ILCASO.it

Civile Sent. Sez. 2 Num. 16917 Anno 2026
Presidente: FALASCHI MILENA
Relatore: CAVALLARI DARIO
Data pubblicazione: 29/05/2026

Oggetto: risoluzione contratto

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 7437/2023 R.G. proposto da Ciancibello Celestino e Marianera Margherita, rappresentati e difesi dall'Avv. ;

- ricorrenti -

contro

Passarella Giovanni, rappresentato e difeso dall'Avv. ;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3641/2022 pubblicata il 17 maggio 2022.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 5 marzo 2026 dal Consigliere Dario Cavallari;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

lette e udite le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Celentano, che ha chiesto l'accoglimento dei primi due motivi, con assorbimento del terzo;

udito l'Avv. per le parti ricorrenti e l'Avv. per il controricorrente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato nel dicembre 1993 Giovanni Passarella, nella qualità di imprenditore edile, premesso di avere stipulato in data 27.04.1989 un preliminare di compravendita relativamente ad un appartamento sito in Campobasso, per il quale veniva pattuito il prezzo di £ 146.000.000, oltre IVA, di cui £ 50.000.000 versate a titolo di acconto sul prezzo alla sottoscrizione del preliminare e il resto da corrispondere secondo le previsioni contrattuali, ha convenuto in giudizio Celestino Ciancibello, quale promissario acquirente, e Margherita Marianera, quale coniuge del primo, in quanto immessa nel possesso dell'immobile, per farne accertare l'inadempimento, con condanna alla restituzione del bene.

Il Tribunale di Campobasso - costituito il Ciancibello, che oltre a resistere, svolgeva anche domanda riconvenzionale per la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promittente venditore - con sentenza depositata il 22 ottobre 2002, ha rigettato sia la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare di compravendita dell'immobile e di restituzione dello stesso, avanzata da Passarella Giovanni, sia la domanda riconvenzionale del Ciancibello (rimasta contumace la Marianera).

Con sentenza depositata l'8 febbraio 2005 la Corte di appello di Campobasso, in parziale riforma della sentenza di primo grado, respinto l'appello principale del Passarella, accogliendo le istanze del Ciancibello, qualificate come appello incidentale, ha risolto il contratto per inadempimento del Passarella, condannandolo a restituire al promissario acquirente gli acconti ricevuti, quantificati in € 57.491,00 oltre interessi, nonché a rimborsare le spese legali alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Marianera (costituitasi in sede di gravame), compensando per intero quelle tra l'appellante e l'appellato Ciancibello.

Avverso quest'ultima decisione il Passarella ha proposto ricorso per cassazione, corredato da quattro doglianze.

La Corte di cassazione, con sentenza n. 5043 del 1° marzo 2012, ha accolto parzialmente il ricorso (così pronunciando «Accoglie per quanto di ragione il primo ed il terzo motivo del ricorso; dichiara inammissibili il secondo ed il quarto motivo…»), con rinvio alla Corte d'Appello di L'Aquila, rilevando che con il primo motivo il Passarella si era doluto della qualificazione quale appello incidentale delle difese del Ciancibello, il quale si era limitato a resistere all'appello evocando i propri precedenti scritti defensionali, con la conseguenza che la corte territoriale aveva deciso *ultra petita*; del pari con il terzo motivo era dedotta l'erronea interpretazione della domanda attorea, con la quale erano stati azionati due titoli: quello contrattuale nei confronti del Ciancibello e quello dominicale verso la Marianera, che occupava senza titolo opponibile il manufatto, domanda quest'ultima non esaminata dal giudice del merito.

La Corte di appello di L'Aquila, in sede di giudizio di rinvio, in parziale accoglimento dell'appello del Passarella, ha condannato la Marianera a restituire l'immobile e, dichiarate inammissibili le restanti domande, ha compensato per intero fra le parti le spese legali di tutti i gradi del giudizio.

Avverso quest'ultima decisione Ciancibello Celestino e Marianera Margherita hanno proposto nuovo ricorso per cassazione, resistito dal Passarella che ha articolato anche ricorso incidentale.

La Corte di cassazione, con sentenza n. 654 del 2017, ha accolto il ricorso principale e quello incidentale, cassando con rinvio.

Per l'esattezza, la Suprema Corte ha ritenuto: in accoglimento del primo motivo di ricorso principale, che fosse ormai estranea all'oggetto del giudizio ogni questione relativa alla risoluzione del contratto per colpa; in accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, che fosse "lesiva del sinallagma la condanna alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

restituzione dell'immobile (sia pure rivolta alla Marianera, detentrice qualificata del Ciancibello), senza avere del pari previsto la restituzione della parte di prezzo versata, secondo la misura stimata di giustizia" dal Ciancibello stesso; in accoglimento dell'unico motivo del ricorso incidentale, che dovesse essere esaminata la richiesta di condanna al pagamento di somma pari ai canoni di locazione - quale manifestazione del diritto restitutorio conseguente alla risoluzione - avanzata dal Passarella. Ha rigettato, invece, il secondo motivo del ricorso principale, concernente la condanna della Marianera a restituire l'immobile.

Riassunto il giudizio, la Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 3641/2022, ha confermato la risoluzione del contratto preliminare, escludendo che fosse dipesa da colpa delle parti, con condanna della Marianera a rendere l'immobile e del Passarella a pagare al Ciancibello € 7.650,00.

Celestino Ciancibello e Margherita Marianera hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi, cui ha resistito Giovanni Passarella con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione per la pubblica udienza del 5-3-2026 e nei termini di cui all'art. 378 c.p.c. il Procuratore generale, nella persona del cons. Carmelo Celentano, ha depositato memoria con le sue conclusioni; anche le parti hanno depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 382 e 394 c.p.c., la falsa applicazione degli artt. 1353 e 1372 c.c., in relazione agli artt. 1362 ss. c.c., la violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, anche in relazione all'art. 118 disp. att. c.p.c., e la violazione dell'art. 112 c.p.c.

Impugnano la sentenza del giudice del rinvio per avere affermato, senza alcun esame sul punto, che "il contratto si è risolto senza colpa di entrambe le parti".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Osservano che l'accertamento della risoluzione del contratto per mutuo dissenso costituisce apprezzamento di fatto, esclusivamente rimesso al giudice di merito, impugnabile ove non motivato.

Sostengono che la mera contrapposizione di domande di risoluzione per inadempimento di un contratto non permetterebbe al giudice di ritenere sussistente la volontà delle parti di scioglierlo per mutuo dissenso e che non vi sarebbe stata né una volontà successiva delle parti tesa allo scioglimento del rapporto contrattuale né alcuno dei presupposti per pronunciare una risoluzione senza colpa.

Infine, prospettano che non sarebbe dovuto sfuggire alla corte territoriale che era stata chiesta l'esecuzione in forma specifica, con giudizio sospeso innanzi al Tribunale di Campobasso.

La censura è infondata.

Innanzitutto, si evidenzia che la Corte di cassazione, con la sentenza n. 654 del 2017, ha riconosciuto, a pagina 5, che sia il Passarella sia il Ciancibello avevano reciprocamente proposto delle domande di risoluzione. Ha affermato, inoltre, che "non risulta esservi statuizione di risoluzione per inadempimento di alcuna delle parti (…)" e che "Restano salvi gli effetti del sopraggiungere di un eventuale mutuo dissenso che sciolga il contratto".

Queste statuizioni, ormai vincolanti nel presente giudizio, palesano come le parti volessero sciogliersi dal contratto e che la corte territoriale ben poteva accertare l'esistenza di una risoluzione dell'accordo, purché non riferibile ad inadempimento imputabile.

Premesso ciò, si rileva che, secondo l'ormai consolidata giurisprudenza di legittimità, in presenza di reciproche domande di risoluzione contrattuale fondate da ciascuna parte sull'inadempimento dell'altra, il giudice che accerti l'inesistenza di singoli specifici addebiti, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto dell'impossibilità dell'esecuzione del contratto per effetto della scelta di entrambi i contraenti ex art. 1453, comma 2, c.c. e pronunciare, comunque, la risoluzione del contratto, con gli effetti di cui all'art. 1458 c.c.,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

essendo le due contrapposte manifestazioni di volontà dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale (Cass. Sez. 3, n. 13118 del 13 maggio 2024; Cass. Sez. 6-2, n. 19706 del 21 settembre 2020). Non vi è, pertanto, violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato allorché il giudice, qualificando giuridicamente in modo diverso rispetto alla prospettazione della parte i fatti da questa posti a fondamento della domanda, le attribuisca un bene della vita omogeneo, ma ridimensionato, rispetto a quello richiesto, sicché, proposte reciproche domande di risoluzione per inadempimento contrattuale, non pronunzia *ultra petita* il giudice che dichiari risolto il contratto per impossibilità sopravvenuta di esecuzione derivante dalle scelte risolutorie di entrambe le parti ex art. 1453, comma 2, c.c., ancorché le due contrapposte manifestazioni di volontà non configurino un mutuo consenso negoziale risolutorio (Cass. Sez. 3, n. 6675 del 19 marzo 2018).

Ne deriva che il giudice di appello ben poteva come, invero, ha fatto, dichiarare risolto il contratto in esame, a condizione che la causa non fosse l'inadempimento delle parti.

La giurisprudenza riportata palesa, quindi, come la corte d'appello abbia legittimamente reputato risolto il negozio "senza colpa di entrambe le parti" in presenza di due contrapposte domande di risoluzione per inadempimento (non accolte).

La sentenza, poi, è adeguatamente motivata sul punto della dichiarata risoluzione, in quanto richiama la pronuncia della corte di cassazione e valorizza, per sostenere la sua decisione, elementi presenti nell'ultimo arresto della Suprema Corte, ossia il fatto che era ormai passata in giudicato la condanna alla restituzione della *res* e la circostanza che, attesa detta condanna, si mostrasse lesiva del sinallagma la mancata previsione della "restituzione della parte prezzo versata".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Non può porsi, inoltre, un problema di requisiti formali della risoluzione, trovando la pronuncia in questione fondamento negli atti (scritti) processuali.

Priva di rilievo è, poi, la dedotta pendenza di una richiesta di esecuzione in forma specifica, con giudizio sospeso innanzi al Tribunale di Campobasso, non ponendosi neanche una questione di contrasto di giudicati.

2) Con il secondo motivo i ricorrenti prospettano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1372 c.c., in relazione agli artt. 1350, 1351 e 1362 ss., e degli artt. 2727 e 2729 c.c.

Ad avviso dei ricorrenti, non era individuabile alcuna dinamica logico-giuridica dalla quale emergesse il percorso argomentativo seguito dal giudice di merito a sostegno della sua dichiarazione di risoluzione senza colpa delle parti, anche sotto il profilo dell'indagine presuntiva. Inoltre, il mutuo dissenso avrebbe dovuto farsi per iscritto, concernendo un preliminare di compravendita immobiliare. Essendo necessario il ricorso alla forma scritta, non sarebbe stato ammissibile l'utilizzo di presunzioni.

La censura è infondata per le stesse ragioni che giustificano il rigetto del primo motivo, come sopra argomentate.

3) Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 382 e 394 c.p.c., degli artt. 1458 e 2033 c.c. in relazione agli artt. 1453 e 1463 c.c.

Sostengono che l'ultima decisione della Suprema Corte non avrebbe imposto di riconoscere il risarcimento del danno in favore del controricorrente e che, in assenza di una risoluzione per inadempimento, il Passarella non avrebbe avuto diritto al pagamento di una somma pari ai canoni di locazione a titolo di maggior danno subito.

Affermano che un'ipotetica risoluzione del contratto per mutuo dissenso (o per impossibilità sopravvenuta) avrebbe potuto avere effetto solo dalla data della pronunciata risoluzione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Rilevano che la consegna anticipata del bene avrebbe portato al sorgere di un contratto di comodato che avrebbe reso legittima l'occupazione dell'immobile.

La censura è fondata nei limiti che seguono.

La semplice esclusione del verificarsi di una risoluzione per inadempimento non può condurre al rigetto della domanda di pagamento di una somma parametrata all'importo dei canoni di locazione avanzata dal controricorrente. Infatti, al momento dell'avvenuta risoluzione del contratto (per causa diversa dall'inadempimento delle parti) era sorto l'obbligo del promissario acquirente di restituire al proprietario la *res*. Il ritardo, ingiustificato, nell'eseguire tale obbligo (nessuna giustificazione è stata addotta sul punto), non può non comportare il sorgere di un autonomo diritto risarcitorio del controricorrente, conseguente al mancato adempimento degli obblighi restitutori nati dall'avvenuta risoluzione. D'altronde, a siffatta risoluzione era conseguito anche il venire meno del correlato contratto di comodato.

Quanto alla decorrenza del diritto risarcitorio, si osserva che la sentenza n. 654 del 2017 della Corte di cassazione nulla dispone al riguardo e che la risoluzione del contratto per mutuo dissenso costituisce un caso di ritrattazione bilaterale del contratto con la conclusione di un nuovo negozio uguale e contrario a quello da risolvere. L'efficacia della risoluzione per mutuo dissenso, come avviene normalmente per ogni contratto, decorre *ex nunc*. Nei contratti ad esecuzione continuata o periodica la risoluzione per mutuo dissenso non pregiudica le prestazioni già eseguite (Cass. Sez. 3, n. 683 del 10 marzo 1966; Cass. Sez. 2, n. 4827 del 19 febbraio 2019). Più precisamente, l'efficacia del negozio di risoluzione per mutuo dissenso non può decorrere da un momento successivo alla sua stipulazione, attribuendo così efficacia ultrattiva al precedente contratto, in quanto ciò contraddirebbe l'essenza del negozio solutorio e la natura degli interessi che, in riferimento alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sua causa, esso è destinato a soddisfare (Cass. Sez. 3, n. 12476 dell'11 dicembre 1998).

Se ne ricava che gli effetti restitutori della risoluzione in esame non possono partire dalla stipulazione dell'originario preliminare, ma neppure dal passaggio in giudicato della sentenza che l'ha dichiarata. Il momento rilevante, in realtà, è quello del verificarsi dell'incontro delle volontà che ha condotto alla risoluzione, ossia dalla proposizione della richiesta risolutoria dell'originario convenuto, in risposta a quella dell'originario attore.

Nella specie, la corte territoriale ha calcolato l'importo spettante al Passarella prendendo in esame il periodo ricompreso tra la data della consegna dell'immobile (1° giugno 1991) e quella della restituzione dello stesso (17 aprile 2015).

Pertanto, non ha fatto corretta applicazione del principio sopra esposto, atteso che il giudizio è stato in origine introdotto nel dicembre 1993 e che la riconvenzionale del primo convenuto è stata di certo proposta successivamente.

I momenti rilevanti al fine di computare la somma dovuta al Passarella sono, quindi, la presentazione della riconvenzionale del Ciancibello nel procedimento di primo grado instaurato davanti al Tribunale di Campobasso e la restituzione della *res*. Alle relative date il giudice del rinvio dovrà fare riferimento per determinare il credito del Passarella, unico aspetto della presente vicenda che resta ancora da definire.

4) Il ricorso è accolto quanto al terzo motivo, rigettati il primo e il secondo.

La sentenza impugnata è cassata con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, la quale deciderà la causa nel merito, in applicazione dei seguenti principi di diritto:

«In presenza di reciproche domande di risoluzione contrattuale fondate da ciascuna parte sugli inadempimenti dell'altra, il giudice che accerti l'inesistenza di singoli specifici addebiti, non potendo pronunciare la risoluzione per colpa di taluna di esse, deve dare atto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'impossibilità dell'esecuzione del contratto per effetto della scelta di entrambi i contraenti ex art. 1453, comma 2, c.c. e pronunciare, comunque, la risoluzione del contratto, con gli effetti di cui all'art. 1458 c.c., essendo le due contrapposte manifestazioni di volontà dirette all'identico scopo dello scioglimento del rapporto negoziale. »;

«in tema di contratto preliminare di vendita immobiliare, la risoluzione dello stesso in ragione della proposizione di reciproche domande di risoluzione per inadempimento contrattuale, poi respinte dal giudice, decorre dal momento dell'introduzione dell'ultima di queste, dovendosi ritenere il requisito della forma scritta rispettato in ragione della presentazione di tali domande con le modalità previste in ambito processuale».

Il giudice del rinvio pronuncerà anche in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte,

accoglie il terzo motivo di ricorso, rigettati il primo e il secondo;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, la quale deciderà anche in ordine alle spese di lite di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione della Corte Suprema di Cassazione, il giorno 5 marzo 2026.

Il Consigliere estensore — **Il Presidente**

Dario Cavallari — **Milena Falaschi**

Corte di Cassazione - copia non ufficiale