

Risoluzione del preliminare e quantificazione del danno definitivo

Esecuzione in forma specifica, limiti oggettivi del giudicato, interruzione della prescrizione e liquidazione per equivalente nell'ordinanza Cass. n. 17523/2026

Bruno Taverniti Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 24 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 24 agosto 2026: La Suprema Corte di Cassazione fa chiarezza sui criteri di quantificazione del danno da risoluzione del preliminare, stabilendo l'efficacia permanente dell'interruzione della prescrizione ex art. 2945 c.c. e l'insussistenza di preclusioni da giudicato rispetto alla pregressa azione costitutiva.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina l'ordinanza n. 17523/2026 della Corte di Cassazione in tema di risoluzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare e risarcimento del danno per inadempimento definitivo. I giudici di legittimità affrontano i nodi relativi all'efficacia interruttiva della prescrizione e ai limiti oggettivi del giudicato allorquando la promissaria acquirente, dopo il rigetto dell'azione costitutiva ex art. 2932 c.c. per impossibilità giuridica della prestazione, promuova un autonomo giudizio per ottenere la risoluzione contrattuale e il risarcimento per equivalente. La pronuncia stabilisce che l'atto introduttivo del primo giudizio interrompe permanentemente la prescrizione per tutte le pretese connesse al rapporto negoziale, che tra l'azione di adempimento e quella di risoluzione non sussiste identità di petitum e causa petendi, e che il danno da risoluzione del preliminare va commisurato alla differenza tra il valore venale commerciale dell'immobile al momento dell'inadempimento definitivo e il prezzo concordato.

Abstract (English)

This article examines order no. 17523/2026 delivered by the Italian Supreme Court of Cassation regarding the termination of preliminary real estate contracts and the assessment of compensatory damages for definitive breach of contract. The Court addresses the complex interaction between the tolling of the limitation period and the objective boundaries of res judicata where the prospective purchaser, following the dismissal of a specific performance action under Article 2932 of the Italian

Civil Code due to legal impossibility, files a subsequent lawsuit for contract termination and full compensation. The Court rules that the initial claim permanently interrupts the statutory limitation period under Article 2945 for all derivative claims, that actions for performance and termination do not share identical causes of action, and that damages for preliminary contract termination must equal the difference between the market value of the property at the time of definitive breach and the agreed contractual price.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Efficacia estensiva della prescrizione:** L'azione ex art. 2932 c.c. interrompe la prescrizione in modo continuativo fino al passaggio in giudicato per ogni pretesa risarcitoria connessa.
- **Autonomia strutturale dell'azione di risoluzione:** Il rigetto della domanda di esecuzione specifica non preclude la successiva azione risolutoria, mancando identità di petitum e causa petendi.
- **Danno differenziale da inadempimento:** Il pregiudizio risarcibile equivale al maggior valore venale di mercato acquisito dal bene rispetto al prezzo pattuito nel preliminare.
- **Dies a quo del valore economico:** La quantificazione del danno si ancora al momento in cui l'inadempimento diviene definitivo, con integrale rivalutazione monetaria.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto ex art. 2932 c.c. interrompe il termine di prescrizione con efficacia permanente fino al passaggio in giudicato della sentenza ex artt. 2943 e 2945, secondo comma, c.c., con riguardo a tutti i diritti che scaturiscono dal medesimo rapporto obbligatorio, ivi compreso il diritto al risarcimento del danno derivante dall'inadempimento definitivo. Il giudicato di rigetto della domanda di adempimento coattivo per impossibilità giuridica della prestazione, accompagnata dalla richiesta di risarcimento del danno da mero ritardo, non preclude per violazione del giudicato sostanziale (art. 2909 c.c.) la successiva domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento definitivo e di risarcimento del maggior danno, avendo le due azioni diverso petitum e diversa causa petendi. Il danno da risoluzione del preliminare per mancata conclusione del definitivo per colpa del promittente venditore consiste nella differenza tra il valore venale commerciale dell'immobile al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo e il

prezzo pattuito nel contratto preliminare, con rivalutazione monetaria e interessi compensativi fino alla liquidazione.

01. Introduzione: l'ordinanza Cass. Civ. n. 17523/2026

La **Corte di Cassazione**, Sezione Seconda Civile, con l'**ordinanza n. 17523 del 2 giugno 2026¹**, offre un fondamentale arresto nomofilattico sui rimedi contrattuali esperibili a fronte dell'inadempimento del contratto preliminare di vendita immobiliare. La Suprema Corte affronta organicamente i complessi profili processuali e sostanziali sottesi al **danno da risoluzione del preliminare**, risolvendo il nodo dei rapporti tra il rigetto della domanda di esecuzione specifica ex [art. 2932 c.c.](#) e la successiva introduzione dell'azione risarcitoria per equivalente patrimoniale.

La decisione si segnala per la nitidezza dogmatica con cui delimita i confini oggettivi del **giudicato sostanziale ex art. 2909 c.c.**, escludendo che il passaggio in giudicato della sentenza che dichiara l'impossibilità giuridica del trasferimento coattivo del bene precluda la successiva domanda volta a ottenere la risoluzione per inadempimento imputabile e la riparazione del conseguente nocumento economico subito dall'acquirente.

Sul piano della prescrizione dei diritti patrimoniali, la Corte ribadisce che l'atto di citazione notificato per ottenere l'adempimento contrattuale produce un **effetto interruttivo a carattere permanente** ai sensi dell'[art. 2945, secondo comma, c.c.](#), estendendosi a tutte le facoltà e pretese risarcitorie che traggono origine dal medesimo rapporto obbligatorio fondamentale dedotto in giudizio.

Infine, sul versante della determinazione monetaria del pregiudizio, i giudici di legittimità delineano con rigore la struttura economica del **danno da risoluzione del preliminare**, ancorando la componente risarcitoria alla differenza positiva tra il valore venale commerciale acquisito dal cespite immobiliare all'atto del definitivo inadempimento e il corrispettivo originariamente concordato nel preliminare.

L'arresto si presenta dunque come un punto fermo di assoluta utilità per la pratica giudiziaria e la dottrina civilistica, assicurando che la parte non inadempiente non resti priva di un'effettiva reintegrazione patrimoniale a fronte delle vicende patologiche della promessa di vendita immobiliare.

La ricostruzione operata dal collegio valorizza appieno il principio di conservazione delle azioni risarcitorie, offrendo al giurista chiare linee guida per la corretta impostazione delle strategie difensive

e per la quantificazione delle poste di danno in sede di merito.

02. La vicenda sostanziale e l'esito dei precedenti gradi di giudizio

2.1 — Il preliminare di vendita per l'intero e l'impossibilità dell'esecuzione in forma specifica

La controversia trae origine dalla stipulazione di un contratto preliminare con il quale il promittente venditore si era obbligato ad alienare alla promissaria acquirente la **piena ed esclusiva proprietà di un immobile** composto da terreno e annesso fabbricato. A fronte del mancato adempimento spontaneo dell'obbligo di stipulare il definitivo, la promissaria acquirente conveniva in giudizio il venditore ai sensi dell'[art. 2932 c.c.](#), formulando altresì domanda accessoria di condanna al risarcimento dei danni da ritardo nell'esecuzione della prestazione.

Nel corso di quel giudizio la domanda veniva accolta in primo grado, ma in appello emergeva che il bene non era dei promittenti venditori al momento del preliminare: la Corte d'appello respingeva pertanto il capo costitutivo per **impossibilità giuridica della prestazione**.

Tale statuizione della Corte d'appello passava formalmente in giudicato senza che i giudici avessero in alcun modo esaminato la diversa questione della risoluzione negoziale per **inadempimento definitivo del dante causa**, precluso dalla natura stessa della domanda principale di esecuzione specifica all'epoca proposta.

L'acquirente si trovava così nella paradossale condizione di aver subito l'inadempimento della controparte senza poter ottenere né il bene promesso né una tutela risarcitoria commisurata al reale valore dell'operazione economica sfumata.

2.2 — La seconda azione risarcitoria e gli errori di qualificazione della Corte d'appello

Preso atto dell'insuperabile impossibilità di conseguire l'acquisto coattivo della proprietà, la promissaria acquirente instaurava un **secondo e autonomo giudizio** nei confronti degli eredi del promittente

venditore, domandando la **risoluzione giudiziale del preliminare per grave inadempimento** ai sensi dell'[art. 1453 c.c.](#) e la condanna dei convenuti al risarcimento dell'integrale pregiudizio patrimoniale sofferto per la perdita definitiva del bene.

Costituitisi in giudizio, i convenuti eccepivano la **preclusione da giudicato** formatasi sulla precedente sentenza e la **maturata prescrizione decennale** del diritto azionato. Il Tribunale escludeva la prescrizione, ma la Corte d'appello di Catania accoglieva tali eccezioni, ritenendo che la domanda di risarcimento del maggior danno dovesse ritenersi implicitamente coperta dal rigetto della prima azione e che il decorso del tempo avesse estinto ogni facoltà di tutela risarcitoria.

La Corte territoriale incorreva così in un macroscopico errore di diritto, equiparando il danno accessorio da ritardo nell'adempimento al **danno da risoluzione del preliminare** per inadempimento definitivo, e negando ingiustificatamente l'effetto interruttivo permanente prodotto dalla domanda ex art. 2932 c.c.

I giudici d'appello omettevano di considerare che la prima domanda di ristoro era fisiologicamente accessoria alla richiesta di trasferimento coattivo del bene, e come tale non poteva in alcun modo precludere il risarcimento sostitutivo derivante dall'accertata impossibilità di conseguire il risultato traslativo.

03. I limiti oggettivi del giudicato sostanziale tra adempimento coattivo e risoluzione

3.1 — Eterogeneità di petitum e causa petendi tra danno da ritardo e danno definitivo

Nell'accogliere il ricorso di legittimità, la Seconda Sezione opera una rigorosa ricognizione dei **limiti oggettivi della cosa giudicata** ex [art. 2909 c.c.](#) Il giudicato sostanziale copre esclusivamente il dedotto e il deducibile con riguardo alla specifica situazione giuridica soggettiva azionata, presupponendo la perfetta identità di soggetti, *petitum* e *causa petendi*.

Tra l'azione di esecuzione specifica del preliminare e l'azione di risoluzione contrattuale per inadempimento non sussiste alcuna coincidenza oggettiva. Come evidenziato dalla giurisprudenza di

legittimità¹, il risarcimento cumulato con l'azione di adempimento coattivo mira a procurare al creditore le **utilità dirette che sarebbero scaturite dalla piena attuazione del negozio** (interesse contrattuale positivo), ristorando il mero ritardo nell'acquisto del bene.

Al contrario, il risarcimento conseguente alla declaratoria di risoluzione contrattuale ex art. 1453 c.c. ha natura sostitutiva ed è diretto a reintegrare il patrimonio della parte non inadempiente ponendola nella **medesima situazione economica e patrimoniale** in cui si sarebbe trovata se il vincolo obbligatorio non fosse mai stato assunto, compensando la perdita definitiva del valore del bene promesso in vendita. L'eterogeneità ontologica dei due rimedi esclude in radice qualsiasi preclusione processuale.

Non può dunque invocarsi il principio del giudicato implicito per negare l'ammissibilità di una domanda risarcitoria che trova la sua ragion d'essere proprio nell'accertata infattibilità della prestazione originaria.

3.2 — L'effetto interruttivo permanente della prescrizione ex artt. 2943 e 2945 c.c.

In ordine all'eccezione di prescrizione, la Suprema Corte riafferma il principio di sistema secondo cui l'atto di citazione iniziale produce un **effetto interruttivo a efficacia permanente** fino al passaggio in giudicato della sentenza che definisce il processo, ai sensi del combinato disposto degli [artt. 2943 e 2945 c.c.](#)

Tale effetto sospensivo-interruttivo non si esaurisce nel diritto specificamente azionato in via principale, ma si estende a tutti i **diritti, facoltà e azioni subordinate o consequenziali** che si trovino in una relazione di necessaria causalità o dipendenza logico-giuridica con il medesimo rapporto obbligatorio fondamentale dedotto in giudizio.

Pertanto, fintanto che pende il giudizio introdotto con l'azione ex art. 2932 c.c., il decorso della prescrizione per far valere il **danno da risoluzione del preliminare** rimane integralmente sospeso, iniziando a decorrere il nuovo termine decennale soltanto dal momento in cui passa formalmente in giudicato la sentenza di rigetto della domanda costitutiva.

Questa lettura sistematica evita che i tempi fisiologici della giustizia civile si traducano in una sostanziale denegata giustizia a danno della parte adempiente, tutelando la continuità dell'azione risarcitoria promossa in sede di rinvio.

04. Il quadro normativo e gli orientamenti di legittimità a confronto

La regolamentazione delle conseguenze dell'inadempimento del contratto preliminare si articola tra le norme generali sulle obbligazioni ([artt. 1218 e 1223 c.c.](#)), le regole speciali sui contratti sinallagmatici ([art. 1453 c.c.](#)) e gli istituti della ripetizione dell'indebito ([art. 2033 c.c.](#)).

Tale assetto si coordina con i principi già esaminati in materia di esecuzione del preliminare ad effetti anticipati (cfr. [Preliminare a effetti anticipati e reciproco inadempimento^{D1}](#)) e sul regime della caparra (cfr. [Ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare^{D2}](#)). La seguente tabella sintetizza il quadro giurisprudenziale di riferimento.

Pronuncia Giudiziaria	Materia e Oggetto	Principio Sancito
Cass. n. 17523/2026	ACCOLTO Risoluzione preliminare e quantificazione danno	Il risarcimento definitivo è pari al differenziale tra valore venale di mercato e prezzo pattuito.
Cass. civ. Sez. II n. 15814/2008²	CONFORME Funzione riparatoria e danno emergente	La responsabilità contrattuale ha funzione compensativa e non punitiva dell'effettivo pregiudizio.
Cass. n. 8573/2026³	CONFORME Risoluzione giudiziale e restituzione caparra	La risoluzione impone la restituzione dell'acconto/caparra a titolo di indebito ex art. 2033 c.c.
Cass. n. 3244/2026⁴	CONFORME Rigore probatorio del danno da mancata rivendita	Il lucro cessante da mancata alienazione a terzi esige la prova scritta di offerte formali.

05. I criteri di quantificazione e liquidazione del

danno da risoluzione del preliminare

5.1 — Differenziale di valore venale dell'immobile versus prezzo contrattuale pattuito

Il profilo di massimo interesse dogmatico e applicativo dell'ordinanza risiede nella puntualizzazione delle voci che compongono il **danno da risoluzione del preliminare** per inadempimento imputabile al promittente venditore¹.

La Corte di Cassazione chiarisce che la mancata acquisizione del bene promesso in vendita genera un **danno patrimoniale effettivo e risarcibile per equivalente**, parametrato all'incremento di valore commerciale che il cespite ha registrato rispetto al prezzo convenuto nel preliminare. Il pregiudizio è costituito dalla differenza tra:

- **Valore venale commerciale dell'immobile:** accertato mediante consulenza tecnica d'ufficio con riferimento al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo;
- **Prezzo pattuito nel preliminare:** ossia l'esborso contrattuale che la promissaria acquirente avrebbe dovuto sostenere per perfezionare il trasferimento di proprietà.

« **Nel preliminare immobiliare, il danno da risoluzione definitiva coincide con il differenziale tra il maggior valore venale del bene e il prezzo concordato.** »

Ove tale differenziale risulti positivo, la somma corrispondente rappresenta la perdita dell'incremento patrimoniale che sarebbe entrato nella sfera giuridica dell'acquirente, costituendo un **danno emergente per equivalente** che deve essere integralmente ristorato dal debitore inadempiente.

La quantificazione prescinde dalla circostanza che l'acquirente avesse o meno già intavolato trattative per rivendere l'immobile a terzi, trattandosi di un **valore economico oggettivo** insito nella perdita definitiva del bene entrato virtualmente nel suo patrimonio per effetto del **vincolo contrattuale inadempito**.

5.2 — Individuazione del momento determinativo dell'inadempimento definitivo e rivalutazione

Un passaggio cruciale dell'ordinanza concerne l'esatta individuazione del *dies a quo* per la stima del valore venale del cespite. La Corte precisa che il valore dell'immobile non va calcolato alla data originaria di stipula del preliminare, bensì al **momento in cui l'inadempimento diviene definitivo**.

Nelle ipotesi in cui sia stata preliminarmente instaurata un'azione di adempimento coattivo ex art. 2932 c.c., tale momento coincide temporalmente con il **passaggio in giudicato della sentenza** che accerta l'impossibilità giuridica o materiale dell'esecuzione in forma specifica del contratto, poiché è soltanto in quel frangente che si consuma la **definitiva dissoluzione del vincolo traslativo**.

Trattandosi di un **debito di valore** e non di valuta, l'importo differenziale così determinato all'epoca dell'inadempimento definitivo deve essere rivalutato secondo gli **indici ISTAT del costo della vita** fino alla data della decisione giudiziale di liquidazione, con aggiunta degli **interessi compensativi** per il mancato godimento tempestivo dell'equivalente pecuniario.

In tal modo viene neutralizzato il rischio che la **svalutazione monetaria** o le oscillazioni del mercato immobiliare riducano il valore reale del risarcimento spettante alla parte adempiente.

5.3 — Funzione compensativa della responsabilità contrattuale e divieto di arricchimento

La pronuncia in rassegna si conforma rigorosamente ai principi sanciti da Cass. civ., Sez. II, n. 15814/2008² in ordine alla natura della **responsabilità contrattuale nell'ordinamento civile italiano**.

Il risarcimento del danno assolve a una funzione esclusivamente compensativa e reintegrativa, rimanendo estranea al nostro sistema ogni declinazione punitiva o sanzionatoria. Ne discende che la liquidazione del **danno da risoluzione del preliminare** non può mai condurre a un arricchimento senza causa del creditore, dovendosi detrarre dal risarcimento le spese vive e gli oneri fiscali che l'acquirente avrebbe comunque dovuto sostenere per perfezionare il rogito notarile.

Al contempo, ove siano stati versati acconti sul prezzo o somme a titolo di caparra confirmatoria, la pronuncia di risoluzione contrattuale impone la loro integrale restituzione ai sensi dell'[art. 2033 c.c.](#)³, cumulandosi la pretesa restitutoria con quella risarcitoria differenziale.

Resta ferma l'inammissibilità di pretese speculative legate a ipotetici lucri cessanti privi del necessario supporto probatorio documentale, come ribadito dalla giurisprudenza di legittimità sul rigore probatorio dei preliminari a terzi⁴.

06. Considerazioni conclusive e indicazioni operative per il contenzioso immobiliare

L'ordinanza n. 17523/2026 della Suprema Corte¹ apporta un contributo ermeneutico di straordinaria rilevanza teorico-pratica, spazzando via interpretazioni formalistiche che penalizzavano ingiustamente i promissari acquirenti vittime dell'inadempimento altrui.

Sotto il profilo della strategia processuale, la decisione offre un percorso sicuro per il difensore: qualora l'azione costitutiva ex art. 2932 c.c. si infranga contro l'impossibilità giuridica del trasferimento, la parte adempiente conserva intatta la facoltà di agire in un secondo momento per la risoluzione e il risarcimento del **danno da risoluzione del preliminare**, senza temere eccezioni di giudicato o decadenze prescrizionali maturate nelle more del primo processo.

Sul piano sostanziale e probatorio, l'ancoraggio del risarcimento alla perizia sul valore venale dell'immobile al momento dell'inadempimento definitivo assicura che il pregiudizio economico venga quantificato in modo oggettivo, al riparo da speculazioni ma con la garanzia di una totale reintegrazione dell'investimento immobiliare sfumato per colpa dell'alienante.

In conclusione, la pronuncia riafferma la centralità del principio di effettività della tutela contrattuale, consolidando un quadro di regole chiare e coerenti a presidio della certezza dei traffici giuridici immobiliari.

Gli operatori del settore e i professionisti legali dispongono oggi di un canone ermeneutico solido e vincolante per guidare le scelte negoziali e processuali nelle complesse dinamiche delle compravendite immobiliari.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile — Artt. 1218, 1223 (responsabilità contrattuale e quantificazione del danno).

Codice Civile — Artt. 1351, 1453 (forma del preliminare e risoluzione per inadempimento).

Codice Civile — Artt. 2033, 2909, 2932 (indebito oggettivo, cosa giudicata ed esecuzione specifica).

Codice Civile — Artt. 2943, 2945 (interruzione ed efficacia permanente della prescrizione).

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 2 giugno 2026, n. 17523** — L'azione ex art. 2932 c.c. interrompe permanentemente la prescrizione per il danno da inadempimento definitivo, e il rigetto non preclude la risoluzione per equivalente.
2. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, sentenza 12 giugno 2008, n. 15814** — Funzione riparatoria e compensativa della responsabilità contrattuale e divieto di arricchimenti indebiti.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 6 aprile 2026, n. 8573** — Risoluzione giudiziale del preliminare, perdita di causa delle attribuzioni patrimoniali e restituzione della caparra ex art. 2033 c.c.
4. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, ordinanza 13 febbraio 2026, n. 3244** — Rigore probatorio nella dimostrazione del danno da lucro cessante per mancata rivendita a terzi in sede di risoluzione del preliminare.

Dottrina richiamata

- D1. **Metodo Giuridico, Preliminare a effetti anticipati e reciproco inadempimento**. Studio sistematico sulla risoluzione per inadempimento e sulla disciplina delle restituzioni contrattuali.

D2. Metodo Giuridico, *Ritenzione della caparra confirmatoria nel preliminare*. Analisi comparativa tra recesso contrattuale e azione di risoluzione con risarcimento del maggior danno.



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.