

Preliminare con effetti anticipati e indennità di occupazione

La Cassazione (ordinanza n. 449/2026) ribadisce la natura di detenzione qualificata e gli obblighi restitutori dopo la risoluzione

Paola De Virgiliis Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 2 Settembre 2026 Lettura 12 min

Stato della questione aggiornato al 2 Settembre 2026: La Suprema Corte conferma che la consegna anticipata del bene nel preliminare instaura una detenzione qualificata non utile ad usucapire e che la risoluzione per inadempimento obbliga il promissario acquirente a corrispondere i frutti civili per il godimento dell'immobile.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo analizza l'ordinanza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 8 gennaio 2026, n. 449, in materia di contratto preliminare di vendita immobiliare ad effetti anticipati stipulato da un falsus procurator e risoluzione per inadempimento del promissario acquirente. Lo studio ricostruisce la vicenda processuale — dalla ratifica del dominus alla risoluzione per il rifiuto, rivelatosi ingiustificato, di stipulare il definitivo — ed esamina la qualificazione della relazione materiale con la cosa come detenzione qualificata fondata su un comodato precario collegato, l'inidoneità delle opere di modifica dell'immobile a determinare l'interversione del possesso ex art. 1141 c.c. e la retroattività della risoluzione ex art. 1458 c.c., da cui discende il dovere di corrispondere i frutti civili del godimento anticipato a titolo di indennità di occupazione ai sensi dell'art. 2033 c.c.

Abstract (English)

This article examines Italian Supreme Court of Cassation (Second Civil Section) Order no. 449 of 8 January 2026 regarding a preliminary real estate contract concluded by a falsus procurator, with anticipated performance, and its termination for buyer default. The paper reconstructs the procedural history — from the principal's ratification to the termination triggered by the buyer's unjustified refusal to execute the final deed — and explores the legal classification of the buyer's material relationship with the property as qualified holding (detenzione qualificata) grounded in a

functionally linked gratuitous loan (comodato precario), the inability of building modifications to constitute interversion of possession under Article 1141 of the Italian Civil Code, and the retroactive effects of contractual termination under Article 1458, which requires the restitution of civil fruits through an occupation indemnity pursuant to Article 2033.

Punti Chiave della Decisione

- **Detenzione qualificata:** La consegna del bene prima del rogito non trasferisce il possesso ad usucapionem.
- **Limiti dell'interversione:** I lavori e le modifiche dell'immobile non costituiscono opposizione manifesta contro il proprietario.
- **Retroattività della risoluzione:** L'inadempimento scioglie il vincolo e rende indebite le prestazioni godute.
- **Indennità di occupazione:** Il promissario acquirente deve restituire il bene e versare i frutti civili per il godimento maturato.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

Nella promessa di vendita di un immobile, qualora le parti convengano la consegna anticipata del bene prima della stipula del contratto definitivo con contestuale pagamento del prezzo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi del diritto reale, bensì la stipulazione di un contratto misto caratterizzato dal collegamento funzionale tra il preliminare di compravendita e un comodato precario produttivo di effetti meramente obbligatori, con la conseguenza che la disponibilità materiale conseguita dal promissario acquirente si qualifica esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ai fini dell'usucapione; l'interversione della detenzione in possesso ai sensi dell'art. 1141 c.c. non può avvenire mediante un semplice atto di volizione interna né attraverso l'esecuzione di interventi edilizi o di riparazione sul bene, occorrendo il compimento di atti materiali idonei a manifestare inequivocabilmente una concreta opposizione rivolta contro il dominus possessore nomine proprio; pertanto, l'efficacia retroattiva della risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente comporta, ai sensi degli artt. 1458 e 2033 c.c., l'insorgenza dell'obbligo di restituire l'immobile e di corrispondere al

promittente venditore i frutti civili percepiti per l'anticipato godimento della res sotto forma di indennità di occupazione.

01. La fattispecie negoziale e le vicende processuali

La prassi delle transazioni immobiliari fa frequente ricorso a schemi contrattuali complessi nei quali la stipulazione del contratto preliminare si accompagna all'immediata immissione del promissario acquirente nella disponibilità materiale del bene. La complessa dinamica del **preliminare con effetti anticipati e indennità di occupazione** pone delicati problemi di coordinamento tra la tutela dell'affidamento contrattuale, la disciplina del possesso e le conseguenze restitutorie connesse al sopravvenuto scioglimento del vincolo negoziale ai sensi dell'[art. 1458 c.c.](#).

La controversia decisa dalla **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, con l'ordinanza 8 gennaio 2026, n. 449¹** trae origine da una vicenda risalente al 1989: con scrittura privata del 10 gennaio di quell'anno, **Santo Dalmazio Tarantino**, qualificatosi procuratore dello zio **Teobaldo Dalmazio Tarantino** — residente negli Stati Uniti e proprietario del bene — stipulò con **Umberto Rupì** un contratto preliminare di vendita di un fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale in Fiumefreddo Bruzio, con **consegna immediata dell'immobile** e versamento per intero, da parte del promissario acquirente, del prezzo pattuito.

Rupì lamentò successivamente una differenza tra la superficie promessa e quella nella reale disponibilità del venditore — al punto da dover acquistare altrove la porzione ritenuta mancante — e convenne in giudizio Santo Dalmazio Tarantino, quale procuratore dello zio, per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto ai sensi dell'[art. 2932 c.c.](#), chiedendo altresì il risarcimento del danno e la riduzione del prezzo. Il Tribunale di Paola dichiarò il **difetto di legittimazione passiva** del nipote, condannandolo tuttavia in proprio, ex [art. 1398 c.c.](#), al risarcimento del danno; la Corte d'appello riformò parzialmente la pronuncia, dichiarando inammissibile — perché tardivamente proposta — la sola domanda risarcitoria. Su ogni altro profilo, e in particolare sulla validità del preliminare, quel giudizio non pronunciò alcunché.

Nel frattempo Teobaldo Dalmazio Tarantino aveva **ratificato l'operato del nipote**: già il 9 settembre 1998 Rupì lo aveva invitato a farlo, e il 27 ottobre dello stesso anno il dominus si era dichiarato

disponibile a rogitare l'atto pubblico definitivo — disponibilità reiterata anche in seguito. A fronte del netto rifiuto opposto da Rupì, Teobaldo Dalmazio Tarantino adì **personalmente** il Tribunale di Cosenza per ottenere la **risoluzione del preliminare per grave inadempimento** del promissario acquirente, la restituzione dell'immobile e il risarcimento del mancato godimento del bene dal 1989. Rupì eccepì l'inammissibilità della domanda, sostenendo che la scrittura vincolasse il solo *falsus procurator*; nel giudizio fu chiamato, ex art. 106 c.p.c., anche Santo Dalmazio Tarantino, e fu espletata una consulenza tecnica d'ufficio.

Il Tribunale di Cosenza, con sentenza depositata il 24 ottobre 2014, accertò che il rifiuto di Rupì di stipulare il definitivo — fondato sulla dedotta insufficienza della superficie consegnata — era **privo di fondamento**, dichiarò risolto il preliminare per grave inadempimento del promissario acquirente e lo condannò all'immediato rilascio dell'immobile, riconoscendogli la restituzione dei 55.516 euro versati per il prezzo con gli interessi legali, ma condannandolo al pagamento di 81.151,94 euro per le **spese di ripristino** dello stato dei luoghi — le modifiche eseguite non essendo state in alcun modo autorizzate — e di 29.800 euro a titolo di **indennità di occupazione**. La Corte d'appello di Catanzaro, con sentenza depositata il 27 aprile 2020, respinse integralmente l'appello di Rupì, escludendo che la statuizione sul difetto di legittimazione di Santo Dalmazio Tarantino facesse stato nel nuovo giudizio — trattandosi di causa diversa per oggetto e per parti — e confermando la qualificazione del rapporto come preliminare ad effetti anticipati, insuscettibile di possesso utile ad usucapire.

Avverso tale pronuncia Umberto Rupì ha proposto ricorso per cassazione affidato a **quattro motivi**, ai quali la Seconda Sezione Civile — con l'ordinanza in commento — ha risposto rigettandoli integralmente: infondato il primo, in parte inammissibile e in parte infondato il secondo, inammissibile il terzo, infondato il quarto.

La vicenda ripropone il tema classico della **rappresentanza senza poteri**, disciplinata dagli [artt. 1398 e 1399 c.c.](#): il negozio concluso dal *falsus procurator* non è nullo, ma privo di efficacia nei confronti dello pseudo-rappresentato, e tale **inefficacia è rilevabile solo su eccezione** di quest'ultimo, mai d'ufficio. È quanto ha permesso alla Corte di respingere il primo motivo di ricorso, con cui Rupì sosteneva che Teobaldo Dalmazio Tarantino non avesse interesse ad agire, essendo passata in giudicato la statuizione sul difetto di legittimazione del nipote: la Corte ha osservato che quel giudicato riguardava un rapporto processuale diverso, e che ad agire in questa causa era stato il dominus in proprio, dopo aver **ratificato** l'operato del nipote — ratifica pacificamente intervenuta, secondo l'accertamento di merito non impugnato, ben prima del 2006.

02. La qualificazione del preliminare ad effetti anticipati tra comodato e detenzione

2.1 — Il collegamento negoziale e la natura obbligatoria della consegna

Il primo snodo concettuale affrontato dalla Suprema Corte concerne la natura giuridica della relazione materiale che si instaura fra il promissario acquirente e l'immobile in conseguenza della consegna anticipata. Superando le tesi che vi ravvisavano un'anticipazione degli effetti traslativi o un possesso *animo domini*, la giurisprudenza di legittimità qualifica il preliminare ad effetti anticipati come un **contratto misto**, la cui causa è data dalla fusione delle cause di due contratti tipici: il preliminare di compravendita e il comodato precario. Lo ha ribadito, proprio su questo profilo, un'ordinanza della stessa Sezione di due anni prima², che ha ricondotto la fattispecie a un negozio misto o innominato, precisando che l'unitarietà funzionale dell'operazione impedisce di isolare gli effetti del contratto accessorio da quelli del contratto principale, quando quest'ultimo venga meno.

Ne discende che la disponibilità del bene, consegnato anteriormente al rogito, trova la propria giustificazione causale in un **comodato precario** funzionalmente collegato al preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori: il promissario acquirente acquisisce così una **detenzione qualificata**, esercitata nel proprio interesse ma pur sempre *nomine alieno*, incompatibile con il possesso utile ai fini dell'**usucapione ventennale** ex [art. 1158 c.c.](#), difettando il requisito dell'*animus possidendi*.

Poiché il contratto misto trova la propria disciplina in quella del contratto tipico cui sono riconducibili gli elementi prevalenti, e nella specie prevale lo schema del preliminare di compravendita, ogni vicenda relativa alla consegna anticipata — dalla sua cessazione alla sua eventuale onerosità sopravvenuta — si misura sulle regole della **risoluzione contrattuale**, e non su quelle, autonome, del comodato.

2.2 — I limiti dell'interversione del possesso e le opere di modifica

Il secondo motivo di ricorso investiva proprio i limiti di questa qualificazione: Rupi sosteneva che la propria detenzione si fosse convertita in possesso pieno per effetto dei lavori di ristrutturazione e riparazione eseguiti sull'immobile, unitamente al protratto godimento esclusivo del fabbricato. La Corte ha respinto la censura — dichiarandola in parte inammissibile, per il profilo dell'omesso esame, in

ragione della **doppia conforme** di merito, e nel resto infondata — ribadendo i rigorosi presupposti dell'**interversione del possesso** ex [art. 1141, comma 2, c.c.](#)¹

L'*interversio possessionis*, ha ricordato la Corte, non può derivare da un mero atto di volizione interna del detentore né dal semplice decorso del tempo, ma richiede il compimento di **atti materiali esterni ed inequivoci**, idonei a manifestare in modo non confondibile l'intenzione di possedere esclusivamente *nomine proprio*, e diretti specificamente contro il possessore — cioè contro colui per conto del quale la cosa era detenuta.

Il punto decisivo, nella vicenda in commento, riguardava proprio i lavori di modifica dell'immobile: secondo l'insegnamento richiamato dall'ordinanza, tali interventi non possono essere identificati come un'opposizione inequivocabile al possessore — e dunque non integrano interversione — quando dalla prova assunta non risulti con certezza che siano riferibili all'**iniziativa esclusiva del detentore**. Nel caso di specie non erano state accertate, in fatto, condotte idonee a integrare l'interversione nei termini indicati, sicché la relazione con il bene è rimasta, per l'intero periodo, quella di una detenzione qualificata fondata sul titolo contrattuale.

La disponibilità materiale conseguita dal promissario acquirente resta dunque una **facoltà d'uso accessoria e precaria**, priva di qualsiasi proiezione di diritto reale: il detentore qualificato è consapevole dell'**altruità del bene** e riconosce la signoria del promittente alienante, sicché ogni mutamento della relazione di fatto presuppone il rigoroso assolvimento dell'onere probatorio previsto per l'interversione.

La distinzione tra detenzione qualificata e possesso rileva anche sul piano dei rimedi: il promissario acquirente, pur potendo esperire l'**azione di reintegrazione** ex [art. 1168 c.c.](#) quale detentore autonomo nei confronti dei terzi spoliatori, non gode delle tutele possessorie nei rapporti interni con il promittente venditore, restando sempre subordinato al titolo contrattuale originario. Qualsiasi pretesa di usucapione richiede, pertanto, l'allegazione e la prova puntuale di un atto di interversione esplicito e non equivoco, non potendosi presumere l'*animus domini* dal mero fatto della disponibilità esclusiva delle chiavi o dalla residenza protratta nell'immobile.

03. Efficacia retroattiva della risoluzione e disciplina

delle restituzioni

“L'efficacia retroattiva della risoluzione del preliminare per inadempimento fa venire meno il titolo giustificativo della detenzione, obbligando alla restituzione dell'immobile e alla corresponsione dei frutti civili per il godimento maturato.”

3.1 — La ripetizione dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c.

L'accertamento del **grave inadempimento** di Rupì — il rifiuto, rivelatosi ingiustificato, di procedere alla stipula del definitivo — ha comportato la risoluzione giudiziale del preliminare ai sensi dell'[art. 1453 c.c.](#) Per effetto dell'[art. 1458 c.c.](#), lo scioglimento del vincolo opera retroattivamente fra le parti, travolgendo tutti gli effetti prodotti *medio tempore*, compresi quelli del comodato precario funzionalmente collegato².

Il venir meno della causa giustificatrice delle reciproche attribuzioni patrimoniali attiva, per entrambe le parti, l'ordinario regime della **ripetizione dell'indebito oggettivo** ex [art. 2033 c.c.](#): il promittente venditore deve restituire quanto incassato a titolo di prezzo, maggiorato degli interessi legali; specularmente, il promissario acquirente deve rilasciare l'immobile e, come ha confermato l'ordinanza in commento, corrispondere i frutti per l'anticipato godimento del bene, secondo il principio ormai consolidato per cui l'efficacia retroattiva della risoluzione del preliminare impone a ciascun contraente di restituire le prestazioni ricevute e rimaste prive di causa¹.

3.2 — Natura e quantificazione dell'indennità per i frutti del godimento

Il quarto motivo di ricorso contestava specificamente l'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, invocando la gratuità del comodato ex [art. 1803 c.c.](#): se la detenzione del bene era stata trasferita a titolo di comodato, sosteneva Rupì, nulla sarebbe stato dovuto per l'uso pregresso. La Corte ha respinto l'argomento, chiarendo che la gratuità del comodato opera soltanto nella fase fisiologica di esecuzione del rapporto: una volta risolto il preliminare, la detenzione diviene

retroattivamente priva di causa e l'occupazione, da quel momento, ricade nell'ordinario regime restitutorio.

Sul punto soccorre l'insegnamento, già maturato in una precedente pronuncia della stessa Sezione³, secondo cui l'obbligo del promissario acquirente di corrispondere l'indennità di occupazione rientra fra gli **effetti restitutori** della risoluzione, e non ha natura risarcitoria: non è dunque necessario che il promittente venditore dimostri un danno ulteriore rispetto alla mancata disponibilità del bene, essendo sufficiente il titolo contrattuale venuto meno. L'indennità si quantifica avendo riguardo al **valore locativo di mercato** del bene nell'intervallo compreso fra la consegna e la restituzione, accertato — ove necessario — tramite consulenza tecnica d'ufficio.

Si tratta di una precisazione tutt'altro che formale: distinguere la natura restitutoria da quella risarcitoria dell'indennità significa escludere che il promittente venditore debba provare l'entità del pregiudizio subito, essendo sufficiente accertare l'estensione temporale dell'occupazione priva di titolo; significa, correlativamente, che il promissario acquirente non può opporre l'assenza di un danno effettivo per sottrarsi all'obbligo restitutorio.

Nella vicenda decisa dall'ordinanza n. 449/2026, tale indennità si è cumulata con la condanna alle spese necessarie per il **ripristino dello stato dei luoghi**, dovute in ragione delle modifiche eseguite sull'immobile senza alcuna autorizzazione del promittente venditore: un cumulo che trova fondamento nella diversità dei titoli — l'uno restitutorio, l'altro risarcitorio in senso proprio — e che i giudici di merito hanno riconosciuto senza che il punto formasse oggetto di specifica censura in sede di legittimità.

04. Riflessi applicativi, tutele del promittente venditore e clausole contrattuali

4.1 — Strumenti di presidio preventivo nella redazione del preliminare

Le coordinate ermeneutiche dell'ordinanza n. 449/2026 offrono indicazioni operative utili per la redazione delle **pattuizioni preliminari**. Nelle vendite con consegna anticipata è opportuno che i contraenti qualifichino espressamente la detenzione come precaria, evitando formulazioni che possano alimentare, in sede contenziosa, la tesi di un possesso ad usucapionem, e disciplinino

convenzionalmente l'ammontare dell'indennità dovuta in caso di mancata stipula del definitivo entro il **termine pattuito**.

Tali cautele si affiancano a quelle già segnalate nella nostra [analisi sul reciproco inadempimento nel preliminare ad effetti anticipati](#), dedicata a un'ulteriore vicenda relativa al medesimo schema negoziale, e ne condividono la ratio di fondo: prevenire, con clausole chiare, le incertezze che la consegna anticipata del bene inevitabilmente genera quando il rapporto si incrina.

4.2 — Rapporti tra indennità di occupazione, spese di ripristino e restituzioni

Il caso deciso dalla Corte conferma, sul piano applicativo, che l'indennità di occupazione e il rimborso delle spese di ripristino rispondono a funzioni distinte e non si elidono a vicenda: la prima ristora il mancato godimento del bene da parte del proprietario, la seconda il pregiudizio arrecato alla sua consistenza materiale da opere non autorizzate. Nella vicenda di specie i giudici di merito avevano riconosciuto entrambe le voci, unitamente alla restituzione — maggiorata degli interessi legali — del prezzo versato dal promissario acquirente, realizzando così la **compensazione integrale** delle rispettive posizioni patrimoniali.

In conclusione, la pronuncia consolida un equilibrio di rilevante importanza pratica per il diritto dei contratti: l'immissione anticipata nel bene, per quanto risalente e duratura, non attribuisce al promissario acquirente alcuna prerogativa proprietaria, e lo scioglimento del vincolo per il suo inadempimento ripristina integralmente la pienezza dei diritti del promittente alienante, imponendo la restituzione del bene e dei frutti maturati durante l'occupazione.

Sul piano redazionale, resta comunque consigliabile inserire nel testo del preliminare una **disciplina analitica degli effetti anticipati**, che espliciti il divieto di modifiche non concordate sull'immobile e preveda criteri predeterminati per la liquidazione dell'indennità in caso di risoluzione: soluzioni che non incidono sulla qualificazione giuridica del rapporto, ma riducono il margine di contenzioso sulla sua liquidazione.

L'ordinanza n. 449/2026, letta in questi termini, offre agli interpreti e ai professionisti un utile punto fermo per governare le **patologie del preliminare** con consegna anticipata, confermando che la posizione del promissario acquirente resta, fino al rogito, quella di un detentore qualificato e non di un

possessore, con tutte le conseguenze restitutorie che la risoluzione per inadempimento inevitabilmente comporta.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile • Artt. 1140 (Possesso), 1141 (Mutamento della detenzione in possesso), 1158 (Usucapione dei beni immobili), 1351 (Contratto preliminare)

Codice Civile • Artt. 1398 (Rappresentanza senza poteri), 1399 (Ratifica), 1453 (Risolubilità del contratto per inadempimento), 1458 (Effetti della risoluzione), 1803 (Nozione di comodato), 2033 (Indebito oggettivo)

Codice di Procedura Civile • Artt. 106 (Chiamata in causa per comunanza di causa), 348-bis e 348-ter (Inammissibilità dell'appello e «doppia conforme»), 360 (Motivi di ricorso per cassazione)

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 8 gennaio 2026, n. 449** — Sentenza in commento: il preliminare con consegna anticipata stipulato da un falsus procurator, poi ratificato dal dominus, integra un contratto misto con un comodato precario; la detenzione così acquisita è qualificata e non utile ad usucapire, e l'interversione richiede atti materiali esterni di opposizione riferibili all'iniziativa esclusiva del detentore. La risoluzione per inadempimento del promissario acquirente opera retroattivamente e impone la restituzione del bene e dei frutti civili ex artt. 1458 e 2033 c.c. Esito: rigetta il ricorso in tutti e quattro i motivi. Punto: motivi 2 e 4 (§§ 3.1 e 5.1). ↑
2. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 5 marzo 2024, n. 5891** — Il preliminare con consegna anticipata è un negozio misto o innominato, dato dalla fusione delle cause del preliminare di compravendita e del comodato precario, disciplinato dalle norme del contratto prevalente; la risoluzione retroattiva travolge anche il comodato collegato e impone al promissario acquirente la restituzione del bene e dei frutti ex art. 2033 c.c., senza che l'obbligo assuma natura risarcitoria. Esito:

inammissibile il ricorso, ex art. 360-bis c.p.c., perché conforme all'orientamento consolidato. Punto: §§ 7-10. ↑

3. Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Ordinanza 30 novembre 2022, n. 35280 —

L'obbligo del promissario acquirente di corrispondere l'indennità di occupazione dopo la risoluzione del preliminare rientra fra gli effetti restitutori ex art. 2033 c.c. e non ha natura risarcitoria: non occorre provare un danno ulteriore, ed essa si quantifica sul valore locativo di mercato accertato tramite CTU per l'intero periodo di disponibilità del bene. Esito: rigetta il ricorso. Punto: primo e secondo motivo (esame congiunto). ↑



Paola De Virgiliis

Si occupa di appalti pubblici e contrattualistica pubblica. Per Metodo Giuridico cura l'analisi della disciplina dei contratti pubblici e della relativa giurisprudenza amministrativa.