per cassazione si è perfezionata il 19 aprile 2021, ai sensi dell'art. 3-*bis* della legge n. 53/1994 – e, dunque, nel rispetto del termine breve di impugnazione in cassazione ex art. 325, secondo comma, c.p.c. – mentre il deposito telematico presso la cancelleria della Corte è stato avviato il 7 maggio 2021 (ossia nel termine di 20 giorni prescritto dal citato art. 369 c.p.c.) e si è ultimato l'11 maggio 2021.

Ebbene, attraverso la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 372 c.p.c. – volta a comprovare la procedibilità del ricorso e la non imputabilità dei disguidi nel perfezionamento dell'invio telematico –, come allegata all'istanza di rimessione in termini, i ricorrenti hanno dimostrato i seguenti fatti processuali:

- a) che, successivamente all'invio telematico del ricorso e dei relativi allegati, il difensore dei ricorrenti si era visto recapitare, nella propria casella PEC, la ricevuta di accettazione alle ore 15:08 e la ricevuta di consegna alle ore 15:09 del 7 maggio 2021;
- b) che solo successivamente, alle ore 16:07 dello stesso giorno (7 maggio 2021), il difensore si era visto recapitare la PEC di esito dei controlli automatici recante "codice esito -1" e riportante la descrizione "Errore imprevisto nel deposito, sono

necessarie verifiche da parte dell'ufficio ricevente"; c) che solo in data 10 maggio 2021, alle ore 9:37, parte istante riceveva comunicazione a mezzo PEC attestante il rifiuto del suddetto deposito, a causa di "errore di decifratura" (errore nella firma digitale non riconosciuta dal sistema); d) che, quindi, lo stesso giorno del 10 maggio 2021, alle ore 15:01 (con ricevuta di avvenuta consegna alle ore 15:02), il difensore dei ricorrenti provvedeva a inoltrare nuovamente il deposito del ricorso e dei relativi allegati, senza che la procedura andasse a buon fine, posto che alle ore 18:36 dello stesso giorno (10 maggio 2021) il difensore si era visto recapitare la PEC di esito dei controlli automatici recante "codice esito -1" e riportante la descrizione "Errore imprevisto nel deposito, sono necessarie verifiche da parte dell'ufficio ricevente"; e) che successivamente l'11 maggio 2021, alle ore 10:03, il difensore riceveva comunicazione a mezzo PEC di rifiuto degli atti, sempre per problematiche relative alla firma digitale; f) che, in conseguenza, parte istante provvedeva una terza volta, alle ore 11:08 dell'11 maggio 2021 (con ricevuta di avvenuta consegna alle ore 11:09), al deposito telematico del ricorso, anche in questo caso con esito infausto (come da PEC dell'11 maggio 2021, ore 13:13); g) che, infine, sempre in data 11 maggio 2021, il difensore dei ricorrenti provvedeva per la quarta volta al deposito telematico del ricorso e degli allegati alle ore 17:01 (con ricevuta di avvenuta consegna alle ore 17:01), cui seguiva il 13 maggio 2021, alle ore 13:34, ricevimento della comunicazione a mezzo PEC di "accettazione avvenuta con successo" del deposito telematico da parte dell'ufficio ricevente.

2.2.– Ne discende che il deposito telematico si è perfezionato oltre il termine ultimo per causa non imputabile ai ricorrenti, i quali – all’esito dei tentativi non perfezionati – si sono prontamente e tempestivamente attivati per effettuare il deposito in termini utili, con la correlata fondatezza della richiesta di rimessione in termini.

Infatti, se il deposito telematico presso la cancelleria non si perfeziona per cause non imputabili al ricorrente (vedi i richiamati errori di decifratura della firma digitale), questi non incorre in alcuna decadenza allorché provveda con sollecita diligenza (da valutarsi secondo un principio di ragionevolezza) a rinnovare l’invio di tale deposito, a nulla rilevando che quest’ultimo si perfezioni successivamente allo spirare del termine di procedibilità (Cass. Sez. 6-1, Ordinanza n. 29889 del 12/10/2022, secondo cui l’omesso o tardivo deposito del ricorso per cassazione dopo la scadenza del ventesimo giorno dalla notifica del gravame comporta l’improcedibilità dello stesso, rilevabile anche d’ufficio e non esclusa dalla costituzione del resistente, salva la possibilità di rimessione in termini, ai sensi dell’art. 153, secondo comma, c.p.c., ove il mancato tempestivo deposito sia dipeso da causa non imputabile al ricorrente; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22092 del 04/09/2019).

In adesione ai suddetti principi, nella fattispecie, benché il deposito del ricorso si sia perfezionato fuori termine (l’11 maggio 2021, a fronte della notifica del ricorso perfezionatasi il 19 aprile 2021), comunque il ricorso per cassazione non può essere considerato improcedibile, atteso che gli odierni ricorrenti si sono attivati tempestivamente per l’effettuazione del deposito, non

perfezionatosi all'origine per causa a essi non imputabile, provvedendo successivamente a rinnovare tale deposito con esito favorevole in tempi ragionevoli.

3.- Tanto premesso, con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte di merito mancato di rilevare che la particella n. 67, di proprietà di terzi, non aveva costituito oggetto dell'obbligo di trasferimento assunto con il preliminare; e d'altronde, proprio in ragione di tale mancato inserimento della particella nella promessa, il promissario acquirente avrebbe potuto agevolmente verificare lo stato dei luoghi, attraverso una ricerca presso il catasto, prima della sottoscrizione del preliminare.

Osservano, ancora, gli istanti che erroneamente la sentenza avrebbe ritenuto che i coniugi Cancilleri-Cutrona avessero promesso in vendita i due gruppi di beni come se fossero confinanti, assunto che, in realtà, non sarebbe stato comprovato, né dal contenuto del preliminare, né dagli atti di provenienza, da cui sarebbe emerso che i terreni acquistati confinavano con la proprietà di Campo Salvatore.

3.1.- Il motivo è infondato.

Nei limiti in cui tale censura non trasmodi nella prospettazione di una diversa valutazione dei fatti e non implichi un'alternativa interpretazione del preliminare di vendita – aspetti, questi, che non possono essere sindacati in sede di legittimità, anche perché nessuna violazione dei canoni ermeneutici del

contratto è stata dedotta –, nella fattispecie non si rinviene alcuna omissione di fatti decisivi.

Infatti, la domanda di risoluzione è stata accolta, non già perché con il preliminare sarebbe stata promessa in vendita una particella in realtà di proprietà di terzi, bensì perché i due gruppi di fondi (appezzamento di terreno e abitazione al primo piano con annesso terreno) sono stati indicati come tra loro confinanti (come riportato nel preliminare e negli atti di provenienza), mentre in realtà costituivano due corpi separati dalla particella interposta n. 67, di proprietà di terzi.

Segnatamente, come riportato nella stessa pronuncia, nel preliminare di vendita del 28 febbraio 2011, si affermava appunto che l'atto traslativo avrebbe riguardato gli immobili in _____ e precisamente: a) l'appezzamento di terreno esteso are 35.60 circa, confinante con carrata comune, "col terreno appresso descritto" e con proprietà _____ b) la casa a piano terra, con circostante terreno, il tutto esteso are 56.00, "confinante col terreno sopra descritto", con strada privata e con proprietà _____

Ora, la sentenza impugnata ha argomentato circa la rilevanza della qualità promessa, essendosi indotto il promissario acquirente ad addivenire alla vendita proprio in ragione del fatto che i due gruppi di fondi fossero stati prospettati come un compendio unitario.

Il fatto che sia il preliminare, sia gli atti di provenienza indicassero che i fondi in questione confinavano con la proprietà del terzo Campo Salvatore non esclude affatto che nel preliminare i due gruppi di fondi fossero descritti come tra loro

confinanti; ciò, stante l'espressa dichiarazione che l'appezzamento di are 35.60 era confinante "col terreno appresso descritto" e il terreno di are 56.00 sul quale sorgeva la casa era confinante "con terreno sopra descritto".

Né la circostanza che, in astratto, il promissario acquirente potesse verificare, attraverso una consultazione catastale, che i due gruppi di cespiti non erano confinanti esclude che questi avesse fatto affidamento sulla dichiarazione resa dai promittenti venditori circa la contiguità dei fondi e che, in ragione di tale assicurazione, si fosse determinato all'acquisto.

4.- Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1497 c.c., per avere la Corte territoriale – benché il promissario acquirente non avesse mai minimamente dedotto la questione nella domanda introduttiva del giudizio – reputato che difettassero le qualità essenziali (*recte* promesse) del bene oggetto del preliminare, nonostante legittimamente fosse stata promessa sia la vendita della villa, sia del circostante terreno.

Obiettano gli istanti che lo stesso notaio incaricato della redazione del rogito, in sede di escussione testimoniale, avrebbe fornito la propria disponibilità a stipulare l'atto notarile di vendita anche sulla particella n. 67, secondo le regole dell'usucapione, sicché il promissario acquirente avrebbe potuto acquisire anche la particella n. 67, senza temere azioni di rivendica da parte di terzi.

In ultimo, deducono i ricorrenti che il mancato inserimento della particella n. 67 nel preliminare non avrebbe inciso in alcun modo sull'utilizzabilità degli immobili promessi in vendita, le cui

estensioni erano perfettamente coincidenti con le risultanze catastali e con le dimensioni indicate nel preliminare, il che avrebbe escluso alcun sensibile squilibrio del sinallagma contrattuale e alcuna incidenza sull'economia complessiva del rapporto.

4.1.– Il motivo è infondato.

4.1.1.– E tanto perché l'attore, sin dalla proposizione della domanda giudiziale in primo grado, ha prospettato che la particella n. 67 non fosse compresa nel preliminare, sicché i due gruppi di fondi non sarebbero stati confinanti, come indicato nel contratto, all'esito richiedendo la "risoluzione per grave inadempimento" dei promittenti venditori.

In conseguenza, la qualificazione della domanda rientrava nel potere del giudicante, in base al principio *iura novit curia*, sulla scorta del *petitum* e della *causa petendi* espressamente dedotti e rimasti inalterati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10922 del 24/05/2005).

Orbene, sono integrate le condizioni per avvalersi dei rimedi speciali edilizi – tra cui l'azione redibitoria – con riguardo alla vendita (e non al preliminare), alla stregua dell'inattuazione dell'attribuzione traslativa (*recte* dell'impossibilità di attuazione) per carenza della dedotta qualità promessa ex art. 1497 c.c., qualità integrante un difetto "materiale" (e non già un difetto "giuridico", tale da legittimare il ricorso all'art. 1489 c.c.).

Nondimeno, il fatto che la garanzia per difetto di qualità prevista dall'art. 1497 c.c. presupponga un contratto di vendita e non un semplice preliminare, stante che quest'ultimo ha per oggetto non un *dare*, ma un *facere* (l'obbligo di concludere un

contratto successivo e definitivo di compravendita), in ordine al quale le garanzie per vizi e mancanza di qualità non trovano giustificazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 477 del 14/01/2010; Sez. 2, Sentenza n. 16969 del 17/08/2005; Sez. 2, Sentenza n. 222 del 24/01/1973; Sez. 3, Sentenza n. 896 del 21/03/1968), non impediva affatto che il promissario acquirente potesse invocare – come, in effetti, ha invocato – la risoluzione per inadempimento secondo la norma generale di cui all’art. 1453 c.c., alla stregua del richiamato difetto (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8200 del 22/07/1993; Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 14/11/1988; Sez. 2, Sentenza n. 4338 del 20/07/1979; Sez. 2, Sentenza n. 52 del 10/01/1976; Sez. 1, Sentenza n. 4081 del 30/12/1968).

4.1.2.– In secondo luogo, le “qualità promesse” che legittimano l’azione di risoluzione della compravendita ai sensi dell’art. 1497 c.c. comprendono tutte le qualità che siano state contrattate sia in modo esplicito, secondo la lettera del contratto, sia in modo implicito, secondo la sua interpretazione logica (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 545 del 21/02/1966); può trattarsi naturalmente sia di qualità varie, secondo le esigenze o il gusto del compratore, sia di qualità più o meno importanti, più o meno utili o puramente di forma. Oppure ancora può trattarsi di qualità essenziali per l’uso, uso che non sia stato specificato nel contratto o che, seppure indicato in contratto, non rientri nella comune esperienza (con la conseguente atipicità o particolarità di tali qualità), altrimenti si tratterebbe di “qualità essenziali” secondo l’ulteriore locuzione di cui all’art. 1497 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4657 del 08/05/1998; Sez. 2, Sentenza n. 6240 del

04/06/1993; Sez. 2, Sentenza n. 5257 del 15/11/1978; Sez. 3, Sentenza n. 3133 del 26/09/1969).

Ora, poiché le qualità obiettivamente non essenziali possono essere promesse ai sensi dell'art. 1497 c.c., in tal caso esse assumono, nella funzione economica del contratto, sia pure soltanto per volere dei contraenti, un carattere di essenzialità, che è di per sé stesso incompatibile con la tollerabilità della mancanza (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 556 del 13/03/1964).

Nella fattispecie, è stato adeguatamente argomentato dalla Corte distrettuale che il promissario acquirente si era indotto alla stipula del preliminare in ragione della specifica prospettazione della qualità promessa, rappresentata dal fatto che i due gruppi di fondi costituissero un compendio unitario; il che non era – secondo le pacifiche risultanze in atti –, atteso che tra i due gruppi di fondi si frapponeva la particella n. 67, di proprietà di terzi.

In aggiunta, la pronuncia d'appello ha specificato che la frammentazione di un compendio concepito come unitario era particolarmente apprezzabile e incideva in misura affatto trascurabile sulle modalità di godimento delle due frazioni, ponendo, tra l'altro, problemi di accesso e di servitù da costituire. Sicché la contiguità tra i fondi, anche in termini funzionali, ineriva – nella specie – alla stessa finalità per la quale si era addivenuti alla stipula del preliminare.

Le riportate dichiarazioni del notaio rogante suffragano tale ricostruzione (in ordine alla non contiguità dei fondi), benché (quanto alla generica disponibilità manifestata a inserire nel rogito anche la particella n. 67, in forza di un ipotetico potere di

fatto attuato dai promittenti venditori, tale da legittimarne l'acquisto a titolo originario per usucapione) non sia nullo l'acquisto della proprietà di un immobile sul quale il venditore dichiara di avere esercitato il possesso per un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 32709 del 16/12/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 7853 del 29/03/2018; Sez. 2, Sentenza n. 2485 del 05/02/2007; *contra* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9884 del 12/11/1996).

Non si vede perché la vendita avrebbe potuto estendersi anche a tale particella (non indicata nel preliminare), se non nella prospettiva di garantire la suddetta contiguità, come promessa.

Del resto, l'apprezzamento del giudice del merito, che, interpretando una dichiarazione negoziale del venditore, la ritenga promessa di qualità del bene venduto, si risolve in una valutazione di fatto non sindacabile in sede di legittimità, se sorretta da motivazione immune da vizi logici (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6344 del 28/11/1981), come nella specie.

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

Non vi è luogo a provvedere sulle spese e compensi di lite, poiché la controparte dei ricorrenti soccombenti è rimasta intimata.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei 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 della Corte di Cassazione, in data 21 gennaio 2026.

La Presidente
Linalisa Cavallino