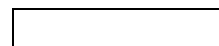


Civile Ord. Sez. 2 Num. 449 Anno 2026

Presidente: CAVALLINO LINALISA

Relatore: MASSAFRA ANNACHIARA

Data pubblicazione: 08/01/2026



## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 179/2021 R.G. proposto da:

rappresentato e difeso dall'avvocato GIULIO TARSITANO

-ricorrente-

contro

rappresentato e difeso dall'avvocato

LAURA CARRATELLI

-controricorrente-

nonché contro

-intimata-

avverso la sentenza della Corte d'appello di CATANZARO n. 409/2020 depositata il 27/04/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/12/2025 dal Consigliere ANNACHIARA MASSAFRA.

### FATTI DI CAUSA

1. La sentenza impugnata ha considerato, quale antefatto di causa, che \_\_\_\_\_, qualificatosi procuratore dello zio che

viveva negli USA conclude un contratto preliminare di vendita con effetti anticipati con in data 10.1.1989, avente a oggetto un fabbricato per civile abitazione con terreno circostante in Fiumefreddo Bruzio. Alla stipula il promissario acquirente ebbe immediata disponibilità del bene e versò il prezzo pattuito per l'acquisto nella sua interezza e successivamente lamentò una differenza di superficie tra quella promessa e quella nella reale titolarità del venditore, tanto da dover acquistare la porzione "mancante" da altro soggetto. Per tale ragione convenne in giudizio , in qualità di procuratore di ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c., lamentando anche la vendita un bene parzialmente d'altri, con contestuale richiesta di risarcimento del danno e di riduzione del prezzo.

Il Tribunale di Paola dichiarò il difetto di legittimazione passiva di , quale rappresentante di , e lo condannò in proprio, ex art. 1398 c.c., al risarcimento del danno sofferto da . La Corte d'appello riformò parzialmente la decisione di primo grado, dichiarando inammissibile la domanda di risarcimento del danno ex art. 1398 c.c., per essere stata tardivamente proposta.

Successivamente a tale statuizione della Corte d'appello, citò avanti il Tribunale di Cosenza , per ottenere la risoluzione del contratto preliminare stipulato dal *falsus procurator* per grave inadempimento del promittente acquirente, al fine di ottenere la restituzione del bene, oltre il risarcimento del danno per il mancato godimento dal 10.1.1989.

eccepì l'inammissibilità della domanda atteso che, all'esito del precedente giudizio, la scrittura privata vincolava esclusivamente il *falsus procurator*.

Nel giudizio venne chiamato, ex art. 106 c.p.c.,  
e fu espletata una consulenza tecnica d'ufficio.

Il Tribunale di Cosenza con sentenza n. 1827/2014 deposita il 24-10-2014 accolse la domanda dell'attore, dichiarò risolto per inadempimento del convenuto il contratto preliminare di compravendita e condannò il convenuto stesso all'immediato rilascio dell'immobile, riconoscendogli al contempo euro 55.516,00 -somma versata per la vendita- con gli interessi legali e condannandolo al pagamento di euro 81.151,94 a titolo di spese occorrenti per il ripristino dell'immobile, nonché di euro 29.800,00 a titolo di indennità di occupazione.

Avverso la sentenza interpose appello, che fu respinto dalla Corte d'appello di Catanzaro con sentenza n. 409/2020 depositata il 27-4-2020.

La Corte d'appello escluse che la decisione di primo grado avesse errato nel non riconoscere il passaggio in giudicato della pronuncia sulla carenza di legittimazione passiva di , osservando che si trattava di giudizi differenti, per oggetto e soggetti (nel primo il *falsus procurator* , nel secondo in persona), e che pertanto non si poneva alcun problema di violazione del giudicato.

La sentenza accertò il grave inadempimento di per non aver stipulato l'atto pubblico in ragione del fatto che la superficie del terreno consegnato sarebbe stata inferiore a quanto pattuito, in quanto circostanza risultata destituita di fondamento; confermò la qualificazione del contratto quale preliminare con effetti anticipati, escludendo pertanto che in capo al promissario acquirente potesse configurarsi il possesso del bene.

Confermò, infine, che nella specie fosse dovuto il rimborso delle spese necessarie per il ripristino dei luoghi, richiamando Cass. n. 30594/2017,

nonché evidenziando come le modifiche effettuate non fossero state in alcun modo autorizzate.

2. Avverso la sentenza \_\_\_\_\_ ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi.

Ha resistito con controricorso \_\_\_\_\_, mentre \_\_\_\_\_, erede di \_\_\_\_\_, è rimasta intimata.

In prossimità dell'udienza le parti hanno depositato memoria illustrativa e all'esito della camera di consiglio del 10-12-2025 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Preliminarmente deve osservarsi che non risulta in atti la prova della notifica del ricorso a \_\_\_\_\_, quale erede di \_\_\_\_\_; tuttavia, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte intesa alla valorizzazione del principio della ragionevole durata del processo, in considerazione dell'esito del ricorso, la circostanza non comporta ulteriori adempimenti (Cass. Sez. U. n. 6826/2010 e successive pronunce conformi, tra cui, da ultimo, Cass. n. 11825/2025).

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

Il ricorrente ritiene, riproponendo in questa sede la doglianza formulata al giudice di merito, che \_\_\_\_\_ non avrebbe interesse a chiedere la risoluzione del contratto preliminare, per non essere parte dell'accordo intervenuto tra il nipote e \_\_\_\_\_, essendo passata in giudicato la statuizione del difetto di legittimazione nel giudizio avente a oggetto la domanda ex art. 2932 c.c. del nipote *falsus procurator* \_\_\_\_\_.

2.1. Il motivo è infondato.

Il negozio concluso *dal falsus procurator* o da chi abbia superato i limiti delle facoltà conferitegli dal *dominus* non è nullo, ma privo di efficacia, e tale inefficacia non è rilevabile d'ufficio ma solo su eccezione dello pseudo

rappresentato (Cass. n. 24643/2014, Cass. n. 2860/2008, Cass. n. 3872/2004).

Nella fattispecie, nel giudizio che ha preceduto la sentenza oggi impugnata è stato dichiarato il difetto di legittimazione passiva di [redacted] in relazione alla domanda proposta ex art. 2932 c.c. ed è stata dichiarata inammissibile la domanda di risarcimento del danno ex 1398 c.c. perché nuova. Nulla è stato statuito quanto alla validità o meno del contratto preliminare, né sono state emesse altre statuizioni che incidano sul presente giudizio.

Invece, ha agito in questa causa il falso rappresentato [redacted] il quale, con la propria domanda, dopo aver dichiarato di voler stipulare il definitivo (e dopo aver ratificato l'operato del nipote *falsus procurator*), a fronte del rifiuto del promissario acquirente [redacted] ha chiesto di risolvere il contratto, per rientrare in possesso dell'edificio detenuto *sine titulo* dall'odierno ricorrente. Secondo quanto accertato dalla sentenza impugnata, in data 9.9.1998 [redacted] i invitava [redacted] a ratificare l'operato del nipote e in data 27.10.1998 questi si dichiarava disponibile alla stipula dell'atto pubblico, così come faceva più volte anche successivamente. Quindi, coglie nel segno il controricorrente, nell'evidenziare la mancata impugnazione della statuizione della sentenza impugnata, laddove ha riconosciuto che la ratifica dell'operato del *falsus procurator* era intervenuta ben prima del 2006.

3. Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1141 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. e per omesso esame circa un fatto che è stato oggetto di discussione tra parti ex 360, comma 1, n. 5 c.p.c.

3.1. Il motivo, nella parte in cui denuncia un omesso esame ex art. 360, co.1, n. 5 c.p.c. è inammissibile ex art. 348-ter, co.5, cod. proc. civ. da applicare *ratione temporis*, perché si è al cospetto di una cd. doppia

conforme e in tal caso è onere del ricorrente, non soddisfatto nella specie, indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e di rigetto dell'appello, dimostrando che sono tra loro diverse (Cass. n. 5947/2023, Cass. n. 26774/2016, per tutte).

Il motivo è infondato laddove il ricorrente deduce di avere sostenuto che l'originaria detenzione dell'immobile si sarebbe poi trasformata in possesso e i lavori sarebbero stati eseguiti dal possessore in buona fede.

Si deve rimarcare che l'interversione idonea a trasformare la detenzione in possesso non può avvenire mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in uno o più atti esterni, sebbene non riconducibili a tipi determinati, dai quali sia consentito desumere la modificata relazione di fatto con la cosa detenuta in opposizione al possessore; l'interversione del possesso può anche realizzarsi mediante il compimento di attività materiali in grado di manifestare inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso esclusivamente *nomine proprio*, ma richiede sempre -ove il mutamento del titolo non derivi da causa proveniente da un terzo- che l'opposizione risulti inconfondibilmente rivolta contro il possessore e cioè contro colui per conto del quale la cosa era detenuta; ciò, in modo da rendere esteriormente riconoscibile all'avente diritto che il detentore ha cessato di possedere *nomine alieno* e che intende sostituire al preesistente proposito di subordinare il proprio potere a quello altrui, l'*animus* di vantare per sé il diritto esercitato, convertendo così in possesso la detenzione precedentemente esercitata (Cass. n. 4404/2006; Cass. n. 21252/2007). Tale interversione, che, come detto, deve essere rivolta specificamente contro il possessore, può tradursi in atti materiali, purché da essi possa riconoscersi il carattere di una concreta opposizione all'esercizio del possesso da parte del possessore medesimo, manifestando inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso in nome e per contro proprio (Cass. n. 6237/2010; Cass. n. 2392/2009; Cass. n.

5487/2002). Per quanto specificamente interessa nella fattispecie, si deve richiamare il risalente insegnamento della Suprema Corte (Cass. n. 1446/1978 e da ultimo ribadito da Cass. n. 20688/2020), secondo il quale i lavori di riparazione e di modifica dell'immobile posti in essere dal detentore non possono essere identificati come un'opposizione inequivocabilmente rivolta contro il possessore, e quindi dar luogo alla interversione del possesso, quando dalla prova assunta non sia dato desumere con certezza che i lavori medesimi possano essere riferiti all'iniziativa esclusiva del detentore; ciò perché l'interversione del possesso -pur potendo realizzarsi mediante il compimento di attività materiali che manifestino inequivocabilmente l'intenzione di esercitare il possesso esclusivamente *nomine proprio*- deve comunque potersi configurare come una opposizione sostanzialmente rivolta contro il possessore, e cioè contro colui per conto del quale la cosa è detenuta.

Quindi, rimanendo fermo l'accertamento in fatto di esclusiva competenza del giudice di merito in ragione dell'inammissibilità del motivo proposto ex art. 360, co. 1, n. 5 c.p.c., risulta insuperabile il dato che non siano state accertate in causa condotte idonee a integrare l'interversione del possesso nei termini sopra esposti.

4. Con il terzo motivo si denuncia la violazione dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985, dell'art. 46 della legge n. 380 del 2001 e violazione dell'art. 1453 c.c. in relazione all' art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

4.1. Il motivo è inammissibile perché la censura è nuova, non risultando dalla sentenza i fatti sui quali si fondano gli argomenti del ricorrente, né avendo il ricorrente dimostrato di avere posto in precedenza le relative questioni, che la sentenza impugnata non tratta.

Deve essere data continuità al principio secondo il quale, qualora nel ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente deve, a pena di inammissibilità della censura, non solo allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice

di merito, ma anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente ciò sia avvenuto; questo, al fine di consentire alla Corte di verificare *ex actis* l'esattezza dell'affermazione, giacché i motivi di ricorso devono investire questioni già comprese nel *thema decidendum* del giudizio di appello, essendo preclusa alle parti, in sede di legittimità, la prospettazione di questioni o temi di indagine nuovi, non trattati nella fase di merito né rilevabili d'ufficio (Cass. n. 20694/2018, Cass. n. 15430/2018, Cass. n. 23675/2013).

5. Con il quarto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1803, comma 2, c.c. per aver la Corte d'appello confermato le statuizioni con le quali si stabiliva il pagamento delle spese di occupazione e si disponeva il rimborso delle spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

Il ricorrente sostiene che, poiché nel contratto la detenzione del bene viene trasferita a titolo di comodato e il comodato è essenzialmente gratuito, nulla sarebbe dovuto per l'uso del bene.

5.1. Il motivo è infondato.

E' già stato enunciato il principio secondo il quale la promessa di vendita di un immobile con consegna anticipata integra un contratto misto, la cui causa è data dalla fusione delle cause di due contratti tipici, il preliminare di compravendita e il comodato precario; pertanto, stante l'unitarietà funzionale che contraddistingue il collegamento negoziale, tale contratto trova la sua disciplina giuridica in quella prevalente del preliminare di compravendita, con conseguente applicazione degli effetti restitutori ex art. 1458 c.c. (Cass. n. 5891/2024). In termini analoghi, è stato evidenziato che nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si realizza un'anticipazione degli effetti traslativi, fondandosi la disponibilità conseguita dal promissario acquirente sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di

effetti meramente obbligatori, sicché la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile *ad usucapionem*, ove non sia dimostrata una *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 c.c. (Cass. n. 5211/2016).

Ciò premesso, la decisione del giudice di merito è conforme alla giurisprudenza della Suprema Corte secondo la quale l'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute, rimaste prive di causa, secondo i principi della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c.; ciò implica che il promissario acquirente che abbia ottenuto la consegna e la detenzione anticipate del bene promesso in vendita debba non solo restituirlo al promittente alienante, ma anche corrispondere a quest'ultimo i frutti per l'anticipato godimento dello stesso (Cass. n. 10145/2025, Cass. n. 35280/2022, Cass. n. 6575/2017).

6. In conclusione il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

Stante il rigetto del ricorso, deve attestarsi, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115 del 2002, la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore del controricorrente, che liquida in € 5.500,00 per compensi, oltre a € 200,00 per esborsi, al 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115/2002 sussistono i presupposti per il versamento da parte del ricorrente di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 10.12.2025

La Presidente  
Linalisa Cavallino