

Sentenza

FATTI DI CAUSA

1. De.Ci. ha convenuto avanti il Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Pozzuoli, Sc.An., deducendo che aveva sottoscritto il 23-6-2006, presso agenzia immobiliare affiliata Tecnocasa, proposta di acquisto di unità immobiliari site in Monte di Procida, descritte nella proposta, e cinque giorni dopo aveva stipulato il contratto preliminare di compravendita; con scrittura privata integrativa del 28-2-2007 le parti avevano concordato di differire al 30-4-2007 la stipula del contratto definitivo inizialmente fissata per il 12-3-2007 e tale impegno era stato poi "nuovamente differito a data da fissarsi", in quanto il rogito sarebbe dovuto avvenire "entro l'erogazione del mutuo fondiario" a favore del promissario acquirente; egli era stato immesso nella detenzione dell'immobile e aveva corrisposto caparra confirmatoria e acconti per Euro 430.000,00, a fronte del prezzo pattuito in Euro 1.130.000,00. Ha anche dichiarato di avere appreso dalla relazione preliminare del 16-10-2007, redatta ai fini dell'istruzione della pratica per la concessione del mutuo, che il fabbricato promesso in vendita era stato realizzato in violazione della disciplina urbanistica e non era stato condonato; perciò ha chiesto la sospensione, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., delle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare fino alla definizione della pratica di condono.

Si è costituito il convenuto Sc.An., chiedendo in via preliminare la chiamata in causa della moglie dell'attore, Fe.Lu., con la quale l'attore era in regime di comunione dei beni; ha contestato le deduzioni dell'attore e ha chiesto che il contratto preliminare e gli accordi successivi fossero dichiarati risolti per inadempimento del promissario acquirente, e che l'attore fosse condannato al rilascio degli immobili e al risarcimento dei danni per il possesso illegittimamente mantenuto; ha chiesto, altresì, di essere autorizzato a trattenere la caparra. Con la stessa comparsa è intervenuta volontariamente Sc.Lu., sorella del promittente venditore e proprietaria dell'area di circa mq. 180 compresa nel preliminare, dando atto della propria disponibilità al trasferimento della proprietà di quell'area all'attore e associandosi per il resto alle domande riconvenzionali del convenuto.

Costituitasi anche la chiamata in causa Fe.Lu., nella prima memoria ex art. 183 co.6 cod. proc. civ. l'attore ha dichiarato di avere saputo, a seguito di accesso agli atti del Comune di Monte di Procida, che la domanda di condono edilizio non era stata coltivata con il deposito dei documenti richiesti dal Comune e doveva considerarsi improcedibile, con conseguente "assoluta incommerciabilità" dell'immobile oggetto del contratto preliminare; ha dichiarato perciò di esercitare il diritto di recedere dal contratto ex art. 1385 co. 2 cod. civ. e ha chiesto che il convenuto fosse condannato al pagamento in suo favore del doppio della caparra.

Con sentenza n. 8853/2015 depositata il 16-6-2015, il Tribunale di Napoli ha dichiarato inammissibile la domanda principale in quanto tardivamente proposta e ha rigettato le domande riconvenzionali.

De.Ci. ha proposto appello principale, Sc.An. e Sc.Lu. hanno proposto appello incidentale, ha proposto appello incidentale anche Fe.Lu.; è intervenuta volontariamente El.Im., moglie di Sc.An., in quanto divenuta proprietaria del complesso immobiliare, con eccezione dell'area di proprietà di Sc.Lu., in forza di atto del 7-10-2011, associandosi alla posizione del marito.

Con sentenza n. 479/2021 depositata il 9-2-2021, la Corte d'Appello di Napoli, per quanto ancora interessa nel giudizio di legittimità, dopo avere dichiarato l'ammissibilità dell'intervento di Sc.Lu. qualificato come intervento del successore nel diritto controverso, ha dichiarato ammissibile la modifica della domanda eseguita in primo grado da De.Ci. Procedendo perciò a esaminare quanto contestato dal promissario acquirente e premesso che il contratto preliminare non poteva ritenersi nullo per il fatto di avere a oggetto complesso immobiliare irregolare dal punto di vista urbanistico, la Corte d'Appello ha rilevato che dalla lettura del contratto preliminare stipulato il 28-6-2006 risultava che il promittente venditore aveva reso note al promissario acquirente le irregolarità urbanistiche dell'immobile e non aveva assunto alcun impegno di regolarizzare gli immobili prima della stipula del contratto definitivo; ha aggiunto che il mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria non impediva la valida stipula del contratto definitivo, perché ai sensi dell'art. 40 co. 2 legge n. 47/1985 era sufficiente l'allegazione della domanda di condono munita degli estremi dell'avvenuto pagamento delle prime due rate dell'oblazione. La Corte d'Appello ha rigettato anche la tesi del promissario acquirente secondo la quale gli immobili promessi in vendita non erano commerciabili alla data fissata per la conclusione del contratto definitivo e ciò perché non vi era alcun provvedimento di rigetto della domanda di concessione edilizia in sanatoria, ma vi erano le richieste di integrazione della documentazione di data 21-11-1994 e 18-

1-1999, la seconda delle quali contenente avvertimento che ai sensi dell'art. 39 co. 4 legge 724/1994 la mancata presentazione della documentazione avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda; ha, inoltre, rilevato che sulla pratica di condono si era formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 39 co. 4 legge n. 724/1994, in quanto la prima richiesta di integrazione della documentazione successiva alla data di entrata in vigore di quella legge era del 18-1-1999, allorché era già ampiamente decorso il termine stabilito per la formazione del silenzio assenso. Il giudice di secondo grado ha anche considerato che Sc.An. aveva depositato copia della concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 28-12-2012 e dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata il 18-12-2012, atti amministrativi che dimostravano che le irregolarità urbanistiche erano suscettibili di sanatoria ed evidenziavano l'attendibilità del parere pro veritate espresso il 26-11-2008 dal notaio Carannante. Di seguito ha esaminato la tesi del promissario acquirente, secondo la quale la stipula del contratto definitivo era stata subordinata all'erogazione in suo favore di mutuo fondiario, escludendo che le parti avessero previsto una condizione sospensiva che subordinasse l'efficacia del contratto alla concessione del mutuo e rilevando che, in ogni caso, nella scrittura integrativa del 28-2-2007 i contraenti avevano fissato la nuova data del rogito senza più fare alcun riferimento alla concessione del mutuo. Dichiarato che non potevano essere presi in considerazione gli inadempimenti attribuiti al promittente venditore dopo la maturazione del termine delle preclusioni assertive e probatorie e in particolare quelli relativi alla mancata cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ha anche rilevato che era stata documentata la cancellazione dell'ipoteca e del pignoramento; ha aggiunto che eventuali inesattezze contenute nella proposta di acquisto sottoscritta da De.Ci. il 23-6-2006 dovevano ritenersi emendate dalla successiva stipula del preliminare e comunque non vi era in quella proposta la sottoscrizione del promittente venditore che lo impegnasse, per cui della correttezza delle informazioni contenute in quella proposta poteva rispondere solo l'agente immobiliare.

Procedendo a esaminare la domanda del promittente venditore, la sentenza ha considerato che il promissario acquirente aveva eseguito il pagamento delle prime quattro rate per Euro 430.000,00, ma era stato inadempiente al pagamento della quinta rata avente a oggetto la cospicua somma di Euro 500.000,00 entro il 30-4-2007, perché ne aveva pagato solo una parte e, nonostante ne avesse l'obbligo, alla data di instaurazione del giudizio del 4-11-2007 non aveva ancora fissato l'appuntamento avanti al notaio per il rogito; ha dichiarato che l'inadempimento era grave, sia per la notevole entità della somma non pagata corrispondente a più del 35% del prezzo, sia per il lungo tempo trascorso, sia per il fatto che in attesa del rogito il promissario acquirente era stato immesso nel possesso degli immobili. Quindi, considerato che il promittente venditore, seppure avesse formalmente proposto domanda di risoluzione per inadempimento, aveva chiesto fin dall'atto introduttivo di essere autorizzato a trattenere la caparra confirmatoria e aveva formulato domanda di risarcimento dei danni diversi da quelli derivanti dall'inadempimento, ha dichiarato che la domanda doveva essere riqualficata ex art. 1385 co.2 cod. civ. e ha riconosciuto il diritto del promittente venditore di trattenere la somma percepita a titolo di caparra ammontante a Euro 430.000,00.

In ordine al risarcimento del danno per illegittima detenzione, la sentenza ha dichiarato che la relativa domanda del promittente venditore doveva essere accolta anche a fronte del riconoscimento del suo diritto a trattenere la caparra; ha riconosciuto l'importo complessivo di Euro 37.338,00, sulla base del valore locativo mensile determinato dal c.t.u., considerato il periodo di trentacinque mesi di occupazione illegittima decorrente da gennaio 2008, data di proposizione della domanda, fino a novembre 2010, data in cui il promissario acquirente e la moglie si erano trasferiti altrove.

2. Avverso la sentenza De.Ci. e Fe.Lu. hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di sei motivi.

Sc.An. ha resistito con controricorso. Con distinto controricorso di medesimo contenuto hanno resistito Sc.Lu. e El.Im.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione per la pubblica udienza del 27-11-2025 e nei termini di cui all'art. 378 cod. proc. civ. il Pubblico Ministero ha depositato memoria con le sue conclusioni e ha depositato memoria illustrativa la parte ricorrente.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, in considerazione delle modalità di redazione del ricorso, si impone il richiamo al principio, enunciato dalle Sezioni Unite, secondo il quale il ricorso per cassazione deve essere redatto in conformità ai principi di chiarezza e sinteticità espositiva, occorrendo che il ricorrente selezioni i profili di fatto e di diritto della vicenda sub iudice posti a fondamento delle doglianze proposte, in modo da offrire al giudice di legittimità una concisa rappresentazione dell'intera vicenda giudiziaria e delle questioni giuridiche prospettate e non risolte o risolte in maniera non condivisa, per poi esporre le ragioni delle critiche nell'ambito della tipologia dei vizi elencata dall'art. 360 cod. proc. civ.; con la conseguenza che l'inosservanza di tali doveri può condurre a declaratoria di inammissibilità

dell'impugnazione, quando si risolve in una esposizione oscura dei fatti di causa o pregiudichi l'intelligibilità delle censure mosse alla sentenza gravata, così violando i requisiti di contenuto-forma stabiliti dai nn. 3 e 4 dell'art. 366 cod. proc. civ. (Cass., Sez. U, 30-11-2021 n. 37552). Nella fattispecie il ricorso non ha mancanze nell'esposizione dei fatti di causa, ma risulta talvolta carente di chiarezza nell'esposizione dei motivi di impugnazione, in alcuni casi per la mancanza dei necessari collegamenti tra la lunga serie di disposizioni indicate nelle intitolazioni e le argomentazioni svolte nel corpo dei motivi, in altri casi per la successione di affermazioni prive, in vari punti, di esplicitazione dei nessi logici. Ciò comporta che si procederà alla disamina dei singoli motivi e delle deduzioni dei ricorrenti nei limiti di quanto è dato comprendere.

2. Il primo motivo di ricorso (da pag. 17 a pag. 46 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione dell'art. 101 c.p.c., degli artt. 115 e 116 c.p.c., dell'art. 1385 c.c., degli artt. 1453 e segg. c.c., degli artt. 1321 e segg. c.c., dell'art. 2702c.c., degli artt. 1362 e segg. c.c., dell'art. 1329c.c., degli artt. 2732 e segg. c.c., dell'art. 1351c.c. dell'art. 2697c.c., dell'art. 1176, della legge 28.2.1985 n. 47, della legge 23.12.1994n. 724 (in particolare del relativo art. 39), della legge 7.8.1990 n. 241 e del D.Lgs. n. 206/2005; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ed oggetto di discussione tra le parti; in relazione all'art. 360 c.p.c. nn. 3 e 5" e con esso i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per avere rigettato la loro domanda volta a dichiarare la legittimità del recesso dal contratto preliminare e volta a ottenere la restituzione del doppio della caparra. Per quanto è dato comprendere, i ricorrenti lamentano che la sentenza impugnata abbia ritenuto l'inadempimento del promissario acquirente facendo riferimento alle pattuizioni di cui alla scrittura privata del 28-6-2006 e alla conseguente ritenuta sua conoscenza delle condizioni urbanistiche dell'immobile, omettendo di esaminare il contenuto del preliminare di vendita concluso nella stessa data del 28-6-2006 in forza di sottoscrizione di "proposta d'acquisto immobiliare", nella quale si dava atto che il villino era conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente. Quindi non poteva ritenersi che il promissario acquirente fosse stato informato e avesse avuto piena conoscenza delle problematiche urbanistiche relative all'immobile, come ha ritenuto la sentenza impugnata. Aggiungono che non vi era prova -che spettava al promittente venditore fornire- della consegna al promissario acquirente dell'atto di provenienza dell'immobile, dal quale sarebbe stato possibile ricavare la natura abusiva dell'immobile; ad avviso dei ricorrenti la Corte d'Appello avrebbe dovuto applicare il criterio di cui all'art. 1370 cod. civ., preferendo in caso di dubbio la clausola più favorevole al promissario acquirente contenuta nel contratto preliminare di cui al "modulo Tecnocasa". Rilevano, altresì, che seppure fosse stata fornita la prova della consegna dell'atto di provenienza, da detto atto sarebbe emersa solo l'esistenza di una domanda di condono edilizio e non già che tale domanda era divenuta improcedibile per mancata integrazione documentale; lamentano che tale sopravvenuta improcedibilità della domanda di condono era stata taciuta nei contratti preliminari ed evidenziano che, stante all'epoca anche la mancata richiesta dei pareri ex art. 32 legge 28-2-1985 n. 47, necessari in quanto si trattava di abuso in zona sottoposta a vincoli paesaggistici, l'immobile promesso in vendita era assolutamente "incommerciabile", essendo irrilevante la concessione in sanatoria, successiva di oltre sei anni alla stipulazione del preliminare. Osservano che, nel contempo, la sentenza impugnata ha omesso di considerare che il promissario acquirente aveva sempre offerto la propria prestazione, che aveva legittimamente sospeso ex art. 1460 cod. civ., oltre ad avere offerto in primo grado un accordo, mentre la controparte era sempre stata in mala fede, tanto che aveva eseguito la cessione gratuita dell'immobile a favore della moglie, oggetto di revocatoria. Aggiungono che la sentenza impugnata, nell'esaminare la proposta di acquisto del 23-6-2006 e nell'escludere che la stessa fosse fonte di responsabilità per il promittente venditore, ha omesso di esaminare la successiva proposta del 28-6-2006, nella quale si dava atto espressamente della conformità urbanistica dell'immobile promesso in vendita. Di seguito rilevano che la conclusione della sentenza impugnata, in ordine alla formazione del silenzio-assenso in relazione della domanda di condono edilizio, è illegittima, sia perché assunta d'ufficio in violazione del principio del contraddittorio e del diritto di difesa, sia perché il silenzio-assenso si poteva formare solo nel caso in cui la domanda di condono fosse stata corredata di tutti i documenti richiesti ex lege, sia perché il silenzio-assenso in zona soggetta a vincolo paesaggistico, come nella fattispecie, richiedeva il rilascio del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico ex art. 35 co. 19 legge n. 47/1985. Lamentano anche che la sentenza abbia dichiarato che il promissario acquirente avesse contestato, entro il termine per la maturazione delle preclusioni assertive e probatorie, solo l'inadempimento relativo all'aver promesso in vendita immobile non commerciabile, perché nella prima memoria ex art. 183 co.6 cod. proc. civ. il promissario acquirente aveva contestato anche l'esistenza di ipoteca e pignoramento sull'immobile, esclusi nel contratto concluso sul modulo "Tecnocasa".

2.1. Il motivo è inammissibile laddove deduce l'omesso esame dei dati riferiti alla sottoscrizione del modulo nel quale si dava atto della regolarità urbanistica dell'immobile.

Al riguardo deve farsi applicazione del principio secondo il quale l'art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ. nella formulazione attuale prevede il vizio relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere

decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia); ne consegue che, nel rispetto delle previsioni degli artt. 366 co.1 n. 6 e 369 co. 2 n. 4 cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il fatto storico il cui esame sia stato omesso, il dato testuale o extratestuale da cui esso risulti esistente, il come e il quando tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua decisività, fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass., Sez. U, 7-4-2014 n. 8053; Cass. Sez. 2 29-10-2018 n. 27415).

La sentenza impugnata ha accertato in fatto (punto 2.7, da pag. 20) che il contratto preliminare concluso il 28-6-2006 dalle parti conteneva in più punti il riferimento agli abusi edilizi e ha escluso (punto 2.1, da pag. 28) la rilevanza di eventuali inesattezze della proposta di acquisto del 23-6-2006, in quanto emendate dalla successiva stipula del contratto preliminare del 28-6-2006 e peraltro da imputare solo all'agente immobiliare, perché nel modulo del 23-6-2006 non vi era sottoscrizione del proprietario. La sentenza non fa alcun riferimento al modulo sottoscritto il 28-6-2006 e la parte ricorrente non la censura sul punto nel rispetto dei principi sopra esposti, perché non indica in quali termini il fatto della sottoscrizione del modulo del 28-6-2006, che avrebbe comportato la conclusione di contratto preliminare e avente contenuto diverso da quello sottoscritto dalle parti nella stessa data del 28-6-2006, avrebbe dovuto essere decisiva; infatti, l'affermazione dei ricorrenti secondo la quale il contenuto del modulo sottoscritto il 28-6-2006 avrebbe dovuto prevalere sul contenuto del contratto preliminare sottoscritto dalle parti nella stessa data rimane questione relativa alla valutazione degli elementi istruttori. È del tutto inconferente anche il richiamo dei ricorrenti all'art. 1370 cod. civ., che pone un criterio di interpretazione del contenuto del contratto e perciò non può essere utilizzato per sostenere che le previsioni della proposta d'acquisto datata 28-6-2006 avrebbero dovuto prevalere su quelle del contratto preliminare concluso dalle parti.

Il motivo è inammissibile anche laddove sostiene la mancanza di prova della consegna al promissario acquirente del titolo di acquisto dell'immobile, dal quale risultava anche l'abuso edilizio. Infatti, il motivo sul punto è svolto in sostanza sostenendo che la Corte territoriale non avrebbe dovuto attribuire valenza probatoria alle dichiarazioni rese dalle parti nel contratto preliminare, laddove avevano dato atto che copia dell'atto di provenienza dell'immobile era stato consegnato al promissario acquirente, nonché sostenendo che dal contenuto di quell'atto non risultasse l'incomerciabilità del bene. Diversamente, la sentenza impugnata (pagg. 21 e 22) ha valorizzato la dichiarazione contenuta nel preliminare al fine di ritenere che l'atto di provenienza dell'immobile era stato consegnato al promissario acquirente e ha valorizzato il contenuto dell'atto di provenienza al fine di giungere alla conclusione che il promissario acquirente era stato posto a conoscenza degli abusi edilizi; quindi, ha eseguito un apprezzamento in fatto, che avrebbe potuto essere censurato soltanto nel rispetto del paradigma dell'art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ.

2.1.1. In ordine all'inadempimento imputato dai ricorrenti al promittente venditore per avere promesso in vendita un bene non commerciabile, le deduzioni svolte nel ricorso non colgono nel segno, in primo luogo perché basate sul presupposto di fatto che il promissario acquirente non fosse a conoscenza dell'abuso edilizio in quanto occultato dal promittente venditore; al contrario, la Corte d'Appello ha accertato in fatto, in termini che resistono al sindacato di legittimità, che l'esistenza dell'abuso edilizio era stato dichiarato nel contratto preliminare, per cui non sussiste il presupposto di fatto sul quale il ricorrente fonda l'esistenza dell'inadempimento del promittente venditore per non avere assolto ai suoi obblighi di informazione.

Del resto, come già esattamente rilevato dalla sentenza impugnata, è acquisito che la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 legge n. 47/1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trovi applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all'art. 40 co. 2 della medesima legge, in caso di immobili costruiti prima del 1-9-1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare (Cass. Sez. 2 7-3-2019 n. 6685; Cass. Sez. 3 21-9-2017 n. 21942). Ciò ulteriormente conferma che gli argomenti della parte ricorrente, se e in quanto volti a sostenere l'inadempimento del promittente venditore per il fatto di avere promesso in vendita un immobile affetto da abuso, non possono essere in alcun modo apprezzati; dal momento in cui è stato escluso in fatto dal giudice di merito, con pronuncia che resiste in questa sede, un qualche deficit informativo in capo al promittente venditore, il dato della promessa in vendita di immobile affetto da abuso, oltre a non incidere sulla validità del contratto preliminare, non è neppure elemento che in sé possa comportare l'inadempimento del promittente venditore.

Gli altri argomenti dei ricorrenti sono volti in sostanza a sostenere l'inadempimento del promittente venditore e, specularmente, a escludere l'inadempimento del promissario acquirente, per il fatto che la domanda di concessione

edilizia in sanatoria era improcedibile; perciò gli argomenti sono volti a criticare la sentenza impugnata che tale improcedibilità ha escluso, ritenendo che si fosse formato il silenzio-assenso sulla domanda medesima. Tutti gli argomenti sono inammissibili, in applicazione del principio secondo il quale, nel caso in cui la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte e autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione o comunque l'infondatezza di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, che, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della sentenza (Cass. Sez. 1 27-7-2017 n. 18641; Cass. Sez. 3 26-2-2024 n. 5102). Infatti, la sentenza non si è limitata ad affermare che sussistevano i presupposti del silenzio-assenso, ma ha anche accertato (da pag. 24) che la concessione edilizia in sanatoria e l'autorizzazione paesaggistica erano state depositate in corso di causa, il che dimostrava che le irregolarità urbanistiche segnalate dal promittente venditore erano suscettibili di sanatoria, oltre a dimostrare l'attendibilità del parere pro veritate espresso il 26-11-2008 dal notaio Carannante. Si tratta, all'evidenza, di argomenti sulla base dei quali la Corte d'Appello ha escluso l'inadempimento del promittente venditore, in quanto è risultato dimostrato che l'immobile promesso in vendita poteva essere oggetto di trasferimento di proprietà. L'unica deduzione dei ricorrenti, in ordine al fatto che non poteva rilevare la concessione edilizia in sanatoria emessa nel 2012, non è evidentemente idonea a escludere il dato che, proprio per essere stata rilasciata la concessione in sanatoria, è stato confermato che non vi erano ostacoli alla stipula del contratto definitivo, come attestato dal notaio Carannante già all'epoca in cui avrebbe dovuto essere stipulato il contratto definitivo; perciò, non erano ravvisabili profili di inadempimento in capo al promittente venditore ed era ingiustificata la pretesa del promissario acquirente di sottrarsi alla stipula.

2.1.2. La doglianza riferita all'omessa disamina dei profili di inadempimento in capo al promittente venditore per la mancata cancellazione delle formalità pregiudizievoli deve essere dichiarata inammissibile in applicazione del principio già esposto, relativo alla mancata impugnazione di tutte le rationes decidendi. Infatti, la sentenza impugnata non solo ha dichiarato che quei profili di inadempimento erano stati tardivamente dedotti, ma (punto 2.10, da pag. 27 in fondo) ha considerato che la controparte aveva documentato che l'ipoteca legale iscritta a favore di Gest Line Spa era stata cancellata il 4-4-2007 e il pignoramento a favore di tale Gustavo Spinelli era stato cancellato in data 11-10-2007, con la conseguenza che nessun effettivo pregiudizio poteva derivarne al promissario acquirente. Si tratta di argomenti con i quali la sentenza impugnata ha escluso l'inadempimento del promittente venditore e che, in mancanza di specifica censura, rimangono fermi e rendono irrilevanti le critiche alla dichiarata tardività delle deduzioni.

3. Il secondo motivo (da pag. 46 a pag. 53 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 99,112 c.p.c., dell'art. 183c.p.c., degli artt. 342,345 e 346c.p.c., degli artt. 163 e segg. c.p.c. e dell'art. 2909 c.c.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; in relazione all'art. 360 c.p.c. nn.3, 4 e 5 c.p.c." e con esso i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per avere escluso che la stipula del contratto definitivo fosse subordinata all'erogazione a favore del promissario acquirente di mutuo fondiario. I ricorrenti lamentano che la sentenza impugnata abbia esaminato la questione della sussistenza di una condizione in riferimento alla concessione del mutuo fondiario pur in assenza della formulazione di motivo di appello sul punto da parte di Sc.An., unica parte legittimata, in violazione del principio di corrispondenza del chiesto al pronunciato, del principio tantum devolutum quantum appellatum e del giudicato interno che si era formato sulla pronuncia sul punto del giudice di primo grado.

3.1. Il motivo non può essere accolto.

La sentenza impugnata (punto 2.9, da pag. 25), prendendo in esame la tesi del promissario acquirente secondo la quale la stipula del contratto definitivo era subordinata all'erogazione in suo favore del mutuo, ha ritenuto non solo che con il loro accordo i contraenti avevano inteso disciplinare le modalità di pagamento di una parte del prezzo e non subordinare l'efficacia del contratto alla concessione del mutuo; ha ritenuto anche (da pag. 26 in fine) che, seppure la scrittura privata del 28-6-2006 conteneva una condizione, tale volontà era stata superata dall'intervenuta modifica degli accordi eseguita dalle parti con la scrittura del 28-2-2007, con la quale le parti avevano concordato per il rogito la data del 30-4-2007 senza fare più alcun riferimento alla concessione del mutuo.

La pronuncia non è incorsa in alcuna delle violazioni denunciate dal ricorrente, perché la sentenza impugnata, affermata l'ammissibilità della modifica della domanda eseguita dall'attore De.Ci., in accoglimento del suo motivo di appello, ha proceduto alla disamina nel merito di quella domanda e perciò ha esaminato gli inadempimenti che le parti si erano reciprocamente imputate; l'accertamento sull'esistenza dei reciproci inadempimenti necessariamente richiedeva l'accertamento sul contenuto del contratto intercorso tra le parti, al fine di verificare il contenuto delle obbligazioni in capo a ciascuna delle parti. Quindi, la circostanza che la sentenza di primo grado avesse dichiarato che la stipula del contratto definitivo fosse stata condizionata dalle parti all'erogazione del mutuo a favore del promissario acquirente e

che tale statuizione non fosse stata oggetto di specifica impugnazione non significa che la pronuncia fosse passata in giudicato: la questione devoluta al giudice del gravame era quella dell'esistenza dei reciproci inadempimenti e quella questione imponeva l'accertamento delle obbligazioni esistenti a carico di entrambe le parti, sulla base del contenuto degli accordi tra le stesse intercorsi. Perciò nulla precludeva alla Corte d'Appello di accertare che, in forza dell'accordo concluso il 28-2-2007, la stipulazione del rogito era stata del tutto svincolata dall'erogazione del mutuo. È già stato enunciato e deve essere data continuità al principio secondo il quale la nozione di "parte della sentenza" alla quale fa riferimento l'art. 329 co. 2 cod. proc. civ., dettato in tema di acquiescenza implicita e al quale si ricollega la formazione del giudicato interno, identifica soltanto le statuizioni minime costituite dalla sequenza fatto, norma ed effetto, suscettibili di acquisire autonoma efficacia decisoria nell'ambito della controversia; ne consegue che l'appello, motivato con riguardo a uno soltanto degli elementi della suddetta statuizione minima suscettibile di giudicato, apre il riesame sull'intera questione che essa identifica ed espande nuovamente il potere del giudice di reconsiderarla e riqualificarla anche relativamente agli aspetti che, sebbene coesenziali alla statuizione impugnata, non siano stati singolarmente coinvolti, neppure in via implicita, dal motivo di gravame (Cass. Sez. 2 28-9-2012 n. 16583; Cass. Sez. L 4-2-2016 n. 2217; Cass. Sez. 3 19-10-2022 n. 30728).

4. Il terzo motivo (da pag. 53 a pag. 68 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., degli artt. 1470 e segg. c.c., degli artt. 1321 e segg. c.c., dell'art. 1329c.c., degli artt. 1362 e segg. c.c., degli artt. 1372 e segg. c.c., dell'art. 1453c.c., dell'art. 1385c.c., degli artt. 1353 e segg. c.c., dell'art. 2697c.c. e degli artt. 1230 e segg. c.c.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c. nn. 3 e 5"; con esso i ricorrenti lamentano che sia stato ritenuto il grave inadempimento a carico del promissario acquirente sulla base di una erronea interpretazione della scrittura privata del 28-6-2006, dell'atto del 28-2-2007 e dell'omessa valutazione del preliminare di vendita concluso lo stesso 28-6-2006 con la sottoscrizione della proposta di acquisto irrevocabile sul modulo Tecnocasa con contestuale accettazione, nonché omettendo di esaminare la condotta posta in essere dal promissario acquirente per ottenere il mutuo e le ragioni della mancata concessione. Per quanto è dato comprendere, i ricorrenti evidenziano come la scrittura privata del 28-2-2006 prevedesse il pagamento dell'importo di Euro 500.000,00 con l'utilizzo di provvista di mutuo fondiario con versamento prima del rogito, per cui la sentenza impugnata non avrebbe potuto escludere l'esistenza di condizione; aggiungono che non è stata correttamente esaminata la pattuizione relativa al pagamento di Euro 300.000,00 ed è stata omessa la disamina delle lettere di Unicredit Spa, che aveva negato il mutuo perché l'immobile era stato costruito senza concessione edilizia, per cui la Corte d'Appello avrebbe dovuto considerare giustificato il recesso del promissario acquirente in ragione della mancata concessione del mutuo per causa a lui non imputabile. Aggiungono che dall'atto di integrazione del contratto preliminare del 28-2-2007 non emergeva alcuna volontà novativa delle pattuizioni del preliminare, né la modifica della pattuizione relativa al pagamento del prezzo, per cui rimanevano ferme le pattuizioni precedenti; dichiarano che, anche a ritenere che il mutuo costituisse strumento di pagamento, il promittente venditore aveva accettato di ricevere il pagamento dalla banca e quindi la pattuizione era vincolante; quindi sostengono che non vi fossero i presupposti per ritenere gravemente inadempiente il promissario acquirente.

4.1. Sono inammissibili per carenza di interesse, in via assorbente rispetto a ogni ulteriore ragione, tutte le deduzioni con le quali il ricorrente censura la sentenza impugnata per non avere considerato che gli accordi conclusi il 28-6-2006 prevedessero quale condizione l'erogazione del mutuo. Infatti, la sentenza ha esposto la ragione per la quale, anche a interpretare in tal senso il contratto preliminare del 28-6-2006, la pattuizione era stata modificata con la scrittura del 28-2-2007, nella quale le parti avevano fissato la data per il rogito senza fare riferimento alla concessione del mutuo.

L'interpretazione sostenuta dai ricorrenti della scrittura del 28-2-2007 non è veicolata attraverso la proposizione di motivo ammissibile, dovendosi fare applicazione del principio consolidato secondo il quale l'interpretazione del contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico, si concreta in una indagine di fatto affidata al giudice di merito per cui il ricorrente, al fine di fare valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. cod. civ., non solo deve fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, ma è tenuto altresì a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati, o se lo stesso li abbia applicati sulla base di considerazioni illogiche o insufficienti; la censura non può risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta dalla sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile, ma solo una delle plausibili interpretazioni (Cass. Sez. 1 9-4-2021 n. 9461; Cass. Sez. 3 28-11-2017 n. 28319; Cass. Sez. 1 15-11-2017 n. 27136 per tutte). Il motivo non rispetta tali canoni, perché i ricorrenti si limitano in sostanza a evidenziare che la volontà novativa della precedente pattuizione doveva essere espressa e a sostenere che le parti avevano voluto tenere ferma la precedente pattuizione relativa alla condizione, o comunque al fatto che il prezzo sarebbe stato pagato al promittente venditore attraverso l'importo mutuato; queste deduzioni non sono utili a fare emergere un qualche errore nella sentenza impugnata, in quanto la Corte d'Appello, evidenziando che

la successiva scrittura aveva fissato la data del rogito senza riferimento all'erogazione del mutuo, ha accertato in fatto l'esistenza della volontà modificativa della precedente pattuizione, per essere la volontà delle parti nel senso di concludere il contratto definitivo a prescindere dall'erogazione del mutuo.

Per il resto, tutte le argomentazioni svolte nel motivo sono finalizzate a ottenere una ricostruzione in fatto complessivamente diversa, in termini tali da escludere l'inadempimento in capo al promissario acquirente; si tratta di deduzioni inammissibili, in quanto svolte senza rispettare i canoni per la proposizione del motivo ex art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ., che sono già stati esposti al punto 2.1.

5. Il quarto motivo (da pag. 68 a pag. 77 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 99,101,112,113,115 e 116 c.p.c., degli artt. 166 e 167c.p.c., dell'art. 183c.p.c., dell'art. 163c.p.c., degli artt. 342,345 e 346 c.p.c., degli artt. 1321 e segg. c.c., degli artt. 1372 e segg. c.c., degli artt. 1453 e segg. c.c., dell'art. 1457c.c., dell'art. 1329c.c., dell'art. 2697c.c., degli artt. 1353 e segg. c.c., dell'art. 2033c.c. e dell'art. 1385c.c. e dell'art. 24 della Costituzione Italiana; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; in relazione all'art. 360 c.p.c. nn. 3, 4 e 5". Per quanto è dato comprendere, con esso i ricorrenti lamentano, in primo luogo, che la sentenza impugnata abbia riconosciuto al promittente venditore il diritto di trattenere la caparra confirmatoria, sostituendo di ufficio e senza contraddittorio la domanda di risoluzione per inadempimento, unica domanda proposta dal promittente venditore, con la domanda di recesso e di ritenzione della caparra confirmatoria. Aggiungono che, in ogni caso, non vi erano i presupposti per ritenere proposta la domanda di recesso, in quanto il recesso è esercizio di diritto potestativo e perciò avrebbe richiesto atto personalmente sottoscritto dal promittente venditore; evidenziano che anche in appello il promittente venditore aveva riproposto la domanda di risoluzione e aveva chiesto di essere autorizzato a trattenere le somme a titolo di caparra, per cui la sentenza è viziata anche per non avere sottoposto la questione alle parti. Lamentano anche che la caparra sia stata quantificata nella somma di Euro 430.000,00, anziché in quella minore di Euro 60.000,00, che lo stesso promittente venditore aveva riconosciuto essere l'importo della caparra confirmatoria secondo la previsione dell'art.8 del contratto del 28-6-2006.

5.1. Il motivo è infondato sotto tutti i profili che, in termini comprensibili, censurano l'accoglimento della domanda di accertamento del diritto del promissario venditore di trattenere la caparra confirmatoria.

La sentenza impugnata (punto 3.2, da pag. 30) ha dichiarato che, pur avendo il promittente venditore proposto formalmente domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, aveva chiesto nel contempo di accertare il suo diritto di trattenere le somme percepite a titolo di caparra confirmatoria. Sulla base di questo dato, neppure censurato in termini ammissibili dai ricorrenti e comunque inconfutabile a fronte della trascrizione delle conclusioni del promittente venditore eseguita a pag. 2 e a pag. 7 della sentenza impugnata, legittimamente la sentenza ha interpretato e qualificato la domanda come finalizzata a esercitare il recesso e a trattenere la caparra ex art. 1385 co.2 cod. civ.; considerando che la sentenza ha anche valutato il dato che il promittente venditore non aveva chiesto il riconoscimento di importo ulteriore rispetto a quello di cui alla caparra a titolo di risarcimento del danno per inadempimento, perché aveva chiesto il risarcimento dei danni derivanti dall'illegittima detenzione dell'immobile e dall'illegittima trascrizione della domanda giudiziale, l'interpretazione e la qualificazione della domanda si sottraggono a tutte le critiche del ricorrente. Infatti, già Cass., Sez. U, 14-1-2009 n. 553, al par. 4.7. lett. f), ha posto il principio di diritto secondo il quale la domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte per proporre l'azione caducatoria degli effetti del contratto: se l'azione è stata definita di risoluzione del contratto in sede di domanda introduttiva, è compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri ufficiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda, convertirla formalmente in azione di recesso (nello stesso senso, Cass. Sez. 6-2 23-4-2020 n. 8048; Cass. Sez. 2 23-9-2022 n. 27978, non massimata, pag. 11; Cass. Sez. 2 3-1-2024 n.91, non massimata, punto 2.2.1). Quindi, non si pone neppure questione sulle modalità dell'esercizio del recesso - con atto non sottoscritto dalla parte personalmente, secondo la doglianza dei ricorrenti - perché l'azione di recesso è stata proposta in causa, secondo l'interpretazione della domanda eseguita dal giudice di merito, al quale è riservata la relativa attività; infatti, è acquisito che l'interpretazione e l'individuazione del contenuto della domanda integrano un tipico accertamento di fatto riservato, come tale, al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo per vizi della motivazione, che nella fattispecie non sussistono (cfr. Cass. Sez. 3 18-5-2012 n. 7932; Cass. Sez. 6-5 21-12-2017 n. 30684; Cass. Sez. 2 13-8-2018 n. 20718). Inoltre, è evidente come non sia ipotizzabile una qualche violazione del contraddittorio e del diritto di difesa prospettate dai ricorrenti in quanto, in via assorbente rispetto a ogni ulteriore rilievo, a fronte della specifica domanda del promittente venditore volta a ottenere il riconoscimento del diritto a trattenere la caparra, il promissario acquirente era posto nella condizione di svolgere tutte le sue difese.

5.1.1. Il quarto motivo è però fondato quanto all'importo della caparra confirmatoria oggetto della pronuncia a favore del promittente venditore.

L'accertamento dell'ammontare della caparra confirmatoria pattuita dalle parti involge l'accertamento in fatto del contenuto dell'accordo sul punto, il quarto motivo è effettivamente proposto anche ai sensi dell'art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ. e nelle argomentazioni svolte i ricorrenti indicano il fatto del quale, secondo la loro tesi, sarebbe stato omesso l'esame, riferito al dato che il contratto preliminare del 28-6-2006, alla clausola 8, secondo la stessa lettura che ne dava la controparte, conteneva la pattuizione della caparra nell'importo di Euro 60.000,00. È altresì vero quanto deducono i controricorrenti, in ordine al fatto che lo stesso promissario acquirente, sostenendo l'inadempimento della controparte, aveva chiesto il pagamento del doppio dell'importo di Euro 430.000,00 pagato e imputato a caparra. Ciò però non poteva esimere la Corte d'Appello dall'eseguire l'accertamento in fatto, sulla base del contenuto del contratto preliminare e delle successive scritture intercorse tra le parti, in ordine all'entità dell'importo della caparra confirmatoria che era stato pattuito; tale accertamento è totalmente mancante, in quanto la sentenza a pag. 33 riconosce il diritto di Sc.An. di ritenere la somma percepita a titolo di caparra ammontante a Euro 430.000,00, senza altra esplicitazione, non eseguita neppure in altri passaggi della motivazione.

6. Il quinto motivo (da pag. 78 a pag. 83 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., degli artt. 1321 e segg. c.c., degli artt. 1372 e segg. c.c., degli artt. 1453 e segg. c.c., dell'art. 1457c.c., dell'art. 2697c.c., degli artt. 1353 e segg. c.c., dell'art. 2033c.c. e dell'art. 1385 c.c.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; in relazione all'art. 360 c.p.c. nn. 3 e 5". Con esso i ricorrenti sostengono che erroneamente la sentenza impugnata sia giunta alla conclusione di escludere l'inadempimento del promittente venditore e di ritenere quello del promissario acquirente, in quanto tale conclusione è stata frutto dell'errata valutazione delle pattuizioni concluse in data 28-6-2006 e del comportamento tenuto dalle parti, con la conseguenza che la motivazione è incongrua e viziata sul piano logico e giuridico; ciò in quanto la sentenza ha ritenuto che la mancata concessione del mutuo dovesse ricadere solo sul promissario acquirente, quando invece la concessione del mutuo rappresentava una condizione e in quanto il residuo importo da versare è stato ritenuto di notevole entità, senza tenere conto dell'avvenuto versamento della somma di Euro 430.000,00 e dell'impossibilità di ottenere il mutuo per causa imputabile esclusivamente al promittente venditore; inoltre la sentenza ha considerato il lungo tempo trascorso dalla scadenza del termine fissato per la stipula del contratto definitivo, senza considerare che il termine non era essenziale, che non si era avverato a causa della mancata erogazione del mutuo, che non vi era stata diffida ad adempiere del promittente venditore e che la proroga del termine di stipula del 30-4-2007 era stato chiesto dallo stesso promittente venditore per provvedere alla cancellazione di ipoteca sull'immobile; aggiungono che anche l'immissione nel possesso del promissario acquirente era stata legittima e conseguita al pagamento della somma di Euro 430.000,00 e che il promittente venditore si era impegnato anche a vendere l'appezzamento della sorella, dichiarandosi proprietario di tutto l'immobile. Lamentano che la Corte d'Appello non abbia tenuto conto di tali dati nel valutare l'inadempimento e la relativa gravità, non eseguendo valutazione unitaria e comparativa delle condotte e della loro incidenza causale.

6.1. Il motivo è inammissibile laddove proposto ai sensi dell'art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ., in quanto si risolve nella proposta di una complessiva rilettura delle risultanze istruttorie nei termini preferiti dalla parte ricorrente, al fine di giungere alla conclusione di escludere qualsiasi inadempimento in capo al promissario acquirente e attribuire l'inadempimento al promittente venditore. La tesi è svolta senza individuare i fatti dei quali sarebbe stato omesso l'esame e la loro decisività, perché la sentenza impugnata ha preso in esame tutti i dati ai quali si riferiscono i ricorrenti, ma ne ha dato una lettura diversa da quella da loro proposta, nell'esercizio dell'apprezzamento di fatto spettante al giudice di merito e insindacabile in questa sede.

Gli argomenti dei ricorrenti non riescono a intercettare nella sentenza impugnata neppure una qualche violazione di legge nella valutazione dei reciproci inadempimenti. Si deve fare applicazione del principio secondo il quale nei contratti a prestazioni corrispettive e in caso di denuncia di inadempienze reciproche, è necessario procedere a un giudizio di comparazione in ordine al comportamento delle due parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi e all'oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle trasgressioni maggiormente rilevanti e causa del comportamento della controparte, nonché della conseguente alterazione del sinallagma; inoltre, tale accertamento, fondato sulla valutazione dei fatti e delle prove, rientra nei poteri del giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti in cui rilevano in sede di legittimità i vizi della motivazione (Cass. Sez. 2 30-5-2017 n. 13627; Cass. Sez. L 15-4-2002 n. 5444; Cass. Sez. 2 3-2-2000 n. 1168, per tutte). Principi analoghi valgono in caso di esercizio del diritto di recesso ex art. 1385 cod. civ., nel senso che il contraente che esercita il recesso non deve essere a sua volta inadempiente; quindi l'indagine circa il suo inadempimento deve avvenire tenendo conto del valore della parte dell'obbligazione non adempiuta rispetto al tutto, sulla base di un criterio di proporzionalità, occorrendo

verificare, a seguito di una valutazione complessiva e globale del comportamento delle parti, se, per effetto dell'inadempimento del recedente, si sia verificata ai danni della controparte una sensibile alterazione dell'equilibrio contrattuale o se, invece, tale alterazione non dipenda dall'inadempimento della controparte (Cass. Sez. 2 12-7-2024 n. 19246; Cass. Sez. 2 16-5-2019 n. 13241). Nella fattispecie la Corte d'Appello ha eseguito l'accertamento delle condotte delle due parti in termini che resistono al sindacato di legittimità, in quanto con motivazione concreta e coerente ha escluso in fatto reali profili di inadempimento in capo al promittente venditore; ciò perché lo stesso aveva informato il promissario acquirente degli abusi edilizi esistenti sul bene, perché gli abusi non ostavano al trasferimento della proprietà, perché non ostava al trasferimento della proprietà il fatto che una piccola area fosse della sorella del promittente venditore e il promittente venditore aveva provveduto alla cancellazione delle iscrizioni; nel contempo, ha individuato tutti i profili di inadempimento a carico al promissario acquirente, perché lo stesso non aveva rispettato i termini di pagamento dei ratei del prezzo e non aveva fissato la data del rogito, che spettava a lui individuare, nonostante egli avesse la disponibilità dell'immobile e nonostante già con la scrittura integrativa del 28-2-2007 le parti avessero escluso ogni riferimento all'erogazione del mutuo.

7. Il sesto motivo (da pag. 83 a pag. 93 del ricorso) è intitolato "violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., degli artt. 191 e segg. c.c., degli artt. 1321 e segg. c.c., dell'art. 1385c.c., degli artt. 1140 e 1147c.c., degli artt. 1453 e segg. c.c., degli artt. 2732 e segg. c.c., dell'art. 2043c.c., dell'art. 2056c.c., dell'art. 1223c.c., dell'art. 1227c.c., degli artt. 40 e 41 c.p. e dell'art. 2697 c.c.; omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5"; con esso i ricorrenti sostengono l'illegittimità della condanna al risarcimento dei danni da illegittima occupazione, perché non sussisteva inadempienza a carico del promissario acquirente e perché la domanda di recesso non era mai stata proposta; inoltre, perché la domanda di concessione del mutuo fondiario era stata rigettata per l'esistenza delle iscrizioni pregiudizievoli e delle problematiche urbanistiche, perché la domanda di risoluzione per inadempimento non poteva essere riqualficata e l'inadempimento era esclusivamente del promittente venditore. Aggiungono che il promittente venditore non aveva assolto all'onere di provare qualsivoglia danno, non avendo chiesto di provare né avendo allegato alcunché, non costituendo la c.t.u. mezzo istruttorio, non potendo il danno da occupazione illegittima ritenersi esistente in re ipsa ed essendo stata la consegna anticipata autorizzata a seguito dell'incasso della cospicua somma di Euro 430.000,00; aggiungono che la detenzione senza titolo non poteva decorrere, come ritenuto dalla Corte d'Appello, dalla data della domanda di risoluzione, perché le parti si erano accordate, come risultava dai verbali della causa in primo grado, per la restituzione dell'immobile a fronte della consegna della somma di Euro 430.000,00; rilevano altresì che, nelle more, il promittente venditore aveva trasferito l'immobile alla moglie a titolo gratuito, così dimostrando almeno presuntivamente la volontà di non conseguire alcun frutto.

7.1. Il motivo laddove proposto ex art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ. è inammissibile perché, anche in questo caso, i ricorrenti propongono una ricostruzione in fatto diversa da quella eseguita dalla sentenza impugnata, in termini del tutto estranei al paradigma del motivo di cui all'art. 360 co. 1 n. 5 cod. proc. civ. Neppure la deduzione sull'avvenuto accordo risultante da verbali di causa può essere apprezzata, in quanto svolta in totale spregio al disposto dell'art. 366 co. 1 n. 6 cod. proc. civ., senza alcun preciso riferimento al contenuto dei verbali attestanti l'intervenuto accordo. Ugualmente, gli argomenti non offrono elementi per ritenere che l'accertamento del periodo di illegittima occupazione sia stato erroneamente accertato; infatti la Corte d'Appello (punto 7.2) ha preso in considerazione esclusivamente il periodo decorrente dal momento della proposizione della domanda da parte del promittente venditore nel gennaio 2008, nonostante la consegna dell'immobile al promissario acquirente fosse stata precedente, e fino a novembre 2010, periodo antecedente al momento in cui il promittente venditore ne aveva trasferito la proprietà alla moglie nel 2011.

Le argomentazioni svolte non riescono a intercettare nella sentenza impugnata neppure una qualche violazione di legge, perché la pronuncia ha fatto applicazione del principio secondo il quale, in tema di contratto preliminare di vendita immobiliare con consegna anticipata, il danno da illegittima occupazione dell'immobile deriva dal mancato rilascio del bene dopo il recesso esercitato dal promittente alienante a causa dell'inadempimento del promissario acquirente e legittima il primo a richiedere un autonomo risarcimento, cosicché egli ha diritto non solo a incamerare la caparra, ma anche a ottenere l'indennità di occupazione dall'immissione del promissario nella detenzione fino alla restituzione, stante l'efficacia retroattiva del recesso tra le parti (Cass. Sez. 2 27-2-2025 n. 5201; Cass. Sez. 3 30-9-2016 n. 19403; Cass. Sez. 2 8-6-2012 n. 9367).

La parametrizzazione del danno al valore locativo dell'immobile non confligge neppure con i principi enunciati da Cass., Sez. U, 15-11-2022 n. 33645 che non solo ha dichiarato, per il caso di occupazione senza titolo di immobile, che fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata perduta, ma anche che, se tale danno non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone

locativo di mercato. Le Sezioni Unite con questa sentenza, cfr. da pag. 15, hanno affermato che la violazione del contenuto del diritto, in quanto integra essa stessa danno risarcibile, è suscettibile di tutela non solo reale ma anche risarcitoria, nei termini di "danno presunto" o "danno normale", privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato; ciò in coerenza al significato di danno risarcibile quale perdita patrimoniale subita in conseguenza di un fatto illecito e perciò in funzione compensativa del bene della vita perduto.

8. In conclusione, è accolto nei limiti sopra esposti - punto 5.1.1.- soltanto il quarto motivo di ricorso, rigettate le restanti censure; la sentenza impugnata è cassata limitatamente al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'Appello di Napoli, in diversa composizione, affinché accerti l'importo della caparra confirmatoria concordata per iscritto tra le parti che Sc.An. ha diritto di trattenere.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto motivo di ricorso per quanto in motivazione e rigetta per il resto il ricorso; cassa la sentenza impugnata limitatamente al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 27 novembre 2025.

Depositato in Cancelleria il 8 gennaio 2026.