



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Lorenzo ORILIA - Presidente
Tiziana MACCARRONE - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere
Francesco CORTESI - Consigliere
Remo CAPONI - Consigliere

R.G.N. 21725/21

R.G.N. 26822/21

R.G.N. 26940/21

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Vendita - Preliminare
- Risoluzione per
inadempimento -
Caparra confirmatoria
- Risarcimento danni

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 21725/2021) proposto da:

██████████ e ██████████ quali
successori della estinta ██████████ S.r.l., rappresentati e difesi
dall'Avv. ██████████, con domicilio digitale eletto presso
l'indirizzo PEC del difensore;

- ricorrenti principali -

contro

██████████ elettivamente domiciliato in Roma, via
██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████,
che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. ██████████

- controricorrente -

e



██████████ in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di ██████████ ██████████ e ██████████ quale erede di ██████████ ██████████ elettivamente domiciliati in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che li rappresenta e difende, unitamente agli Avv.ti ██████████ e ██████████

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

e nei confronti di

██████████ di ██████████ e ██████████ S.n.c., già ██████████ di ██████████ & Figli S.n.c.; ██████████ ██████████ S.r.l., già ██████████ di ██████████ ██████████ & C. S.n.c.; ██████████ ██████████ S.r.l.;

- intimati -

nonché

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 26822/2021) proposto da:

██████████ di ██████████ e ██████████ S.n.c., già ██████████ di ██████████ & Figli S.n.c., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che la rappresenta e difende, unitamente all'Avv. ██████████

- ricorrente incidentale -

contro

██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. ██████████

- controricorrente -



e

██████████ in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di ██████████ ██████████ e ██████████ quale erede di ██████████ ██████████ elettivamente domiciliati in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che li rappresenta e difende, unitamente agli Avv.ti ██████████ e ██████████

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

e nei confronti di

██████████ S.r.l., già ██████████ di ██████████ ██████████ & C. S.n.c.; ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ S.r.l.;

- intimati -

nonché

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 26940/2021) proposto da:

██████████ S.r.l., già ██████████ di ██████████ ██████████ & C. S.n.c., in persona del suo legale rappresentante *pro - tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

- ricorrente incidentale -

contro

██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████ ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende, unitamente all'Avv. ██████████ ██████████

- controricorrente -



e

██████████ in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di ██████████ ██████████ e ██████████ quale erede di ██████████ ██████████ elettivamente domiciliati in Roma, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che li rappresenta e difende, unitamente agli Avv.ti ██████████ e ██████████

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

e nei confronti di

██████████ di ██████████ e ██████████ S.n.c., già ██████████ di ██████████ & Figli S.n.c.; ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████ S.r.l.;

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 1542/2021, pubblicata il 21 maggio 2021;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27 gennaio 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Alessandro Pepe, che ha chiesto, in ordine al ricorso principale iscritto al n. 21725/2021 R.G., l'accoglimento del secondo, terzo e quarto motivo, con il rigetto del primo motivo e l'assorbimento del quinto, nonché il rigetto del ricorso incidentale interposto dai controricorrenti ██████████ mentre, con riferimento ai ricorsi incidentali iscritti ai nn. 26822/2021 e



26940/2021, la declaratoria di inammissibilità dei ricorsi per tardività; conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.;

sentiti, in sede di discussione orale all'udienza pubblica, l'Avv. [REDACTED] per i ricorrenti principali, l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] per il controricorrente [REDACTED] gli Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] - per delega dell'Avv. [REDACTED] - e [REDACTED] per i controricorrenti e ricorrenti incidentali [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] per la ricorrente incidentale [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. e l'Avv. [REDACTED] per la ricorrente incidentale [REDACTED] S.r.l.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 27 marzo 2012, la [REDACTED] di [REDACTED] & Figli S.n.c. conveniva, davanti al Tribunale di Venezia, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., la [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. e la [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. S.n.c., al fine di sentire: A) in via principale, dichiarare la nullità del preliminare di vendita [REDACTED] stipulato il 10 giugno 2005 tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] - in qualità di promittenti alienanti - e la [REDACTED] di [REDACTED] & Figli S.n.c., la [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., la [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. e la [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. S.n.c. - in qualità di promissari acquirenti - per indeterminatezza dell'oggetto; B) in subordine, dichiarare l'inefficacia del



preliminare di vendita per la mancata verifica della condizione sospensiva contemplata nel contratto, relativa alla stipulazione della convenzione urbanistica con il Comune di [REDACTED] all'esito dell'approvazione del piano di lottizzazione; C) condannare i convenuti alla restituzione, in favore dell'attrice, dell'importo versato a titolo di acconto, pari ad euro 47.228,54, oltre interessi e rivalutazione monetaria; D) in via ulteriormente subordinata, e nel caso di rigetto delle pregresse domande, nell'ipotesi in cui fosse stato accertato che la mancata approvazione del piano di lottizzazione e la mancata stipula della convenzione definitiva fossero state addebitabili, a titolo di responsabilità professionale, a colpa ed omissione di [REDACTED] [REDACTED] condannare quest'ultimo al risarcimento dei danni sofferti, nella misura di euro 50.000,00 o dell'altra diversa, maggiore o minore, somma ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] il quale chiedeva il rigetto della domanda risarcitoria spiegata nei suoi confronti, esponendo che non si era addivenuti al completamento dell'*iter* burocratico propedeutico alla stipulazione del definitivo, in ragione del fatto che [REDACTED] Gas aveva indicato in euro 150.724,20 il costo per la posa della rete al servizio della lottizzazione, somma ritenuta eccessivamente onerosa dai promissari acquirenti, che avrebbero dovuto farsene carico come da contratto, sicché aveva assolto all'incarico di natura tecnica conferito con la dovuta diligenza.

Si costituiva altresì in giudizio [REDACTED] il quale concludeva per il rigetto delle domande attoree, in quanto infondate in fatto e in diritto, e – in via riconvenzionale – chiedeva



che fosse accertato il suo diritto a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta, accertando che non si era potuti giungere alla stipula del definitivo per la grave condotta inadempiente dei promissari acquirenti (che avrebbero avuto l'onere di portare avanti l'*iter* amministrativo finalizzato all'approvazione del piano di lottizzazione, come risultante dall'art. 5 del preliminare, da cui emergeva che i promittenti venditori si impegnavano a fare da "prestanome") e/o per la loro preannunciata intenzione di non stipulare più il definitivo, con la conseguente pronuncia della risoluzione del preliminare e con la condanna delle società promissarie acquirenti al risarcimento dei danni, da quantificare in corso di causa.

Lo [REDACTED] dava, ancora, atto che, nelle more, la [REDACTED] S.r.l. era stata posta in liquidazione e successivamente cancellata dal registro delle imprese, con la conseguente impossibilità di svolgere qualsiasi domanda nei suoi confronti e con riserva di agire verso il liquidatore e gli ex soci.

Si costituivano in giudizio anche [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] i quali instavano per il rigetto delle domande avversarie, perché infondate in fatto e in diritto, e – in via riconvenzionale – per l'accertamento del comportamento contrario a buona fede dei promissari acquirenti, in pendenza della condizione contrattuale di cui agli artt. 1 e 5 del preliminare, e – per l'effetto – per la declaratoria di risoluzione del contratto, con la condanna dei promissari acquirenti e dei soggetti chiamati in causa al risarcimento dei danni tutti, non inferiore all'importo della caparra confirmatoria corrisposta ai promittenti alienanti.



Chiedevano, poi, di essere autorizzati alla chiamata in causa degli ex soci della ██████████ ██████████ S.r.l., chiamata non autorizzata, cui seguiva comunque la notifica della comparsa contenente domanda riconvenzionale a detti terzi.

Dichiarata la contumacia della ██████████ ██████████ S.r.l., si costituivano invece gli ex soci ██████████ e ██████████ i quali si opponevano all'accoglimento delle domande avanzate.

In specie, evidenziavano che la cancellazione della società ██████████ era avvenuta l'8 maggio 2012, per cui si era validamente costituito il contraddittorio, in ragione della pregressa notifica effettuata dalla società ██████████ delle domande principali, mentre le comparse contenenti le domande riconvenzionali erano state notificate dopo l'estinzione della società e non potevano, pertanto, essere coltivate nei confronti degli ex soci, con la conseguente loro inammissibilità.

Rimaneva contumace anche la ██████████ ██████████ S.r.l.

Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio ed erano assunte le prove orali ammesse.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 2468/2019, depositata il 25 novembre 2019, notificata il 28 novembre 2019, dichiarava l'inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte da ██████████ ██████████ e ██████████ verso gli ex soci della cancellata ██████████ ██████████ S.r.l. e, nel merito, accertava l'inefficacia del preliminare di vendita per la mancata approvazione del piano di lottizzazione, condannando i promittenti venditori a restituire, in favore della ██████████ e della ██████████ le caparre confirmatorie versate.



2.- Con atto di citazione notificato il 30 dicembre 2019, [REDACTED] [REDACTED] proponeva appello avverso la pronuncia di primo grado, lamentando che l'onere di avviare la pratica amministrativa volta all'approvazione del piano di lottizzazione ricadeva sui promissari acquirenti, sicché doveva essere pronunciata la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento di questi ultimi, con la loro condanna al risarcimento dei danni, precisando che mai alcuna domanda aveva svolto nei confronti degli ex soci della [REDACTED] [REDACTED]

Si costituiva in appello la [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c., la quale chiedeva il rigetto del gravame e, in subordine, reiterava la richiesta di condanna del professionista incaricato.

Si costituiva altresì la [REDACTED] S.r.l., già [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. S.n.c., la quale concludeva per il rigetto dell'appello principale e, in via incidentale condizionata, chiedeva la pronuncia della risoluzione del preliminare per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione, con la condanna alla restituzione della caparra confirmatoria versata.

Con separato atto di citazione notificato il 30 dicembre 2019, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quale erede di [REDACTED] [REDACTED] proponevano ulteriore e separato appello avverso la pronuncia di prime cure, deducendo che il preliminare avrebbe dovuto essere risolto per il contegno contrario a buona fede dei promissari acquirenti, con la relativa loro condanna al risarcimento dei danni subiti per la mancata possibilità di lottizzare il terreno, appello contro cui si opponevano la [REDACTED] S.n.c. e la [REDACTED] S.r.l.



Si costituiva, inoltre, in entrambi i giudizi d'appello, [REDACTED] il quale chiedeva il rigetto delle impugnazioni e, in via incidentale, invocava la riforma della regolamentazione delle spese del giudizio di prime cure, nella parte in cui era stata disposta la compensazione di dette spese anche con riferimento alla sua sfera giuridica.

Si costituivano, in ultimo, in entrambi i giudizi di impugnazione, [REDACTED] e [REDACTED] i quali concludevano per l'accertamento della loro carenza di legittimazione passiva, in difetto di alcuna domanda spiegata verso di loro dallo [REDACTED] e per la dichiarazione di inammissibilità delle domande proposte nei loro confronti dai [REDACTED] in difetto di alcuna censura sollevata avverso la declaratoria di inammissibilità di tali domande, come pronunciata dal Tribunale.

Previa riunione dei giudizi, decidendo sui gravami interposti, la Corte d'appello di Venezia, con la sentenza di cui in epigrafe, in parziale accoglimento delle impugnazioni principali spiegate, pronunciava la risoluzione del preliminare di vendita del 10 giugno 2005 per grave inadempimento dei promissari acquirenti e accertava il diritto dei promittenti venditori a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta, rigettando le domande risarcitorie formulate dagli appellanti principali e l'appello incidentale spiegato dalla [REDACTED] mentre accoglieva l'appello incidentale interposto dal [REDACTED] in ordine alla regolamentazione delle spese di lite.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che la stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata alla



verificazione di un evento futuro e incerto, quale la sottoscrizione della convenzione definitiva relativa al piano di lottizzazione anche con il Comune di ██████ b) che l'art. 5 del contratto preliminare prevedeva che i promittenti venditori erano solo dei "prestanome", sicché le pratiche, anche autorizzative, al di là della forma esterna, avrebbero dovuto essere curate dalle società promissarie acquirenti, senza che la procura – in concreto non rilasciata – costituisse una modalità essenziale per l'operatività della clausola, sicché gli oneri di urbanizzazione erano a carico delle società promissarie e non dei promittenti; c) che doveva essere, quindi, accolta la domanda risolutoria fondata sull'inadempimento contrattuale dei promissari acquirenti, che erano ben a conoscenza della problematica relativa ai maggiori oneri richiesti per il potenziamento della rete gas, in quanto coinvolti direttamente nell'operazione, senza che avessero dato dimostrazione o allegato idonea eccezione volta a giustificare il rifiuto di pagare posto a loro carico, con il conseguente, correlato diritto dei promittenti venditori di trattenere le caparre confirmatorie ricevute; d) che, in ordine alla domanda proposta da ██████ in via riconvenzionale – volta ad ottenere la condanna delle società promissarie acquirenti al risarcimento del danno subito, costituito dalla differenza di valore, al ribasso, tra l'attuale prezzo di mercato del terreno e il prezzo maggiore che era stato pattuito nel contratto preliminare nonché dal prezzo che sarebbe stato conseguito nella vendita a terzi, che avrebbero pagato prima –, si trattava di domanda formulata in termini generici, senza alcun riferimento specifico ai valori di mercato in comparazione, inerenti alla possibile vendita, anche tenuto conto



che *medio tempore* i prezzi di mercato si erano ridotti, in ordine a possibili ma concrete (con soggetti individuati nominativamente e quantomeno interessati) proposte di vendita non coltivate nel periodo e con riguardo a terzi e in ordine, comunque, ai termini economici e monetari del pregiudizio in assunto subito, che risultavano omessi; e) che anche la domanda proposta dai consorti [REDACTED] e [REDACTED] di risarcimento dei danni verso le promissarie acquirenti – per aver causato la perdita del vantaggio possibile, conseguente al rilascio dell’autorizzazione amministrativa a lottizzare, per un valore rappresentato dal deprezzamento commerciale dell’area da urbanizzare e dall’aumento dei costi di urbanizzazione maturati dal 2008 fino all’attualità – risultava del tutto generica ed esplorativa, in quanto priva dei requisiti allegativi concreti di fatto e posto che la consulenza tecnica d’ufficio invocata non poteva certo supplire alle carenze indicate.

3.- Avverso la sentenza d’appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Ha resistito, con controricorso, [REDACTED]

Inoltre, hanno resistito, con altro controricorso, [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] che hanno proposto ricorso incidentale condizionato, articolato in tre motivi.

Hanno resistito al ricorso incidentale, con ulteriore controricorso, [REDACTED] e [REDACTED]



Quindi, ha proposto separato ricorso la [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c., già [REDACTED] di [REDACTED] & Figli S.n.c., affidato a sette motivi, verso cui ha resistito [REDACTED]

Hanno altresì resistito, con controricorso, [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] e [REDACTED] che hanno proposto ricorso incidentale condizionato, articolato in tre motivi.

La [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. ha resistito al ricorso incidentale con controricorso.

Infine, ha proposto separato ricorso la [REDACTED] S.r.l., già [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c., affidato a sei motivi, verso cui ha resistito [REDACTED]

Hanno altresì resistito, con controricorso, [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] e [REDACTED] che hanno proposto ricorso incidentale condizionato, articolato in tre motivi.

La [REDACTED] S.r.l. ha resistito al ricorso incidentale con controricorso.

4.- Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

Le parti hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si dà atto della disposta riunione, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., dei ricorsi autonomamente proposti contro la stessa sentenza (segnatamente i ricorsi iscritti ai nn. 26822/2021



e 26940/2021 R.G. sono stati riuniti al ricorso iscritto al n. 21725/2021), con l'avvertenza che il ricorso notificato (il 23 luglio 2021) e iscritto al ruolo generale in via prioritaria (il 27 agosto 2021) assume la veste di ricorso principale mentre gli altri due ricorsi notificati (il 21 ottobre 2021) e iscritti successivamente (il 4 e il 5 novembre 2021) si convertono e assumono la veste di ricorsi incidentali.

RICORSO PRINCIPALE

1.- Tanto premesso, e passando all'esame dei motivi del ricorso principale, con il primo di essi i ricorrenti principali denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c., con la conseguente nullità della sentenza per omesso esame delle eccezioni sollevate dalla parte ed omessa pronuncia, per avere la Corte di merito mancato di pronunciarsi sull'eccezione di inammissibilità sollevata dagli ex soci della cancellata ██████████ S.r.l. con riguardo alle domande proposte nei loro confronti.

Osservano, ancora, gli istanti che nessuna domanda era stata avanzata verso tali ex soci dallo ██████████ mentre il Tribunale aveva accolto l'eccezione sollevata dai deducenti e, per l'effetto, aveva dichiarato l'inammissibilità delle domande promosse nei loro confronti dai ██████████ senza che gli appellanti avessero in alcun modo censurato il capo della sentenza di primo grado che così aveva deciso e nemmeno avessero chiesto la riforma delle loro conclusioni, sicché non era dato comprendere a quale titolo e per quale ragione fosse stato notificato l'appello nei loro riguardi.

Il motivo è infondato.



E ciò perché l'accoglimento nel merito del gravame ha implicato, seppure implicitamente, il rigetto di tale eccezione di inammissibilità, sicché non vi è stata alcuna omessa pronuncia.

Non ricorre, infatti, il vizio di omessa pronuncia, nonostante la mancata decisione su un punto specifico, quando la decisione adottata comporti una statuizione implicita di rigetto sul medesimo, come accade appunto nel caso di valutazione nel merito dei motivi di gravame, rispetto alla censura di inammissibilità dell'impugnazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20051 del 22/07/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 34940 del 28/11/2022; Sez. 3, Sentenza n. 2151 del 29/01/2021; Sez. 5, Ordinanza n. 29191 del 06/12/2017; Sez. 1, Sentenza n. 10636 del 09/05/2007).

Ebbene, la scelta del giudice d'appello di definire il giudizio prendendo in esame il merito della pretesa azionata anche nei confronti degli ex soci della ██████████ S.r.l. (sia con il rigetto che con l'accoglimento) non può dirsi proceduralmente viziata sul presupposto che si sarebbe dovuta affrontare la questione inerente all'inammissibilità del gravame; pertanto, ove il giudice non ritenga di assumere la decisione di inammissibilità, detta questione di inammissibilità resta assorbita dalla sentenza che definisce l'appello, che è l'unico provvedimento impugnabile, ma per vizi suoi propri, *in procedendo* o *in iudicando*, e non per il solo fatto del non esservi stata decisione sulla dedotta inammissibilità.

In aggiunta, il vizio di omessa pronuncia è configurabile solo nel caso di mancato esame di questioni di merito, e non anche di eccezioni pregiudiziali di rito, sicché non può essere denunciata la



violazione dell'art. 112 c.p.c. in ordine al mancato esame, da parte della sentenza impugnata, di un'eccezione di inammissibilità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9514 del 11/04/2025; Sez. 3, Sentenza n. 10422 del 15/04/2019; Sez. 3, Sentenza n. 25154 del 11/10/2018; Sez. 2, Ordinanza n. 1876 del 25/01/2018; Sez. 1, Sentenza n. 22083 del 26/09/2013).

2.- Con il secondo motivo i ricorrenti principali lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 101 c.p.c., in mancanza di corretta *vocatio in jus*, la violazione del principio del contraddittorio e la nullità della sentenza, per essersi la Corte territoriale pronunciata anche verso i [REDACTED] quali ex soci della cancellata [REDACTED] S.r.l., sebbene – quanto alla posizione dei [REDACTED] – fossero state rigettate le loro richieste di chiamata in causa dei [REDACTED] quali ex soci, e ciò nonostante essi avessero notificato la comparsa con la domanda riconvenzionale, dichiarata però inammissibile, senza che, in sede di gravame, fosse stata contestata tale dichiarazione di inammissibilità.

Sicché l'impugnazione interposta dai [REDACTED] non avrebbe potuto essere accolta con riferimento alla pronuncia della risoluzione del preliminare per grave inadempimento anche della [REDACTED] e all'accertamento del loro diritto di trattenere la caparra confirmatoria versata dalla [REDACTED] con la condanna alle spese di lite.

Quanto alla posizione dello [REDACTED] sostengono i ricorrenti principali che la Corte d'appello non avrebbe potuto emettere alcuna statuizione contro gli ex soci della [REDACTED] poiché lo [REDACTED] non aveva proposto alcuna domanda verso di essi,



riservandosi di agire nei confronti del liquidatore e degli ex soci in separata sede e chiedendo, dunque, il risarcimento dei danni solo alla [REDACTED] [REDACTED] alla [REDACTED] e alla [REDACTED]

Tanto che la costituzione di tali ex soci, in sede di gravame, sarebbe avvenuta solo al fine di far valere tale inammissibilità.

3.- Con il terzo motivo (proposto in via subordinata al mancato accoglimento della precedente censura) i ricorrenti principali prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e omessa applicazione degli artt. 99, 101 e 292 c.p.c., in relazione agli artt. 324 c.p.c. e 2909 c.c. nonché in relazione all'art. 2495 c.c. – nell'interpretazione datane all'epoca della notifica delle comparse contenenti le domande riconvenzionali – e agli artt. 24 e 111 Cost., per mancanza di domanda e di corretta *vocatio in jus*, per avere la Corte distrettuale ammesso l'illegittima costituzione del rapporto processuale nei confronti della cancellata [REDACTED] e dei suoi ex soci, stante che – con riferimento alla posizione dei [REDACTED] – era stata rigettata, nel giudizio di primo grado, la richiesta di chiamata in causa degli ex soci, e ciò nonostante questi avevano evocato comunque in giudizio i [REDACTED] notificando loro la comparsa di costituzione con le domande riconvenzionali, cui seguiva la dichiarazione di inammissibilità delle domande proposte in via riconvenzionale dai convenuti [REDACTED] nei confronti dei [REDACTED] senza che tale capo di pronuncia fosse stato mai impugnato.

Sicché sulla statuizione di inammissibilità si sarebbe formato il giudicato sostanziale, come già ribadito nella comparsa di costituzione in appello.



Deducano, inoltre, gli istanti che la Corte d'appello non avrebbe potuto pronunciare statuizione alcuna nei confronti degli ex soci della disciolta ██████ S.r.l., nemmeno in relazione alle pretese dello ██████ che - in ragione dell'avvenuta cancellazione della ██████ - aveva espressamente riferito dell'impossibilità di svolgere qualsivoglia domanda nei loro confronti e della società, in quanto soggetto giuridico di fatto non più esistente, così limitando la pretesa risarcitoria verso la ██████ ██████ la ██████ e la ██████

Con l'effetto che non si sarebbe costituito alcun valido contraddittorio processuale nei riguardi di tali ex soci, come confermato dalla loro costituzione, volta appunto a far valere il difetto di alcun valido contraddittorio processuale. Sicché l'appello non avrebbe dovuto essere accolto quanto ai capi che concernevano la loro posizione.

I due motivi - che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica - sono fondati nei termini che seguono.

Si evidenzia, in via preliminare, che le censure articolate sono specifiche e osservano, dunque, il principio di autosufficienza, poiché sono dettagliatamente richiamate le posizioni assunte nel giudizio di merito dalle parti ██████ e ██████ in correlazione con i provvedimenti giudiziari adottati.

Tanto esposto, in ordine alla posizione processuale di ██████ ██████ si rileva che questi - come dallo stesso espressamente riconosciuto anche nel controricorso - non ha mai spiegato alcuna domanda verso la ██████ ██████ S.r.l. (di



cui ha riconosciuto l'avvenuta estinzione per effetto della sua cancellazione volontaria), né verso gli ex soci, riservandosi di agire contro di essi (e contro l'ex liquidatore) in separato giudizio.

Con la sentenza di prime cure nessuna specifica statuizione è stata adottata in merito al rapporto [REDACTED] - [REDACTED] e alla legittimazione del primo ad agire in via risarcitoria verso i secondi, essendo stata genericamente disposta la condanna alla restituzione della caparra confirmatoria versata in ragione della dichiarata inefficacia del preliminare, conseguente al mancato avveramento della condizione sospensiva (ossia alla mancata approvazione del piano di lottizzazione).

Solo con la sentenza d'appello, senza che vi fosse stata alcuna puntuale censura inoltrata al riguardo, la Corte di merito ha accertato il diritto dei promittenti venditori a ritenere la caparra confirmatoria ricevuta, anche verso gli ex soci della [REDACTED] e ha rigettato la domanda risarcitoria ulteriore, in tesi proposta dallo [REDACTED] verso tali ex soci.

Entrambe le statuizioni (con specifico riferimento alla produzione di effetti verso gli ex soci, nel rapporto con il promittente venditore [REDACTED] non potevano essere adottate, in difetto di alcuna domanda formulata dallo [REDACTED] verso i [REDACTED]

Invece, con riguardo alla posizione processuale di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] a fronte della declaratoria di inefficacia del preliminare per la mancata approvazione del piano di lottizzazione, con la conseguente condanna dei promittenti venditori alla restituzione della caparra confirmatoria ricevuta, come da statuizioni espressamente rese



dal Tribunale, i [REDACTED] hanno intentato appello, anche verso gli ex soci della [REDACTED] S.r.l. (ossia personalmente verso [REDACTED] e [REDACTED] deducendo che il preliminare avrebbe dovuto essere risolto per il comportamento contrario a buona fede dei promissari acquirenti, con la relativa loro condanna al risarcimento dei danni subiti per la mancata possibilità di lottizzare il terreno.

Pertanto, attraverso le censure articolate, come detto indirizzate anche verso gli ex soci della [REDACTED] è stata altresì – seppure implicitamente – criticata la statuizione pregiudiziale (e incompatibile con la domanda reiterata in sede di gravame) di inammissibilità delle domande riconvenzionali espressamente proposte da [REDACTED] e [REDACTED] verso gli ex soci della cancellata [REDACTED] S.r.l.

Esigere la risoluzione per inadempimento dei promissari compratori, tra cui la [REDACTED] S.r.l., e la loro condanna al risarcimento dei danni anche verso gli ex soci della [REDACTED] non poteva non implicare la contestazione della prospettata inammissibilità delle domande riconvenzionali azionate nei loro confronti, tra l'altro adducendo le ragioni per le quali tale domanda avrebbe dovuto trovare seguito anche verso tali ex soci (ossia contestando la *ratio decidendi* della dichiarata inammissibilità).

In proposito, non è configurabile giudicato implicito su una questione costituente l'antecedente logico di una statuizione di merito che abbia formato oggetto di gravame, sicché tale questione deve reputarsi specificamente e validamente impugnata quando il motivo di gravame coinvolga espressamente il punto



della decisione attinente al merito, deferendo con ciò legittimamente al giudice di secondo grado anche le pregiudiziali implicite costituenti condizioni, o presupposti, dell'impugnata decisione di merito (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 2868 del 13/03/2000; Sez. 1, Sentenza n. 882 del 25/01/1995).

D'altro canto, la sentenza impugnata, nell'accogliere i motivi di gravame svolti dai [REDACTED] con la pronuncia della risoluzione del preliminare per grave inadempimento dei promissari acquirenti e con il contestuale accertamento del diritto dei promittenti venditori a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta, compresa la quota versata dalla promissaria acquirente [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. (e rigettando l'ulteriore domanda di risarcimento dei danni, in difetto della specifica allegazione e dimostrazione dei nocumenti procurati), ha evidentemente ritenuto che la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale spiegata dai [REDACTED] verso i promissari compratori fosse destituita di fondamento (nonostante l'iniziale diniego del giudice di primo grado circa la richiesta di autorizzazione a chiamare in causa detti ex soci).

Ora, è configurabile la decisione implicita di una questione (connessa a una prospettata tesi difensiva) o di un'eccezione di nullità (ritualmente sollevata o rilevabile d'ufficio) quando queste risultino superate e travolte, benché non espressamente trattate, dalla incompatibile soluzione di un'altra questione, il cui solo esame presupponga e comporti, come necessario antecedente logico-giuridico, la loro irrilevanza o infondatezza (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 12131 del 08/05/2023; Sez. 3, Ordinanza n. 24953 del 06/11/2020; Sez. 2, Sentenza n. 13649 del 24/06/2005).



4.- Con il quarto motivo i ricorrenti principali si dolgono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione dell'art. 1385 c.c., per avere la Corte del gravame accertato il diritto dei promittenti venditori a trattenere la caparra confirmatoria loro versata dai promissari acquirenti all'esito della pronuncia della risoluzione del preliminare per grave inadempimento dei promissari compratori, benché i promittenti alienanti non avessero mai dichiarato di voler recedere dal contratto e di trattenere la caparra ricevuta, avendo, invece, richiesto la risoluzione per inadempimento del preliminare e il risarcimento dei danni subiti, con la conseguente applicabilità alla fattispecie dell'art. 1385, terzo comma, c.c.

Sostengono, ancora, i ricorrenti principali che non avrebbe potuto essere pronunciata la risoluzione del contratto per grave inadempimento, con il rigetto della domanda risarcitoria, e – al contempo – dichiarato il diritto dei promittenti venditori a ritenere la caparra confirmatoria ricevuta.

5.- Con il quinto motivo (subordinato) i ricorrenti principali censurano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e omessa applicazione dell'art. 2495, secondo comma, c.c., per avere la Corte di secondo grado accertato il preteso diritto degli appellanti di trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, benché vigesse il limite di responsabilità di cui all'art. 2495, secondo comma, c.c.

Sicché gli ex soci avrebbero risposto solo fino alla concorrenza di quanto effettivamente riscosso in base al bilancio finale di liquidazione, da cui emergeva che il patrimonio residuo ripartito tra i soci alla chiusura della società era pari ad euro



3.606,58, per cui, al più, gli ex soci avrebbero potuto essere chiamati a rispondere entro tale soglia.

Il quarto motivo è fondato.

Si premette che i promittenti venditori hanno chiesto, con le domande riconvenzionali avanzate nel giudizio di prime cure (con la precisazione, come innanzi precisato, che detta domanda è stata proposta dallo [REDACTED] solo verso la [REDACTED] la [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] che fosse pronunciata la risoluzione del preliminare di vendita [REDACTED] concluso tra le parti il 10 giugno 2005 per inadempimento grave imputabile ai promissari acquirenti, i quali si erano assunti l'onere (ai sensi dell'art. 5 del preliminare) di curare, a propria cura e spese, l'iter amministrativo volto ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione e la stipula della convenzione urbanistica definitiva con il Comune di [REDACTED]

Hanno chiesto altresì – in via consequenziale – che fosse dichiarato il loro diritto di trattenere la caparra confirmatoria ricevuta dai promissari acquirenti, con la disposizione, altresì, della condanna degli stessi promissari acquirenti all'ulteriore risarcimento dei danni patiti.

Domande, queste, reiterate nel giudizio di gravame.

Senonché, la pronuncia impugnata ha accolto la domanda di risoluzione per inadempimento dei promissari compratori, ha accertato il diritto dei promittenti alienanti a ritenere la caparra confirmatoria incassata e ha disatteso le domande di risarcimento degli ulteriori pregiudizi in tesi subiti, in quanto non allegati e dimostrati in modo specifico.



Ebbene, come già affermato recentemente da Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 29482 del 07/11/2025, a fronte della proposizione dell'azione di «risoluzione» del contratto per inadempimento della controparte, con la conseguente pretesa di ritenere la caparra confirmatoria ricevuta ovvero di ottenere il doppio di quella versata, la domanda di ritenzione della caparra o di esazione del suo doppio connota l'azione spiegata a prescindere dal *nomen iuris* impiegato dalla parte nell'introdurre l'azione «caducatoria» degli effetti del contratto, nel senso della sua implicita accessorietà all'esercizio del diritto potestativo di recesso, quale ulteriore ipotesi di risoluzione *ex lege*.

Viceversa, l'ulteriore richiesta del risarcimento dei danni integrativi impedisce di ricondurre la pretesa "risolutoria" all'esercizio del diritto potestativo di recesso.

Delle due l'una, *tertium non datur*: ossia non è possibile la commistione e il cumulo tra il trattenimento (o il pagamento del doppio) della caparra e l'ulteriore risarcimento dei danni.

Ed invero, secondo l'arresto di Cass. Sez. U, Sentenza n. 553 del 14/01/2009, la domanda di ritenzione della caparra confirmatoria (o di condanna al pagamento del suo doppio) è legittimamente proponibile, nell'*incipit* del processo, a prescindere dal *nomen iuris* utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione «caducatoria» degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita «di risoluzione contrattuale» in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione *in iure* della domanda stessa, convertirla formalmente in azione di recesso (nello stesso



senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 91 del 03/01/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 32727 del 24/11/2023).

Conclusione, quest'ultima, alla quale si coniuga l'orientamento di questa Corte a mente del quale la domanda di risoluzione del contratto non costituisce domanda nuova rispetto a quella con cui il contraente non inadempiente abbia originariamente chiesto la declaratoria della legittimità del proprio recesso ex art. 1385, secondo comma, c.c., con il contestuale incameramento della caparra confirmatoria (o la condanna al pagamento del suo doppio), essendo l'azione di recesso un'ipotesi di risoluzione *ex lege* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21317 del 30/07/2024). Il diritto di recesso è, infatti, una evidente forma di risoluzione stragiudiziale del contratto, che presuppone pur sempre l'inadempimento della controparte avente i medesimi caratteri dell'inadempimento che giustifica la risoluzione giudiziale: esso costituisce null'altro che uno speciale strumento di risoluzione negoziale per giusta causa, alla quale lo accumulano tanto i presupposti – l'inadempimento della controparte – quanto le conseguenze – la caducazione *ex tunc* degli effetti del contratto – (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2969 del 31/01/2019).

Sicché assume rilievo dirimente, come nella fattispecie, la circostanza processuale che sia stata espressamente richiesta, a supporto della domanda risolutoria comunque formalmente qualificata, la ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta ovvero l'esazione del doppio di quella data.

Per converso, come è accaduto nella fattispecie, la domanda diretta ad ottenere la risoluzione per inadempimento presuppone l'esercizio dell'opzione contemplata dall'art. 1385,



terzo comma, c.c., ossia la volontà di ottenere la pronuncia costitutiva della risoluzione giudiziale ex art. 1453 c.c., con il conseguente risarcimento del danno regolato dalle norme generali, come tale rimesso alla determinazione dell'autorità giudiziaria e subordinato alla dimostrazione dell'*an* e del *quantum debeat*.

E tanto perché l'esercizio del potere di recesso conferito ex *lege* è indifferibilmente collegato (fino a costituirne un precipitato) alla volontà di avvalersi della (sola) caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c., che ha la funzione di liquidare convenzionalmente il danno da inadempimento in favore della parte non inadempiente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5854 del 05/03/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 20532 del 29/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 8417 del 27/04/2016; Sez. 2, Sentenza n. 17923 del 23/08/2007).

Cosicché una domanda di recesso, ancorché non formalmente proposta nei termini di esercizio del recesso, può ritenersi egualmente, anche se implicitamente, avanzata in causa dalla parte adempiente, quando la stessa abbia richiesto la condanna della controparte, la cui inadempienza sia stata dedotta quale ragione giustificativa della pronuncia di risoluzione del contratto, alla restituzione del doppio della caparra a suo tempo corrisposta (ovvero l'accertamento del diritto a trattenere quella ricevuta), quale unica ed esaustiva sanzione risarcitoria di tale inadempienza (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 8773 del 03/04/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 5854 del 05/03/2024; Sez. 2, Sentenza n. 23209 del 31/07/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 26856 del 13/09/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 21504 del 07/07/2022; Sez. 2, Sentenza n. 19801 del 12/07/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 27262



del 24/10/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 25146 del 08/10/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 22657 del 27/09/2017; Sez. 2, Sentenza n. 21854 del 15/10/2014; Sez. 2, Sentenza n. 28204 del 17/12/2013; Sez. 2, Sentenza n. 2032 del 01/03/1994; Sez. 2, Sentenza n. 2596 del 24/05/1978).

Viceversa, va qualificata in termini di declaratoria di risoluzione giudiziale per inadempimento – soggetta, pertanto, alla relativa disciplina generale –, e non quale esercizio del diritto potestativo di recesso, la domanda con cui la parte non inadempiente, che abbia corrisposto la caparra, chieda, oltre alla risoluzione del contratto, la condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra versata e il ristoro degli ulteriori danni asseritamente patiti – ovvero la parte che l’abbia incassata chieda, ad integrazione dell’invocata risoluzione, l’accertamento del diritto a ritenerla, oltre alla riparazione dell’ulteriore nocumento patito – (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 32727 del 24/11/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 21504 del 07/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 18392 del 08/06/2022; Sez. 2, Sentenza n. 20957 del 08/09/2017; Sez. 3, Sentenza n. 18850 del 20/09/2004; Sez. 2, Sentenza n. 1301 del 29/01/2003).

Alla stregua della predetta ricostruzione, la parte non inadempiente non può, in tal caso (ossia ove abbia richiesto il risarcimento del danno ulteriore), pretendere il pagamento del doppio della caparra (ovvero esercitare il diritto ad incamerarla definitivamente), poiché, in questa evenienza, essa perde la sua funzione di limitazione forfettaria e predeterminata della pretesa risarcitoria (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21085 del 04/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 40292 del 15/12/2021; Sez. 2, Ordinanza n.



21559 del 07/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 25146 del 08/10/2019; Sez. 2, Sentenza n. 8571 del 27/03/2019; Sez. 6-2, Ordinanza n. 24824 del 09/10/2018).

Ebbene, in ordine all'interpretazione del giudice di merito relativa alla natura dell'azione spiegata, la richiesta formulata in termini di domanda "dichiarativa" di risoluzione, con l'aggiuntiva pretesa di ritenere la caparra confirmatoria ricevuta (ovvero di ricevere il doppio della caparra versata), cui si coordini l'ulteriore pretesa di risarcimento dei danni "incrementativi" patiti, deve essere correttamente qualificata, avendo riguardo non tanto al *nomen iuris* utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione caducatoria degli effetti del contratto (ossia volta ad ottenere lo scioglimento del rapporto), ma soprattutto attribuendo il giusto rilievo alla congiunta e funzionale richiesta di risarcimento dei pregiudizi ulteriori, oltre all'accertamento del diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria acquisita (ovvero alla condanna al pagamento del doppio della caparra confirmatoria versata), che connota la domanda, non già nel senso della sua implicita accessorietà all'esercizio del diritto potestativo di recesso, quale ulteriore ipotesi di risoluzione *ex lege*, bensì quale ordinaria azione costitutiva di risoluzione per inadempimento, con la condanna al risarcimento dei danni di cui siano allegati e dimostrati l'esistenza e l'ammontare.

Sicché, in mancanza dell'allegazione e della prova dei nocuenti patiti, non avrebbe potuto essere dichiarato il diritto a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta (ovvero disposta la condanna al pagamento del doppio della caparra versata).



La Corte di merito non si è attenuta ai citati principi e, pertanto, si rende necessario un nuovo esame della questione.

Il quinto motivo – espressamente spiegato in via condizionata al mancato accoglimento della quarta censura – è assorbito dall'accoglimento del precedente motivo.

RICORSO INCIDENTALE ██████████ E ALTRI

1.- In ordine alla disamina del ricorso incidentale condizionato (rispetto al ricorso principale), con il primo motivo i controricorrenti ██████████ ██████████ in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di ██████████ ██████████ e ██████████ contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., con la nullità della sentenza per omessa motivazione, per avere la Corte d'appello disatteso la domanda di risarcimento dei danni patiti – per aver causato la perdita del vantaggio possibile che sarebbe conseguito al rilascio dell'autorizzazione amministrativa a lottizzare per un valore rappresentato dal deprezzamento commerciale dell'area oggetto di urbanizzazione e dall'aumento dei costi di urbanizzazione maturati dal 2008 sino all'attualità –, ritenendo che tale domanda fosse del tutto generica ed esplorativa, in quanto priva dei requisiti allegativi concreti di fatto e posto che la consulenza tecnica d'ufficio espletanda non avrebbe potuto supplire alle carenze allegatorie e probatorie indicate.

Espongono gli istanti che avrebbero allegato e contestato il grave inadempimento dei promissari acquirenti, con la grave violazione del principio codicistico che impone alle parti contrattuali di comportarsi correttamente durante la pendenza



della condizione, sicché il danno causato ai promittenti venditori sarebbe stato risarcibile.

2.- Con il secondo motivo i controricorrenti e ricorrenti incidentali assumono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 194 e 195 c.p.c., con la nullità della sentenza impugnata, per avere la Corte veneziana ritenuto che la consulenza tecnica d'ufficio non potesse supplire alle carenze indicate, ossia ai requisiti allegativi concreti di fatto, benché fossero stati allegati gli atti e i documenti di cui i ■■■■ avevano la disponibilità. Il che non avrebbe impedito al consulente tecnico d'ufficio che fosse stato eventualmente nominato (come richiesto anche in sede di gravame) di attingere alle notizie e dati non rilevabili dagli atti processuali, ai fini di espletare convenientemente il compito affidatogli.

Evidenziano gli istanti che, in tale prospettiva, ben avrebbe potuto essere disposta una consulenza tecnica d'ufficio, non avendo essa alcun carattere esplorativo, poiché gli appellanti, odierni ricorrenti, avevano dedotto, quale pregiudizio, il deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e l'aumento dei costi di urbanizzazione, pregiudizi e questioni prospettati sin dall'origine dalla parte e debitamente allegati, il cui accertamento sarebbe potuto avvenire soltanto attraverso una consulenza tecnica d'ufficio di natura percipiente, per l'impossibilità della parte di provare il fatto costitutivo della pretesa, se non attraverso il ricorso a cognizioni tecnico-scientifiche.

3.- Il terzo motivo del ricorso incidentale investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo, con l'erronea interpretazione della domanda



giudiziale, per avere la Corte d'appello reputato che i [REDACTED] non avessero allegato il pregiudizio patito, di cui si invocava il risarcimento, nonostante fossero stati puntualmente dedotti i seguenti fatti: il comportamento delle parti promissarie acquirenti che aveva causato i lamentati pregiudizi, l'evento cagionato da questi comportamenti, gli specifici pregiudizi determinati da ciò (ossia il deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e l'aumento dei costi di urbanizzazione maturati dal 2008 all'attualità), i precisi riferimenti temporali utili per la determinazione dei pregiudizi così come allegati.

I motivi – che, in quanto connessi, possono essere esaminati congiuntamente – sono fondati.

Ora, con riguardo alla disciplina urbanistica, il piano di lottizzazione costituisce presupposto logico-giuridico della conseguente convenzione di lottizzazione e il relativo procedimento amministrativo si perfeziona con la sua approvazione da parte del Comune, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mentre la stipula della convenzione stessa e la sua trascrizione ne costituiscono condizioni di efficacia.

Ne consegue che le parti di un contratto preliminare avente ad oggetto un terreno lottizzando ben possono condizionare sospensivamente o risolutivamente l'efficacia del contratto stesso rispettivamente alla approvazione ovvero alla mancata approvazione, entro un certo termine, del piano di lottizzazione, quale momento autonomo rispetto alla convenzione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19116 del 11/07/2025; Sez. 2, Sentenza n. 2119 del 05/02/2015; nello stesso senso Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 6477



del 03/03/2023; Sez. 2, Sentenza n. 9550 del 18/04/2018; sulla possibilità che le parti subordinino la risoluzione del contratto alla mancata approvazione del piano di lottizzazione, ai fini di escludere l'applicabilità del disposto di cui all'art. 1359 c.c., Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 19/05/1992; Sez. 2, Sentenza n. 2223 del 20/04/1979).

Orbene, nella fattispecie, le parti promittenti venditrici (e, per quel che qui interessa, gli odierni ricorrenti incidentali) hanno addebitato il mancato perfezionamento dell'*iter* amministrativo propedeutico alla stipulazione del definitivo alla desistenza delle parti promissarie acquirenti (anche in relazione ai costi prospettati della posa in opera della rete del gas al servizio della lottizzazione), che si erano assunte l'onere di dare impulso alla relativa pratica, a propria cura e spese, fungendo i proprietari dei cespiti quali meri "prestanome", eventualmente anche all'esito dell'apposito rilascio di procura in favore dei promissari.

E, quale precipitato dell'invocata pronuncia della risoluzione del preliminare per inadempimento grave imputabile ai promissari acquirenti (alla stregua della mancata assunzione di tali oneri e della sostanziale desistenza dalla cura della progressione della evocata pratica amministrativa), hanno chiesto che quest'ultimi fossero condannati al risarcimento dei danni per il loro contegno contrario al canone della buona fede oggettiva, in ragione della perdita del vantaggio che avrebbero potuto conseguire qualora le autorizzazioni amministrative a lottizzare fossero state rilasciate, secondo un valore corrispondente al deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e all'aumento dei costi di urbanizzazione, maturati dal 2008 sino all'attualità.



All'uopo, hanno chiesto che fosse ammessa consulenza tecnica d'ufficio volta a quantificare il nocumento dedotto, tenendo conto dei documenti prodotti (istanza edificatoria, schema di convenzione, provvedimenti e comunicazioni del Comune di ██████ integrazioni progettuali e documentali depositate).

La Corte d'appello, dopo avere riconosciuto la risoluzione del preliminare per inadempimento dei promissari acquirenti (in quanto tenuti, ai sensi dell'art. 5 del preliminare, a curare la pratica atta ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione e la stipulazione con il Comune della convenzione di urbanizzazione), con il conseguente accertamento del diritto a trattenere la caparra confirmatoria incassata dai promittenti alienanti (su cui innanzi si è riferito), ha negato il risarcimento dei danni "incrementativi" invocati dai promittenti, alla stregua del difetto allegatorio e probatorio della pretesa, in proposito, azionata, disattendendo l'ammissione della consulenza tecnica d'ufficio richiesta ai fini della quantificazione del pregiudizio, perché reputata esplorativa.

Invero, il nocumento è stato specificamente allegato (perdita del vantaggio che i promittenti venditori avrebbero potuto conseguire qualora le autorizzazioni amministrative a lottizzare fossero state rilasciate, secondo un valore corrispondente al deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e all'aumento dei costi di urbanizzazione, maturati dal 2008 sino all'attualità) ed è stato supportato dalla citata produzione documentale.



Contrariamente all'assunto della pronuncia impugnata, la domanda risarcitoria è stata, dunque, puntualmente suffragata dal riferimento a specifici fatti: il comportamento delle parti promissarie acquirenti che aveva causato i lamentati pregiudizi, l'evento (*recte* il danno-evento) cagionato da questi comportamenti, i descritti pregiudizi (*recte* i danni-conseguenza) determinati da ciò (ossia il deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e l'aumento dei costi di urbanizzazione maturati dal 2008 all'attualità), i precisi riferimenti temporali utili per la determinazione dei pregiudizi così come allegati, sulla scorta della debita produzione dell'istanza edificatoria, dello schema di convenzione urbanistica, dei provvedimenti e comunicazioni del Comune di █████ delle integrazioni progettuali e documentali depositate.

E il giudice, sulla scorta delle stesse allegazioni e produzioni documentali, ha riconosciuto l'inadempimento addebitabile ai promissari compratori, negando, però, l'allegazione e l'emersione probatoria del danno, nonostante le compiute deduzioni e produzioni.

D'altronde, a fronte del quadro così ricostruito, non vi era altro modo per dimostrare l'esistenza (*an*) e l'entità (*quantum*) del pregiudizio lamentato (ossia il deprezzamento commerciale dell'area da urbanizzare e l'aumento dei costi di urbanizzazione maturati dal 2008 all'attualità), se non attraverso il ricorso ad una consulenza tecnica d'ufficio di natura percipiente, atta ad acclarare fatti la cui integrazione avrebbe richiesto la dotazione di puntuali conoscenze tecnico-scientifiche.



Al riguardo, il giudice può affidare al consulente d'ufficio non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulenza deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulenza percipiente), e – in tal caso – è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26529 del 01/10/2025; Sez. 3, Ordinanza n. 3717 del 08/02/2019; Sez. 3, Sentenza n. 4792 del 26/02/2013; Sez. 3, Sentenza n. 6155 del 13/03/2009; Sez. 3, Sentenza n. 3990 del 23/02/2006).

Ed ancora si rileva che, in materia di consulenza tecnica d'ufficio, il consulente nominato dal giudice, nei limiti delle indagini commessegli e nell'osservanza del contraddittorio delle parti, può accertare tutti i fatti inerenti all'oggetto della lite, il cui accertamento si renda necessario al fine di rispondere ai quesiti sottopostigli, a condizione che non si tratti dei fatti principali che è onere delle parti allegare a fondamento della domanda o delle eccezioni e salvo, quanto a queste ultime, che non si tratti di fatti principali rilevabili d'ufficio. Sicché, entro i predetti limiti, il consulente d'ufficio può acquisire, anche prescindendo dall'attività di allegazione delle parti – non applicandosi alle attività del consulente le preclusioni istruttorie vigenti a loro carico –, tutti i documenti necessari al fine di rispondere ai quesiti sottopostigli (Cass. Sez. U, Sentenza n. 3086 del 01/02/2022; nello stesso senso Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 26144 del 07/09/2023).

Pertanto, la reiterata richiesta di ammissione della consulenza tecnica d'ufficio non avrebbe potuto essere derubricata ad accertamento peritale inammissibile, alla stregua della sua



asserita dimensione esplorativa, il che – per quanto anzidetto – non è, in ordine all’individuazione e alla quantificazione del danno reclamato dai ■■■■■ quantomeno relativamente all’interesse positivo parametrato alla differenza (*recte* al deprezzamento) tra il prezzo pattuito nel preliminare (nella prospettiva dell’approvazione del piano di lottizzazione) e il valore commerciale dell’immobile al momento in cui l’inadempimento è divenuto definitivo (senza l’assolvimento degli oneri di urbanizzazione e senza la realizzazione delle relative opere), potendosi tener conto anche di ulteriori circostanze, suscettibili di determinare un incremento o una riduzione del pregiudizio, a condizione che esse siano allegare e provate e appaiano ragionevolmente prevedibili e non meramente ipotizzate (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8905 del 03/04/2025).

Si rammenta, in proposito, che il danno patrimoniale da inadempimento deve essere ancorato ai criteri di liquidazione dell’interesse positivo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28716 del 30/10/2025; Sez. 3, Ordinanza n. 28022 del 14/10/2021; Sez. 2, Sentenza n. 14431 del 22/06/2006; Sez. 3, Sentenza n. 4473 del 28/03/2001; Sez. L, Sentenza n. 3598 del 15/04/1994; Sez. 2, Sentenza n. 5686 del 19/11/1985; Sez. 3, Sentenza n. 987 del 14/03/1975; nello stesso senso Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 14948 dell’11/05/2022) e della teoria differenziale, secondo cui, in base al nesso di causalità, l’entità del risarcimento deve essere collegata al valore che la prestazione ha per il creditore, quale danno da aspettativa, esclusi i costi e le perdite che la parte danneggiata avrebbe comunque sostenuto anche nel caso di adempimento, con la conseguente ricostruzione comparativa della



situazione patrimoniale che si sarebbe determinata in caso di adempimento e di quella conseguita all'inadempimento (*quantum lucrari potuit*).

Sicché il risultato atteso dal risarcimento è sostitutivo di quello conseguito con l'adempimento e, quindi, deve portare la parte adempiente nella stessa situazione in cui si sarebbe trovata allorché avesse ricevuto correttamente la prestazione (interesse positivo).

Resta ferma, peraltro, la possibilità di riparare il danno patrimoniale secondo l'interesse negativo (*id quod interest contractum non fuisse*), ovvero il danno da affidamento – ossia avendo riguardo al ricavato che sarebbe derivato dal perfezionamento degli affari alternativi che siano stati trascurati o siano andati perduti proprio a cagione degli impegni negoziali assunti e poi rimasti inadempiti –, allorché il ricorso all'interesse positivo non possa operare in concreto.

RICORSO INCIDENTALE [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C.

Passando al ricorso incidentale proposto dalla [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. (proposto autonomamente e iscritto al n. 26822/2021 R.G.), esso si fonda sui seguenti motivi: 1) nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in ragione della nullità della procura ex artt. 82 e 83 c.p.c. conferita nella causa d'appello ai difensori da [REDACTED] e [REDACTED] quali procuratori generali di [REDACTED] giusta procura generale loro rilasciata in data 5 aprile 2005; 2) falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., degli artt. 1453, 1455 e 2697 c.c., per l'erronea ricognizione della



fattispecie concreta, in funzione delle risultanze di causa, con l'applicabilità alla fattispecie degli artt. 1353 e 1358 c.c., in ordine al contratto condizionale; 3) violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., degli artt. 1453 e 1455 c.c., in ordine all'importanza dell'inadempimento, in relazione all'art. 16 del Testo unico edilizia, nella parte in cui è stato indicato il termine per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, in funzione dell'attualità dell'inadempimento della ■■■ ■ al momento della presentazione della domanda di risoluzione del contratto proposta dai promittenti venditori nel giugno 2012; 4) omesso esame, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., circa un fatto decisivo per il giudizio, con l'omessa valutazione del comportamento complessivo delle parti contraenti; 5) omesso esame, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa; 6) nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., con l'omesso esame della domanda giudiziale relativa alla dichiarazione di inefficacia del contratto, ai sensi dell'art. 1353 c.c., con violazione dell'art. 112 c.p.c.; 7) nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 112 c.p.c., per la mancata corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, con l'incompatibilità tra la domanda di risoluzione del contratto, con la contestuale richiesta di risarcimento del danno, e la domanda giudiziale di recesso, con la contestuale richiesta di ritenzione della caparra confirmatoria.



Preliminarmente deve essere dichiarata l'inammissibilità di tale ricorso incidentale, conformemente all'eccezione sollevata sul punto dai controricorrenti.

Infatti, il ricorso principale è stato notificato il 23 luglio 2021, anche verso la ██████ nonché depositato e iscritto al ruolo generale in via prioritaria il 27 agosto 2021, mentre il ricorso (qualificato come incidentale) proposto in via autonoma dalla ██████ ■ avverso la stessa sentenza (con motivi che, in parte, ricalcano quelli proposti dai ricorrenti principali, con particolare riguardo all'impossibilità di pretendere l'accertamento del diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta, in conseguenza della declaratoria di risoluzione, oltre al risarcimento dei danni) e contro le stesse parti processuali è stato notificato il 21 ottobre 2021 nonché depositato e iscritto il 4 novembre 2021, ossia oltre il termine di 40 giorni (20 + 20) prescritto dagli artt. 370 e 371 c.p.c., secondo la formulazione *ratione temporis* vigente.

In merito, si rileva che il principio dell'unicità del processo di impugnazione contro una stessa sentenza comporta che, una volta avvenuta la notificazione della prima impugnazione, tutte le altre debbono essere proposte in via incidentale nello stesso processo e perciò, nel caso di ricorso per cassazione, con l'atto contenente il controricorso. Tuttavia, quest'ultima modalità non può considerarsi essenziale, per cui ogni ricorso successivo al primo si converte, indipendentemente dalla forma assunta e ancorché proposto con atto a sé stante, in ricorso incidentale, la cui ammissibilità è condizionata al rispetto del termine di quaranta giorni (venti più venti) risultante dal combinato disposto degli artt. 370 e 371 c.p.c., indipendentemente dai termini (l'abbreviato



e l'ordinario) di impugnazione in astratto operativi. Tale principio non trova deroghe riguardo all'impugnazione di tipo adesivo che venga proposta dal litisconsorte dell'impugnante principale e persegue il medesimo intento di rimuovere il capo della sentenza sfavorevole ad entrambi, né nell'ipotesi in cui si intenda proporre impugnazione contro una parte non impugnante o avverso capi della sentenza diversi da quelli oggetto della già proposta impugnazione (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 13104 del 13/05/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 36057 del 23/11/2021; Sez. U, Sentenza n. 23418 del 26/10/2020; Sez. 6-5, Ordinanza n. 33809 del 19/12/2019; Sez. U, Sentenza n. 7074 del 20/03/2017; Sez. 3, Sentenza n. 2516 del 09/02/2016; Sez. L, Sentenza n. 5695 del 20/03/2015; Sez. 5, Sentenza n. 16221 del 16/07/2014; Sez. 3, Sentenza n. 25054 del 07/11/2013; Sez. 2, Ordinanza n. 26622 del 06/12/2005; Sez. 2, Sentenza n. 21829 del 17/10/2007; Sez. U, Sentenza n. 11219 del 13/11/1997; Sez. 2, Sentenza n. 6873 del 23/07/1994; Sez. L, Sentenza n. 5601 del 09/06/1990; Sez. L, Sentenza n. 4860 del 29/07/1986; Sez. 1, Sentenza n. 616 del 22/01/1983).

La decadenza conseguente alla mancata osservanza di detto termine non può, poi, ritenersi superata dall'eventuale osservanza del termine "esterno" di cui agli artt. 325 o 327 c.p.c., atteso che la tardività o la tempestività, rispetto a quest'ultimo, assume rilievo ai soli fini della determinazione della sorte dell'impugnazione stessa in caso di inammissibilità di quella principale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 334 c.p.c. (nel senso della sufficienza del rispetto del termine di impugnazione, invece, Cass. Sez. L, Ordinanza n. 6154 del 07/03/2024; Sez. 2,



Ordinanza n. 41254 del 22/12/2021; Sez. 3, Ordinanza n. 17614 del 24/08/2020; Sez. 1, Ordinanza n. 24155 del 13/10/2017; Sez. 5, Sentenza n. 20040 del 07/10/2015).

Ed invero, il principio a mente del quale l'impugnazione incidentale tardiva è ammissibile anche quando riveste le forme dell'impugnazione adesiva rivolta contro la parte destinataria dell'impugnazione principale, in ragione del fatto che l'interesse alla sua proposizione può sorgere dall'impugnazione principale o da un'impugnazione incidentale tardiva (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 31679 del 09/12/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 20935 del 26/07/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 10477 del 17/04/2024; Sez. U, Sentenza n. 8486 del 28/03/2024), postula, in ogni caso, che il ricorso incidentale – contenuto in un controricorso o proposto in via autonoma – sia notificato nel termine di quaranta giorni dalla notifica del ricorso principale (Cass. Sez. U, Sentenza n. 29862 del 12/10/2022).

Se così non fosse, si determinerebbe un ingiustificato e irragionevole "doppio binario" di ammissibilità del ricorso incidentale, in base alla circostanza, del tutto irrilevante, che esso sia adesivo o "contrappositivo" (rispetto al ricorso principale) ovvero proposto con il controricorso o in via autonoma.

In conseguenza è assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto dai promittenti venditori [REDACTED] articolato in tre motivi (dello stesso tenore di quelli già prospettati ed esaminati in ordine al ricorso principale iscritto al n. 21725/2021 R.G.).

RICORSO INCIDENTALE [REDACTED] S.R.L.



Quindi, con il ricorso interposto dalla [REDACTED] S.r.l. avverso la medesima pronuncia (anch'esso qualificato come incidentale, in quanto successivo a quello "principale" proposto da [REDACTED] e [REDACTED] quali ex soci della [REDACTED] S.r.l.), iscritto al n. 26940/2021 R.G., sono state fatte valere le seguenti doglianze: 1) nullità della sentenza o del procedimento, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., in ragione della nullità della procura ex artt. 82 e 83 c.p.c. conferita nella causa d'appello ai difensori da [REDACTED] e [REDACTED] quali procuratori generali di [REDACTED] [REDACTED] (beneficiario, dal 2014, della procedura di amministrazione di sostegno), giusta procura generale loro rilasciata in data 5 aprile 2005, con la costituzione nel giudizio di gravame in violazione dell'art. 75, secondo comma, c.p.c.; 2) nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., per violazione dell'art. 112 c.p.c., laddove la Corte d'appello di Venezia avrebbe riconosciuto, d'ufficio, in mancanza di domanda specifica, il diritto dei [REDACTED] e di [REDACTED] a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta, in violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., stante che la decisione si sarebbe limitata a formulare detta statuizione, senza alcuna indicazione delle ragioni di fatto e di diritto poste a suo fondamento; 3) violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., dell'art. 1385 c.c., per l'erroneo riconoscimento a tutti i promittenti venditori del diritto a trattenere la caparra confirmatoria ricevuta; 4) violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., degli artt. 1358 e 1359 c.c., in ragione del ritenuto avveramento della condizione sospensiva, rappresentata dalla stipula della



convenzione urbanistica tra i lottizzanti e il Comune di [REDACTED] per l'attuazione del piano di lottizzazione, per effetto del comportamento contrario a buona fede delle promissarie acquirenti quanto al loro rifiuto di assumersi l'obbligo di pagamento delle spese per la posa e il potenziamento della rete gas, per oltre euro 150.000,00, come preventivati da [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., sul presupposto di un loro interesse contrario all'avveramento di detta condizione; 5) omesso esame, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., circa un fatto decisivo per il giudizio, rappresentato dalla definizione della questione relativa al preventivo di [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., grazie alla quale sarebbe stato escluso il pagamento di oltre euro 150.000,00, fatto oggetto di discussione tra le parti nel corso del processo; 6) omesso esame, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., del fatto decisivo per il giudizio, rappresentato dalla posizione di [REDACTED] [REDACTED] che – esclusi dall'iter amministrativo relativo al piano di lottizzazione e alla sua attuazione – ne avrebbe in concreto impedito, come lottizzante, la sua definizione, fatto oggetto di discussione tra le parti nel corso del processo.

Anche detto ricorso incidentale è inammissibile, conformemente all'eccezione sollevata sul punto dai controricorrenti, per le ragioni innanzi esposte con riguardo all'altro ricorso incidentale proposto.

Infatti, il ricorso principale è stato notificato il 23 luglio 2021 e iscritto al ruolo generale in via prioritaria il 27 agosto 2021, mentre il ricorso (qualificato come incidentale) proposto in via autonoma dalla [REDACTED] avverso la stessa sentenza (con motivi che, in parte, ricalcano quelli proposti dai ricorrenti principali, con



particolare riguardo all'impossibilità di pretendere l'accertamento del diritto alla ritenzione della caparra confirmatoria ricevuta, in conseguenza della declaratoria di risoluzione, oltre al risarcimento dei danni) e contro le stesse parti processuali è stato notificato il 21 ottobre 2021, depositato il 4 novembre 2021 e iscritto il 5 novembre 2021, ossia oltre il termine di 40 giorni (20 + 20) prescritto dagli artt. 370 e 371 c.p.c., secondo la formulazione *ratione temporis* vigente.

All'esito, è assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto dai promittenti venditori [REDACTED] articolato in tre motivi (dello stesso tenore di quelli già prospettati ed esaminati in ordine al ricorso principale iscritto al n. 21725/2021 R.G.).

In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni esposte, il secondo, il terzo e il quarto motivo del ricorso principale (iscritto al n. 21725/2021 R.G.) devono essere accolti, nei sensi di cui in motivazione, il primo motivo va respinto e il quinto motivo è assorbito, mentre il ricorso incidentale proposto dai controricorrenti [REDACTED] [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] va accolto.

Per converso, i ricorsi incidentali proposti dalla [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. (iscritto al n. 26822/2021 R.G.) e dalla [REDACTED] S.r.l. (iscritto al n. 26940/2021 R.G.) sono dichiarati inammissibili, con l'assorbimento dei ricorsi incidentali, rispetto a tali ricorsi, come proposti da [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]



La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai seguenti principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

«In tema di caparra confirmatoria, va qualificata in termini di declaratoria di risoluzione giudiziale per inadempimento – soggetta, pertanto, alla relativa disciplina generale –, e non quale esercizio del diritto potestativo di recesso, la domanda con cui la parte non inadempiente, che abbia corrisposto la caparra, chieda, oltre alla risoluzione del contratto, la condanna della controparte al pagamento del doppio della caparra versata e il ristoro degli ulteriori danni asseritamente patiti ovvero la parte che l'abbia incassata chieda, ad integrazione dell'invocata risoluzione, l'accertamento del diritto a ritenerla, oltre alla riparazione dell'ulteriore nocumento patito».

«In tema di consulenza tecnica d'ufficio, il giudice può affidare al consulente d'ufficio non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulenza deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulenza percipiente), e – in tal caso – è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche».

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte delle ricorrenti incidentali [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. e [REDACTED] S.r.l., di un ulteriore importo a titolo di



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

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

riuniti i ricorsi:

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il secondo, il terzo e il quarto motivo del ricorso principale iscritto al n. 21725/2021 R.G., proposto da [REDACTED] e [REDACTED] rigetta il primo motivo e dichiara assorbito il rimanente motivo;

accoglie il ricorso incidentale, rispetto al ricorso principale iscritto al n. 21725/2021 R.G., proposto da [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] e [REDACTED]

dichiara inammissibile il ricorso incidentale iscritto al n. 26822/2021 R.G., proposto dalla [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c., e assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto da [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] e [REDACTED]

dichiara inammissibile il ricorso incidentale iscritto al n. 26940/2021 R.G., proposto dalla [REDACTED] S.r.l., e assorbito il ricorso incidentale condizionato proposto da [REDACTED] in proprio e in qualità di amministratore di sostegno di [REDACTED] e [REDACTED]

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti incidentali [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. e [REDACTED] S.r.l., di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 27 gennaio 2026.

Il Consigliere estensore
Cesare Trapuzzano

Il Presidente
Lorenzo Orilia

