



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

n. 20459/2021 R.G.

Cron.

Rep.

A.C. 12 febbraio 2026

Composta dagli Illustri Signori Magistrati:

dott. Giuseppe GRASSO - Presidente -
dott.ssa Tiziana MACCARRONE - Consigliere -
dott. Davide DE GIORGIO - Consigliere -
dott. Cesare TRAPUZZANO - Consigliere -
dott. Francesco GRAZIANO - Consigliere Rel./Est. -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

OGGETTO: Compravendita di beni immobili - Vizi - Risarcimento danni.

sul ricorso (iscritto al n. 20459/2021 R.G.) proposto da:

RE.. s.r.l., rappresentata e difesa dagli avv. ti Filippo e Sabrina ed elettivamente domiciliata presso gli indirizzi p.e.c. dei predetti difensori;

- *ricorrente* -

contro

ANDREA, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo ed elettivamente domiciliato presso l'indirizzo p.e.c. di quest'ultimo;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. /2021, pubblicata il 6 aprile 2021;

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 12 febbraio 2026, dal Consigliere relatore dott. Francesco Graziano;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c.;

FATTI DI CAUSA

1.- Andrea convenne in giudizio, dinanzi al Tribunale di , la società RE.TE. s.r.l.

A sostegno della domanda, sostenne che: aveva acquistato dalla stessa, in data 28 marzo 2007, un immobile ad uso abitazione sito in Nardi





(M), frazione ; in data 21 gennaio 2009, aveva ricevuto la notificazione, da parte del Comune di (MS), dell'annullamento delle certificazioni di abitabilità e di agibilità; tali certificazioni erano state rilasciate sulla base delle attestazioni di agibilità presentate dall'ing. Graziano direttore dei lavori; l'annullamento delle certificazioni era dovuto alla mancata realizzazione, da parte della società convenuta, delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione stipulata da detta società con il Comune di L, nonché per l'omesso completamento delle opere di cui all'art. 21 del capitolato lavori; l'immobile compravenduto era, dunque, in parte incompleto e in parte presentava vizi di costruzione, tanto che, a tutela delle proprie ragioni di credito, lo stesso istante aveva ottenuto provvedimento di sequestro conservativo.

Sulla base di tali allegazioni, Andrea chiese pertanto la risoluzione del contratto di compravendita e la condanna della società convenuta al risarcimento dei danni.

La convenuta si costituì tardivamente contestando gli avversi assunti, eccependo la decadenza e la prescrizione della domanda risarcitoria e chiedendo il rigetto della domanda avversa.

Il Tribunale di con sentenza non definitiva rigettò le eccezioni di decadenza e prescrizione della domanda risarcitoria, evidenziando al contempo che l'attore, all'udienza di precisazione delle conclusioni, aveva implicitamente abbandonato la domanda di risoluzione del contratto di compravendita, non avendola espressamente riproposta, e rimise la causa in istruttoria, onde accertare la sussistenza dei vizi o del difetto delle qualità promesse del bene venduto tramite l'espletamento di una c.t.u., evidenziando che tale consulenza, in ragione delle specifiche cognizioni richieste per gli accertamenti da compiere, assumeva natura "percipiente" e pertanto, fonte di prova utilizzabile ai fini della decisione.

All'esito dell'espletata istruttoria, il Tribunale di , con la sentenza definitiva n. /2018, rilevò che dalle precise e condivisibili risultanze





della c.t.u. espletata erano emersi i gravi vizi e il difetto delle qualità promesse nell'immobile in questione.

In particolare, furono riscontrati: - la disgregazione del massetto di posa dello scivolo di accesso al locale interrato; - macchie di umidità del muro interno; - errata impermeabilizzazione del marciapiede esterno; - fatiscenza degli intonaci del muro esterno; - mancanza di corrimano nella scala che collegava il piano terra a quello interrato; - mancanza di parapetto e corrimano nella scala di collegamento del piano terra al primo piano; - difetti di centinature dei telai delle finestre. Infine, si accertò che la stanza indicata come studio presentava una superficie pari a mq. 7,30 e, in quanto tale, non poteva esser destinata a detta funzione e doveva esser riqualficata come ripostiglio e che, fino al completamento delle opere esterne previste dalla convenzione di lottizzazione, l'immobile risultava privo del certificato di agibilità.

Il Tribunale evidenziò che, secondo quanto stimato dall'ausiliario, a oltre dieci anni dalla vendita, vi era un significativo deprezzamento del valore dell'immobile da ritenersi pari al 35% del prezzo di acquisto di € 184.250,00, per cui ritenne che la misura del danno patito da Andrea era quantificabile nell'importo corrispondente alla differenza tra il prezzo di acquisto ed il valore del bene in considerazione dei vizi e mancanze, stimato in €. 119.762,50, differenza pari ad €. 64.487,50.

Trattandosi di debito di valore su detto importo, di anno in anno rivalutato, dovevano esser calcolati gli interessi legali, per cui la somma spettante all'attore al 31 dicembre 2017, era risultata pari a €. 86.382,26.

Di conseguenza, il giudice di prime cure condannò la RE.TE. s.r.l. a corrispondere a Andrea, a titolo di risarcimento del danno, la complessiva somma di €. 86.382,26, oltre gli interessi legali maturati e maturandi dal 31 dicembre 2017 al saldo, nonché alle spese di lite, ponendo a carico della convenuta anche le spese di c.t.u.

2.- La società RE.TE. S.r.l. ha proposto appello sia avverso la sentenza definitiva che nei confronti di quella non definitiva.





A sostegno della proposta impugnazione ha dedotto: 1) con riguardo alla sentenza non definitiva, la nullità in punto ammissione di c.t.u., poiché attraverso quest'ultima il giudice di prime cure avrebbe supplito all'onere probatorio gravante a carico dell'attore che, peraltro, in sede di precisazione delle conclusioni, non aveva più chiesto l'espletamento della c.t.u., così implicitamente rinunciando a detta istanza istruttoria; 2) con riguardo alla sentenza definitiva, la nullità di essa in quanto fondata su fatti e circostanze accertati mediante c.t.u., benché non potessero formare oggetto di quest'ultima, alla quale peraltro l'attore aveva anche implicitamente rinunciato; 3) ultrapetizione, in quanto la sentenza definitiva si era pronunciata anche su danni che esulavano dal tema di indagine definito in relazione agli artt. 1494 e 1497 c.c. (vizi del bene venduto e difetto delle qualità promesse).

Inoltre, l'appellante ha sostenuto che sarebbe intervenuto un accordo col , secondo il quale il danno andava quantificato in €. 26.200,00. Pertanto, ha chiesto, in via subordinata, di liquidare a favore del predetto tale importo complessivo. Alcun ulteriore danno, in relazione al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione sarebbe stato riconoscibile in favore di Andrea, non avendone questi fatto richiesta. Il Tribunale, condannando la RE.TE. S.r.l. al pagamento di una somma superiore, avrebbe perciò violato l'art. 112 c.p.c., incorrendo in un vizio di ultra petizione.

3.- La Corte d'appello di , con la sentenza impugnata, ha rigettato l'appello.

Ha osservato anzitutto che la c.t.u. rientra nei poteri discrezionali del giudice, cosicché anche qualora l'attore non avesse insistito nella relativa istanza, in sede di precisazione delle conclusioni, il giudice di prime cure aveva il potere di disporre tale consulenza. Né l'attore aveva ommesso di allegare puntualmente i fatti costitutivi del proprio diritto sia in citazione che tramite una precisa ricostruzione e quantificazione dei danni attraverso una consulenza tecnica di parte. Si era trattato, dunque, di c.t.u. percipiente.





Correttamente inoltre il giudice di primo grado aveva esteso il quesito all'ausiliario, anche al fine di verificare la conformità urbanistica del bene, i costi per l'urbanizzazione primaria, l'incidenza dei vizi costruttivi, della mancanza delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e della sussistenza di un vano progettato e venduto come locale adibito a studio/camera, in realtà, in mancanza della superficie minima necessaria per legge. Senza contare, poi, che il quesito non era stato contestato dalla difesa della società appellante.

Nemmeno vi era stata alcuna pronuncia ultra petita nella sentenza gravata. L'appellante aveva sostenuto che l'attore non aveva chiesto alcun risarcimento del danno discendente dalla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tuttavia, dal tenore dell'atto di citazione in primo grado era emerso il contrario, giacché il provvedimento amministrativo di revoca era diretta promanazione dell'accertata mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come previste nella convenzione stipulata da RE.TE. S.r.l. con il Comune di Li (MS), per la realizzazione del complesso immobiliare di cui fa parte la proprietà di Andrea.

Infine, la Corte distrettuale ha rilevato che, nella citazione introduttiva del giudizio di primo grado, Andrea aveva quantificato i danni patiti in €. 70.688,22, oltre agli esborsi necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché ai danni diretti ed indiretti.

Né risultava che le parti avessero transatto la controversia, cosicché gli assunti dell'appellante circa il preteso accordo per un risarcimento pari ad €. 26.200,00, erano privi di riscontro e di pregio, avendo la difesa di , all'udienza di precisazione delle conclusioni del 14 novembre 2017 insistito per la liquidazione del danno nella misura riportata nell'atto introduttivo del giudizio.

4.- Avverso tale sentenza, la società RE.TE. S.r.l. propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

5.- Andrea resiste con controricorso.

6.- Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative ex art. 380-bis.1. c.p.c.





RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo, la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1492 c.c.

Sostiene, al riguardo, che la Corte d'Appello ha condiviso la decisione del Tribunale di secondo cui Andrea avrebbe abbandonato la domanda di risoluzione contrattuale espressamente avanzata in atto di citazione, non avendola riproposta in occasione della prima precisazione, procedendo in seguito alla determinazione e alla liquidazione a favore dell'attore della riduzione del prezzo di acquisto.

Con tale decisione il Tribunale, però, sarebbe incorso in un insuperabile errore determinato dalla violazione dell'art. 1492 c.c., per il quale, prevista per il compratore la possibilità di richiedere alternativamente la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, una volta che dallo stesso viene giudizialmente effettuata la scelta, questa è da considerarsi irrevocabile.

2.- La censura risulta palesemente inammissibile, in quanto concernente un profilo non fatto valere in appello e, dunque, del tutto nuovo.

È noto, infatti, che i motivi del ricorso per cassazione devono investire questioni che abbiano formato oggetto del *thema decidendum* del giudizio di secondo grado, come fissato dalle impugnazioni e dalle richieste delle parti: in particolare, non possono riguardare nuove questioni di diritto se esse postulano indagini ed accertamenti in fatto non compiuti dal giudice del merito ed esorbitanti dai limiti funzionali del giudizio di legittimità (Cass. civ., Sez. 2, ordinanza n. 2038 del 24 gennaio 2019).

Pertanto, come chiarito da questa Corte, qualora con il ricorso per cassazione siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, è onere della parte ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta loro deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche, in ossequio al principio di specificità del motivo, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla S.C. di controllare





“*ex actis*” la veridicità di tale asserzione prima di esaminare il merito della suddetta questione (cfr., in tal senso ed *ex multis*, Cass. civ., Sez. T, ordinanza n. 3473 dell’11 febbraio 2025).

Orbene, con espresso riguardo alla fattispecie in esame la ricorrente non si è peritata di indicare, in maniera specifica e, cioè, mediante la riproduzione in ricorso dei corrispondenti passi dei propri scritti difensivi, come abbia rappresentato la questione di cui si tratta (e, cioè, l’irrevocabilità della scelta in favore della risoluzione ex art. 1492 c.c., operata dall’attore Andrea nell’ambito del giudizio di primo grado) al giudice dell’appello.

Peraltro, dalla sentenza impugnata risulta chiaramente come, in favore dell’originario attore Andrea, fosse stato riconosciuto l’importo accertato dalla sentenza di primo grado, non già a titolo di riduzione del prezzo, bensì a titolo di risarcimento del danno subito a seguito dei vizi riscontrati e acclarati a carico dell’immobile acquistato dal predetto.

In tal senso, dunque, la censura non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata che, in concreto, null’altro ha fatto che realizzare una corretta applicazione del principio, più volte affermato da questa Corte, secondo cui l’azione di risarcimento dei danni proposta dall’acquirente ex art. 1494 c.c., sul presupposto dell’inadempimento dovuto alla colpa del venditore, consistente nell’omissione della diligenza necessaria a scongiurare l’eventuale presenza di vizi nella cosa, può estendersi a tutti i danni subiti dall’acquirente medesimo e, dunque, non solo a quelli relativi alle spese necessarie per l’eliminazione dei vizi accertati, ma anche a quelli inerenti alla mancata o parziale utilizzazione della cosa, o al lucro cessante per la mancata rivendita del bene; ne discende che tale azione si rende ammissibile in alternativa, ovvero cumulativamente, rispetto alle azioni di adempimento in forma specifica del contratto, di riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto medesimo (Cass. civ., Sez. 2, ordinanza n. 14986 del 28 maggio 2021; Cass. civ., Sez. 2, sentenza n. 26852 del 29 novembre 2013).





3.- Con il secondo motivo, la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., la violazione degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c., per «*contraddittoria ed errata valutazione di circostanze analoghe, sia in fatto che in diritto*».

Sostiene che il Tribunale, pur avendo reputata rinunciata la domanda di risoluzione per mancata riproposizione in sede di precisazione delle conclusioni, non avrebbe però fatto altrettanto con la c.t.u., ancorché anch'essa non fosse stata richiesta in tale sede.

4.- Con il terzo motivo, la società ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto il supplemento di c.t.u. sarebbe stato disposto dal giudice di prime cure in ordine a circostanze esulanti dall'oggetto della controversia.

5.- Le predette censure, senz'altro suscettibili di essere scrutinate congiuntamente in quanto attinenti entrambe a profili relativi alla c.t.u., sono infondate, giacché: 1) quella sviluppata con il secondo motivo ha radicalmente trascurato di considerare che la c.t.u. è stata disposta, quale consulenza di tipo percipiente, al fine di verificare e quantificare i danni subiti da Andrea, cosicché essa risulta essere stata funzionale alla domanda risarcitoria e non già a quella di risoluzione; 2) quella sviluppata con il terzo motivo, non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, la quale ha espressamente chiarito che il supplemento di consulenza doveva reputarsi pienamente legittimo (al fine di verificare la conformità urbanistica del bene, i costi per l'urbanizzazione primaria, l'incidenza dei vizi costruttivi, della mancanza delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e della sussistenza di un vano progettato e venduto come locale adibito a studio/camera, in realtà, in mancanza della superficie minima necessaria per legge) e che l'odierna ricorrente, peraltro, in primo grado, nemmeno si era premurata di sollevare alcuna contestazione con riguardo a tale supplemento.

Del resto, costituisce ormai *ius receptum* l'affermazione secondo cui, in tema di consulenza tecnica d'ufficio, il giudice può affidare all'ausiliario non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti





(consulenza deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulenza percipiente) e, in tal caso, è necessario e sufficiente che la parte allegghi il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che il suo accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche (Cass. civ., Sez. 2, sentenza n. 4301 del 25 febbraio 2026).

6.- In conclusione, alla stregua delle considerazioni finora sviluppate il ricorso deve essere respinto e la società ricorrente condannata al pagamento delle spese del presente giudizio di legittimità, nella misura liquidata in dispositivo.

7.- Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di cassazione

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi €. 6.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 12 febbraio 2026.

Il Presidente

Giuseppe Grasso

