



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA
Sezione II civile

Composta dai magistrati:

dott.ssa Vincenza RANDAZZO	Presidente
dott. Giuseppe MINUTOLI	Consigliere
dott. Arturo OLIVERI	Giudice ausiliario relatore

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA NON DEFINITIVA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al R.G. n. 315 dell'anno 2023 posta in decisione con ordinanza del 20/03/2026 ex art. 127 ter c.p.c. , vertente

TRA

Parte_1 nata a Sant'Agata Militello il 29/09/1964 (cod. fisc.: *C.F._1*) in proprio e nella qualità di erede di *Persona_1* , nato a Sant'Agata Militello l'11/03/1928, (cod. fisc.: *C.F._2*) deceduto in Sant'Agata Militello il 23/12/2021, elettivamente domiciliata presso lo Studio legale Prof. Angelo Falzea & Associati, sito in Messina, Corso Vittorio Emanuele II, 9, rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti Maurilio Scafidi (*Email_1* e Massimo Miracola *Email_2* giusta procura in atti

APPELLANTE

E

Controparte_1 nato a Sant'Agata Militello il 10/03/1963 (cod. fisc.: *C.F._3* e *Persona_1* nato a Sant'Agata Militello il 07/04/1994 (cod. fisc.: *C.F._4*) entrambi rappresentati e difesi dall'avv. Matteo Orlando con studio a Palermo Via Resuttana n. 360, giusta procura in atti con domicilio digitale eletto *Email_3*

APPELLATI

Controparte_2 nato a Sant'Agata Militello il 22/05/1974 (cod. fisc.: *C.F._5*) rappresentato e difeso giusta procura in atti dall'Avv. Fabio Tulone (pec *Email_4* con studio a Palermo in via Resuttana n. 360

APPELLATO

Avverso la sentenza n. 248/2023 pronunciata dal Tribunale di Patti in data 14/03/2023 nel procedimento R.G. 1685/2017.

OGGETTO: risoluzione contratto.

Conclusioni rese in modalità cartolare: i procuratori delle parti chiedono la decisione della causa

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 04/10/2017 *Parte_1* conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Patti i sigg.ri *Controparte_1* e *Persona_1* (07/04/1994) esponendo di essere erede legittima della defunta madre *Persona_2*, nata a Sant'Agata Militello il 01/12/1937 e deceduta in Palermo il 15/09/2015, senza lasciare testamento; che gli altri eredi legittimi della defunta *Persona_2* [...] erano i convenuti *Controparte_1* e *Controparte_2* unitamente al marito della de cuius *Persona_1* (11/03/1928); che dopo la morte della madre, nell'effettuare la ricognizione del patrimonio materno, ai fini della successione, ha scoperto che la de cuius quando era in vita, con due atti di compravendita, ha disposto del bene immobile di sua proprietà sito in Capo D'Orlando, C.da Catutè n. 8 identificato al catasto al fogli n. 5, part. 673, sub. 4 e sub 2, costituito da una villetta con terreno circostante, ubicata in posto panoramico, e composto da due elevazioni fuori terra; che tale bene era quello di maggior valore nel patrimonio della defunta da stimare con un valore di circa Euro 500.000,00; che in particolare, con atto ai rogiti del Notaio *Persona_3* del 04/04/2011, rep. n. 57890, *Persona_2* ha venduto al proprio figlio *Controparte_1*, la piena proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano (seconda elevazione fuori terra) sub. 4 per un prezzo fissato in Euro 170.000,00 che l'acquirente avrebbe dovuto pagare "senza interessi e secondo modalità di legge entro il 30.04.2011"; che con atto ai rogiti del Notaio *Persona_4*

del 21/08/2014, rep. n. 367, la Sig.ra **Persona_2** ha venduto l'usufrutto al proprio figlio **Controparte_1** e la nuda proprietà al nipote **Per_1** [...] dell'appartamento ubicato al piano terra (prima elevazione fuori terra), sub. 2 per un prezzo fissato in Euro 55.000,00 che sarebbe stato pagato a mezzo assegno BNL. L'attrice esprimeva inoltre che per il primo atto non risultava effettuato alcun pagamento come pure che per il secondo atto non risultava in alcun modo che l'assegno fosse mai stato consegnato alla defunta **Persona_2**, e che quindi in entrambi i casi il prezzo di compravendita non risultava essere stato corrisposto; la **Per_1** avviava presso le banche e gli uffici postali della zona di residenza o domicilio della defunta **Persona_2**, apposite indagini al fine di verificare l'effettivo pagamento e tali attività di indagine avevano avuto esito negativo.

Previa diffida ai convenuti a dare conto del pagamento e procedura di mediazione che ha avuto esito negativo, l'attrice, previa istanza istruttoria di CTU, chiedeva al Tribunale di: *“1). Ritenere e dichiarare grave e di non scarsa importanza l'inadempimento e la responsabilità del Sig. **Controparte_1** nell'esecuzione del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio **Persona_3** del 4.04.2011, rep. n. 57890, per cui è causa, e conseguentemente ritenere e dichiarare la risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1453 cod. civ.; 2). Ritenere e dichiarare grave e di non scarsa importanza l'inadempimento e la responsabilità dei Sig.ri **Controparte_1** e **Persona_1** nell'esecuzione del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio **Persona_4** del 21.08.2014, rep. n. 367, per cui è causa, e conseguentemente ritenere e dichiarare la risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1453 cod. civ.; 3). Per l'effetto ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Messina la trascrizione della emittenda sentenza di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 2652 n. 1, cod. civ., con esonero da ogni responsabilità; 4). Condannare i convenuti **Controparte_1** e **Persona_1** al rilascio degli immobili per cui è causa; 5). Ritenere e dichiarare il diritto della Sig.ra **Parte_1** ad ottenere l'integrale risarcimento del danno previsto dall'art. 1453, primo comma, cod. civ., per l'uso ed il godimento dei beni compravenduti in capo ai convenuti, dalla consegna alla data di restituzione, nonché all'ulteriore risarcimento connesso alla mancata disponibilità dell'immobile; 6). Per l'effetto condannare i convenuti **Controparte_1** e **Persona_1** al*

pagamento di una somma pari al reddito che la defunta Persona_2 prima e dalla morte la Sig.ra Parte_1 avrebbero potuto ricavare dagli immobili oggetto di causa, determinabile con riferimento al loro valore locativo maturato nel periodo di tempo intercorrente tra la data della consegna e quella della sua restituzione; il tutto nella misura che sarà accertata e quantificata in corso di causa, anche a mezzo di disponenda CTU, ovvero ritenuta equa e di giustizia dal Sig. Giudice, oltre interessi e rivalutazione monetaria da ogni singola scadenza all'effettivo soddisfo".

Nell'instaurato giudizio R.G. 1685/2017 si sono costituiti Controparte_1 e Persona_1 (07/04/1994) eccependo il difetto di legittimazione attiva dell'attrice e chiedendo il rigetto della domanda, come pure Controparte_2 nei confronti del quale, come pure nei confronti di Persona_1 (11/03/1928) era stato ugualmente notificato l'atto di citazione senza formale citazione in giudizio, in quanto entrambi eredi legittimi, il quale chiedeva il rigetto della domanda attorea per come avanzata nei confronti dei due convenuti principali.

Il Giudice disponeva quindi la citazione in giudizio quali litisconsorti necessari di detti coeredi Controparte_2 e Persona_1 (11/03/1928); anche quest'ultimo si costituiva aderendo alla domanda attorea e chiedendo in suo favore il riconoscimento delle medesime domande poste dall'attrice.

La causa era istruita documentalmente e quindi con sentenza del 14/03/2023 il Tribunale ha così deciso: *"1. Dichiaro inammissibili le domande proposte in citazione da Parte_1 per le causali di cui in motivazione; 2. Dichiaro inammissibili le domande formulate dal terzo Persona_1 (nato l'11-3-1928); 3. Condanna Parte_1 e Persona_1 (nato l'11-03-1928) al pagamento in solido, in favore di Controparte_1, Persona_1 (nato il 7.04.1994) e [...] CP_2 delle spese processuali che liquida unitariamente e complessivamente in € 7.052,00, oltre al rimborso delle spese generali (15%), IVA e CPA, come per legge".*

Avverso la suddetta sentenza Parte_1, anche quale erede di Per_1 [...] (11/03/1928) nel frattempo deceduto il 23/12/2021, ha proposto impugnazione; nell'instaurato giudizio in secondo grado si sono costituiti Per_1

CP_1 , **Persona_1** e **Controparte_2** chiedendo il rigetto dell'appello.

La causa era poi assegnata in decisione previo deposito di scritti conclusionali.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di impugnazione l'appellante censura la sentenza del Tribunale, ritenendola ingiusta e illegittima per non avere fatto il primo giudice buon governo delle disposizioni di diritto sostanziale e processuale che disciplinano la legittimazione ad agire dell'erede, nonché il diritto della parte inadempiente di richiedere la risoluzione del contratto; inoltre, per avere erroneamente dichiarato il difetto di legittimazione ad agire senza considerare che l'erede subentra nella medesima posizione giuridica del *de cuius* e che nel caso in specie non si era verificata nessuna rinuncia da parte della defunta a far valere l'inadempimento e la risoluzione del contratto, né l'azione era prescritta; evidenzia che oggetto della successione *mortis causa* è tutta la parte trasmissibile del patrimonio del defunto, e non vi è dubbio che i rapporti contrattuali siano componenti di tale patrimonio, così come le azioni che erano del defunto e che lo stesso non ha esercitato ma che poteva ancora esercitare, e quindi anche l'azione di risoluzione per inadempimento. In conclusione afferma di essere legittimata a far valere l'azione di risoluzione che competeva alla madre e che questa non aveva ancora esercitato, ma che avrebbe potuto esercitare, in quanto mai rinunciata né prescritta, rilevando che nessuna efficacia va data al fatto che la *de cuius* non avesse manifestato alcuna riserva in merito al contratto in quanto il silenzio, in linea generale, non ha valore giuridico di consenso, sia pure tacito, per la conclusione o la modifica di un contratto sottoscritto dalle parti.

Il primo motivo di appello è fondato.

La successione è un evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori, aventi causa) subentrano in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi, di cui era titolare il *de cuius* (dante causa), esclusi i crediti e debiti con carattere strettamente personale: l'erede subentra quindi nella posizione contrattuale del defunto e, di conseguenza, subentra anche nella legittimazione ad agire (o a resistere) in un'azione di risoluzione contrattuale ex art 1453 cod civ. per il quale “Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno

dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno".

L'azione in risoluzione spetta alla parte a danno della quale si è verificato l'inadempimento, quando, dal canto suo, sia pronta ad eseguire la propria prestazione o l'abbia già eseguita, e tale posizione di diritto, originariamente spettante a [...]

Persona_2 che aveva regolarmente eseguito la prestazione consistente nel trasferimento del diritto di proprietà, si è trasmessa alla figlia erede che ha espressamente accettato l'eredità come da documentazione in atti, e che ha quindi ritenuto di esercitare l'azione; va inoltre considerato che dalla data degli atti di trasferimento e cioè 04/04/2011 e 21/08/2014 non era ancora decorso il termine prescrizione ex art. 2946 cod. civ., e quindi l'azione era da considerarsi tempestiva.

Ha quindi errato il Tribunale nel ritenere insussistente la legittimazione attiva in capo al Parte_1 , a nulla rilevando la circostanza del comportamento della madre che, seppure ha rilasciato quietanza e non ha mai agito nei confronti del figlio CP_1 [...] e del nipote Persona_1 per l'asserito inadempimento, non ha mai espressamente rinunciato alla eventuale azione di risoluzione.

Con il secondo motivo di impugnazione l'appellante sostiene che il primo giudice ha errato sia nell'interpretazione delle domande proposte che sulle conseguenze giuridiche connesse con le stesse, in quanto al contrario di quanto sembra trasparire dalla sentenza impugnata, ella non ha inteso esercitare un'azione di riduzione o di simulazione degli atti di compravendita, ragione per cui non si doveva in alcun modo *"stabilire l'esistenza e l'entità della lesione della legittima, nonché determinare il valore dell'integrazione spettante al legittimario leso"* per come affermato dal Tribunale.

Anche tale motivo di appello è fondato.

L'odierna appellante ha in effetti proposto una ordinaria azione di risoluzione per inadempimento contrattuale ex art. 1453 cod. civ. da configurarsi come un'azione di accertamento costitutivo che prevede tre condizioni e cioè la presenza di un contratto con attribuzioni corrispettive, l'inadempimento, quando esso presenti i due caratteri della imputabilità e gravità ed il fatto che l'attore in risoluzione deve avere eseguita la sua prestazione o dev'essere pronto ad eseguirla.

La risoluzione del contratto è in sostanza un rimedio giudiziale diretto a far valere le disfunzioni dell'autoregolamento, e segnatamente l'alterazione del sinallagma, sicché si inserisce tra le impugnative negoziali.

Nel caso di invocata risoluzione di un contratto di compravendita per il caso in cui il compratore non paga il prezzo, gli effetti della domanda sono quelli di far riacquistare al venditore la proprietà del bene che sia ancora nel patrimonio del compratore, il quale rimane obbligato a restituire il possesso della cosa stessa se questa era stata a lui consegnata dal venditore.

Non è quindi condivisibile l'assunto del Giudice di prime cure secondo il quale l'odierna appellante avrebbe in realtà esercitato una azione di riduzione o di simulazione in quanto la sua domanda era tipicamente volta ad ottenere una pronuncia costitutiva diretta a sciogliere il vincolo contrattuale, previo accertamento da parte del giudice della gravità dell'inadempimento.

Viene adesso all'esame della Corte il quarto motivo di impugnazione con il quale l'appellante censura la decisione del Tribunale che ha ritenuto di non esaminare nel merito le domande.

Sul punto ribadisce che il mancato pagamento del prezzo nei modi e termini pattuiti in contratto, ha determina una situazione di gravissimo inadempimento a carico del compratore, con conseguente diritto del venditore alla risoluzione del contratto ed alla restituzione del bene, per il quale si è verificato l'effetto traslativo ed invoca il disposto dell'art. 1453 cod. civ., secondo il quale nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può chiedere la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

In ordine al pagamento del prezzo, l'appellante contesta quanto risulta dalla produzione documentale con particolare riferimento al bonifico di Euro 170.000,00 che sarebbe stato effettuato su un conto corrente *Controparte_3* presso la Filiale di Tortorici, evidenziando come tale circostanza, scoperta solo a seguito della produzione documentazione effettuata da controparte in corso di giudizio, ha destato notevole perplessità atteso che Tortorici è un paese di montagna difficilmente raggiungibile dalla defunta *Persona_2*, sia per l'età avanzata sia perché non guidava.

L'appellante sostiene che il contratto di conto corrente n. 101382895 in questione, acceso in data 05/04/2011, il giorno dopo dell'atto di vendita, reca una firma apocrifa, non riferibile alla defunta *Persona_2* e ciò dimostrerebbe che la somma di Euro 170.000,00 quale corrispettivo della vendita non è mai entrata nella disponibilità della defunta *Persona_2*, né nel suo patrimonio, bensì su di un conto corrente gestito, attraverso firme false, da altri soggetti; rileva inoltre che il bonifico di Euro 170.000,00 è stato effettuato in data 30/05/2011 (in ritardo rispetto alla scadenza prefissata) e che nella stessa data la somma di Euro 55.000,00 sia stata nuovamente ritrasferita a *Controparte_1*, anche in questo caso con un atto di disposizione con firma apocrifa. Evidenzia inoltre che le distinte di prelievo di consistenti somme di denaro, allo sportello della banca, risultano a firma apocrifa, non riferibile in alcun modo alla defunta *Persona_2* come pure che le somme prelevate con carta bancomat, come risultanti dall'estratto conto, sono frutto di operazioni poste in essere di certo non già dalla defunta *Persona_2*, tanto più che alcune di loro risultano effettuate addirittura fuori dalla Sicilia, senza che la presunta titolare si sia mai allontanata. In conclusione ritiene che le operazioni bancarie sopra descritte, siano state effettuate con la complicità di un dipendente della banca stessa, che ha consentito le stesse senza la presenza della defunta *Persona_2* [...].

L'appellante afferma inoltre che risulta provato *per tabulas*, invece, il grave inadempimento dei convenuti *Controparte_1* e *Persona_1* in merito al mancato pagamento della somma di Euro 55.000,00 pattuita quale corrispettivo della compravendita di cui all'atto pubblico ai rogiti del Notaio *Persona_4* del 21/08/2014. Il pagamento, secondo il contenuto dell'atto, doveva essere pagato a “*mezzo di un assegno di conto corrente bancario non trasferibile n. 3042315879-05, tratto in data odierna dal signor Controparte_1 sulla "Banca Nazionale del Lavoro, sede di Messina, all'ordine della venditrice"*” ma non risulta in alcun modo che detto assegno sia mai stato consegnato né che lo stesso sia stato negoziato ovvero che sia andato a buon fine; il prezzo di vendita, quindi, anche in questo caso non risulterebbe essere stato corrisposto e ciò risulterebbe provato dalla circostanza che i convenuti, con atto di offerta reale del 28/03/2018, hanno offerto all'attrice il pagamento del saldo prezzo pari

ad Euro 12.365,87, per la quota di spettanza della stessa, mai avvenuto prima della domanda di risoluzione.

Secondo l'appellante appare evidente che la presunta quietanza riportata nell'atto pubblico non possa considerarsi efficace e valida, visto che l'assegno bancario rappresenta solo una mera promessa di pagamento, che differisce necessariamente in un momento successivo alla compravendita stessa il fatto dell'incasso del prezzo ed infatti, nel caso pagamento effettuato mediante assegni di conto corrente, l'effetto liberatorio si verifica con la riscossione della somma portata dal titolo, in quanto la consegna del titolo deve considerarsi effettuata, salva diversa volontà delle parti, pro solvendo; nel caso in specie, risulterebbe quindi *per tabulas*, che il pagamento del corrispettivo della vendita non è mai avvenuto, tanto che i convenuti, dopo essere stati scoperti, solo in data 28/03/2018, hanno fatto offerta all'attrice di pagamento del prezzo, quando ormai si era verificato, ai sensi dell'art. 1453, terzo comma, cod. civ., l'effetto paralizzante del tardivo adempimento del contratto.

Conclude, quindi, l'appellante che per effetto della risoluzione del contratto per inadempimento viene meno il titolo giustificativo delle rispettive attribuzioni patrimoniali e quindi si verifica la *restitutio in integrum* ed infatti nei contratti a prestazioni corrispettive, la retroattività della pronuncia costitutiva di risoluzione (v. art. 1458 cod. civ.) comporta l'insorgenza a carico di ciascun contraente dell'obbligo di restituire la prestazione ricevuta come pure il diritto al risarcimento del danno previsto dall'art. 1453, primo comma, cod. civ. Indipendentemente dal concreto accertamento di uno specifico pregiudizio patrimoniale, posto che l'anticipato scioglimento del rapporto è di per sé un evento potenzialmente generatore di danno.

L'appellante insiste quindi in tutte le richieste istruttorie articolate con le memorie di cui al secondo termine dell'art. 183 VI° comma c.p.c., depositate il 07/02/2022 nel giudizio di primo grado compresa CTU per accertare e quantificare il valore locativo dei beni oggetto di causa e quindi determinare il *quantum* del risarcimento dovuto.

Stante l'accoglimento del primo e secondo motivo di impugnazione, la domanda dell'odierna appellante deve essere esaminata nel merito.

Con riferimento al primo contratto di compravendita e cioè a quello Notaio Per_3
[...] del 04/04/2011, rep. n. 57890, Persona_2 ha venduto al

proprio figlio *Controparte_1*, la piena proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano sub. 4 per un prezzo fissato in Euro 170.000,00; si rileva che in esso è previsto il pagamento entro il successivo 30/04/2011 ed è stabilito che la documentazione bancaria attestante l'avvenuto bonifico avrebbe costituito quietanza liberatoria.

Per come risultante dalla produzione documentale in atti, il versamento dell'importo di Euro 170.000,00 risulta effettuato su conto corrente 101382895 *Controparte_3* intestato alla *Per_2* presso la Filiale di Tortorici; la documentazione bancaria attestante l'avvenuto accredito della somma costituisce quietanza liberatoria per come convenuto in atto e dimostra l'avvenuto adempimento della sua obbligazione da parte del compratore.

Di contro le doglianze dell'appellante in ordine alla apertura e gestione di tale conto corrente, peraltro aperto subito dopo il rogito, risultano prive di qualsivoglia supporto probatorio e pertanto non possono essere accolte.

Deve quindi concludersi che con riferimento all'atto Notaio *Persona_3* del 04/04/2011, rep. n. 57890 la domanda di risoluzione è infondata e va respinta.

Diversa valutazione va fatta invece per il secondo atto e cioè quello ai rogiti del Notaio *Persona_4* del 21/08/2014, rep. n. 367, con il quale *Persona_2* ha venduto l'usufrutto al proprio figlio *Controparte_1* e la nuda proprietà al nipote *Persona_1* dell'appartamento ubicato al piano terra, sub. 2 per un prezzo fissato in Euro 55.000,00.

Nel suddetto atto è indicato che il prezzo sarebbe stato già in precedenza versato a mezzo assegno BNL n. 3032315879-05; dalla documentazione in atti non vi è evidenza alcuna dell'effettivo incasso del suddetto assegno, nemmeno sul conto corrente *CP_3* di cui sopra e dal quale, anzi, risulta semmai una uscita di corrispondente importo di Euro 55.000,00 che, per come rilevato dall'appellante, desta non pochi sospetti sulla limpidezza dell'operazione.

Gli appellati non hanno del resto fornito alcun elemento a dimostrazione dell'avvenuto pagamento e quindi dell'effettivo adempimento della loro obbligazione, ed anzi l'offerta reale del 28/03/2018 proposta all'appellante con il pagamento di quello che essi hanno indicato come saldo prezzo pari ad Euro 12.365,87, risulta essere un implicito riconoscimento dell'inadempimento, quanto meno parziale, come pure un tentativo di

rimediare che è risultato inutile in quanto in contrasto con il disposto del terzo comma art. 1453 cod. civ. per il quale “Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione” ed infatti rifiutato dall'appellante.

Può quindi affermarsi che per il suddetto atto Notaio *Persona_4* del 21/08/2014, rep. n. 367 la domanda di risoluzione per inadempimento è fondata e va accolta.

Il mancato pagamento dell'intero prezzo costituisce un inadempimento grave, nella fattispecie anche totale, che compromette per intero il rapporto sinallagmatico fra le parti considerando che la venditrice ha invece ottemperato per intero alla propria obbligazione trasferendo il diritto di proprietà ed il possesso del bene venduto; va quindi riconosciuta la non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte, operandosi tale valutazione alla stregua di un duplice criterio, applicandosi in primo luogo un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, ed uno soggettivo per la gravità del totale mancato pagamento, sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma negoziale.

Viene infine all'esame della Corte il terzo motivo di impugnazione con il quale l'appellante sostiene che il primo giudice ha errato anche con riferimento alla richiesta di risarcimento del danno per l'uso ed il godimento dei beni compravenduti in capo ai convenuti, dalla consegna alla data di restituzione, nonché all'ulteriore risarcimento connesso alla mancata disponibilità dell'immobile. Sul punto evidenzia che, come espressamente formulato nell'atto di citazione, le domande risarcitorie erano state chiaramente collegate e condizionate alla dichiarazione di risoluzione dei contratti di compravendita, ai sensi dell'art. 1453, primo comma, cod. civ. ed è pacifico che, per effetto della risoluzione del contratto per inadempimento, viene meno il titolo giustificativo delle rispettive attribuzioni patrimoniali e quindi si verifica la *restitutio in integrum*: ciò oltre a comportare l'insorgenza a carico di ciascun contraente dell'obbligo di restituire la prestazione ricevuta determina anche il diritto per la parte che invoca la risoluzione di ottenere il risarcimento del danno previsto dall'art. 1453, primo comma, cod. civ.. Secondo l'appellante nel caso in specie, a seguito della risoluzione del contratto di compravendita, la legittimità originaria del possesso è venuta meno, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile si configura come *sine titulo*; tali danni,

originati dal lucro cessante per il danneggiato che non ha potuto trarre frutti né dal pagamento del prezzo né dal godimento dell'immobile, devono essere liquidati con riferimento all'intera durata dell'occupazione.

Osserva innanzi tutto la Corte che l'art. 1458 cod. civ. prevede che “La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti”, disposizione che determina l'insorgere di obblighi restitutori, che seguono la disciplina dell'indebito oggettivo ex art. 2033 cod. civ.; gli effetti della risoluzione retroagiscono al momento della stipula del contratto risolto determinandosi un effetto recuperatorio delle prestazioni eseguite che dovranno essere restituite o rimborsate, in quanto le attribuzioni patrimoniali già eseguite perdono il loro originario fondamento giustificativo, sicché sorge un reciproco obbligo di restituzione in ragione della domanda delle parti a ciò rivolta.

Nella fattispecie per cui è causa, stante la risoluzione contrattuale con effetto retroattivo, ne consegue l'obbligo a carico degli originari acquirenti *Controparte_1* e *Per_1* [...] di restituire all'appellante il possesso del bene, o per meglio dire il compossesso, atteso che dalla risoluzione del contratto ne è conseguito il rientro del bene nel patrimonio della de cuius, oggi degli eredi e quindi sia dell'appellante e dello stesso *Controparte_1* in misura paritaria.

L'art. 1453 cod civ., più volte citato, prevede anche il risarcimento del danno in favore del richiedente che, nella fattispecie, può essere individuato nel mancato godimento del bene per tutto il periodo a partire dalla data di stipula del rogito fino all'effettiva riconsegna, periodo nel quale il bene è rimasto nella disponibilità esclusiva degli acquirenti in forza del titolo i cui effetti sono ormai cessati retroattivamente; in sostanza la sentenza di risoluzione per inadempimento produce riguardo alle prestazioni da eseguire un effetto liberatorio "ex nunc" e rispetto alle prestazioni già eseguite un effetto recuperatorio "ex tunc" (per tutte Cass. ordinanza n. 9480/2025). Sussiste, quindi, l'obbligo degli acquirenti *Controparte_1* e *Persona_1* stante la condizione di coeredi con l'appellante, di corrispondere a quest'ultima un importo pari alla metà del canone locativo dell'immobile a partire dal 21/08/2014, data del rogito, fino all'effettiva riconsegna del compossesso. Tuttavia, essendo necessario procedere

alla determinazione del suddetto canone mediante CTU come da separata ordinanza, la causa va rimessa sul ruolo.

Spese e compensi di entrambi i gradi del giudizio verranno liquidati in sentenza definitiva.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Messina, Sezione II civile, non definitivamente pronunciando sull'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza n. 248/2023 pronunciata dal Tribunale di Patti in data 14/03/2023 nel procedimento R.G. 1685/2017, così provvede:

- 1) Accoglie il primo e secondo motivo di appello e, parzialmente, il terzo e quarto motivo e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiarata la legittimazione attiva dell'appellante e l'ammissibilità della domanda di risoluzione per inadempimento, accoglie quest'ultima limitatamente al contratto ai rogiti del Notaio *Persona_4* del 21/08/2014, rep. n. 367 fra *Persona_2* da un lato e *Controparte_1* e *Persona_1* dall'altro;
- 2) Autorizza il responsabile dell'Area Servizi Immobiliari – Conservatoria RR.II. competente per territorio ad eseguire le conseguenziali formalità di annotazione della presente sentenza;
- 3) Ordina a *Controparte_1* e *Persona_1* di restituire a *Parte_1* l'immediato compossesso dell'immobile sito in Capo D'Orlando, C.da Catutè n. 8 e segnatamente dell'appartamento ubicato al piano terra (prima elevazione fuori terra), sub. 2;
- 4) Ordina la rimessione della causa sul ruolo per la determinazione del canone locativo come da separata ordinanza, riservando al definitivo ogni statuizione in ordine alle spese di lite.

Messina, camera di consiglio del 30/03/2026

Il Giudice ausiliario estensore

Dott. Arturo Oliveri

Il Presidente

Dott.ssa Vincenza Randazzo