Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Preliminare ad effetti anticipati: restituzioni e inadempimenti

La Cassazione Civile con la sentenza n. 16917 del 2026 fissa la decorrenza della risoluzione da reciproco inadempimento e delimita l'indennità per mancata restituzione dell'immobile.

Bruno Taverniti Diritto Civile & Obbligazioni e contratti 21 Agosto 2026 Lettura 12 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 21 Agosto 2026: La Suprema Corte stabilisce che a fronte di reciproche domande di risoluzione respinte il preliminare si scioglie per impossibilità di esecuzione; l'indennità da occupazione decorre solo dalla domanda riconvenzionale e non dalla consegna originaria.

Abstract (Italiano)

La Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 16917 del 29 maggio 2026, consolida i principi in materia di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare ad effetti anticipati a fronte di reciproche domande di risoluzione per inadempimento. La Suprema Corte ha statuito che, qualora il giudice di merito accerti l'insussistenza di inadempimenti colpevoli imputabili a ciascuna delle parti, il contratto deve essere dichiarato sciolto per **impossibilità sopravvenuta di esecuzione** ai sensi del combinato disposto degli artt. 1453, comma 2, e 1458 c.c., atteso che le contrapposte manifestazioni di volontà convergono sull'identico scopo dello scioglimento del vincolo negoziale. Il requisito della forma scritta ad substantiam prescritto dall'art. 1351 c.c. è validamente integrato dagli atti processuali delle parti. La pronuncia chiarisce inoltre che la disponibilità materiale dell'immobile attribuita anticipatamente integra una detenzione qualificata, con la conseguenza che l'obbligazione risarcitoria per mancata restituzione sorge unicamente al momento dello scioglimento del rapporto (coincidente con l'introduzione della domanda riconvenzionale) e non retroagisce alla consegna originaria del bene.

Abstract (English)

The Second Civil Section of the Italian Supreme Court of Cassation, with judgment no. 16917 of May 29, 2026, consolidates the legal principles governing the termination of preliminary contracts

for the sale of real estate with advance performance in the presence of mutual termination claims for breach of contract. The Supreme Court ruled that when the trial judge finds no actionable breach attributable to either party, the preliminary agreement must nonetheless be declared dissolved due to supervening impossibility of execution under the combined provisions of Articles 1453(2) and 1458 of the Italian Civil Code, as the conflicting procedural claims converge on the identical objective of terminating the contractual bond. The statutory written form requirement (ad substantiam) under Article 1351 of the Civil Code is validly satisfied by the procedural pleadings filed by the parties. Furthermore, the Court clarified that advance possession granted to the prospective buyer constitutes qualified detention, meaning that any liability for damages arising from the delayed return of the property accrues only from the moment of judicial dissolution (coinciding with the filing of the counterclaim) and does not relate back to the original physical handover of the asset.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Risoluzione per reciproche domande:** Il contratto preliminare si scioglie per impossibilità di esecuzione quando entrambe le parti chiedono la risoluzione e nessun inadempimento colpevole viene accertato.
- **Forma scritta negli atti di causa:** Il requisito della forma scritta ad substantiam per lo scioglimento del preliminare immobiliare è soddisfatto dagli atti processuali di parte.
- **Decorrenza dello scioglimento:** La cessazione del vincolo negoziale decorre dal momento della notifica o deposito della seconda domanda giudiziale di risoluzione.
- **Limiti al risarcimento da occupazione:** Il danno per ritardata restituzione dell'immobile consegnato anticipatamente decorre solo dalla domanda riconvenzionale fino all'effettivo rilascio.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

*In presenza di reciproche domande di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare ad effetti anticipati fondate da ciascuna parte su asseriti inadempimenti dell'altra, il giudice che accerti l'insussistenza di specifici addebiti colpevoli a carico di entrambi i contraenti deve dare atto dell'**impossibilità sopravvenuta di esecuzione** del contratto per effetto delle convergenti manifestazioni di volontà delle parti di sciogliere il rapporto negoziale e pronunciare la risoluzione ai sensi degli artt. 1453, comma 2, e 1458 c.c., risultando il requisito della forma scritta*

> *ad substantiam ex art. 1351 c.c. pienamente rispettato mediante gli atti processuali ritualmente sottoscritti dai difensori. Al momento della risoluzione per causa diversa dall'inadempimento sorge l'obbligo restitutorio a carico del promissario acquirente, qualificandosi la disponibilità materiale medio tempore goduta come detenzione qualificata fondata su titolo contrattuale valido; ne consegue che il risarcimento del danno per il ritardo nella riconsegna dell'immobile decorre non dalla consegna iniziale dello stesso, bensì esclusivamente dalla proposizione della seconda domanda giudiziale di risoluzione fino alla materiale restituzione.*

01. Il contratto preliminare ad effetti anticipati e le reciproche domande di risoluzione

1.1 — La struttura complessa del preliminare con consegna anticipata e acconti prezzo

Nella prassi delle compravendite immobiliari, la stipulazione del **contratto preliminare ad effetti anticipati** e la complessa casistica su **preliminare ad effetti anticipati e reciproco inadempimento** rappresenta una fattispecie negoziale ad elevata diffusione e complessità dogmatica. Le parti, pur differendo il trasferimento del diritto di proprietà al momento del rogito notarile definitivo, concordano l'immediata immissione del promissario acquirente nella disponibilità materiale dell'immobile a fronte della corresponsione di somme a titolo di caparra confirmatoria o di acconto sul prezzo pattuito.[1]

Come chiarito dall'insegnamento nomofilattico delle Sezioni Unite della Suprema Corte, tale articolazione contrattuale non integra una compravendita definitiva né attribuisce al promissario acquirente il possesso utile ai fini dell'usucapione ex art. 1140 c.c. Si configura invece un **collegamento negoziale tra il preliminare di vendita** e due contratti accessori tipici: un comodato gratuito (per la consegna materiale anticipata del bene) e un mutuo gratuito (per la corresponsione anticipata degli acconti sul prezzo). Ne consegue che il promissario acquirente detiene l'immobile quale **detentore qualificato nel proprio interesse**, godendo di un titolo legittimo e giustificato fino al momento dell'eventuale scioglimento del rapporto obbligatorio.[2]

La qualificazione del rapporto intercorrente tra le parti nella fase intermedia tra preliminare e definitivo assume una valenza dirimente. La **consegna anticipata del bene immobile** non determina un'anticipazione degli effetti traslativi del contratto definitivo, ma si inserisce nell'ambito di una complessa operazione economica in cui l'acquirente ottiene la disponibilità del bene a titolo precario e strumentale, mentre il venditore beneficia dell'acquisizione anticipata di liquidità. Tale assetto negoziale, pur generando reciproche aspettative di adempimento, conserva integra l'autonomia causale del preliminare quale **pactum de contrahendo**, escludendo che il mero godimento materiale possa trasformarsi in una situazione possessoria autonoma o in un diritto reale di godimento.

La compresenza di prestazioni anticipate rispetto alla stipula definitiva rende particolarmente delicata la gestione delle patologie contrattuali. Qualora insorgano contrasti in ordine alla conformità urbanistica o catastale del bene ovvero al rispetto delle scadenze per il pagamento dei ratei di prezzo, le parti possono addivenire a uno stallo processuale caratterizzato da reciproche contestazioni di inadempimento, sollevando complessi interrogativi sul piano della responsabilità contrattuale e delle restituzioni.

> **Detenzione qualificata:** Nel preliminare con effetti anticipati la consegna del bene si fonda su un comodato accessorio; il promissario acquirente è detentore legittimo e non possessore.

1.2 — Il fenomeno del mutuo dissenso processuale e l'impossibilità sopravvenuta di esecuzione

Quando entrambe le parti introducono in giudizio contrapposte domande di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte ex art. 1453 c.c., il giudice di merito è chiamato a una **valutazione comparativa dei rispettivi comportamenti**. Può tuttavia accadere che dall'istruttoria processuale emerga l'assenza di violazioni contrattuali imputabili a titolo di colpa grave a carico di alcuno dei contraenti.

In tale evenienza, il rigetto di entrambi gli addebiti colpevoli non può condurre alla reviviscenza forzata del vincolo contrattuale, poiché l'esercizio della facoltà di domandare la risoluzione consuma irrevocabilmente l'interesse alla prestazione ai sensi dell'art. 1453, comma 2 e 3, c.c. La convergenza delle volontà processuali sullo scioglimento del vincolo determina una situazione di

impossibilità sopravvenuta di esecuzione del contratto per causa imputabile al mutuo contrasto delle parti, imponendo al giudice di pronunciare la risoluzione c.d. neutra o incolpevole ex art. 1458 c.c. nel pieno rispetto del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c. Nel contesto del **preliminare ad effetti anticipati e reciproco inadempimento**, la pronuncia risolutoria apre la complessa fase della liquidazione dei reciproci crediti restitutori.

La figura dello scioglimento per impossibilità sopravvenuta derivante dalle condotte processuali delle parti si distingue nettamente dalla risoluzione per inadempimento in senso stretto. Mentre quest'ultima postula l'accertamento della responsabilità colpevole di uno dei contraenti ex art. 1218 c.c., la risoluzione per contrasto reciproco prende atto della **paralisi funzionale del sinallagma genetico**: le parti, invocando entrambe lo scioglimento negoziale, manifestano una definitiva indisponibilità alla cooperazione contrattuale, rendendo oggettivamente ineseguibile il programma negoziale originario.

02. La fattispecie: compravendita immobiliare e contestazione degli obblighi restitutori

2.1 — I fatti di causa e le contrapposte azioni risolutorie per inadempimento

La fattispecie esaminata dalla sentenza n. 16917 del 29 maggio 2026 trae origine dalla stipulazione di un contratto preliminare di vendita immobiliare con immissione anticipata nel godimento dell'immobile a favore dei promissari acquirenti e versamento scaglionato del prezzo. Successivamente all'immissione nel bene, insorgevano aspre divergenze: i promissari acquirenti convenivano in giudizio il venditore lamentando la sussistenza di vizi dell'immobile e chiedendo la risoluzione contrattuale oltre alla restituzione delle somme anticipate; il promittente venditore si costituiva spiegando domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento dei compratori, instando per il rilascio del bene e per la condanna al **risarcimento del danno da occupazione**.

Nella fattispecie concreta decisa dalla Seconda Sezione Civile, i promissari acquirenti avevano versato cospicui acconti e sostenuto spese di manutenzione e miglioramento dell'immobile,

confidando nella regolarità edilizia del fabbricato e nella tempestiva stipula dell'atto pubblico di trasferimento. Il sorgere di **difformità catastali** non sanate e il conseguente rifiuto dei compratori di corrispondere il saldo del prezzo avevano innescato un contenzioso ad alta conflittualità, nel quale ciascuna parte imputava all'altra la responsabilità esclusiva del fallimento dell'operazione traslativa.

Il Tribunale di Velletri e, in sede di gravame, la Corte d'appello di Roma accertavano che nessuna delle parti era incorsa in un inadempimento colpevole di gravità tale da giustificare l'addebito esclusivo della risoluzione. I giudici di merito pronunciavano pertanto la risoluzione del preliminare "senza colpa di alcuna delle parti". Tuttavia, la Corte capitolina condannava i promissari acquirenti al pagamento di una cospicua indennità risarcitoria per l'occupazione dell'immobile, calcolando l'importo **a far data dall'originaria consegna materiale** del bene fino alla futura liberazione.

Profilo Dogmatico	Decisione Corte d'Appello	Statuizione Cassazione 16917/2026
Scioglimento per reciproche domande	Risoluzione neutra senza colpa delle parti	**Confermata: impossibilità sopravvenuta di esecuzione**
Forma scritta dello scioglimento	Soddisfatta implicitamente dalle conclusioni di causa	**Valida ex art. 1351 c.c. tramite atti processuali**
Decorrenza danno da occupazione	Retrodatazione alla consegna iniziale dell'immobile	**Cassata: decorre solo dalla domanda riconvenzionale**

2.2 — Il ricorso per cassazione e la censura sull'erronea retrodatazione del danno da occupazione

Avverso la sentenza d'appello proponevano ricorso per cassazione i promissari acquirenti, articolando tre motivi di impugnazione volti a censurare la violazione dell'art. 112 c.p.c., il difetto di forma scritta per lo scioglimento del preliminare e l'**erronea liquidazione del danno da occupazione** parametrata all'intero periodo di possesso contrattuale.[3]

> « Nel preliminare ad effetti anticipati, la disponibilità del bene prima dello scioglimento integra detenzione qualificata fondata su titolo contrattuale valido; l'obbligo restitutorio e il relativo risarcimento per ritardo decorrono unicamente dalla domanda riconvenzionale di risoluzione e non dalla consegna originaria. »

La Suprema Corte, pur rigettando le censure relative alla pronuncia di risoluzione e alla validità formale dello scioglimento, ha accolto il terzo motivo di ricorso, cassando con rinvio la statuizione risarcitoria emessa dai giudici territoriali.

Nel giudizio di cassazione, il **Sostituto Procuratore Generale** aveva concluso per l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso relativi alla configurazione dello scioglimento e all'assorbimento della questione risarcitoria. La Corte di legittimità ha tuttavia operato un'approfondita ricostruzione sistematica: ha rigettato i motivi diretti a contestare la pronuncia di risoluzione senza colpa e il rispetto della forma scritta, ma ha accolto con fermezza la censura sulla decorrenza del danno da occupazione, ravvisando nella decisione d'appello una palese violazione dei principi che regolano la retroattività della risoluzione e la **tutela del possesso legittimo**.

03. La forma scritta dello scioglimento e il perfezionamento della risoluzione

3.1 — Il soddisfacimento del requisito di forma scritta ad substantiam mediante gli atti processuali

Un nodo dogmatico di primario rilievo affrontato dalla decisione attiene al rispetto dell'art. 1351 c.c., il quale prescrive la forma scritta a pena di nullità per il preliminare avente ad oggetto beni immobili. Parte ricorrente assumeva che lo scioglimento per mutuo contrasto, equiparabile a un

mutuo dissenso negoziale ex art. 1372 c.c., necessitasse di un formale atto scritto stragiudiziale sottoscritto personalmente dalle parti.[4]

La Seconda Sezione Civile ha disatteso tale impostazione, ribadendo che la volontà di sciogliere il vincolo contrattuale può essere validamente espressa per iscritto attraverso gli **atti difensivi del processo** (atto di citazione e comparsa di risposta con domanda riconvenzionale). La sottoscrizione di tali atti da parte dei difensori muniti di procura alle liti ad litem integra pienamente il requisito della forma scritta ad substantiam, imputando direttamente alla sfera giuridica dei rappresentati la volontà abdicativa del vincolo preliminare.

L'orientamento espresso dal collegio di legittimità valorizza l'efficacia negoziale degli atti processuali di parte, superando un rigido formalismo che avrebbe imposto la redazione di un autonomo accordo transattivo o risolutivo stragiudiziale. La **procura speciale conferita al difensore** attribuisce a quest'ultimo il potere di disporre del diritto sostanziale dedotto in giudizio nei limiti della domanda proposta, sicché la richiesta di risoluzione formulata per iscritto nell'atto di citazione e ribadita nella comparsa di costituzione soddisfa appieno le finalità di certezza e ponderazione sottese all'art. 1351 c.c.

> **Forma scritta processuale:** Gli atti giudiziari di citazione e comparsa riconvenzionale soddisfano il requisito formale prescritto dall'art. 1351 c.c. per lo scioglimento del preliminare immobiliare.

3.2 — L'esatta individuazione del momento temporale di efficacia della risoluzione

Definita la validità formale dello scioglimento, la Suprema Corte individua il **dies a quo di efficacia della risoluzione**. Poiché l'effetto risolutorio per impossibilità di esecuzione scaturisce dalla convergenza delle due contrapposte manifestazioni di volontà, il contratto non si scioglie con la prima domanda di citazione (la quale manifesta solo l'intento unilaterale dell'attore), bensì nel momento in cui **si perfeziona la seconda domanda di risoluzione**, ovvero con la notificazione o il deposito della comparsa di risposta contenente la domanda riconvenzionale.

È solo da tale preciso istante processuale che il preliminare cessa definitivamente di produrre i propri effetti, facendo venir meno la giustificazione causale della detenzione e determinando la

nascita dei reciproci obblighi di restituzione delle prestazioni eseguite.[5]

04. Il regime delle restituzioni e la quantificazione del danno da ritardata riconsegna

4.1 — La detenzione contrattuale medio tempore legittima e il sorgere dell'indebito oggettivo

L'approdo interpretativo di maggior momento pratico della sentenza n. 16917 del 2026 investe il regime delle **restituzioni delle prestazioni eseguite ante causam**. Nelle controversie in tema di **preliminare ad effetti anticipati e reciproco inadempimento**, a seguito dello scioglimento del vincolo, le attribuzioni patrimoniali già corrisposte perdono la loro causa giustificativa, configurando un'ipotesi tipica di **ripetizione dell'indebito oggettivo** ai sensi dell'art. 2033 c.c.

Tuttavia, mentre il promittente venditore è tenuto a restituire le somme incassate a titolo di acconti e caparra con gli interessi legali, la posizione del promissario acquirente rispetto all'immobile occupato non può essere assimilata a quella di un occupante abusivo per l'intero periodo anteriore alla risoluzione. Fino alla data dello scioglimento per impossibilità sopravvenuta, il godimento dell'immobile trovava fondamento legittimo nel preliminare ad effetti anticipati (comodato collegato), escludendo qualsiasi natura illecita o extracontrattuale della disponibilità goduta.

La retroattività dell'effetto risolutorio sancita dall'art. 1458 c.c. opera sul piano obbligatorio ripristinando lo status quo ante mediante le reciproche restituzioni delle prestazioni eseguite (somme versate da un lato e disponibilità del bene dall'altro). Tuttavia, tale retroattività non ha l'effetto di qualificare come illecito un comportamento che, al momento del suo compimento, era pienamente conforme al regolamento contrattuale pattuito. Ritenere il promissario acquirente debitore di un'indennità per il godimento dell'immobile sin dal primo giorno di consegna significherebbe disconoscere la **gratuità del comodato collegato** e imporre una sanzione patrimoniale priva di base giuridica.

> **Legittimità della detenzione iniziale:** L'occupazione dell'immobile fino alla risoluzione è lecita in forza del preliminare ad effetti anticipati; non è configurabile un danno risarcibile per tale periodo.

4.2 — La delimitazione dell'indennità di godimento e del risarcimento del danno

La Corte di Cassazione ha statuito che la condanna risarcitoria per il mancato rilascio dell'immobile sorge unicamente per il **ritardo ingiustificato nell'adempimento dell'obbligo restitutorio** scaturito dall'avvenuta risoluzione. L'obbligo di restituire il bene sorge nel momento in cui il contratto si scioglie (proposizione della domanda riconvenzionale); pertanto, il risarcimento del danno o l'indennità di occupazione sine titulo devono essere calcolati **esclusivamente dal momento della domanda riconvenzionale** fino all'effettivo rilascio.

L'errore commesso dalla Corte d'appello è consistito nell'aver retrodatato l'indennità risarcitoria alla consegna originaria del bene, equiparando erroneamente l'effetto retroattivo della risoluzione ex art. 1458 c.c. alla trasformazione retroattiva di un possesso legittimo in un illecito civile.

La corretta perimetrazione cronologica del risarcimento risponde a un rigoroso **criterio di causalità giuridica ex art. 1223 c.c.** Solo a partire dalla data in cui viene notificata la domanda riconvenzionale di risoluzione il promissario acquirente viene formalmente costituito in mora rispetto all'obbligo di restituzione dell'immobile, assumendo la qualifica di **detentore sine titulo**. Da tale momento, il protrarsi dell'occupazione integra un danno ingiusto risarcibile in favore del proprietario, parametrabile al **valore locativo figurativo** dell'immobile per il periodo di occupazione abusiva effettiva.

05. Implicazioni operative nella redazione dei preliminari e strategie processuali nel contenzioso

immobiliare

5.1 — Le cautele contrattuali nella disciplina degli effetti anticipati e la gestione giudiziale delle domande incrociate

I principi enunciati dalla Suprema Corte impongono un'attenta **revisione delle clausole contrattuali standard** nelle compravendite immobiliari. I professionisti del diritto devono disciplinare analiticamente gli effetti della consegna anticipata, prevedendo espressamente la natura di comodato precario del godimento, la regolamentazione delle spese ordinarie e straordinarie e una **penale specifica per il mancato rilascio** in ipotesi di scioglimento negoziale.

Sul versante processuale, la decisione evidenzia la necessità per i difensori di calibrare con precisione la formulazione delle domande di risoluzione e restituzione. Nelle controversie su **preliminare ad effetti anticipati e reciproco inadempimento**, la difesa del promittente venditore deve tempestivamente azionare la richiesta di rilascio e la quantificazione del danno dal momento della domanda, mentre la difesa del promissario acquirente deve eccepire la legittimità della detenzione fino allo scioglimento per neutralizzare indebite pretese risarcitorie retroattive.

L'arresto giurisprudenziale della Cassazione si distingue per il rigore con cui tutela l'**equilibrio sinallagmatico delle obbligazioni restitutorie**, assicurando che lo scioglimento incolpevole del contratto preliminare non si traduca in un'ingiusta penalizzazione economica a carico del promissario acquirente.

Nella redazione delle clausole relative all'immissione anticipata in possesso, è opportuno inserire precisi termini di riconsegna dell'immobile in caso di mancata stipula del definitivo per qualsiasi causa, disciplinando convenzionalmente la quantificazione forfettaria dell'indennità di occupazione giornaliera a decorrere dall'infruttuoso decorso del termine pattuito. Tale accorgimento consente di prevenire contestazioni probatorie sul quantum del danno e di assicurare una rapida tutela restitutoria nelle sedi giudiziarie competenti.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, art. 1351 (Contratto preliminare).

Codice Civile, art. 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento).

Codice Civile, art. 1458 (Effetti della risoluzione).

Codice Civile, art. 1372 (Efficacia del contratto e mutuo dissenso).

Codice Civile, art. 2033 (Indebito oggettivo).

Codice Civile, art. 1140 (Possesso e detenzione).

Codice di Procedura Civile, art. 112 (Corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato).

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, Sezione Seconda, Sentenza 29 maggio 2026, n. 16917** — (Pres. M. Falaschi, Rel. D. Cavallari, pubbl. 29/05/2026)
2. **Cassazione Civile, Sezioni Unite, Sentenza 27 marzo 2008, n. 7930** — (Pres. V. Carbone, Rel. L. Settimj)
3. **Cassazione Civile, Sezione Seconda, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — (Pres. G. Grasso, Rel. F. Cortesi)
4. **Cassazione Civile, Sezione Seconda, Ordinanza 2 giugno 2026, n. 17523** — (Pres. M. Falaschi, Rel. G. Grasso)
5. **Cassazione Civile, Sezione Seconda, Ordinanza 29 gennaio 2026, n. 1991** — (Pres. M. Falaschi, Rel. F. Cortesi)

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.