Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Preliminare con consegna anticipata, abuso edilizio e occupazione

La Cassazione (sentenza n. 4074/2026) fa il punto sull'inammissibilità del trasferimento coattivo parziale e sull'indennità da occupazione sine titulo

Bruno Taverniti Diritto Civile 1 Settembre 2026 Lettura 11 min

Stato della questione aggiornato al 1 Settembre 2026: La Suprema Corte di Cassazione consolida il divieto di esecuzione parziale ex art. 2932 c.c. per immobili totalmente abusivi e sancisce l'obbligo del promissario acquirente di corrispondere l'indennità per occupazione sine titulo e i frutti civili ex art. 2033 c.c. a seguito della risoluzione del contratto preliminare.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 23 febbraio 2026, n. 4074, in materia di contratto preliminare di compravendita immobiliare con consegna anticipata e sopravvenuta scoperta di difformità edilizie totali ed insanabili. L'indagine approfondisce il regime della commerciabilità dei beni abusivi alla luce dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985 e del D.P.R. n. 380 del 2001, evidenziando le ragioni che precludono sia l'esecuzione in forma specifica integrale sia quella parziale limitata alle porzioni conformi ai sensi dell'art. 2932 c.c. Sotto il profilo delle restituzioni contrattuali, la pronuncia conferma che l'efficacia retroattiva della risoluzione ex art. 1458 c.c. trasforma la detenzione qualificata in occupazione senza titolo, imponendo al promissario acquirente la corresponsione dell'indennità di godimento e la restituzione dei frutti civili ex art. 2033 c.c. anche nell'ipotesi in cui la risoluzione sia imputabile all'inadempimento del promittente venditore.

Abstract (English)

This article examines Italian Supreme Court (Second Civil Section) judgment no. 4074 of 23 February 2026 regarding preliminary real estate sale contracts with early delivery and total incurable building irregularities. The analysis investigates the marketability of unauthorized buildings under Law no. 47/1985 and Presidential Decree no. 380/2001, demonstrating why specific performance under Article 2932 of the Italian Civil Code is precluded both entirely and partially regarding

compliant fractions. Regarding contractual restitutions, the judgment affirms that the retroactive effect of contract termination under Article 1458 transforms early possession into unlawful occupation, requiring the prospective purchaser to pay an indemnity for occupancy and return civil fruits under Article 2033 even when the termination is caused by the seller's contractual breach.

Punti Chiave della Decisione

- **Divieto di trasferimento parziale ex art. 2932 c.c.:** L'abuso edilizio totale ed insanabile impedisce l'esecuzione specifica sia totale che parziale, non potendo il giudice sostituire l'oggetto del contratto.
- **Natura della consegna anticipata:** L'immissione materiale nel bene prima del rogito integra detenzione qualificata (comodato collegato) e non possesso animo domini.
- **Retroattività e indebito oggettivo:** La risoluzione del preliminare travolge il titolo giustificativo e obbliga il promissario acquirente alla restituzione dell'immobile e dei frutti ex art. 2033 c.c.
- **Indennità di occupazione dovuta anche con colpa del venditore:** L'obbligo restitutorio prescinde dalla colpa contrattuale, mirando a evitare un ingiustificato arricchimento da godimento gratuito.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, l'accertata difformità totale ed insanabile dell'immobile rispetto al titolo edilizio preclude l'emissione della sentenza costitutiva di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. sia per l'intero bene sia per la sola porzione conforme, non potendo il provvedimento giurisdizionale dare luogo a un negozio con oggetto diverso da quello pattuito né eludere le norme imperative urbanistiche; l'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento del contratto preliminare comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute secondo le regole della ***ripetizione dell'indebito*** *oggettivo ex art. 2033 c.c., con la conseguenza che il promissario acquirente immesso nella disponibilità anticipata del bene è tenuto non solo alla restituzione dell'immobile, ma anche alla corresponsione in favore del promittente alienante dei frutti civili per il godimento maturato a*

> *decorrere dalla consegna, a titolo di indennità per occupazione senza titolo, restando irrilevante che la risoluzione sia stata pronunciata per inadempimento ascrivibile al promittente venditore.*

01. Il caso concreto e le vicende processuali

La **prassi delle compravendite immobiliari** fa frequente ricorso alla figura del **preliminare con consegna anticipata e abuso edilizio**, ove le parti concordano l'**immissione anticipata nella disponibilità materiale** dell'immobile a fronte del **versamento di consistenti acconti sul prezzo** pattuito. Tuttavia, qualora emerga la presenza di **gravi irregolarità edilizie ed urbanistiche non sanabili**, si innestano complesse dinamiche di contenzioso tra contrapposte **pretese risarcitorie**, **domande di risoluzione** e istanze di **trasferimento coattivo del bene**.

La vicenda sottoposta al vaglio della **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, decisa con la sentenza 23 febbraio 2026, n. 4074**[1], trae origine da un contratto preliminare di vendita stipulato nel 2007, nel quale la promittente alienante aveva consegnato immediatamente l'immobile al promissario acquirente, ricevendo somme a titolo di caparra ed acconto. A fronte del rifiuto del promissario acquirente di addivenire alla stipula del rogito definitivo a causa della scoperta di macroscopiche difformità edilizie del fabbricato rispetto al **titolo abilitativo originario**, la venditrice conveniva in giudizio la controparte chiedendo la **risoluzione per inadempimento contrattuale**, il rilascio del bene e la condanna al pagamento di un'**indennità per l'occupazione dell'immobile** protrattasi per oltre sette anni.

Il convenuto si costituiva spiegando domanda riconvenzionale per ottenere l'**esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.**, chiedendo in via principale il trasferimento dell'intero cespite e in via subordinata il trasferimento parziale limitato alla porzione conforme ai titoli edilizi con corrispondente riduzione del prezzo; in ulteriore subordine, domandava la risoluzione per colpa della promittente venditrice con restituzione degli acconti versati. L'espletata consulenza tecnica d'ufficio accertava che l'immobile presentava **difformità totali ed insanabili** rispetto alla concessione edilizia, configurando un'**opera abusiva non sanabile** ai sensi della legislazione urbanistica.

Il Tribunale di Roma pronunciava la risoluzione per grave inadempimento della venditrice per aver promesso in vendita un bene incommerciabile, rigettava la domanda di trasferimento ex art. 2932 c.c.,

ma accoglieva la richiesta della venditrice di condanna dell'acquirente al pagamento dei frutti civili per il prolungato godimento del bene. La Corte d'appello confermava la statuizione, inducendo il promissario acquirente a ricorrere in sede di legittimità.

Nel quadro delle contrattazioni immobiliari, l'interesse del promissario acquirente ad accedere tempestivamente all'immobile (spesso per avviare interventi di personalizzazione, trasloco o locazione) si scontra frequentemente con l'omessa o incompleta verifica dello stato di conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato. La stipulazione di un **preliminare con consegna anticipata e abuso edilizio** genera una situazione di grave incertezza giuridica, esponendo le parti a un contenzioso prolungato che investe la validità del vincolo negoziale e la spettanza delle utilità economiche ritratte dal bene.

L'arresto della Seconda Sezione Civile n. 4074/2026 offre un'esemplare disamina delle reciproche posizioni sostanziali e processuali, affrontando il delicato tema della sorte delle prestazioni eseguite ante causam quando l'operazione traslativa risulti irrimediabilmente preclusa dall'illiceità urbanistica dell'opera.

02. Difformità edilizie insanabili e inammissibilità del trasferimento coattivo parziale ex art. 2932 c.c.

2.1 — Il regime della commerciabilità degli immobili abusivi tra L. 47/1985 e D.P.R. 380/2001

La tutela della regolarità urbanistica costituisce un valore di **ordine pubblico** che presidia la **circolazione giuridica dei beni immobiliari**. Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, gli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali su edifici sono nulli e non possono essere stipulati qualora non rechino gli estremi del **titolo abilitativo edilizio** ovvero della **concessione in sanatoria**.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il divieto di commerciabilità opera in modo simmetrico tanto per i **trasferimenti negoziali notarili** quanto per i **provvedimenti giurisdizionali** emessi ai sensi dell'art. 2932 c.c..

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

2.2 — Il divieto di alterazione dell'oggetto del negozio nella pronuncia costitutiva

Uno dei profili più significativi affrontati dalla sentenza n. 4074/2026 riguarda l'ammissibilità della domanda di **trasferimento parziale dell'immobile** formulata dal promissario acquirente, volta a circoscrivere la pronuncia ex art. 2932 c.c. alle sole parti del fabbricato conformi alla concessione originaria, con **riduzione proporzionale del prezzo**.

La Corte di Cassazione respinge recisamente tale opzione ermeneutica. I giudici di piazza Cavour affermano che, qualora l'immobile presenti una **difformità totale ed insanabile** che ne investa la struttura complessiva, il **frazionamento giudiziale dell'oggetto contrattuale** darebbe vita a un **negozio giuridico sostanzialmente diverso** da quello programmato dalle parti nel preliminare. Il giudice dell'esecuzione specifica non può riscrivere l'**equilibrio sinallagmatico** e la **causa concreta della compravendita**, né può prestarsi a creare figure negoziali ibride finalizzate a eludere le **sanzioni demolitorie ed espropriative** previste dall'ordinamento per gli abusi edilizi gravi.

La ratio delle nullità urbanistiche introdotte dalla L. n. 47/1985 e riprese dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) risponde a un **inderogabile interesse generale alla tutela del territorio** e al contrasto dell'abusivismo edilizio. La sanzione dell'incommerciabilità colpisce gli atti di trasferimento dei manufatti realizzati in assenza di concessione o in totale difformità dalla stessa, escludendo che tali beni possano formare oggetto di valido scambio negoziale o di coattiva attribuzione giurisdizionale.

La distinzione tra **abuso totale o variazione essenziale** da un lato, e **difformità parziale o irregolarità meramente formale** dall'altro, assume un valore discriminante: mentre per le difformità minori è ammessa la stipula o l'esecuzione in forma specifica ove l'opera sia sanabile o non incida sulla volumetria fondamentale, la presenza di difformità totali rende il bene radicalmente incommerciabile.

In questa prospettiva, la pretesa del promissario acquirente di ottenere una **riduzione giudiziale dell'oggetto del trasferimento** (scorporando la parte conforme da quella abusiva) urta contro il principio dell'autonomia privata. Il provvedimento giurisdizionale ex art. 2932 c.c. ha natura integrativa e sostitutiva del consenso mancante, ma deve rimanere rigorosamente fedele al contenuto del preliminare, senza poter creare un assetto negoziale che le parti non hanno voluto né programmato.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

03. Consegna anticipata, retroattività della risoluzione ed effetti restitutori

3.1 — La qualificazione della disponibilità materiale come detenzione qualificata

L'inquadramento dogmatico degli effetti della consegna del bene prima del rogito definitivo trova la propria pietra miliare nella celebre pronuncia delle **Sezioni Unite 27 marzo 2008, n. 7930**[2]. In tale arresto, le Sezioni Unite hanno chiarito che nella promessa di compravendita con consegna anticipata non si verifica alcuna anticipazione degli effetti traslativi del diritto di proprietà, bensì una **combinazione negoziale** tra il contratto preliminare puro e contratti collegati di **comodato gratuito** (per la disponibilità dell'immobile) e di **mutuo infruttifero** (per il versamento degli acconti).

Ne discende che il promissario acquirente entra nella disponibilità del bene quale **mero detentore qualificato** e non come possessore *animo domini*. Tale qualificazione riveste un'importanza decisiva nel caso di sopravvenuta **patologia del rapporto**: finché il contratto preliminare resta valido ed efficace, la detenzione trova titolo giustificativo nel **negozio di comodato collegato**; tuttavia, quando il preliminare viene risolto o dichiarato nullo, il venir meno del vincolo principale travolge automaticamente anche i **negozi accessori collegati**.

3.2 — L'indennità per occupazione sine titulo ex art. 2033 c.c. a carico del promissario acquirente

Il cuore della decisione n. 4074/2026 risiede nell'applicazione dei principi in tema di **efficacia retroattiva della risoluzione contrattuale ex art. 1458 c.c.** e di **ripetizione dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c.**. Con il **passaggio in giudicato** della pronuncia di risoluzione, l'efficacia retroattiva opera ex tunc, eliminando ogni titolo giustificativo della detenzione fin dal momento originario della materiale consegna.

In linea con quanto già statuito dalla Cassazione nelle sentenze n. 5033/2013[3] e n. 16917/2026[4], l'obbligo di restituzione delle prestazioni ricevute grava su entrambi i contraenti: il venditore è tenuto a restituire gli acconti e la caparra percepiti (maggiorati degli **interessi legali**), mentre il promissario

acquirente è tenuto alla **restituzione del bene e alla corresponsione dell'equivalente economico del godimento** goduto per tutti gli anni di occupazione materiale.

La Suprema Corte evidenzia con straordinaria nettezza che la condanna al pagamento dell'indennità di occupazione **prescinde totalmente dall'imputabilità della risoluzione**. Anche qualora la risoluzione sia stata dichiarata per esclusivo inadempimento del promittente venditore (che ha promesso in vendita un cespite viziato da abusi insanabili), il promissario acquirente non può trattenere a titolo gratuito l'utilità economica derivante dall'uso pluriennale del bene. La funzione dell'art. 2033 c.c. è infatti puramente ripristinatoria dello *status quo ante* e mira a prevenire un ingiustificato arricchimento patrimoniale, restando la tutela del promissario acquirente affidata all'ordinaria azione di **risarcimento del danno per equivalente** (esaminata da Cass. n. 8011/2026[5] e Cass. n. 3244/2026[6]) o alla ritenzione/restituzione della caparra confirmatoria (Cass. n. 20878/2026[7] e Cass. n. 8000/2026[8]).

La struttura complessa del **preliminare con consegna anticipata e abuso edilizio** impone di distinguere nettamente la fase fisiologica da quella patologica del rapporto. Durante la pendenza del termine per il definitivo, la disponibilità dell'immobile è pienamente lecita in virtù del contratto di comodato collegato. Tuttavia, non appena interviene la risoluzione del preliminare per inadempimento o impossibilità sopravvenuta, l'effetto retroattivo previsto dall'art. 1458, comma 1, c.c. cancella il vincolo contrattuale con efficacia *ex tunc*.

Di conseguenza, il godimento dell'immobile fruito dal promissario acquirente perde retroattivamente ogni causa giustificatrice, convertendosi in un'**occupazione senza titolo** soggetta alle norme sulla ripetizione dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c.. Il promissario acquirente è pertanto tenuto a corrispondere al proprietario un'indennità commisurata al **valore locativo di mercato** del bene per l'intero arco temporale della disponibilità materiale.

L'indifferenza dell'obbligo restitutorio rispetto all'imputabilità della colpa contrattuale rappresenta un caposaldo del diritto civile: il rimedio della ripetizione dell'indebito non ha funzione risarcitoria né sanzionatoria, ma serve unicamente a riallineare gli **spostamenti patrimoniali privi di causa**. Eventuali pretese risarcitorie del promissario acquirente per le spese inutilmente sostenute o per la **perdita di chance commerciali** devono essere fatte valere mediante apposita **domanda autonoma di risarcimento** del danno, senza poter paralizzare l'obbligo di corrispondere l'indennità di godimento.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

04. Considerazioni conclusive e indicazioni operative per la redazione dei preliminari

4.1 — Clausole di garanzia della regolarità urbanistica e gestione dell'immissione in possesso

L'insegnamento della sentenza n. 4074/2026 suggerisce stringenti cautele redazionali nella stipula di contratti preliminari di compravendita immobiliare. I professionisti incaricati della redazione dell'accordo devono raccomandare l'esecuzione di una preventiva e rigorosa **due diligence urbanistica e catastale** prima dell'immissione del promissario acquirente nella disponibilità materiale dell'immobile.

Ove le parti intendano comunque prevedere la consegna anticipata, è opportuno disciplinare espressamente nel testo contrattuale il **regime economico del godimento temporaneo**, concordando specifiche pattuizioni relative all'eventuale corresponsione di un'indennità periodica o all'imputazione dei versamenti in conto prezzo in caso di mancato perfezionamento del definitivo, coordinando tali pattuizioni con eventuali **clausole risolutive espresse** (Cass. n. 12693/2026[9]) o **condizioni risolutive potestative**.

4.2 — Strategie difensive nelle azioni di risoluzione ed esecuzione specifica

Sul piano del **contenzioso giudiziale**, la sentenza offre chiare linee guida per il difensore del promissario acquirente che si trovi dinanzi a un immobile affetto da difformità edilizie totali. Risulta sconsigliabile insistere nella domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. o di trasferimento parziale a fronte di abusi insanabili, giacché tale condotta espone la parte all'inevitabile rigetto della domanda e al rischio di dover corrispondere cospicue somme a titolo di indennità di occupazione per tutto il tempo di durata del giudizio.

La strategia più efficace risiede nell'immediata **offerta formale di restituzione** del bene alla parte venditrice, contestualmente all'esercizio dell'azione di risoluzione per inadempimento o di recesso per giusta causa, accompagnata dalla richiesta di restituzione del **doppio della caparra confirmatoria**

ovvero dall'integrale risarcimento del danno patrimoniale patito, comprensivo delle spese sostenute e della **rivalutazione monetaria**.

L'analisi della sentenza n. 4074/2026 evidenzia come la negoziazione immobiliare richieda la massima perizia nella redazione delle clausole contrattuali. L'inserimento nel contratto preliminare di espresse **dichiarazioni di conformità urbanistica** e di clausole condizionali che subordinino l'immissione in possesso e il pagamento del saldo prezzo all'esito positivo delle verifiche tecniche costituisce la primaria misura di salvaguardia per la parte acquirente.

In sede processuale, a fronte di abusi edilizi gravi ed insanabili, il promissario acquirente deve astenersi dal coltivare domande di **adempimento coattivo parziale** che risulterebbero infondate, orientando la propria difesa verso l'immediata restituzione del bene e l'attivazione dei rimedi risolutori e risarcitori per equivalente, onde evitare la maturazione di debiti indennitari per il protrarsi dell'occupazione del fabbricato.

La Suprema Corte consolida in tal modo l'orientamento secondo cui la disciplina del **preliminare con consegna anticipata e abuso edilizio** costituisce un sistema organico in cui si bilanciano le esigenze di tutela del mercato immobiliare con quelle di integrale ripristino delle posizioni patrimoniali originarie. La rigida applicazione dei canoni della ripetizione dell'indebito impedisce che il promissario acquirente, pur vittorioso nell'azione di accertamento dell'inadempimento del venditore, tragga un ingiustificato vantaggio economico dal protrarsi della detenzione del bene.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile • Artt. 1351 (Contratto preliminare), 1353 (Contratto condizionale), 1375 (Esecuzione di buona fede), 1385 (Caparra confirmatoria), 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento), 1456 (Clausola risolutiva espressa), 1458 (Effetti della risoluzione), 2033 (Indebito oggettivo), 2932 (Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto)

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 • Art. 40 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici abusivi)

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) • Artt. 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire), 46 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)

Codice di Procedura Civile • Artt. 12 (Valore delle cause relative a rapporti obbligatori), 113 (Pronuncia secondo diritto), 115 (Disponibilità delle prove), 116 (Valutazione delle prove), 360 (Motivi di ricorso per cassazione)

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza 23 febbraio 2026, n. 4074** — L'abuso edilizio totale preclude l'esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. anche parziale; la retroattività della risoluzione impone al promissario acquirente con consegna anticipata la restituzione dei frutti per occupazione sine titulo ex art. 2033 c.c. ↑
2. **Cassazione Civile, Sez. Unite, Sentenza 27 marzo 2008, n. 7930** — La consegna anticipata del bene nel preliminare integra detenzione qualificata fondata su comodato collegato e non possesso. ↑
3. **Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza 28 febbraio 2013, n. 5033** — Applicazione delle norme sulla ripetizione dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c. allo scioglimento del contratto preliminare. ↑
4. **Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza 29 maggio 2026, n. 16917** — Preliminare ad effetti anticipati con reciproci addebiti e momento di decorrenza dell'indennità da occupazione sine titulo. ↑
5. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — Inadempimento del preliminare per vizi urbanistici/agibilità, restituzione della caparra e nesso causale del danno da mancata locazione a terzi. ↑
6. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza 13 febbraio 2026, n. 3244** — Risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore e onere di prova scritta del danno da lucro cessante. ↑
7. **Cassazione Civile, Sez. II, Sentenza 19 giugno 2026, n. 20878** — Risoluzione del preliminare per avveramento di condizione risolutiva ed esclusione del diritto di ritenzione della caparra confirmatoria. ↑
8. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8000** — Valutazione comparativa dei comportamenti contrattuali nel giudizio di recesso con ritenzione della

caparra ex art. 1385 c.c. ↑

9. **Cassazione Civile, Sez. II, Ordinanza 5 maggio 2026, n. 12693** — Clausola risolutiva espressa nel contratto preliminare e rinuncia all'effetto risolutivo per fatti concludenti. ↑

Bruno Taverniti

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico

Si occupa di diritto civile e diritto amministrativo. I suoi contributi privilegiano un taglio tecnico e diretto, centrato sul dato giurisprudenziale.