



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

Oggetto: risoluzione
contratto

Composta da

Milena Falaschi - Presidente -
Rossana Giannaccari - Consigliere -
Cesare Trapuzzano - Consigliere -
Remo Caponi - Consigliere -
Dario Cavallari - Cons. rel. -

R.G.N. 14108/2021

Cron.

PU - 5/03/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 14108/2021 R.G. proposto da:

Comune di Melissano, in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

- *ricorrente* -

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso dagli Avv.ti [REDACTED]
e [REDACTED];

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce n. 53/2021
pubblicata il 18 gennaio 2021.

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



lette e udite le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Celentano, che ha chiesto di rigettare il ricorso;

uditi l'Avv. [REDACTED] per la parte ricorrente e gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] per il controricorrente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 14 novembre 2011 [REDACTED] ha evocato, davanti al Tribunale di Lecce, il Comune di Melissano per sentire dichiarare la risoluzione per grave inadempimento della parte convenuta del contratto di compravendita, stipulato con atto pubblico del 29.01.2017, con il quale aveva acquistato dall'ente locale – all'esito di aggiudicazione ad asta pubblica - un immobile sito in via [REDACTED] composto da 4 appartamenti, per il prezzo di euro 90.500,00 (poi ridotto a euro 70.000,00 in seguito a transazione), con condanna anche al risarcimento dei danni quantificati in euro 210.433,66. Ha dedotto al riguardo che aveva acquistato l'immobile nel 2002, ma non era stato stipulato il rogito in quanto gli appartamenti erano occupati; con transazione del 2006, il prezzo di acquisto era stato ridotto, mentre il Comune di Melissano si era impegnato a liberare gli appartamenti entro due anni; nel 2007 era intervenuto il rogito, ma, allo scadere dei due anni, uno degli appartamenti era ancora occupato.

Il Tribunale di Lecce, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 1711/2017, ha accolto la domanda di risoluzione e di risarcimento del danno, pur diminuendone l'ammontare.

Il Comune di Melissano ha proposto appello e la Corte d'appello di Lecce, proposto appello incidentale da [REDACTED] con sentenza n. 53/2021, ha rigettato entrambi i gravami confermando la gravità dell'inadempimento del Comune sia al contratto di compravendita sia all'atto di transazione, non potendosi richiedere al creditore di attivarsi per recuperare il bene e non poteva essere richiesta la dichiarazione della risoluzione parziale del contratto per



essere stato l'immobile venduto quale unico lotto; né era stata data prova da parte dell'acquirente del danno lamentato.

Il Comune di Melissano ha proposto ricorso per cassazione sulla base di sei motivi, cui ha resistito [REDACTED] con controricorso.

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo l'ente ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c., 1480-1484 c.c. e 1316 c.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.

Sostiene che il giudice del merito avrebbe dovuto dichiarare non la risoluzione totale del contratto, ma quella parziale, limitandosi, quindi, all'unico appartamento rimasto occupato.

La corte territoriale avrebbe errato nel richiamare l'istituto dell'evizione parziale e gli artt. 1480 e 1484 c.c., atteso che il controricorrente avrebbe ottenuto, in ogni caso, la proprietà di tutti gli alloggi. Inoltre, non vi sarebbe stata agli atti la prova che il [REDACTED] senza l'alloggio occupato, non potesse destinare l'alloggio a residenza, risultando dalle testimonianze che volesse utilizzare a questo fine solo l'immobile al primo piano.

Peraltro, i quattro immobili sarebbero stati separati catastalmente e abitabili autonomamente.

In aggiunta a ciò, rappresenta che il [REDACTED] avrebbe conferito a tale [REDACTED] l'incarico di vendere i quattro locali e che nel contratto sarebbe stato specificato il corrispettivo per l'abitazione del primo piano.

Con il secondo motivo il Comune di Melissano prospetta la violazione ed errata applicazione degli artt. 1453-1455 e 1218 c.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.



Afferma che la mancata consegna di un alloggio su quattro non avrebbe integrato gli estremi di un inadempimento grave e importante e che la qualificazione dell'obbligo di consegna come di risultato, al cui inadempimento sarebbe conseguita una sorta di responsabilità oggettiva, non avrebbe avuto alcuna incidenza sul profilo della ripartizione dell'onere della prova. Infatti, l'attività del medesimo Comune sarebbe stata del tutto adeguata a fare conseguire il risultato voluto, ossia la liberazione del bene. L'ostruzionismo del terzo al rilascio dell'appartamento sarebbe stato palesato solo dopo la stipula del rogito.

Infine, la corte territoriale non avrebbe compiuto una valutazione oggettiva della gravità dell'inadempimento, alla luce del complessivo corrispettivo pattuito per il contratto.

Con il terzo motivo l'ente ricorrente contesta la violazione dell'art. 1489 c.c. e l'omesso esame di un punto decisivo della controversia con riferimento all'esistenza di un rapporto locativo tra il terzo ed esso Comune venditore, che avrebbe escluso l'occupazione *sine titolo*. Rappresenta la violazione dell'art. 115 c.p.c.

La corte territoriale avrebbe dovuto considerare operativo l'art. 1489 c.c., avendo ravvisato l'esistenza di un rapporto locativo tra il terzo e il venditore.

In realtà, detto rapporto non sarebbe mai esistito, con la conseguenza che il giudice del merito avrebbe dovuto respingere la domanda attrice.

Le censure, che possono essere trattate unitariamente, stante la stretta connessione, sono infondate.

Innanzitutto, osserva il Collegio che l'art. 1476 c.c. prescrive che "Le obbligazioni principali del venditore sono: 1) quella di consegnare la cosa al compratore; 2) quella di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto; 3) quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa".



In particolare, l'obbligo sub 1) è regolato dall'art. 1477 c.c., secondo cui "La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita.

Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme con gli accessori, le pertinenze e i frutti dal giorno della vendita.

Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta".

La vicenda è chiaramente disciplinata da queste ultime disposizioni, atteso che l'oggetto del contendere è semplicemente la rilevanza della mancata consegna materiale al controricorrente di uno dei quattro appartamenti che egli aveva acquistato dal Comune ricorrente. Non si pone, allora, un problema di evizione totale o parziale che, in tema di compravendita, si verifica solo quando l'acquirente sia privato, in tutto o in parte, del (diritto acquisito sul) bene alienato mentre, ad esempio, nell'ipotesi in cui, inalterato il diritto nella sua estensione quantitativa, risulti inesistente la servitù attiva che il venditore abbia dichiarato nel contratto, si determina, al pari dell'eventualità di esistenza di una servitù passiva non dichiarata, la mancanza di una *qualitas fundi*, con conseguente applicazione dell'art. 1489 c.c., estensivamente interpretato, il quale, oltre ai rimedi sinallagmatici della risoluzione e della riduzione del prezzo, consente anche il solo risarcimento del danno (Cass. Sez. 2, n. 14324 del 24 giugno 2014).

La giurisprudenza ha ben chiarito che vi è evizione totale o parziale solo quando l'acquirente sia privato in tutto o in parte del bene alienato ovvero il diritto trasferito perda le sue caratteristiche qualitative o quantitative, mentre se la privazione riguarda esclusivamente limitazioni inerenti al godimento del bene o imposizioni di oneri che lascino integra l'acquisizione patrimoniale, trova applicazione l'art. 1489 c.c. concernente i vizi della cosa venduta (Cass. Sez. 2, n. 24055 del 25 settembre 2008).



Per aversi evizione è necessario, quindi, che il compratore sia privato totalmente o parzialmente della proprietà dell'oggetto venduto. Proprio l'art. 1484 c.c., relativo alla evizione parziale, fa comprendere la differenza tra le discipline in esame e la situazione *de qua*, che non incide sotto l'aspetto quantitativo sulla consistenza dell'oggetto trasferito. La dottrina ammette che si parli di evizione parziale anche nel caso di perdita di un diritto accessorio al diritto trasferito, del quale fosse stata presupposta l'esistenza nel contratto. L'esempio classico è quello di una servitù attiva che acceda al bene compravenduto.

L'evizione del diritto di servitù, esplicatesi sul fondo servente e non su quello oggetto della vendita, resta, però, ben distinguibile dall'emergere di oneri o diritti reali o personali che ineriscono la cosa trasferita e ne diminuiscono il libero godimento, fattispecie descritta dall'art. 1489 c.c., disposizione che, peraltro, si esprime su un crinale sottile tra evizione e vizi (non a caso, la dottrina parla di "evizione limitativa" a proposito dell'art. 1489 c.c.). Tuttavia, quel che si osserva nell'evizione è la violazione dell'impegno traslativo, sotto forma di mancata realizzazione o rimozione del trasferimento, che fa perdere al diritto trasferito le sue caratteristiche qualitative o quantitative, mentre, laddove si osservino limitazioni di godimento o oneri che lascino salva l'acquisizione patrimoniale, pur incidendo sul valore economico di quanto trasferito, non può parlarsi di evizione ai sensi degli invocati artt. 1483 e 1484 c.c.

Ad esempio, l'art. 1489 c.c. è venuto in rilievo, nella giurisprudenza, nell'eventualità di alienazione di immobile le cui potenzialità edificatorie siano totalmente o parzialmente compromesse (Cass. n. 1613/2003; Cass. n. 1352/1996), di vendita di cosa costruita in violazione di limitazioni legali della proprietà, laddove l'applicazione della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. (in luogo di quella propria del paradigma dell'evizione) è stata ricollegata al fatto che era rimasta ferma l'identità strutturale della cosa (Cass. n. 6402/1984; Cass. n. 1346/1977; Cass. n. 3504/1975) e di situazioni (Cass., n.



10523/2003) in cui il bene alienato si riveli inidoneo all'uso di abitazione per il quale era stato acquistato, in presenza di una clausola del regolamento di condominio contrattuale che vieti il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione (dovendosi fare rientrare nella nozione di onere anche i pesi derivanti sulla cosa dalla sua natura condominiale).

Pertanto, mentre l'evizione totale e parziale comportano una limitazione quantitativa (il compratore è privato della proprietà di tutto un bene o di una sua porzione), in caso di evizione limitativa detto bene rimane interamente di proprietà dell'acquirente, che vede limitata solo qualitativamente la sua facoltà di goderne.

Per l'esattezza, nella fattispecie ex art. 1489 c.c. il diritto di proprietà del compratore è limitato dall'esistenza di diritti reali minori o personali di terzi o di altri pesi (oneri, secondo il testo normativo) sul bene venduto.

Diversamente dalle situazioni regolate dagli artt. 1483, 1484 e 1489 c.c., invece, nel presente caso non viene in rilievo né un mancato trasferimento, totale o parziale, del diritto reale alienato (la proprietà dell'intero immobile è stata trasferita), né una limitazione del godimento della *res* dovuta a diritti reali minori o personali di terzi o ad oneri (dagli atti emerge forse l'esistenza di un rapporto locativo considerato dall'ente locale non opponibile al controricorrente).

Rileva, piuttosto, il principio per cui la mancata esecuzione dell'obbligo di consegna della cosa venduta costituisce inadempimento di una specifica ed autonoma obbligazione del contratto sicché, ove totalmente o parzialmente inosservata, detto inadempimento è regolato non già dalle specifiche disposizioni sulla compravendita, quali quelle riguardanti i termini e le condizioni dell'azione di garanzia per vizi (art. 1495 c.c.), ma dalle norme generali in materia di inadempimento delle obbligazioni, con la conseguenza che l'acquirente, come qualsiasi creditore in genere, può domandare la risoluzione del contratto per inadempimento e il



risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1453 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, n. 3235 del 25 maggio 1984).

Pertanto, correttamente la corte d'appello ha escluso l'applicabilità dell'art. 1489 c.c., mentre non assume rilievo il riferimento, contenuto in motivazione a pagina 5, agli artt. 1480 e 1484 c.c., il quale è strumentale alla valutazione dell'importanza dell'inadempimento parziale di parte ricorrente ai fini dell'applicazione del rimedio risolutorio di cui all'art. 1453 c.c. Infatti, dalla disciplina dell'evizione parziale il giudice del merito ha ricavato conferma della possibilità di dichiarare interamente risolto il contratto in esame pur in presenza della mancata consegna di uno solo dei quattro appartamenti.

Comunque, si osserva la sostanziale irrilevanza delle contestazioni che investono la qualificazione dell'azione esercitata, atteso che sia nell'ipotesi di evizione parziale sia in quella ex art. 1489 c.c. l'originario attore avrebbe avuto il diritto di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno.

Per ciò che concerne la questione della risoluzione parziale del contratto, a prescindere dall'astratta possibilità di imporre all'attore che chieda una risoluzione totale l'accoglimento di una domanda di risoluzione parziale (in linea generale, non può il convenuto disporre della domanda introduttiva, né il giudice può farlo d'ufficio), si deve richiamare la giurisprudenza per la quale la risoluzione parziale del contratto è possibile anche per il contratto ad esecuzione istantanea, quando il relativo oggetto sia rappresentato - secondo la valutazione del giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione di legge o vizi logici - non da un'unica cosa infrazionabile, ma da più cose aventi propria individualità, quando, cioè, ciascuna di queste, separata dal tutto, mantenga un'autonomia economico-funzionale, che la renda definibile come bene a sé, suscettibile di diritti o di negoziazione distinti (Cass. Sez. 2, n. 2050 del 30 gennaio 2026).

Questa affermazione, però, va correttamente interpretata.



Nella specie, in cui il controricorrente ha domandato dall'inizio la risoluzione integrale del contratto, l'omessa consegna di parte di una *res* rileva nel senso che deve accertarsi se, secondo le circostanze, l'interessato "non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte". Si tratta dell'applicazione dei comuni principi in tema di risoluzione del contratto per inadempimento, in specie di quello ex art. 1455 c.c., peraltro espressi, in termini analoghi, nella vendita di cosa parzialmente altrui (il che spiega il richiamo del giudice del merito agli artt. 1480 e 1484 c.c.), con il giudice che era tenuto a verificare, nel caso in esame, la gravità dell'inadempimento.

Al riguardo, la Corte d'appello di Lecce ha ben chiarito le ragioni della sua decisione, avendo precisato che il controricorrente aveva acquistato tutto l'immobile per destinarlo ad abitazione principale, tanto da avere in programma una ristrutturazione unitaria e complessa del bene. Inoltre, ha escluso che i beni avessero una loro individualità economico funzionale, essendo stati venduti in un unico lotto ad un prezzo unitario per tutti i quattro appartamenti, che avevano un solo accesso e si trovavano nel medesimo palazzo.

Le considerazioni del Comune ricorrente sulle prove agli atti che, a suo avviso, contrasterebbero con l'esito della causa in appello, e il richiamo all'art. 115 c.p.c. sono inammissibili in questa sede, atteso che è il giudice del merito il solo che può valutare le risultanze istruttorie (senza tenere conto che l'eventuale volontà del controricorrente, ipotizzata da parte ricorrente, di vendere gli appartamenti, pure se dimostrata, avrebbe reso palese come non fosse tollerabile la permanenza, in uno di essi, del terzo occupante).

Vi è stata, quindi, una valutazione obiettiva della gravità dell'inadempimento, che ha considerato il complessivo corrispettivo pattuito per il contratto.

Nessun valore ha, poi, la menzione, nella sentenza impugnata, dell'esistenza di un'obbligazione di risultato.



A parte il fatto che la corte d'appello non ha mai fatto riferimento a una responsabilità oggettiva, si evidenzia che nessuna violazione dei principi in tema di ripartizione dell'onere della prova vi è stata. In particolare, era il Comune che, vertendosi in materia di inadempimento contrattuale, avrebbe dovuto dimostrare che le obbligazioni sul medesimo gravanti non erano state adempiute per causa a lui non imputabile.

Nella specie, tale prova non è stata fornita, se si considera che l'occupazione dell'appartamento era nota e che parte ricorrente si era impegnata a risolvere il problema entro due anni. Stando così le cose, il Comune doveva provare che, nonostante l'uso della normale diligenza, non era stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni per circostanze a lui non riferibili; la semplice attivazione delle normali procedure per il rilascio del bene, però, non comportano, di per sé, l'esclusione della responsabilità del soggetto che si era specificamente impegnato a consegnarlo, anche perché non risulta neppure quali particolarità abbia avuto la condotta del terzo occupante, al punto da non potere essere allontanato dall'appartamento in due anni nonostante non avesse titolo per restarvi.

La circostanza che l'ostruzionismo del terzo al rilascio dell'appartamento fosse stato palesato solo dopo la stipulazione del rogito non agevola la posizione del debitore, essendo prevedibile che, dato il tempo trascorso, non avesse intenzione di trasferirsi.

Priva di incidenza sulla decisione è, infine, la censura che menziona l'esistenza di un rapporto locativo tra il terzo e il Comune venditore.

2) Con il quarto motivo parte ricorrente prospetta la violazione ed errata applicazione dell'art. 1227, comma 2, c.c. con riferimento al comportamento inerte e colposo del [REDACTED] il quale non si sarebbe avvalso dei più idonei strumenti di tutela per ottenere la consegna del bene dal terzo occupante.

La censura è infondata.



L'art. 1227, comma 2, c.c., escludendo il risarcimento per il danno che il creditore avrebbe potuto evitare con l'uso della normale diligenza, impone a quest'ultimo una condotta attiva, espressione dell'obbligo generale di buona fede, diretta a limitare le conseguenze dell'altrui comportamento dannoso, intendendosi comprese nell'ambito dell'ordinaria diligenza, a tal fine richiesta, soltanto quelle attività che non siano gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi o rilevanti sacrifici.

Nella specie, parte ricorrente non ha neppure indicato le attività che il controricorrente avrebbe dovuto compiere.

Peraltro, egli non era tenuto a condotte di particolare rilievo e la corte territoriale ha ben spiegato che il controricorrente aveva proposto un ricorso d'urgenza e che il Comune di Melissano avrebbe avuto la possibilità di liberare l'immobile anche prima della vendita se si fosse attivato tempestivamente.

In ogni caso, non è accoglibile la pretesa di parte ricorrente di porre a carico del controricorrente l'esecuzione di un obbligo su di lei specificamente gravante.

3) Con il quinto motivo parte ricorrente contesta la violazione ed errata applicazione dell'art. 1223 c.c. con riferimento al risarcimento del danno da inadempimento accordato quanto al profilo della causalità e della colpa.

A suo avviso non le sarebbero imputabili il mancato sgombero dell'appartamento e, in ogni caso, i costi relativi al mutuo contratto e quelli di ristrutturazione e ICI concernenti gli altri cespiti.

Si tratta di censura infondata.

Infatti, per le ragioni già esposte, la corte territoriale ha correttamente ritenuto di risolvere l'intero contratto, escludendo che l'inadempimento non fosse imputabile a parte ricorrente.

Quanto ai costi da risarcire, si osserva che il risarcimento del danno non può non comprendere le spese che, se non fosse stato concluso il contratto totalmente risolto, non sarebbero state sostenute.



Pertanto, giustamente il Comune ricorrente è stato condannato a rimborsare l'importo del mutuo, i costi di ristrutturazione e IICI con riguardo a tutti gli appartamenti, atteso che, con la risoluzione, il controricorrente ne aveva definitivamente perso la proprietà.

4) Con il sesto motivo parte ricorrente lamenta la violazione ed erronea applicazione dell'art. 92 c.p.c. in quanto la corte territoriale non avrebbe disposto la compensazione delle spese di lite in primo grado, alla luce dell'accoglimento solo parziale delle domande di controparte.

La censura è infondata.

La Suprema Corte ha chiarito che, in tema di spese processuali, l'accoglimento in misura ridotta, anche sensibile, di una domanda articolata in un unico capo non dà luogo a reciproca soccombenza, configurabile esclusivamente in presenza di una pluralità di domande contrapposte formulate nel medesimo processo tra le stesse parti o in caso di parziale accoglimento di un'unica domanda articolata in più capi, e non consente quindi la condanna della parte vittoriosa al pagamento delle spese processuali in favore della parte soccombente, ma può giustificare soltanto la compensazione totale o parziale, in presenza degli altri presupposti previsti dall'art. 92, comma 2, c.p.c. (Cass., Sez. Un., n. 32061 del 31 ottobre 2022).

Nella specie, secondo parte ricorrente la compensazione avrebbe dovuto essere disposta in ragione dell'accoglimento solo parziale della domanda di risarcimento del danno, il che contrasta proprio con l'appena menzionata giurisprudenza.

5) Il ricorso va rigettato in applicazione dei seguenti principi di diritto:

«La mancata esecuzione dell'obbligo di consegna della cosa venduta costituisce inadempimento di una specifica ed autonoma obbligazione del contratto sicché, ove totalmente o parzialmente inosservata, detto inadempimento è regolato non già dalle specifiche disposizioni sulla compravendita, quali quelle riguardanti i termini e le condizioni dell'azione di garanzia per vizi (art. 1495 c.c.), ma dalle



norme generali in materia di inadempimento delle obbligazioni, con la conseguenza che l'acquirente, come qualsiasi creditore in genere, può domandare la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1453 c.c.».

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera della parte ricorrente, dell'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.

P.Q.M.

La Corte,
rigetta il ricorso;

condanna parte ricorrente a rifondere le spese di lite, che liquida in complessivi euro 7.500,00 per compenso ed euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%;

ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'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 della Corte Suprema di Cassazione, il giorno 5 marzo 2026.

Il Consigliere estensore
Dario Cavallari

Il Presidente
Milena Falaschi

