REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Presidente

Dott. DAVIDE DE GIORGIO - Consigliere

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere

Dott. CESARE TRAPUZZANO - Consigliere

Dott. REMO CAPONI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

[*OMISSIS*], rappresentata e difesa dall'avvocato **[*OMISSIS*]** unitamente agli avvocati **[*OMISSIS*]**, **[*OMISSIS*]**;

ricorrente

contro

[*OMISSIS*] S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato **[*OMISSIS*]** unitamente agli avvocati **[*OMISSIS*]**, **[*OMISSIS*]**;

controricorrente

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Venezia depositata il 03/03/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/07/2026 dal Consigliere LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. **[*OMISSIS*]**, titolare di impresa individuale, conveniva avanti al Tribunale di Padova la società **[*OMISSIS*]** s.a.s., chiedendo, ai sensi dell'art. 2932 c.c., il trasferimento della proprietà di un immobile (capannone ad uso artigianale) oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato il 27 dicembre 2005, deducendo l'inadempimento della promittente venditrice.

Chiedeva altresì il risarcimento dei danni e l'accertamento della nullità o inefficacia del contestuale contratto di locazione.

L'attrice esponeva che il prezzo era stato determinato in euro 405.000, di cui euro 150.000 già corrisposti a titolo di caparra, mentre il saldo doveva essere versato al momento del rogito, fissato per il gennaio 2008; nelle more, le parti avevano stipulato un contratto di locazione per consentire l'anticipata immissione nel "possesso" dell'immobile, con imputazione dei canoni al prezzo. Alla data fissata per la stipula (8 gennaio 2008) era insorta controversia circa la debenza degli interessi sul saldo prezzo; nondimeno, l'attrice si dichiarava disponibile a corrisponderli, ma la società convenuta si rifiutava di stipulare il definitivo, reputando risolto il preliminare per inadempimento della controparte.

2. Si costituiva in giudizio **[*OMISSIS*]** s.a.s., contestando le domande attoree e deducendo la legittimità dell'avvalimento della clausola risolutiva espressa prevista nel preliminare, per il rifiuto dell'acquirente di corrispondere gli interessi; chiedeva, in via riconvenzionale, di trattenere le somme percepite e di ottenere il risarcimento dei danni.

3. Il Tribunale di Padova accoglieva la domanda *ex* art. 2932 c.c., ritenendo inadempiente la società convenuta, disponendo il trasferimento dell'immobile e subordinandolo al pagamento di un saldo prezzo determinato in misura inferiore a quello contrattuale.

4. Avverso tale decisione proponeva appello **[*OMISSIS*]** s.a.s., deducendo, tra l'altro, vizio di motivazione, ultrapetizione e violazione dell'art. 2932 c.c., nonché errata valutazione delle prove e legittima operatività della clausola risolutiva espressa.

5. Si costituiva **[*OMISSIS*]** resistendo al gravame e proponeva appello incidentale per l'omessa pronuncia sulle domande risarcitorie e sul dedotto collegamento tra preliminare e contratto di locazione.

6. La Corte d'Appello accoglieva parzialmente l'appello principale e rigettava l'appello incidentale.

La Corte territoriale riteneva corretta la decisione di primo grado nella parte in cui aveva attribuito alla società appellante la responsabilità della mancata stipulazione del contratto definitivo, risultando dall'istruttoria che il rogito non aveva avuto luogo per il rifiuto del rappresentante della promittente venditrice, nonostante la disponibilità dell'acquirente a procedere alla stipula anche mediante corresponsione degli interessi. Di conseguenza non poteva ritenersi giustificata l'invocata efficacia della clausola risolutiva espressa, difettando un inadempimento imputabile alla promissaria acquirente.

Sicché doveva accogliersi la domanda di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c., essendo implicita nell'azione l'offerta della controprestazione, essendo il pagamento del prezzo previsto contestualmente alla stipula del contratto definitivo.

Risultavano, invece, fondati i motivi di gravame concernenti la determinazione del saldo prezzo, avendo il primo giudice violato il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato mediante una rideterminazione del corrispettivo non richiesta dalla parte.

La **[*OMISSIS*]**, con l'atto di citazione, aveva chiesto che venisse disposto *ex* art. 2932 c.c. il trasferimento in proprietà a suo favore dell'immobile «al completamento di pagamento del quale l'attrice provvederà contestualmente al suddetto trasferimento di proprietà». Anche nella parte

espositiva dell'atto non vi era alcun riferimento a ragioni in fatto e/o in diritto che potessero condurre a una revisione al ribasso del saldo prezzo.

Nell'atto introduttivo si proponeva, invece, domanda risarcitoria per inadempimento della controparte, oltre che domanda di nullità o risoluzione del contratto di locazione datato 27.12.2005, sempre intercorso tra le parti in causa e, in via subordinata, l'accertamento della legittimità dell'eccezione di inadempimento da parte della **[*OMISSIS*]**, «la quale non intendeva corrispondere da febbraio 2008 il canone di locazione previsto nel e dal contratto di locazione 27.12.2005, essendosi **[*OMISSIS*]** sas rifiutata di contrarre il definitivo di compravendita».

Pertanto la domanda della **[*OMISSIS*]**, rispetto al preliminare di compravendita, era quella di ottenere l'esecuzione in forma specifica del medesimo preliminare sottoscritto tra le parti in data 27.12.2005, secondo quanto ivi stabilito, e non risultava proposta domanda di riduzione e/o modifica del prezzo pattuito nel preliminare, né tantomeno di restituzione, condanna e/o compensazione con ulteriori importi percepiti dalla convenuta o con eventuali crediti maturati dalla medesima in virtù del contenzioso in oggetto.

La sentenza impugnata doveva, pertanto, essere riformata in parte qua, subordinando il trasferimento dell'immobile al pagamento del prezzo contrattualmente stabilito, comprensivo di saldo, IVA e interessi convenzionali.

L'appello incidentale era infondato. Quanto alla domanda risarcitoria, la stessa era stata proposta in modo generico sin dall'atto introduttivo e non era stata supportata da specifiche allegazioni, né da adeguata prova nel corso del giudizio di primo grado. Solo in sede di comparsa conclusionale erano stati indicati i danni, quantificati con deduzioni tardive e prive di riscontro istruttorio. Di conseguenza mancavano i presupposti per il loro riconoscimento, non essendo provato neppure l'an debeatur, con conseguente impossibilità di procedere a liquidazione equitativa.

In ordine al dedotto collegamento tra contratto preliminare e contratto di locazione, la questione era preclusa dal giudicato formatosi in séguito alla precedente decisione resa nel procedimento di sfratto per morosità, all'esito del quale era stata dichiarata la risoluzione del contratto locatizio per inadempimento della conduttrice, escludendone altresì la dipendenza dal preliminare.

In quel giudizio erano state esaminate tutte le domande della **[*OMISSIS*]**. Risultava da quella sentenza che «la tesi del collegamento negoziale sostenuta dalla medesima, si rivela ininfluente» perché «la clausola n. 4 del contratto di locazione prevede espressamente che il pagamento del canone non possa essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo» e «Tale rilievo è necessario e sufficiente per escludere che le vicende relative alla stipula del contratto definitivo di compravendita potessero elidere l'obbligo della conduttrice di pagare regolarmente i canoni».

7. **[*OMISSIS*]** ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi di ricorso.

8. **[*OMISSIS*]** s.a.s. ha resistito con controricorso.

9. Entrambe le parti con memoria depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve rigettarsi l'eccezione di parte controricorrente secondo cui il ricorso sarebbe improcedibile stante l'invalidità della procura speciale, perché l'impresa individuale **[*OMISSIS*]** è cessata il 31 dicembre 2012 ed è stata anche cancellata dal Registro delle imprese il giorno 8 settembre 2015 e perché la medesima procura è stata rilasciata unicamente per conto e nell'interesse di "**[*OMISSIS*]**, quale titolare dell'omonima ditta individuale".

L'eccezione è manifestamente infondata. La cancellazione dell'imprenditore individuale dal registro delle imprese non fa venir meno i diritti di credito a lui spettanti in funzione dell'attività imprenditoriale svolta, né incide sulla sua legittimazione e capacità processuale, sicché la persona fisica, già imprenditore, è pienamente legittimata ad agire dinanzi all'autorità giudiziaria a tutela di detti diritti (Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35962)

Si è ripetutamente affermato che la disciplina di cui all'art. 2495 c.c. non è estensibile alle vicende estintive della qualità di imprenditore individuale, sicché l'inizio e la fine di detta qualità sono subordinati all'effettivo svolgimento o al reale venir meno dell'attività imprenditoriale e non alla formalità della cancellazione dal registro delle imprese, che pertanto non incide sulla legittimazione e capacità processuale del titolare dell'impresa individuale (ribadendo il principio, la S.C. ha rigettato l'eccezione di inammissibilità del controricorso per carenza di capacità processuale della parte già titolare di impresa individuale cancellata dal registro) (Cass. Sez. 1, 15/12/2020, n. 28658; Cass. Sez. 3, 23/09/2013, n. 21714).

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione delle parti, *ex* art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione di legge *ex* art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., in relazione agli artt. 1218 c.c., 1223 c.c., 1453 c.c. e 2932 c.c.; nullità della sentenza e/o del procedimento *ex* art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., in relazione agli artt. 116 e 183 c.p.c.

La ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato la domanda di risarcimento del danno, deducendo che la Corte d'appello avrebbe erroneamente qualificato come generiche e tardive le allegazioni relative ai pregiudizi subiti.

In particolare, si assume che il giudice di merito abbia omesso di considerare fatti decisivi, ritualmente dedotti e in larga parte documentati, consistenti nelle ingenti spese sostenute per l'adeguamento dell'immobile e nella successiva perdita dell'investimento conseguente al rilascio del bene a seguito della procedura di sfratto. Viene altresì denunciata l'erronea applicazione delle preclusioni istruttorie, nonché la violazione dei principi in materia di responsabilità contrattuale, avendo la Corte territoriale negato il risarcimento pur a fronte dell'accertato inadempimento della controparte.

La doglianza è fondata.

La **[*OMISSIS*]** aveva proposto appello avverso la sentenza di primo grado lamentando l'omessa pronuncia da parte del primo giudice sulla domanda risarcitoria oltre che sul collegamento negoziale tra contratto preliminare e contratto di locazione.

La Corte d'Appello dà atto dell'omessa pronuncia in ordine alla domanda risarcitoria, ma ritiene che la stessa sia generica in quanto nulla è dedotto circa gli eventuali danni patiti e solo nelle conclusioni è chiesta la condanna di **[*OMISSIS*]** "al risarcimento dei danni tutti che verranno determinati in corso di causa o che saranno ritenuti di giustizia anche in via equitativa".

La ricorrente, invece, sin dall'atto introduttivo aveva dedotto di avere eseguito significativi lavori di completamento e adeguamento dell'immobile, per un importo rilevante, rispetto al quale aveva

chiesto anche prova testimoniale non ammessa dal primo giudice perché relativa a circostanze non contestate.

Parimenti, era stato rappresentato che, a seguito della vicenda esecutiva scaturita dalla procedura di sfratto, la ricorrente era stata costretta a rilasciare l'immobile, con conseguente perdita delle somme investite, e il danno complessivo era stato quantificato sin dal momento di proposizione del giudizio di primo grado.

Dunque, la Corte territoriale ha erroneamente escluso la risarcibilità del danno, nonostante l'accertamento dell'inadempimento della **[*OMISSIS*]**, sul presupposto della genericità delle allegazioni della domanda originaria senza tener conto dei fatti sopra indicati, in particolare quanto agli effetti derivanti dalla necessità di restituire il bene.

Deve ribadirsi il principio, consolidato, secondo cui il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale deve comprendere tutte le conseguenze pregiudizievoli che ne costituiscono effetto diretto e mediato, purché ricollegabili alla condotta inadempiente secondo un criterio di regolarità causale.

Parimenti meritevole di censura è la statuizione che ha ritenuto precluse, per tardività, le allegazioni relative a fatti verificatisi nel corso del giudizio, atteso che le preclusioni istruttorie non impediscono la deduzione di fatti sopravvenuti rilevanti ai fini della decisione, purché tempestivamente introdotti nel processo prima della precisazione delle conclusioni.

La decisione impugnata si rivela, quindi, viziata anche sotto il profilo della violazione degli artt. 1218 e 1223 c.c., nonché dell'art. 183 c.p.c., avendo negato la risarcibilità del danno in presenza di allegazioni e prove che avrebbero dovuto essere oggetto di specifica valutazione nel merito.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: Omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione delle parti, *ex* art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione di legge *ex* art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., in relazione agli artt. 2909 c.c., 1322 e ss. c.c., 1453 c.c. e 1458 c.c.; nullità della sentenza e/o del procedimento *ex* art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., in relazione agli artt. 2909 c.c., 1453 c.c., 1458 c.c. e 112 c.p.c.

La ricorrente lamenta che la Corte d'appello abbia erroneamente ritenuto preclusa, per effetto di un asserito giudicato formatosi nel parallelo giudizio di sfratto, la questione relativa al collegamento negoziale tra contratto preliminare e contratto di locazione.

Si deduce, in contrario, che in quel diverso giudizio la questione del collegamento negoziale non era stata oggetto di effettivo esame, essendo stata reputata irrilevante ai fini della decisione, con conseguente insussistenza di qualsivoglia giudicato, anche implicito, sul punto. La ricorrente sostiene, inoltre, che la Corte territoriale avrebbe omesso di valutare i molteplici elementi fattuali idonei a dimostrare la sussistenza di un collegamento negoziale tra i due contratti, quali la contestualità della loro stipulazione, l'identità delle parti e la funzione economica unitaria dell'operazione, incorrendo così anche in omessa pronuncia sulla relativa domanda.

Il secondo motivo di ricorso è fondato.

La Corte territoriale ha ritenuto che la questione del collegamento negoziale fosse preclusa dal giudicato formatosi nel giudizio di sfratto per morosità, nel quale era stata dichiarata la risoluzione del contratto di locazione.

In tale giudizio, tuttavia, la sentenza con la quale il contratto di locazione è stato risolto per inadempimento della conduttrice, con condanna della stessa a rilasciare l'immobile, afferma l'irrilevanza dell'invocato collegamento negoziale perché "la clausola n. 4 del contratto di locazione prevedeva espressamente che il pagamento del canone non potesse essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della conduttrice, a qualunque titolo".

Ciò, in quel processo, era sufficiente per escludere che le vicende relative alla stipula del contratto definitivo di compravendita potessero elidere l'obbligo della conduttrice di pagare regolarmente i canoni. Dunque, la statuizione secondo cui il contratto di locazione «contiene una disciplina che lo rende completamente autonomo dal preliminare di compravendita» è fatta limitatamente a tale profilo.

Risulta evidente come la Corte d'Appello abbia erroneamente interpretato il giudicato, che si era limitato ad affermare l'irrilevanza del collegamento negoziale stante la clausola n. 4 e dunque non lo aveva esaminato né tantomeno escluso.

Ne consegue che è erronea la sentenza nella parte in cui ha ritenuto essersi formato un giudicato sulla questione relativa al collegamento negoziale tra i due contratti senza tener conto della sua eventuale incidenza tanto sulla determinazione del prezzo, come si vedrà in relazione al motivo successivo, quanto sul risarcimento del danno.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione delle parti, *ex* art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione di legge *ex* art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., in relazione all'art. 2932 c.c.; nullità della sentenza e/o del procedimento *ex* art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., in relazione all'art. 112 c.p.c.

La ricorrente censura la decisione nella parte in cui la Corte d'appello ha rideterminato il saldo prezzo ai fini dell'esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c., ritenendo che non fosse stata proposta alcuna domanda di revisione del corrispettivo.

Si deduce che tale affermazione sia frutto di un travisamento della domanda, atteso che la ricorrente non aveva richiesto la modifica del prezzo pattuito, ma unicamente la determinazione del residuo dovuto, previa detrazione degli importi già versati a titolo di cauzione, caparra e canoni di locazione, questi ultimi qualificati, nella prospettazione attorea, come anticipi sul prezzo.

Si lamenta, pertanto, che la Corte territoriale abbia omesso di considerare tali pagamenti e di procedere alla corretta individuazione del saldo, incorrendo in violazione dell'art. 2932 c.c. e in omessa pronuncia su una domanda implicitamente ricompresa nel petitum.

Il terzo motivo di ricorso è parimenti fondato.

La Corte territoriale ha riformato la decisione di primo grado, determinando il saldo dovuto ai fini del trasferimento del bene, sul presupposto che la parte non avesse proposto alcuna domanda di rideterminazione del prezzo pattuito.

Tuttavia, la ricorrente aveva chiesto di determinare il prezzo residuo da lei dovuto al momento della stipula del definitivo, previa detrazione degli importi già versati a qualsiasi titolo, inclusi quelli formalmente qualificati come canoni di locazione ma, nella prospettazione attorea, imputabili in realtà al prezzo della compravendita.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, in presenza di una domanda *ex* art. 2932 c.c. l'individuazione del quantitativo residuo da corrispondere costituisce un passaggio necessario, in quanto strettamente funzionale all'attuazione del sinallagma contrattuale.

La Corte d'appello, omettendo di valutare l'esistenza del collegamento negoziale tra il contratto preliminare di vendita e il contratto di locazione, ha conseguentemente omesso di considerare se i pagamenti effettuati come canoni di locazione dovessero essere detratti dal prezzo finale dovuto dalla promissaria acquirente.

In conclusione, i tre motivi di ricorso sono fondati; la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Venezia in diversa composizione anche in relazione alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2° Sezione civile in data 8 luglio 2026.

IL PRESIDENTE

Giuseppe Grasso