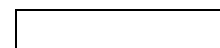


Civile Sent. Sez. 2 Num. 6381 Anno 2026

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: CAPONI REMO

Data pubblicazione: 18/03/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6465/2023 R.G. proposto da:

, difesa dell'avvocato

-ricorrente-

contro

-intimati-

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO ROMA n. 5904/2022
depositata il 27/09/2022.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
27/01/2026 dal Consigliere REMO CAPONI.

Udito l'avvocato _____ per la ricorrente.

Udite le osservazioni del Sostituto P.G., CARMELO CELENTANO, che
ha concluso per l'accoglimento del secondo motivo di ricorso e
l'inammissibilità dei restanti.

FATTI DI CAUSA

Nel 2010 [redacted] conveniva [redacted] e [redacted] dinanzi al Tribunale di Roma per ottenere il trasferimento ex art. 2932 c.c. di un appartamento in Anzio, previo pagamento del saldo del prezzo attraverso compensazione con il risarcimento dei danni.

A sostegno della domanda esponeva i seguenti fatti:

Il 15/05/2009 [redacted] proponeva per iscritto di acquistare un appartamento in Anzio al prezzo di € 195.000 e consegnava alla futura venditrice [redacted] un assegno di € 15.000. Il 02/06/2009 le parti sottoscrivevano un primo preliminare: la promittente venditrice si dichiarava proprietaria esclusiva, immetteva l'acquirente nel possesso dell'immobile e incassava ulteriori somme di acconto. La scadenza per il rogito era fissata entro il 30 ottobre 2009. Nell'agosto 2009 era sottoscritto un secondo preliminare, cui partecipava anche la figlia della venditrice, [redacted]. Emergeva infatti che la figlia era proprietaria di un quarto del bene in quanto erede del padre ([redacted] marito della venditrice). Nel frattempo l'acquirente versava, mediante tre assegni, un'ulteriore somma di € 31.111,26, per un totale di € 72.111,26. Il 30/07/2009 la madre vendeva alla figlia un diverso immobile in Roma per € 380.000; inoltre, costituiva in favore di una società terza (Comifin s.p.a.) un'ipoteca volontaria di € 295.000 sull'appartamento di Anzio oggetto dei preliminari. Per il definitivo le parti erano convocate dal notaio per il 17/12/2009, ma le venditrici non si presentavano.

L'acquirente proponeva altresì azione revocatoria in relazione alla vendita del 30/07/2009 tra la madre e la figlia.

Le venditrici aderivano alla domanda ex art. 2932 c.c., ma chiedevano il rigetto delle domande di risarcimento e di revocatoria. Il Tribunale rigettava tutte le domande.

La Corte di appello ha rigettato l'appello dell'attrice acquirente e confermato, con parziale diversa motivazione, la decisione di primo

grado. Sulla domanda ex art. 2932 c.c., la Corte territoriale ha ritenuto che l'offerta dell'acquirente non era stata formulata nei modi e nelle forme di legge, perché condizionata alla previa compensazione con i danni, e quindi inidonea. Ha considerato perciò irrilevante l'adesione delle venditrici alla domanda ex art. 2932 c.c. Sul risarcimento, l'appello è rigettato perché la parte non ha specificato il concreto danno subito, avendo comunque il possesso del bene da tempo. Infine la Corte di appello ha confermato il rigetto della revocatoria ex art. 2901 c.c., per difetto dei presupposti, in particolare per difetto dell'esistenza di una ragione di credito in capo all'acquirente.

Ricorre in cassazione la promissaria acquirente con sette motivi, illustrati da memoria. Rimangono intimiate le venditrici. Il Sostituto P. G. ha depositato osservazioni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Per evidenti ragioni di priorità logica, è da esaminare per primo il secondo motivo di ricorso, con il quale si denuncia violazione dell'art. 2932 c.c. Si censura che la Corte di appello abbia escluso l'applicabilità dell'art. 2932 c.c. per difetto dell'offerta del residuo prezzo nei modi di legge, benché dalle conclusioni della ricorrente emergesse l'offerta del saldo e vi fosse l'adesione delle controparti alla domanda di trasferimento previo pagamento del saldo. Si deducono tre profili: i) non necessità, in casi come quello di specie, di un'offerta formale nei modi degli artt. 1208 ss. c.c. o 1220 c.c.; ii) in ogni caso, offerta contenuta nelle conclusioni; iii) erronea qualificazione come preliminari delle questioni relative all'inadempimento delle promittenti venditrici e della presenza della iscrizione pregiudizievole rispetto all'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. Si fa valere che in quest'ultimo caso la parte promissaria acquirente può chiedere che il giudice, con la pronuncia che tiene luogo del contratto non concluso, fissi condizioni e modalità

di versamento idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli.

Il motivo è fondato.

Come affermato dal P.M., è principio espresso da questa Corte in numerose occasioni quello secondo cui, quando le parti di un preliminare di vendita immobiliare hanno convenuto che il pagamento del prezzo debba essere effettuato alla stipulazione del definitivo, il requisito dell'offerta di cui all'art. 2932, comma 2, c.c. deve ritenersi soddisfatto con la proposizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, perché in essa necessariamente implicito, con la conseguenza che la sentenza produttrice degli effetti del contratto impone anche il pagamento del prezzo, quale condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia giudiziale (cfr. tra le altre Cass. 14372/2018).

Dinanzi a tale principio non rileva che nel caso in esame la promissaria acquirente abbia aggiunto alla propria offerta la richiesta di compensare il proprio debito del saldo del prezzo con il credito al risarcimento dei danni da lei lamentati, poiché ciò concerne un profilo ulteriore (relativo alle modalità di corresponsione del saldo del prezzo) e successivo rispetto al sorgere dell'obbligo di pagamento che è collegato all'accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. Pertanto, nel ritenere l'offerta della promissaria acquirente inadeguata perché subordinata alla previa compensazione con i danni, la Corte territoriale ha erroneamente invertito la sequenza degli effetti giuridici chiamati a prodursi nella fattispecie.

2. – L'accoglimento del secondo motivo determina l'assorbimento del primo motivo, con cui si denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 101 co. 2 c.p.c., per avere la Corte di appello rilevato d'ufficio, solo in decisione, l'inidoneità dell'offerta ex art. 2932 c.c., senza assegnare termine per memorie.

3. - Il terzo motivo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 111 co. 6 Cost. e 132 co. 2 n. 4 c.p.c. Si fa valere che la motivazione è apparente o perplessa sul rigetto del motivo risarcitorio, con contrasto irriducibile tra affermazioni e carenza dei necessari passaggi argomentativi, che non raggiungono quindi il minimo costituzionale.

Il terzo motivo è infondato.

Il sindacato di legittimità sulla motivazione, a seguito della riformulazione dell'art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c., è circoscritto in effetti alla verifica del rispetto del minimo costituzionale richiesto dall'art. 111 co. 6 Cost. Tale minimo è violato soltanto quando la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente (sulla cui nozione si rinvia a Cass. SU 2767/2023, in motivazione), ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, oppure risulti perplessa e obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata (fondamentale sul punto Cass. SU n. 8053/2014, confermata dalla giurisprudenza successiva). Esula dal perimetro del sindacato ogni rilievo attinente alla mera insufficienza o contraddittorietà logica della motivazione.

Nel caso in esame, la motivazione della Corte territoriale non è apparente, poiché consente di ricostruire l'iter logico seguito per pervenire al rigetto della domanda risarcitoria: il giudice di appello ha rilevato che l'appellante non aveva contrastato l'affermazione del Tribunale secondo cui non era stato indicato l'an del danno dedotto, nonostante il possesso del bene da tempo, e ha precisato che tale espressione doveva intendersi nel senso che non era stato specificato quale concreto pregiudizio fosse stato sofferto a causa della mancata conclusione del definitivo. La ratio decidendi è dunque identificabile: la domanda risarcitoria è stata rigettata per difetto di allegazione specifica del danno. La presunta contraddizione tra an e quantum, su cui insiste il ricorrente, non integra un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, bensì richiede solo una

chiarificazione interpretativa: la Corte territoriale ha spiegato appunto che l'espressione del Tribunale (mancata indicazione dell'an) alludeva alla mancata specificazione del concreto pregiudizio subito.

4. - Il quarto motivo denuncia omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c. Si censura che la Corte ha affermato che l'appellante non ha indicato l'an del dedotto danno, benché tale indicazione fosse stata compiuta nell'atto di appello.

Il motivo è inammissibile per il principio della cd. *doppia conforme* (cfr. art. 360 penultimo comma cpc applicabile ratione temporis al ricorso notificato dopo il 1.1.2023).

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, nell'ipotesi di "doppia conforme", prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c., il ricorso per cassazione proposto per il motivo di cui al n. 5) dell'art. 360 c.p.c. è inammissibile se non indica le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (tra le varie, Sez. 3 - , Ordinanza n. 5947 del 28/02/2023; Sez. 1 - , Sentenza n. 26774 del 22/12/2016).

Nel caso in esame, tale indicazione non si rinviene nell'illustrazione de motivo e quindi l'esame del Collegio si arresta necessariamente.

5. - Il quinto motivo denuncia violazione degli artt. 1223 e 1226 c.c., in combinato disposto con l'art. 2932 c.c. Si fa valere che la Corte ha rigettato la domanda risarcitoria per insufficienza di prova, senza considerare, in presenza di mancata stipula del definitivo e iscrizione di ipoteca imputabile ai venditori, la sussistenza del danno in re ipsa o, comunque, la sua liquidazione equitativa.

Il quinto motivo è infondato.

Il profilo del danno da mancata stipula del contratto definitivo è assorbito dall'accoglimento del secondo motivo. Quanto all'iscrizione della ipoteca imputabile ai venditori spetterà al giudice di fissare le

condizioni e modalità di versamento del prezzo idonee ad assicurare l'acquisto del bene libero da vincoli (cfr. Cass. 8442/2024). Quanto al dedotto mancato godimento del bene, la censura è infondata perché (come si è scritto nel narrare i fatti di causa) è stato accertato che la ricorrente era stata immessa nel possesso del bene.

6. - Il sesto motivo denuncia violazione dell'art. 2901 c.c. In particolare, si censura che la Corte territoriale abbia erroneamente rigettato l'azione revocatoria: (a) per non aver la ricorrente dimostrato l'esistenza di un credito anche nei confronti della terza avente causa; (b) per aver individuato quale credito a tutela del quale agire quello alla restituzione delle somme versate in esecuzione del preliminare, anziché quello litigioso al risarcimento del danno da inadempimento.

Il sesto motivo è infondato.

La Corte territoriale ha rigettato la domanda revocatoria rilevando che la ricorrente non aveva dimostrato la sussistenza dei necessari presupposti per l'applicazione del citato art. 2901 c.c. e innanzitutto dell'esistenza di una sua ragione di credito. Orbene, tale accertamento si salda logicamente con il rigetto della domanda risarcitoria pronunciato nello stesso contesto decisorio: se il credito al risarcimento del danno — posto a fondamento dell'azione pauliana — è stato negato nel merito dalla sentenza impugnata, viene meno il presupposto oggettivo dell'azione revocatoria.

7. - Il settimo motivo denuncia omesso esame di fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti. Si fa valere che la Corte ha fondato il rigetto della revocatoria sulla mancanza di una domanda di restituzione delle somme omettendo l'esame del fatto decisivo che la domanda di credito era risarcitoria e come tale discussa in entrambi i gradi.

Il settimo motivo è inammissibile perché ricorre l'ipotesi della doppia pronuncia conforme. La Corte territoriale ha espressamente condiviso la decisione del Tribunale sul rigetto della domanda

revocatoria, rilevando che il primo giudice aveva correttamente respinto la relativa domanda. Il ricorrente ancora una volta non ha indicato, come sarebbe stato suo onere, le diverse ragioni di fatto eventualmente poste a fondamento delle due decisioni conformi.

La cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto comporta il rinvio alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il primo motivo, rigetta i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, rinvia alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 27/01/2026.

L'Estensore
REMO CAPONI

Il Presidente
LORENZO ORILIA