

Civile Sent. Sez. 2 Num. 13257 Anno 2026
Presidente: MANNA FELICE
Relatore: MACCARRONE TIZIANA
Data pubblicazione: 08/05/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 24000/2020 R.G. proposto da:

Cattaneo Carla e Cattaneo Francesca, assistita dall'amministratore di sostegno Carlo Aldè, rappresentate e difese dall'avvocata Beatrice De Siervo -domicilio digitale alla PEC: beatricedesiervo@ordineavvocatiroma.org-

-ricorrenti-

contro

Paramatti.com Srl in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocata Mara Parpaglioni e dall'avvocato Stefano Savarino -domicilio digitale alle PEC: stefano.savarino@lecco.pecavvocati.it e maraparpaglioni@ordineavvocatiroma.org-

-ricorrente incidentale-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 325/2020 depositata il 31/01/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18/09/2025 dal Consigliere Tiziana Maccarrone.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Rosa Maria dell'Erba, che ha concluso per rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale. Uditi per i ricorrenti l'Avv. Beatrice De Siervo e per la ricorrente incidentale l'Avv. Mara Parpaglioni.

FATTI DI CAUSA

Paramatti.com s.r.l. aveva convenuto in giudizio avanti al Tribunale di Lecco Carla e Francesca Cattaneo, promittenti venditrici con le quali aveva concluso, in data 30.12.2011 un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto terreni siti in Lecco, strada privata Fabio Filzi; l'attore aveva chiesto la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento delle convenute e la loro condanna al risarcimento dei danni subiti. Carla e Francesca Cattaneo si erano costituite facendo valere la nullità del contratto preliminare di compravendita immobiliare per indeterminatezza/indeterminabilità dell'oggetto.

Il Tribunale di Lecco aveva dichiarato la nullità del contratto preliminare per indeterminatezza dell'oggetto, mentre la Corte d'Appello di Milano, adita dalla società promissaria acquirente, aveva escluso, in riforma della sentenza di primo grado, la nullità del contratto e accolto la domanda di risoluzione proposta da Paramatti.Com s.r.l., ritenendo gravemente inadempienti le promittenti venditrici e condannandole al risarcimento dei danni quantificati in € 80.000,00.

La Corte d'Appello di Milano aveva fondato la decisione sulle seguenti considerazioni: -premesse che l'oggetto del contratto preliminare non è il trasferimento di un bene ma l'obbligo a stipulare il contratto definitivo volto al trasferimento del bene, nel caso di specie <<non solo nel preliminare figurano le indicazioni catastali, ma vi è un'altra circostanza che dimostra come fosse chiaro tra le parti il riferimento a ben definiti

beni immobili o porzioni di immobili. Infatti, è pacifico in causa che Francesca e Carla Cattaneo, indipendentemente dall'assenza delle planimetrie a cui il Tribunale ricollega l'indeterminatezza dell'oggetto contrattuale, sottoscrissero un primo progetto, il quale riguardava e pertanto identificava i terreni promessi in vendita, soggetti a intervento edilizio. Esse, infatti, in data 18.1.2012 e successivamente il 6 luglio 2012, presentarono al Comune di Lecco integrazioni alla richiesta di rilascio del permesso di costruire un fabbricato residenziale 'relativo all'immobile di proprietà sito in via privata Fabio Filzi ed identificato catastalmente al NCEU fg 9 mapp.199-3658-299' (così è scritto nella comunicazione del Comune di Lecco datata 30 luglio 2012, doc.2 di parte appellata). La pratica per l'ottenimento di tale autorizzazione amministrativa, come riportato nel documento appena citato, era stata inoltrata già il 7 settembre 2011, cioè anteriormente alla sottoscrizione del preliminare, nel quale tale permesso è infatti menzionato al punto F delle premesse, fra i 'BENI' di cui era stata promessa la vendita>>; -oltre al contenuto del contratto, denotante la comune intenzione delle parti a concludere un contratto di compravendita in relazione a beni definibili in base alle premesse presenti nello stesso preliminare, vengono in rilievo i comportamenti concludenti posti in essere dalle promittenti venditrici dopo il preliminare (sottoscrizione dei progetti individuanti i terreni di proprietà); tra le premesse del contratto preliminare, alla lett.H, è anche riportato il <<progetto per l'edificazione così come elaborato dalla società di ingegneria Paramatti & Associati s.r.l.>>, il cui costo viene posto interamente a carico della promissaria acquirente; -l'esame complessivo <<delle clausole contrattuali, unitamente alla documentazione amministrativa, permette pertanto di affermare con sicurezza che le parti del preliminare avevano effettivamente inteso riferirsi a beni determinati>>, catastalmente specificati, sui quali la promissaria acquirente aveva interesse ad edificare secondo il progetto redatto e

previo ottenimento del permesso a costruire; -sussiste inadempimento grave delle promittenti venditrici, giustificante la risoluzione del contratto preliminare perché: emerse dopo la stipula l'esistenza di diritti di terzi su parte dei terreni promessi in vendita (una striscia di terreno a confine con i mappali 3669 e 3659 sia quanto al mappale 3658, sia quanto al mappale 199), non segnalati in sede di stipula con conseguente responsabilità delle promittenti venditrici; queste avrebbero potuto procurare la proprietà dei beni di terzi per la stipula del definitivo, che avrebbe dovuto intervenire dopo il ritiro del titolo edificatorio entro il 30.6.2012 <<con due possibilità di proroga trimestrale>>, e quindi entro la fine del 2012; entrambe le parti interpretano come condizione sospensiva la clausola contrattuale che ricollega al ritiro del titolo amministrativo il termine per la stipula del definitivo e, ex art.1359 c.c., detta condizione non si avverò per fatto delle promittenti venditrici <<che non si adoperarono per l'acquisto della proprietà degli immobili di terzi, né per il frazionamento, la correzione delle intestazioni degli immobili, né si preoccuparono di sottoscrivere i progetti>> predisposti dalla promissaria acquirente successivamente al primo sulla base delle indicazioni del Comune di Lecco; -la condotta delle promittenti venditrici non può essere considerata solo non collaborativa ma propriamente violativa degli obblighi assunti contrattualmente, con omissione delle attività necessarie per rendere il risultato finale utilmente raggiungibile; -sotto il profilo risarcitorio, la società promissaria acquirente ha dimostrato di aver ricevuto un'offerta di acquisto per € 450.000,00 da parte della Clinker-Cem s.r.l., sfumata; tenuto conto del prezzo che Paramatti.com s.r.l. avrebbe dovuto pagare e del costo dei progetti e delle pratiche connesse che la società comunque avrebbe sostenuto se non avesse ricevuto la proposta di acquisto, e considerate le spese notarili che sarebbero state da sostenere per i contratti definitivi (quantificate in € 20.000,00 in considerazione dei prezzi delle compravendite), l'importo dei danni da risarcire si quantifica in € 80.000,00, oltre accessori.

Avverso alla sentenza della Corte d'Appello di Milano hanno proposto ricorso per cassazione Carla e Francesca Cattaneo (la seconda assistita dall'amministratore di sostegno Carlo Aldè), affidandolo a sei motivi

Paramatti.com s.r.l. ha depositato controricorso e proposto ricorso incidentale affidato a due motivi, in relazione alla pronuncia riguardante l'entità dei danni risarciti.

Il PG ha depositato conclusioni scritte chiedendo il rigetto sia del ricorso principale, sia del ricorso incidentale, ed entrambe le parti costituite hanno depositato memorie illustrative.

Alla pubblica udienza dell'18.9.2025, dopo la relazione del Consigliere, il Sostituto Procuratore Generale Rosa Maria Dell'Erba ha richiamato e illustrato le conclusioni già depositate; l'avv. Beatrice Di Siervo per le ricorrenti principali e l'avv. Maria Parpaglioni per la controricorrente incidentale, presenti all'udienza, hanno richiamato e illustrato le proprie difese.

RAGIONI DELLA DECISIONE

RICORSO PRINCIPALE

1. Con il primo motivo di ricorso Carla e Francesca Cattaneo lamentano la <<Violazione e falsa applicazione dell'art.1346 c.c. in relazione all'art.360, comma I n.3 c.p.c.>>.

Secondo le ricorrenti, la Corte di merito avrebbe ritenuto erroneamente determinato l'oggetto del contratto preliminare, nonostante la mancata allegazione ad esso della planimetria che individuava alcuni terreni oggetto della futura vendita con estensione e confini differenti rispetto alle sole risultanze catastali e che, per espressa volontà delle parti, formava parte integrante e sostanziale dell'atto; tale mancanza avrebbe reso, secondo le ricorrenti, l'oggetto del contratto preliminare non determinato né determinabile, con conseguente sua nullità per violazione del disposto dell'art.1346 c.c. La Corte d'Appello avrebbe inoltre ricostruito fittiziamente la volontà delle parti basandosi su altri documenti (gli atti

amministrativi) che non contenevano i dati e l'estensione di tutti i terreni oggetto della futura vendita e su un documento, il progetto del 7.9.2011, mai citato né preso in considerazione dalla difesa avversaria. Non sarebbe consentito nel caso concreto, secondo le ricorrenti, il ricorso ad elementi esterni per determinare l'oggetto del contratto, perché le parti avrebbero precisamente indicato l'unico documento, da loro prescelto, al quale fare riferimento per individuare il bene oggetto del futuro trasferimento, con esatta definizione di dimensioni, estensione e confini dei terreni compravenduti, cioè la planimetria da allegare sub A al contratto preliminare concluso. La volontà espressa dalle parti avrebbe quindi limitato la possibilità di avvalersi di elementi diversi dal documento, specificamente richiamato e parte integrante dell'accordo, alla cui mancata produzione la Corte di merito non avrebbe invece riconosciuto concreta rilevanza. La Corte di merito avrebbe fatto pure riferimento ad un progetto relativo ad una pratica del 7.9.2011, che non riguarderebbe tutti i terreni oggetto della promessa di vendita e che non sarebbe quello preso in considerazione dalle parti nel contratto perché il progetto richiamato, all'epoca della stipula, non era stato ancora predisposto (esso fu predisposto il 18.1.2012).

Il motivo è infondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali. In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto *ex lege* l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il rimando ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti

per il definitivo, può altresì essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà risulti, sia pure *aliunde* o *per relationem*, logicamente ricostruibile (v. Cass. Sez. 2, 10/05/2018, n. 11297, che ha ritenuto sufficiente, per identificare l'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita, l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione, dei confini e della provenienza dello stesso).

Tale identificazione, che può avvenire attraverso atti e fatti storici esterni al negozio ed anche successivi alla sua conclusione, trova un limite nel caso in cui l'identificazione del bene da trasferire non attenga all'ipotesi di conclusione consensuale del contratto definitivo su base negoziale, bensì afferisca ad una pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c., caso nel quale l'esatta individuazione del bene, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, deve necessariamente risultare dal preliminare poiché, dovendo la pronuncia giudiziale corrispondere esattamente al contenuto del preliminare stesso, l'individuazione del bene oggetto del trasferimento deve avvenire in base a dati non attingibili da altra documentazione (Cass. Sez. 2, 7/08/2002, n. 11874; conformi, Cass. Sez. 2, 9/07/2024, n. 18681; conformi, Cass. Sez. 2, 15/09/2017, n. 21449).

Ulteriore limite ricorre allorché l'immobile sia individuato *per relationem* in un atto destinato a formare parte integrante dell'accordo negoziale, poiché in tal caso la volontà delle parti limita la possibilità di avvalersi di elementi esterni diversi dall'atto specificamente richiamato in contratto e destinato a formarne parte integrante (v. Cass. Sez. 2, 24/01/2020, n. 1626, con la quale questa Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto non determinato, né altrimenti determinabile, il bene promesso in vendita, giacché identificato dalle parti mediante il rinvio, contenuto nel preliminare, ad una planimetria allegata al contratto, non prodotta, però, in giudizio; in senso conforme, cfr. Cass. Sez. 2, 19/11/2020, n. 26351).

Detto altrimenti, da tali pronunce si ricava che ciò che è esterno alla scrittura è inidoneo non già di per sé stesso e di per sé solo a concorrere a determinare, nel complessivo contesto delle clausole, l'oggetto del contratto, ma *in quanto* le parti, attraverso l'allegazione (e sottoscrizione) di un'apposita planimetria, abbiano inteso attribuire rilievo negoziale solo a quest'ultima.

Nella specie, la Corte d'appello ha valorizzato, al fine dello scrutinio di determinabilità dell'oggetto, la circostanza che l'immobile promesso risultava incluso nella pratica amministrativa, volta ad ottenere il provvedimento permissivo, inoltrata già il 7 settembre 2011, cioè anteriormente alla sottoscrizione del preliminare, e che in quest'ultimo tale permesso era, infatti, menzionato al punto F delle premesse, fra i 'beni' di cui era stata promessa la vendita.

Tale richiamo esplicito alla pratica e al conseguente provvedimento di assenso alla costruzione, in quanto contenuto all'*interno* della scrittura partecipa del medesimo livello formale e sostanziale del contratto preliminare in questa trasfuso. Di riflesso, non di un elemento esterno si trattava – come erroneamente opina, invece, parte ricorrente – ma di un esplicito rinvio operato consensualmente dalle parti proprio ai fini identificativi dell'oggetto negoziato.

Ciò posto, la prevalenza che la decisione impugnata vi ha attribuito, in una con i referenti catastali indicati nella scrittura preliminare, nonostante quest'ultima rinviasse per una loro miglior lettura anche ad un'allegata planimetria a colori, che tuttavia la stessa Corte ha rilevato non essere stata prodotta in causa, costituisce un apprezzamento di puro fatto. Il quale, non implicando per nulla il consenso ad un'interpretazione dell'art. 1346 c.c. difforme da quella innanzi premessa, attiene al merito dell'esito ermeneutico e, come tale, si sottrae al controllo di legittimità.

2. Con il secondo motivo di ricorso Carla e Francesca Cattaneo si dolgono della <<Violazione e falsa applicazione dell'art.1346 c.c. in

relazione all'art.360, comma I n.3 c.p.c. - Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art.360, comma I n.5 c.p.c.)>>.

Secondo le ricorrenti, la Corte di merito avrebbe omesso del tutto l'esame del futuro frazionamento, richiamato nel contratto preliminare ma inesistente al momento della sua conclusione, di un terreno oggetto del contratto preliminare, che era stato indicato in questo col solo identificativo catastale senza specificazione dei confini e della superficie delle aree da frazionare. Rilevano Carla e Francesca Cattaneo che alla lettera E) del contratto <<era prevista la "sistemazione catastale dell'attuale situazione ed intestazione dei Beni, e più precisamente: frazionamento del terreno situato in via Fabrizio Filzi dal fabbricato identificato e graffato al mappale 3656, correzione dell'intestazione dei mappali n.199 e 3658 ancora erroneamente intestati ad Alessandra Locatelli, tale sistemazione sarà a cura di Paramatti&Associati ed a spese di PPA>>; al punto 6, lett.d) del contratto era previsto l'impegno delle promittenti venditrici <<alla definizione con Locatelli Giovanni ... della condizione testamentaria del *de cuius* Locatelli Alessandra>>; dai terreni di cui ai mappali n.199 e n.3658 vi era una porzione esclusa dalla vendita, <<non identificata catastalmente e lasciata a Giannino>>. Le indicazioni riportate riscontrerebbero i limiti di determinabilità dell'oggetto del contratto e sarebbero confermate dalle emergenze documentali relative sia al progetto che alla pratica edilizia alle quali il Giudice d'appello ha fatto riferimento, sia al frazionamento che Carla e Francesca Cattaneo sottoscrissero il 18.2.2014, dopo la stipula del contratto preliminare e quindi troppo tardi; secondo le ricorrenti, l'esistenza di porzioni da stralciare dagli immobili sarebbe risultata in concreto solo dalla planimetria, mancando la quale l'oggetto della futura vendita avrebbe dovuto essere considerato indeterminato, con conseguente nullità del contratto preliminare ex art.1346 c.c.

Il motivo è infondato con riguardo ad entrambe le critiche articolate.

Quanto alla prospettata violazione di legge con riguardo al disposto dell'art.1346 c.c., valgono le considerazioni svolte nell'esaminare il primo motivo di ricorso.

Quanto alla prospettata violazione dell'art.360 n.5 c.p.c., le ricorrenti individuano i fatti storici che, pur se discussi tra le parti, la Corte avrebbe ommesso di esaminare nel <<futuro frazionamento>> e nella <<sistemazione catastale>> previsti nel contratto preliminare: in tal modo la Corte avrebbe <<frainteso l'intenzione delle parti>> e avrebbe <<ritenuto erroneamente che oggetto della futura vendita fossero i mapp.199 e mapp.3658 nella loro intera estensione, ritenendo di conseguenza determinato l'oggetto contrattuale>>.

Emerge dalla motivazione della sentenza impugnata che la Corte d'Appello di Milano ha considerato la previsione, nel testo negoziale, del <<frazionamento nell'ambito del mappale 3656>> e della <<sistemazione catastale per altri mappali>>, nonché <<la proprietà>> non dell'intero mappale (come indicato dalle ricorrenti) ma <<per 2/9 del mappale 3658 in capo a Rodolfo Locatelli>> -cfr. la sentenza a pag.10/11- traendone conseguenze non per la valutazione di determinabilità/determinatezza dell'oggetto del contratto, effettuata positivamente attraverso la valorizzazione di altri elementi, negoziali e inerenti ai comportamenti tenuti dalle parti, ma ai fini della verifica dell'adempimento del contratto ad opera delle promittenti venditrici e della gravità dello stesso per il vaglio della domanda di risoluzione.

I fatti individuati con il motivo in esame -dei quali nemmeno viene evidenziata l'autonoma decisività, in modo tale che ognuno di essi, da solo considerato, avrebbe determinato un diverso esito delle valutazioni della Corte- non sono stati pertanto ommessi dal Giudice d'appello ma sono stati da questo diversamente valorizzati rispetto alle aspettative delle ricorrenti, in base ad un apprezzamento in fatto tratto dall'analisi

degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente: l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, in quanto, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e di valutare a tal fine le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione -cfr., tra le molte, Cass. n.20553/2021; Cass. n.10525/2022; Cass. n.32505/2023; Cass. 10927/2024, si richiamano altresì, per l'irrelevanza, ai fini della valutazione di validità del contratto preliminare, della comproprietà o della proprietà di terzi sui beni promessi in vendita, Cass. n.26367/2010; Cass. n.8417/2016; Cass. n.28856/2021; Cass. n.26883/2023-.

Carla e Francesca Cattaneo rimettono in discussione, anche in questo caso, l'apprezzamento del merito operato dalla Corte d'Appello di Milano, al quale vorrebbero sia sostituita la proposta valorizzazione degli elementi istruttori a riscontro della correttezza della propria tesi difensiva, inammissibilmente in sede di legittimità a fronte di una motivazione effettiva che esplicita in modo logico e non contraddittorio le ragioni delle scelte interpretative e valutative operate -nel rispetto dei principi di diritto consolidati individuati a partire da Cass. SU n.8053/2014-.

3. Il terzo motivo di ricorso critica la sentenza d'appello per <<Violazione e falsa applicazione degli artt.1346, 1350, 1351 e 1362 c.c. in relazione all'art.360, comma I n.3 c.p.c.>>.

Rilevano le ricorrenti che la Corte d'Appello avrebbe errato anche nell'applicazione delle disposizioni normative richiamate, determinando l'oggetto contrattuale senza il rispetto della regola ermeneutica dell'art. 1362 secondo comma cod. civ. che consente di tenere conto, nella ricerca della comune volontà, della valutazione della condotta delle parti

successiva alla conclusione dello stesso, perché avrebbe dovuto essere considerato preminente l'elemento letterale del testo, che non presentava margini di equivocità, anche in relazione alle risultanze documentali che invece non sarebbero state nemmeno prese in considerazione. Inoltre, i dati emergenti dai progetti, valorizzati dalla Corte di merito, non avrebbero potuto individuare i beni oggetto di promessa di vendita, perché i progetti non riguarderebbero tutti i terreni oggetto del preliminare e la sottoscrizione di Carla e Francesca Cattaneo non avrebbe potuto in alcun modo correggere l'indeterminatezza rilevata. Le ricorrenti ribadiscono che le parti avevano identificato i beni promessi in vendita nella planimetria allegata al contratto preliminare, che non è stata prodotta e la cui mancanza viola anche il disposto dell'art.1350 c.c., trattandosi di contratto richiedente la forma scritta *ad substantiam*.

Il motivo è infondato.

Richiamate le considerazioni svolte nell'esaminare i motivi precedenti quanto all'oggetto del contratto preliminare e alla valutazione della sua determinabilità/determinatezza per il rispetto del disposto dell'art.1346 c.c., si osserva che la necessità della forma scritta del contratto in esame, ai sensi degli art.1350 e 1351 c.c. in quanto avente ad oggetto beni immobili, fonda il ricorso ai criteri interpretativi dettati dagli art.1362 e s. c.c. e sottolinea la valenza da attribuire al contenuto degli accordi per l'identificazione degli elementi essenziali del contratto, anche con riferimento al contenuto minimo del contratto definitivo che le parti si erano obbligate a concludere -cfr. Cass. n.2473/2013; Cass. n.25725/2014-.

La Corte d'Appello ha interpretato il contenuto del contratto preliminare del 30.12.2011 tenendo conto del dato letterale dell'accordo e ritenendolo riscontrato dal comportamento complessivo delle parti <<anche posteriore alla conclusione del contratto>>, nel rispetto del disposto dell'art.1362 e s. c.c. -cfr. Cass. n.34687/2023, che sottolinea

come in materia di interpretazione dei contratti il comportamento complessivo delle parti non costituisce un canone sussidiario, ma un parametro necessario e indefettibile-.

Del resto, le ricorrenti reiterano le osservazioni già svolte -e sopra valutate- quanto al rilievo da attribuire alla planimetria, allegata al contratto ma non prodotta, e alle indicazioni contenute nel testo negoziale, e si limitano a fare riferimento alle regole legali d'interpretazione dettate dagli art.1362 e s. c.c. che sarebbero state genericamente violate, ma non precisano in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai richiamati canoni legali, come invece sarebbe stato necessario l'indagine di fatto sull'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio, affidata al giudice di merito e non altrimenti censurabile in sede di legittimità -cfr. Cass. n.27163/2017; Cass. n.995/2021; Cass. n.3345/2021; Cass. n.17063/2024-.

Anche la critica in esame è volta nella sostanza a sostituire alle valutazioni operate dalla Corte di merito quelle svolte e ritenute preferibili da Carla e Francesca Cattaneo.

4. Con il quarto motivo di ricorso Carla e Francesca Cattaneo si dolgono della <<Violazione e falsa applicazione degli artt.1479 e 1480 c.c. e dell'art.115 c.p.c. in relazione all'art.360, comma I n.3 c.p.c. - Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art.360, comma I n.5 c.p.c.)>>.

La Corte d'Appello avrebbe del tutto omesso, secondo le ricorrenti, l'esame di fatti provati *per tabulas*, in particolare il lascito testamentario documentato dall'estratto della denuncia di successione in morte di Locatelli Alessandra, che avrebbe portato ad una decisione diversa in punto determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare; il mancato esame di detto documento -più volte citato nel preliminare e allegato dalla difesa Cattaneo- avrebbe indotto la Corte d'Appello ad affermare

erroneamente che su parte dei mappali oggetto del preliminare di vendita gravassero diritti vantati da terzi, ignorati in buona fede dalla promittente acquirente e taciuti dalle promittenti venditrici, che sarebbero così state giudicate aver assunto una condotta fondante la loro responsabilità per inadempimento. Invece, la società controricorrente avrebbe ben conosciuto la situazione dei terreni e, in particolare, l'altruità delle porzioni di cui si discute.

Il motivo è inammissibile per entrambi i profili di critica proposti.

La Corte d'Appello di Milano, dopo aver precisato che nel testo negoziale era compresa l'indicazione della proprietà di terzi -Rodolfo Locatelli- sui 2/9 del mappale 3658, ha identificato le parti dei terreni promessi in vendita che risultavano di proprietà di terzi non indicate nel contratto preliminare, ha valorizzato questo profilo ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento delle promittenti venditrici, assieme ad altre condotte ritenute contrarie agli obblighi assunti. Quanto ai beni promessi in vendita di proprietà di terzi, la Corte d'Appello ha precisato che le sorelle Cattaneo avrebbero dovuto far acquistare la proprietà delle porzioni immobiliari di terzi al momento della stipula del definitivo, ma, in concreto, non vi provvidero, e questo profilo di inadempimento è stato considerato rilevante al fine di giustificare la risoluzione del contratto perché è stato valutato assieme al <<mancato frazionamento di un mappale, mancata sottoscrizione dei progetti edificatori successivi al primo, mancata risposta al Comune circa la situazione delle proprietà degli immobili interessati dal progetto e pertanto comportamento complessivamente volto a impedire il realizzarsi della condizione, a cui era subordinata la stipula del definitivo, con conseguente inadempimento anche all'obbligo di concludere il contratto definitivo stesso>>.

Nel contesto delineato, non costituisce violazione degli art.1479 e 1480 c.c. il fatto che sia stata valorizzata la proprietà in capo a terzi di parte dei beni promessi in vendita ai fini della valutazione

dell'inadempimento delle promittenti venditrici, perché la Corte di merito ha precisato che le sorelle Cattaneo avrebbero dovuto procurare la proprietà al momento della stipula -il cui termine massimo era da individuare, secondo gli accordi, nella fine del 2012 ed era da ritenere, secondo la Corte di merito, inutilmente decorso-, evidenziando che nel caso di specie non lo avevano fatto, in un contesto in cui ciò aveva concorso a determinare -assieme alla violazione consapevole degli obblighi di collaborazione loro espressamente derivati dal preliminare- l'inadempimento grave all'obbligo a contrarre assunto con la società controricorrente. Da un lato, infatti, l'art.1479 c.c. è ritenuto applicabile anche in ipotesi di contratto preliminare di vendita di immobile parzialmente altrui -cfr. Cass. n.28856/2021, secondo cui <<in tema di contratto preliminare di vendita, il promittente venditore di una cosa altrui, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario direttamente dall'effettivo proprietario. Da ciò discende, (...), che il promissario acquirente che ignori che il bene, all'atto della stipula del preliminare, appartenga in tutto od in parte ad altri, non può agire per la risoluzione prima della scadenza del termine per la conclusione del contratto definitivo, potendo il promittente venditore, fino a tale momento, adempiere all'obbligazione di fargli acquistare la proprietà del bene, acquistandola egli stesso dal terzo proprietario o inducendo quest'ultimo a trasferirgliela>>-; dall'altro la Corte di merito ha ritenuto che le promittenti venditrici avrebbero potuto acquisire o far acquisire la proprietà dei beni di terzi ma non lo fecero entro il termine massimo pattuito per la stipula del definitivo (fine del 2012) nel contesto di una serie di comportamenti violativi degli obblighi di collaborazione contrattualmente assunti, connotato da gravità sotto il profilo dell'inadempimento fondante la risoluzione del contratto preliminare -non ex art.1480 c.c. ma secondo le disposizioni ordinarie, con un

ragionamento che rimane valido al fine di giustificare le conclusioni raggiunte senza necessità di approfondire se i beni di proprietà di terzi fossero tutti identificati nel contratto preliminare e/o se la promissaria acquirente ne fosse comunque consapevole, oppure no-.

Non è nemmeno ipotizzabile, in concreto, la violazione del disposto dell'art.115 c.p.c.: secondo l'orientamento interpretativo di questa Corte, espresso nella sentenza delle Sezioni Unite n.20867/2020 alla quale si sono attenute le pronunce successive, <<In tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c.>>; Carla e Francesca Cattaneo si dolgono dell'attività interpretativa e della valorizzazione degli elementi istruttori operata dalla Corte d'appello, ma non hanno nemmeno implicitamente ipotizzato che essa abbia agito al di fuori dei propri poteri in ambito istruttorio.

Quanto alla critica prospettata con richiamo al disposto dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c., non è ben chiaro quale sarebbe il fatto storico, discusso e di carattere decisivo che la Corte d'Appello avrebbe ommesso di valutare; ma se questo fatto fosse da identificare nella consapevolezza in capo a Paramatti.Com s.r.l., riscontrata dall'estratto di denuncia di successione di Alessandra Locatelli prodotto in atti, della proprietà in capo a terzi di porzioni del terreno promesso in vendita che la planimetria non prodotta avrebbe permesso di individuare, varrebbero le considerazioni sopra esposte, alla luce delle quali non se ne comprenderebbe la decisività -si

ripete che l'altruità di parte dei beni promessi in vendita è solo uno degli elementi utilizzati dal Giudice di merito per valutare l'esistenza dell'inadempimento delle promittenti venditrici e la sua gravità-.

5. Con il quinto motivo di ricorso si afferma la <<Violazione e falsa applicazione degli artt.1353, 1358 e 1359 c.c. e dell'art.115 c.p.c. in relazione all'art.360, comma I n.3 c.p.c- Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art.360, comma I n.5 c.p.c.)>>.

La Corte d'Appello avrebbe confuso le risultanze probatorie ed omesso l'esame di fatti decisivi per il giudizio; in particolare avrebbe omesso l'esame del fatto provato documentalmente del diniego del rilascio del permesso di costruire in data 30.07.2012, che avrebbe comportato il mancato avveramento della condizione sospensiva apposta al contratto preliminare; avrebbe ritenuto invece, erroneamente, che la condizione sospensiva non si avverò per un successivo diniego del rilascio del permesso di costruire in data 27.05.2013, diniego che avrebbe imputato a comportamenti delle promittenti venditrici, con le conseguenze di cui all' art.1359 c.c. Secondo le ricorrenti, la pratica edilizia si sarebbe invece definita con il diniego della PA in data 30.7.2012, a nulla rilevando la diversa pratica edilizia aperta dalla controparte il 19.10.2012, con successive varianti, effettivamente mai sottoscritta dalle sorelle Cattaneo, perché la controparte aveva chiesto una riduzione del prezzo che le ricorrenti non furono disposte a riconoscere. Anche i frazionamenti e le rettifiche catastali avrebbero dovuto essere effettuati a cura della società progettista e a spese del promissario acquirente.

Il motivo è inammissibile.

La Corte d'Appello di Milano ha considerato gli elementi di fatto evidenziati dalle ricorrenti -che nemmeno prospettano la decisività di ognuno di essi, autonomamente considerato, ma li considerano in un contesto complessivo- ma non li ha ritenuti utili a fondare una

ricostruzione dei fatti giustificante l'interpretazione della volontà negoziale espressa nel contratto preliminare del 30.12.2011 nel senso auspicato dalle sorelle Cattaneo.

Non è in concreto evincibile alcuna violazione delle disposizioni richiamate nella rubrica del motivo e nemmeno sussistono i presupposti giustificanti la fondatezza della critica costruita nell'ambito del disposto dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c.: anche in questo caso Carla e Francesca Cattaneo ribadiscono la loro versione dell'occorso, con particolare riferimento al contenuto degli accordi raggiunti e agli accadimenti successivi, contrastante con quella, plausibile e logicamente motivata, effettuata dalla Corte di merito.

6. Con il sesto motivo di ricorso Carla e francesca Cattaneo si dolgono della <<Violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 e degli artt. 30, 31 e 32 del D.M. 140/2012 e relativa tabella A. in relazione all'art.360, comma 1 n.3 c.p.c.>>.

La Corte d'Appello avrebbe operato una quantificazione errata sotto l'aspetto risarcitorio, poiché l'imposta di registro avrebbe dovuto essere calcolata nella misura del 9% sul prezzo concordato di € 300.000,00 e le spese notarili avrebbero dovuto essere calcolate in base alla tariffa professionale; pertanto l'importo da detrarre dal risarcimento riconosciuto alla controparte -ove confermato- avrebbe dovuto essere complessivamente maggiore di quello indicato nella sentenza impugnata, non quindi di € 20.000,00 ma di € 30.334,00.

Il motivo è inammissibile.

La Corte d'Appello di Milano non specifica i criteri seguiti per la quantificazione in € 20.000,00 dell'importo imputabile a spese notarili e di registro e, in particolare, non fa riferimento a norme tariffarie, operando quindi una liquidazione da considerare di tipo equitativo: poiché le ricorrenti non sottopongono a critica l'ammissibilità e la correttezza della

scelta liquidatoria operata dalla Corte ma il suo esito, richiedendo l'applicazione di provvedimenti normativi che non sono stati presi come riferimento preciso, la critica non coglie correttamente la *ratio* della decisione sul punto.

In conclusione, il ricorso principale deve essere respinto.

RICORSO INCIDENTALI

7. Con il primo motivo di ricorso incidentale Paramatti.Com s.r.l. lamenta la <<Violazione e falsa applicazione dell'art.1223 c.c. con riferimento all'art.1453 c.c. in relazione all'art.360 co 1 n.3 c.p.c. – omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti e contraddittorietà della motivazione (art.360 co 1 n.5 c.p.c.)>>.

La Corte di merito avrebbe erroneamente quantificato, secondo la ricorrente incidentale, il danno da mancato guadagno, detraendo dal complessivo importo a tal fine quantificato, oltre al prezzo della compravendita, anche i costi corrispondenti alle spese per adempiere gli impegni assunti con il contratto preliminare (costi pari a € 50.000,00 circa).

Secondo la Corte d'Appello di Milano i costi che la società <<dimostra di aver sostenuto per i progetti, le varianti ad essi, la pratica paesaggistica, le relazioni geologiche>> sono spese che la società avrebbe affrontato anche se non avesse ricevuto la proposta di Cliker Cem s.r.l. poi non andata a buon fine.

Il motivo non è ammissibile.

Gli oneri sopportati da Paramatti.Com s.r.l. sono stati detratti correttamente per l'individuazione del danno da lucro cessante, al fine di quantificare l'entità effettiva del mancato guadagno subito dalla società: quello che la Corte di merito non ha valutato è l'esistenza e la quantificazione di un danno emergente in capo alla società promissaria

acquirente, in tesi identificabile con le spese indicate sostenute in funzione dell'adempimento del contratto preliminare risolto.

Paramatti.Com s.r.l. afferma, a pag. 5 e 6 del controricorso con ricorso incidentale, di aver chiesto il risarcimento anche del danno emergente sia in primo che in secondo grado, ma non lamenta in questa sede l'omissione di pronuncia su detta domanda risarcitoria, svolgendo una critica che riguarda solo la modalità di quantificazione del danno da lucro cessante attraverso la sottrazione dell'importo contestato: il motivo di ricorso in esame non coglie pertanto la *ratio* della pronuncia e non la rimette in discussione in modo appropriato.

8. Il secondo motivo di critica incidentale formulato dalla società è volto a lamentare la <<Violazione e falsa applicazione dell'art.1223 c.c. con riferimento all'art.1453 c.c. in relazione all'art.360 co 1 n.3 c.p.c. – omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art.360 co 1 n.5 c.p.c.)>>.

Non avrebbero dovuto essere sottratte dalla Corte di merito, ai fini della quantificazione dei danni, le spese notarili e di registro interamente quantificate, perché Pramatti.Com s.r.l. aveva sostituito a sé Clinker-Cem s.r.l., come previsto nel contratto preliminare, e quindi si sarebbe fatto un unico atto con spese a carico della reale acquirente.

Il motivo è inammissibile.

La critica in esame non è specifica, secondo il disposto dell'art.366, nn.4 e 6 c.p.c., perché non è possibile comprendere dal suo contenuto se sarebbe stata effettivamente praticabile la stipula di un unico atto di compravendita, con intestazione diretta dei beni dalle sorelle Cattaneo al soggetto che Paramatti.Com s.r.l. afferma avrebbe indicato.

Nell'articolazione del motivo non vi è infatti alcuna utile indicazione in base alla quale verificare (già nelle fasi di merito, con specifica indicazione dell'atto e del momento processuale in cui la questione è stata sollevata) l'identità dei contratti -quello *sub iudice*, tra Carla e Francesca Cattaneo e

Paramatti.Com s.r.l., e quello intervenuto tra detta società e Clinker-Cem s.r.l.-, senza la quale la necessità, comunque, della stipula di una prima compravendita a favore di Paramatti.com s.r.l. non avrebbe potuto essere esclusa: ciò assorbe ogni ulteriore considerazione al riguardo.

Alla luce delle indicazioni che precedono, deve pertanto essere respinto, oltre al ricorso principale, anche il ricorso incidentale.

Le spese del presente giudizio di legittimità si compensano, in ragione del rigetto sia del ricorso principale che di quello incidentale.

Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell’impugnazione, se dovuto, sia per il ricorso principale che per quello incidentale.

P. Q. M.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale e compensa tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti principali e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 18 settembre 2025.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

TIZIANA MACCARRONE

IL PRESIDENTE

FELICE MANNA