

Civile Sent. Sez. 2 Num. 16628 Anno 2026
Presidente: FALASCHI MILENA
Relatore: TRAPUZZANO CESARE
Data pubblicazione: 27/05/2026

R.G.N. 21398/24

U.P. 5/3/2026

Vendita – Garanzia
per i vizi –
Risarcimento danni
– Risoluzione –
Restituzioni

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 21398/2024) proposto da:

GATTARI Patrizio e GATTARI Gianluca, quali eredi di Gattari Umberto, rappresentati e difesi dagli Avv.ti Giovanni Arieta, C. Alessandro Arieta e Gianluca Gattari, che rappresenta anche sé medesimo ex art. 86 c.p.c.;

- ricorrenti -

contro

CAPPONI Graziano, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Narciso Ricotta e Francesca Starace;

e

Comune di TOLENTINO, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Gianluca Brizi, elettivamente domiciliato in Roma, via Fulcieri Paolucci de' Calboli n. 60, presso lo studio dell'Avv. Valerio Cutonilli;

- controricorrenti -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 963/2024, pubblicata il 19 giugno 2024, notificata a mezzo PEC il 2 settembre 2024;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 5 marzo 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Alberto Cardino, che ha chiesto l'accoglimento del nono motivo e il rigetto dei rimanenti motivi del ricorso; conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.;

sentiti, in sede di discussione orale all'udienza pubblica, l'Avv. Giovanni Arieta per i ricorrenti, gli Avv.ti Narciso Ricotta e Francesca Starace per il controricorrente Graziano Capponi e l'Avv. Gianluca Brizi per il controricorrente Comune di Tolentino.

FATTI DI CAUSA

1.- Esperito procedimento di accertamento tecnico preventivo *ante causam*, con atto di citazione notificato il 4 aprile 2013, Graziano Capponi conveniva, davanti al Tribunale di Macerata, Umberto Gattari, chiedendo che fosse pronunciata la risoluzione del contratto di compravendita concluso tra le parti il 20 maggio 2010, avente ad oggetto l'edificio sito in Tolentino, contrada Vaglie n. 7, per il prezzo di euro 337.000,00, in ragione dei vizi da cui l'immobile era affetto, rappresentati dalla sua rotazione globale nella direzione monte/valle, con conseguente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

inclinazione sia in alzato che al livello piano, tale da ridurre non solo la funzionalità del fabbricato, ma anche la sua sicurezza statica, con la condanna del venditore convenuto alla ripetizione del prezzo di acquisto corrisposto, oltre spese e interessi passivi corrisposti alla banca per il mutuo ottenuto, e al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva in giudizio Umberto Gattari, il quale contestava i fatti addotti e concludeva per il rigetto delle domande avversarie avanzate, escludendo la spettanza della garanzia per i vizi, anche per la riconoscibilità dei difetti e per l'intervenuta decadenza, alla stregua: - della costruzione dell'edificio previo rilascio della licenza di agibilità/abitabilità del bene, anche in ordine alla ristrutturazione avvenuta; - della visione dell'immobile a cura dell'acquirente prima dell'acquisto, insieme ai propri tecnici, oltre che a cura del perito incaricato dalla banca mutuante; - della trasformazione dell'edificio dopo l'acquisto; - della denuncia dei vizi solo con missiva del 4/9 settembre 2010; - della successiva dichiarazione di inagibilità del fabbricato su impulso dell'acquirente.

In via subordinata e riconvenzionale, il convenuto chiedeva che l'effetto risolutivo fosse condizionato alla previa estinzione e cancellazione, a cura e spese dell'attore, dell'ipoteca volontaria iscritta sull'immobile, in forza del mutuo ottenuto, nonché al ripristino dello stato del bene nelle condizioni in cui si trovava al momento della consegna oppure, in via alternativa, che l'acquirente fosse condannato a pagare le somme necessarie all'estinzione del mutuo e alla cancellazione dell'ipoteca, oltre che al ripristino dello stato dell'immobile, procedendo, se del caso, alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

compensazione, parziale o totale, di esse con quanto riconosciuto all'acquirente nell'ipotesi di accoglimento delle domande principali.

Chiedeva, altresì, che il Comune di Tolentino fosse condannato al risarcimento dei danni per avere omesso di informare il proprietario dell'epoca delle risultanze dell'indagine geologica commissionata negli anni '90 nella zona e, per l'effetto, faceva istanza di autorizzazione alla chiamata in causa di tale terzo.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva il Comune di Tolentino, il quale chiedeva il rigetto della domanda risarcitoria proposta nei suoi confronti per carenza di qualsiasi sua responsabilità, evocando in garanzia la propria assicurazione Generali Italia S.p.A., la quale – a sua volta – si costituiva, negando la spettanza della manleva.

Dichiarato il sopravvenuto decesso del convenuto, il processo era riassunto verso i suoi eredi Patrizio Gattari e Gianluca Gattari, i quali si costituivano reiterando le argomentazioni e conclusioni già rassegnate.

Nel corso del giudizio era acquisita la relazione tecnica esperita nel procedimento di A.T.P. *ante causam* nonché quella redatta dal tecnico incaricato dalla banca ed era assunta la prova orale per interpellato e per testimoni ammessa.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 974/2020, depositata il 5 novembre 2020, notificata il 17 dicembre 2020, in accoglimento delle domande principali, pronunciava la risoluzione del contratto di compravendita per i vizi da cui l'immobile era affetto e, per l'effetto, condannava gli eredi costituiti del venditore alla restituzione all'acquirente del prezzo corrisposto di euro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

337.000,00 nonché delle spese sostenute in vista della stipulazione del contratto, pari ad euro 3.800,00, nonché al risarcimento dei danni per la somma di euro 27.803,99, oltre rivalutazione e interessi, condannando altresì l'acquirente a restituire agli eredi dell'alienante il bene venduto; con il rigetto delle ulteriori domande spiegate.

2.- Con atto di citazione notificato il 15 gennaio 2021, Patrizio Gattari e Gianluca Gattari proponevano appello avverso la pronuncia di primo grado, lamentando: 1) l'erroneità e/o contraddittorietà della motivazione in ordine al rigetto dell'eccezione di nullità dell'atto di citazione; 2) l'omessa e/o errata valutazione dei fatti non contestati, come allegati dal venditore; 3) l'omessa e/o errata valutazione delle caratteristiche del vizio, come dedotte dall'acquirente, anche in relazione alla deposizione resa dalla teste Fidani Tamara, ai fini della individuazione della facile riconoscibilità del vizio e dell'esclusione della garanzia; 4) l'omessa e/o erronea valutazione della confessione resa dall'attore e delle prove testimoniali, da cui sarebbe emersa la decadenza dalla garanzia per tardività della denuncia; 5) la mancata dichiarazione della prescrizione dell'azione redibitoria; 6) la mancata rilevazione dell'impossibilità di domandare la risoluzione della vendita in conseguenza delle trasformazioni e modifiche subite dall'immobile da parte del compratore, con erronea valutazione delle prove; 7) l'erroneità della sentenza per aver ritenuto dimostrata l'esistenza di un vizio redibitorio, con erronea valutazione delle prove; 8) l'omessa e/o errata motivazione circa l'incidenza del vizio sull'idoneità abitativa e sul valore dell'immobile; 9) la nullità della consulenza tecnica

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

d'ufficio su cui si fondava la sentenza impugnata; 10) l'erroneità della sentenza per aver recepito le apodittiche ed errate conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, benché smentite dai consulenti di tutte le parti, senza la disposizione della rinnovazione delle indagini peritali; 11) la mancata considerazione, nel disporre le restituzioni conseguenti alla risoluzione, dei costi necessari al ripristino dell'immobile nello stato di fatto e di diritto preesistente alle trasformazioni operate dall'acquirente; 12) l'erroneità della condanna di parte venditrice al risarcimento del danno, quale effetto della pronuncia di risoluzione; 13) l'erroneità della pronuncia nella parte in cui aveva rigettato la domanda subordinata di risarcimento danni extracontrattuali avanzata dal venditore verso il Comune di Tolentino, con omessa e/o erronea valutazione dei fatti dedotti dagli appellanti, ammessi e non specificamente contestati dall'ente pubblico e, comunque, da ritenersi dimostrati.

Si costituivano separatamente nel giudizio di impugnazione Graziano Capponi e il Comune di Tolentino, i quali instavano per il rigetto dell'appello spiegato e la conferma della sentenza impugnata.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Ancona, con la sentenza di cui in epigrafe, in parziale accoglimento dell'appello, dopo aver confermato la risoluzione del contratto di vendita, disponeva la condanna di Patrizio Gattari e Gianluca Gattari, in solido, alla ripetizione, in favore di Graziano Capponi, del prezzo della vendita, maggiorato degli interessi passivi corrisposti da quest'ultimo e da corrispondere alla banca, fino all'estinzione del mutuo contratto dal compratore, nonché di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tutti gli oneri connessi alla cancellazione dell'ipoteca, subordinando all'adempimento di tale obbligazione la condanna di Graziano Capponi alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile oggetto del giudizio e al ripristino, a sue spese, dei locali, delle opere murarie e degli alberi rimossi nel periodo in cui aveva avuto la disponibilità dell'edificio, con la sua condanna, all'esito, alla restituzione dello stesso alla parte venditrice nel medesimo stato di fatto coevo alla vendita; con la conferma, per il resto, delle altre statuizioni della sentenza impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che – quanto al rilievo secondo cui alcuni fatti principali puntualmente allegati dal venditore non sarebbero stati considerati come ammessi, benché non contestati – gli appellanti non avevano criticato la motivazione della sentenza, sicché, pur ammettendo che si fosse trattato di 19 circostanze non contestate, non poteva esservi alcuna pretesa di univoca conclusione del giudizio in ordine al rigetto delle domande proposte; b) che la decisione del Tribunale non si fondava sull'esistenza dell'inclinazione dei pavimenti, che di per sé era ovviamente percepibile da chiunque, tanto più da un soggetto come il Capponi che nei suoi sopralluoghi si era avvalso di tecnici e ditte edili, poiché l'inclinazione dei pavimenti era solo un sintomo di tante possibili cause, la cui sussistenza esitava o nell'impossibilità di configurare un vizio rilevante ai presenti fini o nella possibilità di configurare un vizio di gravità diversa, che avrebbe potuto condurre a differenti esiti sul piano giuridico; c) che, infatti, non sarebbe stato un vizio grave, al punto da giustificare la risoluzione del contratto, l'ipotesi di una

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

pavimentazione inclinata che non avesse alterato la normale vivibilità dell'ambiente oppure un'inclinazione risolvibile con opere di allineamento della superficie rispetto ai muri, ma sarebbe diventato grave, qualora fosse stata conseguenza di un'inclinazione/rotazione complessiva dell'immobile, con effetti sulla vivibilità dello stesso e con imponderabili modifiche della struttura rispetto alla sua complessiva sicurezza statica; *d*) che la domanda di risoluzione azionata in giudizio imponeva all'attore l'onere di provare la sussistenza di vizi gravi, al punto da giustificare lo scioglimento del contratto, sicché l'esigenza di stabilire le cause dell'inclinazione dei pavimenti era intuitiva; *e*) che, secondo gli accertamenti tecnici specifici disposti dal Tribunale, i pavimenti erano inclinati, perché tutto l'immobile era inclinato verso valle, stante che, nel tempo, a decorrere sin dalla sua costruzione, l'intero corpo di fabbrica avrebbe subito un fenomeno progressivo di inclinazione/rotazione; *f*) che, a fronte del complesso quadro ricostruito dal consulente tecnico d'ufficio, era certamente da escludere che si trattasse di un vizio riconoscibile, tantomeno facilmente, non essendo sufficiente la superficiale – ancorché agevole – percezione, ove fossero rimaste ignote le cause; *g*) che il giudice aveva ritenuto, nel caso concreto, correttamente, che una tale consapevolezza del vizio fosse stata acquisita dal compratore solo all'esito dell'accertamento tecnico svolto in sede giudiziale, sicché poteva concludersi nel senso che l'accentuata inclinazione dei pavimenti non rappresentava il vizio rilevante ai fini della garanzia, ma solo il sintomo più evidente del vizio vero e proprio, rappresentato dallo stato complessivo dell'immobile inciso nella sua stessa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sicurezza e stabilità dai fenomeni innanzi ampiamente descritti; *h*) che le problematiche riscontrate in sede di accertamento tecnico preventivo erano di carattere strutturale, sicché non potevano essere sopravvenute alla vendita, ma risalivano sino ai tempi dell'edificazione o della modifica del fabbricato ed erano state evidentemente progressive, stante la considerazione della possibilità che la rotazione potesse dipendere dalle modalità di realizzazione delle fondazioni; *i*) che, essendo le cause dei vizi ignote prima dell'accertamento tecnico svolto in sede giudiziale, non potevano nemmeno formare oggetto di confessione, da parte del compratore, per condotte antecedenti a detto momento; *l*) che, quanto alle trasformazioni subite dall'immobile, doveva essere condiviso l'assunto del Tribunale, secondo cui era possibile la restituzione quando la cosa non fosse perita, né fosse stata trasformata al punto da renderla inidonea all'uso oppure totalmente diversa da quella originaria, ipotesi in cui la restituzione doveva avvenire secondo le regole della ripetizione dell'indebito; *m*) che la *ratio* della preclusione della risoluzione, in caso di trasformazione del bene, risiedeva nella rilevanza dell'utilizzazione definitiva della cosa viziata, della quale l'acquirente aveva usufruito, sicché tale preclusione doveva essere ricondotta non all'impossibilità di ripristino della situazione in cui le parti si trovavano al momento della conclusione del contratto, ma alla volontà dell'acquirente di accettare la cosa nonostante la presenza del vizio; *n*) che le trasformazioni materiali apportate dall'acquirente non avevano variato la superficie del bene ed erano agevolmente ripristinabili; *o*) che, con riferimento alla trasformazione giuridica consistente nell'iscrizione di ipoteca in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

favore della banca concedente del mutuo, era ancora meno evidente il collegamento con la volontà di accettare la cosa viziata, visto che l'ipoteca era stata iscritta al momento dell'acquisto, quando il vizio non era stato ancora scoperto; *p*) che del tutto irrilevante era il fatto che l'immobile fosse stato dichiarato inagibile dal Comune, poiché il compratore non poteva rispondere del provvedimento amministrativo assunto dalla P.A., ancorché emesso su sua istanza, senza che la dichiarazione di inagibilità fosse di ostacolo alla restituzione materiale del bene, anche perché rappresentava il riflesso, sul piano amministrativo, del vizio riscontrato sul piano civilistico; *q*) che nessun fatto principale era stato indagato dal consulente tecnico d'ufficio senza che fosse allegato, tanto più che gli stessi appellanti non avevano negato l'inclinazione dell'immobile, con la conseguenza che l'attività del tecnico d'ufficio si era risolta nella misurazione strumentale e nella ricostruzione tecnica delle possibili cause dell'inclinazione/rotazione, che di per sé non dovevano sussistere in un immobile oggetto di compravendita; *r*) che il consulente tecnico d'ufficio aveva spiegato le ragioni della compatibilità del fenomeno di rotazione con l'assenza del quadro fessurativo, come corroborate dalle argomentazioni del geologo di cui si era avvalso; *s*) che, in ragione dell'effetto retroattivo della risoluzione, era obbligo del compratore restituire il bene libero dall'ipoteca, salvo il risarcimento del danno, a favore della controparte, per l'eventuale inadempimento dell'obbligazione restitutoria; *t*) che la restituzione degli oneri relativi al mutuo e di quelli relativi alle imposte e tasse era conseguenza immediata e diretta della risoluzione, trattandosi di oneri connessi all'acquisto, sicché, pur essendo il contratto di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

mutuo la conseguenza di una scelta autonoma del compratore, la stessa era stata determinata in vista della vendita, poi risolta, a cui il mutuo indubbiamente accedeva, con l'effetto che, venendo meno il contratto di vendita, non poteva che diventare inutile anche il mutuo; *u*) che la sentenza impugnata doveva, invece, essere riformata nella parte in cui aveva rigettato le domande riconvenzionali proposte dal venditore, relative alla condanna dell'acquirente all'estinzione del mutuo fondiario contratto per l'acquisto, con la cancellazione dell'ipoteca, in ragione degli effetti retroattivi della risoluzione, sebbene, ai fini di non alterare le condizioni patrimoniali delle parti e consentire che una di esse trovasse più conveniente non adempiere, costringendo l'altra ad ulteriori iniziative esecutive, la prima obbligazione da adempiere doveva essere quella di restituzione integrale del prezzo maggiorato, degli interessi passivi corrisposti e da corrispondere alla banca, fino all'effettiva estinzione del mutuo, nonché di tutti gli oneri di cancellazione dell'ipoteca e – subordinatamente all'adempimento di detta obbligazione – il compratore sarebbe stato tenuto ad adempiere la propria obbligazione restitutoria dell'immobile, curando la cancellazione e il ripristino, a sue spese, dei locali e delle opere murarie nonché degli alberi rimossi, in modo da ripristinare lo stato di fatto coevo alla vendita; *v*) che non sussisteva la responsabilità del Comune di Tolentino, poiché l'attività edificatoria posta in essere da Umberto Gattari si era svolta sulla scorta di uno o più provvedimenti autorizzativi, della cui legittimità nessuno aveva dubitato e che mai erano stati impugnati o annullati, né erano stati indicati i profili che, al momento della loro concessione, sarebbero stati omessi o

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

malamente valutati, sicché il Comune non poteva rispondere di circostanze che erano sopravvenute all'edificazione oppure che, ove fossero state già presenti, avrebbero dovuto indurre il proprietario, il progettista e l'appaltatore a valutarle adeguatamente nella pratica attività edificatoria.

3.– Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tredici motivi, Patrizio Gattari e Gianluca Gattari.

Hanno resistito, con separati controricorsi, gli intimati Graziano Capponi e il Comune di Tolentino.

4.– Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, c.p.c., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

I ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.– Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., l'errata dichiarazione di inammissibilità del secondo motivo d'appello con riferimento all'art. 324 c.p.c. e ai principi in materia di non contestazione ex art. 115 c.p.c., per avere la Corte di merito dichiarato inammissibile il motivo di gravame – con il quale si era contestato che il Tribunale avesse ommesso di porre a fondamento della decisione alcuni fatti decisivi analiticamente allegati in primo grado da parte venditrice convenuta ed espressamente ammessi o non specificamente contestati dalle controparti –, sostenendo che, attraverso tale deduzione, non fosse stata criticata la motivazione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

della sentenza, sicché la considerazione di tali circostanze non avrebbe potuto condurre all'accoglimento delle tesi degli appellanti quanto all'infondatezza della domanda risolutoria azionata.

Osservano, in proposito, gli istanti che i fatti non contestati descritti sarebbero stati decisivi, in specie, il fatto n. 11 – secondo cui, nel mese di luglio del 2010 e nei primi giorni di agosto del 2010, il compratore aveva riferito a varie persone, tra cui diversi tecnici, di essersi accorto che l'abitazione acquistata nel maggio precedente, e presso la quale abitava, presentava una pendenza accentuata nei pavimenti di cm. 8, tale da far risultare perfino difficoltosa la normale deambulazione all'interno dell'immobile – e i fatti nn. 12 e 13 – secondo cui, nel luglio del 2010, il Capponi aveva incaricato il geologo Pucciarelli di verificare le condizioni dell'immobile, facendo fare degli scavi e riferendo una pendenza a monte/valle di cm. 8 dell'abitazione, come da relazione del luglio 2010 sull'esito delle indagini svolte, da cui si era ricavato che lo stato di dissesto gravante sul fabbricato era imputabile, con tutta probabilità, ad un cedimento del terreno sottoposto al carico trasmesso dai pali di fondazione lungo il lato valle, studio delle caratteristiche geomorfologiche che aveva evidenziato che il sito ove insisteva il fabbricato era attualmente stabile e non interessato da processi morfogenetici in atto, senza che i processi gravitativi localizzati a nord interferissero con l'area di proprietà Capponi su cui insisteva il fabbricato –.

Circostanze, queste, dalle quali si sarebbe potuto desumere che il compratore aveva acquisito conoscenza anche delle cause

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

della pendenza al più tardi nel luglio 2010, con la conseguente decadenza dalla garanzia per i vizi.

1.1.– Il motivo è infondato.

Infatti, i 19 fatti allegati e non contestati non sono decisivi ai fini di scalfire le argomentazioni addotte dalla sentenza impugnata, che ha recepito, sul punto, le considerazioni già svolte dal Tribunale.

In particolare, è stato acclarato che la consapevolezza del vizio era stata acquisita dal compratore solo all'esito dell'accertamento tecnico svolto in sede giudiziale, sicché poteva concludersi nel senso che l'accentuata inclinazione dei pavimenti non rappresentava il vizio rilevante ai fini della garanzia, ma solo il sintomo più evidente del vizio vero e proprio, rappresentato dallo stato complessivo dell'immobile inciso nella sua stessa sicurezza e stabilità dai fenomeni di inclinazione/rotazione, con probabile cedimento delle fondazioni.

Sicché non era rilevante che l'acquirente avesse percepito che l'immobile presentava una pendenza accentuata nei pavimenti di cm. 8 sin da luglio 2010, in mancanza della conoscenza dei vizi sottesi a tale effetto, tali da condizionare il giudizio sulla gravità dei vizi e sulla loro rilevanza ai fini di pretendere la risoluzione della vendita.

Infatti, secondo l'art. 1490, primo comma, c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da "vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata" o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Ebbene, secondo il giudizio della Corte anconetana – che, sul punto, ha ripreso le considerazioni del Tribunale –, l'incidenza

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

del vizio sull'idoneità all'uso avrebbe presupposto non già la mera conoscenza del sintomo, bensì la piena consapevolezza delle ragioni di tale sintomo.

Segnatamente ha rilevato la sentenza impugnata che l'inclinazione dei pavimenti era solo un sintomo di tante possibili cause, la cui sussistenza avrebbe potuto esitare o nell'impossibilità di configurare un vizio rilevante ai presenti fini o nella possibilità di configurare un vizio di gravità diversa, che avrebbe potuto condurre a differenti esiti sul piano giuridico. E ciò perché non sarebbe stato un vizio grave, al punto da giustificare la risoluzione del contratto, l'ipotesi di una pavimentazione inclinata che non avesse alterato la normale vivibilità dell'ambiente oppure un'inclinazione risolvibile con opere di allineamento della superficie rispetto ai muri, ma il vizio sarebbe diventato grave, qualora fosse stato conseguenza di un'inclinazione/rotazione complessiva dell'immobile, con effetti sulla vivibilità dello stesso e con imponderabili modifiche della struttura rispetto alla sua complessiva sicurezza statica.

Il richiamo, poi, alla relazione tecnica richiesta dal Capponi al geologo Pucciarelli, in ordine alla individuazione delle possibili cause della pendenza dei pavimenti, come indicato dagli stessi ricorrenti, è la conseguenza di un incarico conferito nel luglio 2010 e ultimato nell'ottobre 2010, come riportato nel frontespizio della relazione, sicché non impatta con la tempestività della denuncia, risalente alla missiva del 4/9 settembre 2010.

2.- Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1491 c.c. e dei principi giurisprudenziali in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

materia di facile riconoscibilità, con riferimento al grado di diligenza esigibile da apprezzare in relazione al caso concreto, con riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa e alla qualità dell'acquirente, e quale applicazione del principio di auto-responsabilità, con la conseguente violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1495 c.c., in relazione al *dies a quo* del termine di decadenza dell'azione di garanzia, per avere la Corte territoriale reputato che in sé l'inclinazione dei pavimenti non costituisse un vizio grave, ma che sarebbe diventato tale solo in conseguenza dell'accertamento di un'inclinazione/rotazione complessiva dell'immobile, così disattendendo il principio secondo cui la certezza obiettiva del vizio, nella sua manifestazione esteriore, avrebbe escluso la garanzia, restando irrilevante che l'acquirente non ne avesse individuato le cause.

Tanto che, in funzione di questa finalità, la denuncia dei vizi non richiederebbe speciali formalità e non dovrebbe contenere indicazioni puntuali circa la natura e la causa dei vizi, essendo sufficiente una generica iniziale indicazione degli stessi, sicché la pendenza dell'immobile e l'accentuata inclinazione dei pavimenti sarebbero risultate di immediata e oggettiva percezione per qualunque uomo di media diligenza, con la conseguente necessità della tempestiva denuncia a cura dell'acquirente.

Obiettano gli istanti che tale conoscenza sarebbe emersa dalle stesse ammissioni del compratore circa la pendenza dei pavimenti con un dislivello di circa cm. 8, come suffragata dalla testimonianza resa da Fidani Tamara, agente immobiliare che aveva partecipato alle trattative preliminari alla conclusione della compravendita.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Sicché il vizio relativo alla pendenza dei pavimenti sarebbe stato facilmente percepibile da chiunque, come ammesso dalla stessa Corte d'appello.

3.- Con il terzo motivo i ricorrenti prospettano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1491 c.c., per avere la Corte distrettuale mancato di applicare il principio secondo cui, nella valutazione sulla conoscenza dei vizi e del grado di diligenza esigibile dal compratore, sarebbe imposto di tenere conto delle particolari circostanze della vendita, della natura della cosa e della qualità dell'acquirente.

Deducano gli istanti che, nella fattispecie, gli eredi dell'alienante avevano espressamente affermato che il vizio dell'immobile, consistente nella pendenza della pavimentazione, era immediatamente percepibile da chiunque e, a maggior ragione, dal compratore, quale dipendente dell'Ufficio tecnico del Comune di Tolentino, che aveva una specifica competenza e disponeva di conoscenze superiori a quelle mediamente esigibili, in considerazione delle quali egli avrebbe potuto, anzi dovuto, avvedersi del vizio e denunciarlo prontamente, con la probabilità, peraltro, che questi fosse a conoscenza anche del dissesto emerso dall'indagine geologica eseguita dal suo Ufficio più di 10 anni prima, che interessava la parte superiore della collina in cui si trovava l'immobile.

4.- Con il quarto motivo i ricorrenti contestano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1490, primo comma, 1491, 1492 e 1495 c.c., per avere la Corte d'appello sostanzialmente ritenuto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sussistente un vizio occulto, senza tener conto del principio secondo cui, in caso di vendita di un immobile di risalente costruzione, la cui datazione non sia stata celata dalla parte alienante, i difetti materiali conseguenti allo stato di vetustà non avrebbero integrato un vizio occulto, essendo facilmente individuabili con l'ordinaria diligenza, anche quando fossero stati relativi a parti strutturali dell'edificio immediatamente non percepibili con il senso della vista, quali, per esempio, il tetto, i solai o le fondamenta.

5.- Con il quinto motivo i ricorrenti si dolgono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., della violazione dell'art. 2733, secondo comma, c.c. e dei principi in tema di confessione giudiziale, per avere la Corte di secondo grado mancato di rilevare la confessione resa in giudizio, facente piena prova contro l'acquirente Graziano Capponi, circa il fatto che questi aveva rilevato la pendenza di cm. 8 della pavimentazione interna dell'immobile, l'aveva riferita a soggetti terzi, lamentandosene, nonché all'agente immobiliare che aveva curato le trattative antecedenti alla compravendita, indicandola come "un problema".

5.1.- I motivi che precedono – che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono infondati.

Infatti, la sentenza d'appello ha individuato il vizio "vero e proprio" da cui l'immobile compravenduto era affetto (*recte* preesistente alla vendita) nella sua rotazione globale nella direzione monte/valle, con conseguente inclinazione sia in alzata che al livello piano, tale da ridurre non solo la funzionalità del fabbricato, ma anche la sua sicurezza statica. Con la precisazione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

che solo la dettagliata emarginazione di detto vizio avrebbe consentito di ponderare la sua incidenza sulla "idoneità all'uso cui la cosa gravata era destinata" ex art. 1490 c.c., ai fini dell'accoglimento dell'azione redibitoria.

Orbene, allo scopo di stabilire la "gravità" del vizio – ovvero la sua idoneità a precluderne l'uso normale o ordinario – i vizi vanno intesi e valutati non sotto il solo profilo dell'effetto, né solamente sotto quello della causa, ma sotto entrambi i profili necessari ad appurare il legame con l'idoneità all'uso.

A fronte dell'individuazione di siffatto vizio, la pronuncia d'appello ha puntualizzato che la pendenza dei pavimenti per cm. 8 costituiva un mero "sintomo" del vizio (astrattamente riconducibile a plurimi vizi o anche a difetti non integranti, in senso proprio, un "vizio") mentre, in ordine alle "cause", ha prospettato, secondo le indagini tecniche svolte, che il vizio avrebbe potuto ricondursi ad un movimento franoso, tale da non implicare necessariamente un quadro fessurativo, ovvero alla natura delle fondazioni, i cui pali erano eccessivamente corti.

Da questa distinzione la Corte d'appello ha desunto che certamente non si trattava di un vizio apparente né facilmente riconoscibile, non essendo sufficiente la superficiale – ancorché agevole – percezione del "sintomo", in sé non significativo in senso univoco, ove fossero rimaste ignote le "cause".

Ebbene, ai sensi dell'art. 1491 c.c., la garanzia per i vizi non è dovuta se, al momento del contratto, il compratore conosceva i vizi della cosa e parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

L'esclusione della garanzia nel caso di facile riconoscibilità dei vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 1491 c.c., è applicazione del principio di auto-responsabilità e consegue all'inosservanza di un onere di diligenza del compratore in ordine alla rilevazione dei vizi che si presentino di semplice percezione. Pertanto, sebbene il grado della diligenza esigibile non possa essere predicato in astratto, ma debba essere apprezzato in relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa ed alla qualità dell'acquirente, è tuttavia da escludere che l'onere di diligenza del compratore debba spingersi sino al punto di postulare il ricorso all'opera di esperti o l'effettuazione di indagini penetranti ad opera di tecnici del settore, al fine di individuare il vizio (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 2756 del 06/02/2020; Sez. 2, Sentenza n. 2981 del 27/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 14277 del 18/12/1999; Sez. 3, Sentenza n. 2361 del 28/06/1969; Sez. 1, Sentenza n. 2678 del 24/07/1968).

Sulla scorta di queste direttrici, una volta identificato il vizio, distinguendolo da un suo mero sintomo esteriore, ne è stata negata l'apparenza e la facile riconoscibilità.

E ciò avuto riguardo al fatto che il giudice, davanti al quale è stata proposta l'azione fondata sulla garanzia per vizi, ha il potere-dovere di accertare non solo se sussistano i vizi lamentati, ma anche se questi siano facilmente riconoscibili, trattandosi di un elemento costitutivo del diritto di credito azionato, come tale rilevabile d'ufficio, e non di un'eccezione proponibile soltanto dalla parte interessata (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 23721 del 24/09/2019; Sez. 3, Sentenza n. 120 del 11/01/1967).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Siffatta facile riconoscibilità è stata negata alla stregua della non rilevabilità *ictu oculi*, neanche ad un esperto come l'acquirente, quale dipendente dell'Ufficio tecnico del Comune di Tolentino, del predetto fenomeno di inclinazione/rotazione da monte a valle, tale da ridurre non solo la funzionalità del fabbricato, ma anche la sua sicurezza statica.

Ora, in materia di vendita, come sostenuto dai ricorrenti, la conoscenza del vizio, che esclude la garanzia ai sensi dell'art. 1491 c.c., si ha quando il compratore abbia acquisito la certezza obiettiva del vizio nella sua manifestazione esteriore, ancorché egli non ne abbia individuato la causa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1258 del 18/01/2013; Sez. 2, Sentenza n. 38 del 06/01/1979; Sez. 3, Sentenza n. 2544 del 03/12/1970; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 1627 del 24/01/2020).

Nondimeno, l'acquisizione della certezza obiettiva del vizio nella sua manifestazione esteriore postula la consapevolezza delle cause "interne", che connotano ontologicamente l'essenza del vizio medesimo, ancorché siano ignote le cause "esterne".

In questi termini, in chiave esemplificativa, la presenza di una macchia di umidità sul soffitto (sintomo) di un appartamento potrebbe essere riconducibile ad un fenomeno infiltrativo (causa interna del vizio, che identifica il vizio stesso) oppure essere ascritta ad un fenomeno transitorio di condensa che non radichi un vizio. A sua volta, l'infiltrazione potrebbe essere eziologicamente imputata alla perdita di un tubo piuttosto che alla scarsa impermeabilizzazione dei muri perimetrali da cui penetra l'acqua piovana, etc., quali cause esterne del vizio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

E allora, se, ai fini dell'acquisizione della consapevolezza del "vizio", non è necessario avere contezza delle cause "esterne", integra, invece, in una dimensione strutturale, l'essenza stessa del vizio la percezione delle cause "interne", a fronte del "sintomo" che si esterna, il quale non sia di per sé inequivoco, ossia significativo del vizio (sulla non sufficienza del semplice sospetto cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5732 del 10/03/2011; Sez. 2, Sentenza n. 8183 del 06/06/2002; Sez. 2, Sentenza n. 1082 del 30/01/1995; Sez. 2, Sentenza n. 7202 del 03/08/1994; Sez. 2, Sentenza n. 2970 del 06/05/1980; Sez. 3, Sentenza n. 3656 del 15/11/1974; Sez. 3, Sentenza n. 336 del 08/02/1972; Sez. 3, Sentenza n. 2686 del 02/10/1971; Sez. 3, Sentenza n. 2354 del 20/07/1971).

In questa stessa prospettiva, pur dovendo il termine di decadenza per la denuncia dei vizi della cosa venduta essere riferito alla semplice manifestazione del vizio e non già alla sua individuazione causale (esterna), esso decorre tuttavia solo dal momento in cui il compratore abbia acquisito la certezza oggettiva dell'esistenza del vizio, con la conseguenza che, ove la scoperta avvenga per gradi ed in tempi diversi e successivi, in modo da riverberarsi sull'entità del vizio stesso (ossia sull'identificazione della causa interna), occorre fare riferimento al momento in cui si sia completata la relativa scoperta (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 40814 del 20/12/2021; Sez. 2, Sentenza n. 11046 del 27/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 9515 del 06/05/2005; Sez. 2, Sentenza n. 12011 del 28/11/1997; Sez. 2, Sentenza n. 1458 del 14/02/1994; Sez. 2, Sentenza n. 4116 del 14/05/1990; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3020 del 06/02/2025;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Sez. U, Sentenza n. 18672 del 11/07/2019; Sez. 2, Sentenza n. 3210 del 12/02/2014; Sez. 1, Sentenza n. 2548 del 05/02/2014; Sez. 2, Sentenza n. 8508 del 14/04/2011).

Senonché, nel caso di specie, in ragione dell'accertamento in fatto rimesso alla valutazione meritale, la certezza obiettiva dell'anzidetto vizio, nella sua manifestazione esteriore, e non già di un suo mero sintomo, non necessariamente riconducibile a quel vizio, è stata raggiunta solo all'esito delle indagini tecniche svolte, anche su commissione dello stesso acquirente, indipendentemente dall'individuazione delle cause (esterne) del vizio medesimo.

Ne discende che la immediata percepibilità della pendenza dei pavimenti non estrinsecava il vizio, sicché il fatto che il compratore conoscesse o fosse in grado di conoscere facilmente tale pendenza, come dallo stesso riconosciuto in sede di deferimento dell'interrogatorio formale, non ha avuto alcuna implicazione sulla consapevolezza o sulla facile riconoscibilità del vizio come individuato.

E tanto in sintonia con la nozione di "vizio", che consiste in un'imperfezione strutturale o in un'anomalia funzionale, in ogni caso, di natura materiale (e non giuridica), derivante da difetti di fabbricazione, formazione o conservazione della cosa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26402 del 13/09/2023; Sez. 2, Sentenza n. 1424 del 12/02/1994; Sez. 2, Sentenza n. 4980 del 19/07/1983).

Vizio a cui tutela sono contemplate le specifiche azioni che si collocano nell'ambito della garanzia speciale regolata dagli artt. 1490 e ss. c.c.

Al riguardo, in tema di compravendita, l'obbligo di garanzia per vizi della cosa venduta dà luogo ad una responsabilità speciale

interamente disciplinata dalle norme sulla vendita, che pone il venditore in situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della *actio aestimatoria* o della *actio redhibitoria*. Ne consegue che, essendo dette azioni fondate sul solo dato obiettivo dell'esistenza di vizi, indipendentemente da ogni giudizio di colpevolezza, l'onere della relativa prova grava sul compratore, non trovando applicazione i principi relativi all'inesatto adempimento nelle ordinarie azioni di risoluzione e risarcimento danno (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19529 del 16/07/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 8775 del 03/04/2024; Sez. 2, Sentenza n. 3581 del 08/02/2024; Sez. 2, Sentenza n. 14895 del 29/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 14109 del 23/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 8451 del 24/03/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 33612 del 15/11/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 22979 del 22/07/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 9960 del 28/03/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 1218 del 17/01/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 34636 del 16/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 21258 del 05/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 16073 del 28/07/2020; Sez. 2, Sentenza n. 8199 del 27/04/2020; Sez. U, Sentenza n. 11748 del 03/05/2019).

Nel caso in disputa l'imperfezione strutturale è rappresentata proprio dalla rilevata inclinazione/rotazione dell'intero immobile, cosicché la manifestazione esteriore consistita nella conclamata pendenza dei pavimenti non costituiva in sé estrinsecazione del vizio.

Né il difetto materiale accertato era conseguente al concreto stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

costruttive utilizzate, solo in tal caso non integrando un vizio rilevante perché facilmente riconoscibile (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 13425 del 15/05/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 24343 del 16/10/2017).

Piuttosto, si è trattato di un fenomeno di spostamento (*recte* inclinazione/rotazione) del cespite, incidente sulla sua statica, nient'affatto fisiologico in ragione dei tempi di realizzazione della costruzione e per nulla percepibile all'esterno.

E ciò avuto riguardo all'accertamento compiuto della non apparenza e riconoscibilità dei vizi della cosa compravenduta, che costituisce un apprezzamento di fatto, come tale sottratto a sindacato in sede di legittimità per tutto ciò che non attiene al procedimento logico seguito o ai principi di diritto eventualmente presupposti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24731 del 02/12/2016; Sez. 2, Sentenza n. 3644 del 16/02/2007; Sez. 2, Sentenza n. 5075 del 23/07/1983; Sez. 2, Sentenza n. 2139 del 10/06/1976; Sez. 1, Sentenza n. 2321 del 30/07/1974; Sez. 1, Sentenza n. 754 del 18/03/1971; Sez. 3, Sentenza n. 2361 del 28/06/1969).

6.- Con il sesto motivo i ricorrenti adducono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1492, ultimo comma, e 1493 c.c., per avere la Corte del gravame pronunciato la risoluzione della vendita, con il conseguente obbligo restitutorio, in presenza di trasformazioni materiali – ossia dei lavori eseguiti – e giuridiche – ossia la dichiarazione di inagibilità richiesta dal compratore e l'accensione di ipoteca – subite dall'immobile dopo la vendita, che avrebbero reso impossibile, per colpa non dovuta all'alienante, la restituzione dell'oggetto nel suo stato originario.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Assumono gli istanti che, attraverso le opere modificative realizzate sull'immobile acquistato (demolizione di due bagni con abbattimento del muro divisorio, abbattimento del muro che divideva lo studio da un locale disimpegno/ripostiglio, estirpazione di alberi di alto fusto nella corte), il compratore avrebbe accettato la cosa viziata, così determinando la preclusione dell'azione di risoluzione, anche in ragione del fatto che non sarebbe stata più possibile, o sarebbe stata estremamente difficile, la realizzazione dell'effetto restitutorio conseguente alla risoluzione dell'immobile nel suo stato originario.

D'altro canto, la dichiarazione di inagibilità dell'immobile nell'ottobre 2011, su richiesta dell'acquirente, avrebbe impedito la restituzione del bene nelle medesime condizioni antecedenti alla trasformazione *medio tempore* intervenuta, con la perdita della sua funzione abitativa; e ciò anche in relazione all'avvenuta iscrizione di ipoteca; elementi dai quali si sarebbe potuta trarre la conclusione in ordine alla tacita accettazione della *res*, con la conseguente impossibilità materiale di restituzione nello *status quo ante* dell'immobile.

6.1.- Il motivo è infondato.

E questo perché le opere modificative realizzate, peraltro non tali da mutare in radice la struttura complessiva dell'immobile e da inibirne la restituzione nello stato originario, secondo l'elencazione dei lavori svolti (come acclarato dal giudice di merito), non avrebbero potuto, in ogni caso, precludere l'esercizio dell'azione redibitoria, alla stregua dell'esecuzione di tali interventi allorché il compratore non aveva ancora consapevolezza del vizio da cui l'immobile era affetto, sicché a tale contegno non avrebbe

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

potuto attribuirsi il significato concludente di accettazione tacita del bene viziato.

Di talché la trasformazione, per un verso, deve essere notevole – ossia tale da incidere sull'identità e idoneità della cosa – e, per altro verso, deve essere espressiva della volontà di ritenere la cosa viziata.

Requisiti di cui si è accertata la carenza nella specie.

Ora, la trasformazione da parte del compratore della cosa acquistata di cui abbia mantenuto la disponibilità, con la conseguente obiettiva impossibilità di restituirla, non è di per sé sufficiente a precludergli l'azione di risoluzione contrattuale per vizi ai sensi dell'art. 1492, terzo comma, c.c., nel caso in cui quel comportamento non evidenzi univocamente che la parte, cosciente dei vizi, abbia inteso accettare la cosa, così rinunciando alla maggiore tutela dell'azione risolutoria rispetto a quella di riduzione del prezzo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11654 del 04/05/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 2429 del 31/01/2018; Sez. 2, Sentenza n. 18202 del 29/07/2013; Sez. 2, Sentenza n. 14665 del 03/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 22416 del 29/11/2004; Sez. 2, Sentenza n. 7619 del 24/05/2002; Sez. 2, Sentenza n. 489 del 15/01/2001; Sez. 1, Sentenza n. 3500 del 04/04/1998; Sez. 2, Sentenza n. 1212 del 01/02/1993; Sez. 2, Sentenza n. 2891 del 11/05/1984).

Solo l'oggettiva rilevanza della utilizzazione definitiva della cosa viziata, della quale l'acquirente ha usufruito nonostante il vizio, avrebbe impedito la risoluzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12382 del 25/05/2006), il che non è avvenuto, per quanto anzidetto.

Anche la dichiarazione di inagibilità dell'immobile, in ragione dello stato in cui versava, sebbene su impulso del compratore, non avrebbe potuto inibire l'invocata risoluzione, posto – per un verso – che proprio l'attivazione dell'acquirente, ai fini di farne dichiarare tale stato, non era affatto significativa della sua volontà tacita di accettare il bene in quelle condizioni e – per altro verso – che il mutamento formale della condizione di agibilità è scaturito da una verifica sull'effettiva abitabilità dell'immobile, sulla scorta del vizio da cui esso era inficiato, rispetto alla quale l'acquirente si è limitato a farne emergere la sua effettiva natura, già esistente al tempo della vendita.

In altri termini il bene compravenduto è rimasto nel medesimo stato, stante che la dichiarazione di inagibilità si è limitata appunto a prendere atto di una condizione pregressa in cui versava il bene, sebbene ignota al tempo della compravendita; cosicché il cespite era inagibile già allora, essendosi limitato il provvedimento amministrativo a disvelare uno stato che prima era esistente, ma non era conclamato.

A maggior ragione tale conclusione vale per l'iscrizione di ipoteca, avvenuta contestualmente alla vendita ai fini di consentire all'acquirente di ottenere il mutuo funzionale al pagamento del prezzo, senza alcuna contezza dell'esistenza del vizio e con la possibilità di ripristino dello stato giuridico dell'immobile, libero da pesi e gravami, all'esito della sua cancellazione.

7.- Il settimo motivo del ricorso investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1458 c.c., con riferimento al principio di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contestualità, per avere la Corte d'appello disposto degli effetti restitutori scaturenti dalla risoluzione del contratto di vendita in maniera illogica e asincrona, subordinando l'obbligazione del compratore di restituire l'immobile, previa cancellazione dell'ipoteca e ripristino – a sue spese – dello stato del bene, all'adempimento dell'obbligazione del venditore di ripetizione integrale del prezzo, maggiorato degli interessi passivi corrisposti e da corrispondere alla banca fino all'effettiva estinzione del mutuo nonché di tutti gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, senza che alcun riferimento vi fosse stato nel contratto di vendita al contratto di mutuo.

Inoltre, ad avviso degli istanti, tale soluzione, con tempi "sfalsati" delle rispettive restituzioni, sarebbe stata contraddittoria rispetto all'esigenza di non alterare la paritaria condizione patrimoniale delle parti che il giudice di merito aveva affermato di voler perseguire, così determinando un evidente e gravissimo squilibrio patrimoniale tra le stesse parti, a danno del venditore, tenuto a pagare immediatamente un'ingente somma di denaro al compratore, senza nessuna garanzia di ottenere dalla controparte la restituzione dell'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui era al momento della vendita e senza neppure la previsione di un termine entro cui il compratore sarebbe stato tenuto ad adempiere le proprie obbligazioni.

Senonché, continuano i ricorrenti, la retroattività della pronuncia costitutiva di risoluzione, collegata al venir meno della causa giustificatrice delle attribuzioni patrimoniali già eseguite, avrebbe comportato l'insorgenza, a carico di ciascun contraente ed indipendentemente dalle inadempienze eventualmente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

imputabili, dell'obbligo di restituire la prestazione ricevuta, evitando un trattamento discriminatorio sul piano oggettivo fra le parti in causa.

7.1.– Il motivo è fondato.

Infatti, gli effetti restitutori posti a carico dell'acquirente sono stati condizionati all'esecuzione delle restituzioni a cura dell'alienante, pur ponendosi le rispettive prestazioni sullo stesso piano sinallagmatico e cronologico (e, dunque, senza alcuna giustificazione dell'attuazione diacronica) e senza che vi fosse stata, peraltro, alcuna specifica domanda volta ad ottenere tale subordinazione.

Orbene, la disposizione dell'art. 1458, primo comma, c.c. – secondo cui la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il limite stabilito per i contratti ad esecuzione continuata o periodica – importa che la risoluzione toglie valore alla causa giustificativa delle attribuzioni patrimoniali già effettuate, ma l'obbligo delle reciproche restituzioni nasce dalla sentenza, la quale, in quanto modifica, per effetto della pronuncia di risoluzione, la situazione giuridica preesistente, ha natura costitutiva (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28381 del 28/11/2017; Sez. 3, Sentenza n. 3291 del 29/11/1973; Sez. 1, Sentenza n. 106 del 13/01/1972; Sez. 1, Sentenza n. 2522 del 03/12/1970; Sez. 1, Sentenza n. 2706 del 26/07/1968).

Sicché le reciproche restituzioni, in mancanza di una giustificazione oggettiva che ne legittimi una diversa dislocazione temporale, in corrispondenza della domanda espressamente formulata dalla parte interessata, sono esecutive simultaneamente con efficacia *ex nunc*, ossia dal momento del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva di risoluzione, e mirano a ristabilire tra le parti la situazione patrimoniale nella quale si sarebbero trovate se il contratto non fosse stato mai concluso, alla stregua dell'efficacia retroattiva della risoluzione ex art. 1458, primo comma, c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5367 del 10/12/1977; Sez. 3, Sentenza n. 851 del 08/05/1965).

In mancanza dei relativi presupposti giustificativi, vige il principio secondo cui le prestazioni reciproche delle parti che conseguono alla risoluzione – giudiziale o per mutuo consenso – della compravendita restano tra loro collegate, sicché l'una non può essere pretesa se l'altra non sia adempiuta (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2678 del 23/04/1980; Sez. 3, Sentenza n. 623 del 27/03/1962; nello stesso senso Cass. Sez. 3, Sentenza n. 4442 del 25/02/2014).

Il vincolo sinallagmatico deve, dunque, essere salvaguardato anche in relazione alle reciproche prestazioni restitutorie, in esito al difetto funzionale sopravvenuto del negozio, che implica lo scioglimento del rapporto, salve deroghe espressamente giustificate e richieste (nella fattispecie non evocate).

8.– Con l'ottavo motivo i ricorrenti rilevano, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1494 c.c., in ordine al presupposto della condanna al risarcimento del danno, per avere la Corte di seconde cure mancato di tenere conto del principio secondo cui il venditore è tenuto verso il compratore al risarcimento del danno solo se non prova di avere ignorato, senza colpa, i vizi della cosa, laddove la colpa consiste nella omissione, da parte dell'alienante, dello sforzo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

diligente normalmente necessario per accertare e prevenire l'inesattezza della prestazione e viene meno se il venditore prova di aver ignorato l'esistenza dei vizi, nonostante l'uso dell'ordinaria diligenza.

Con l'ulteriore vizio ex art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c. di omessa pronuncia sul motivo di gravame n. 12.

Opinano gli istanti che il venditore avrebbe sempre contestato l'esistenza dei vizi nell'immobile all'epoca della vendita, senza che potesse provare diversamente di avere ignorato, senza colpa, il vizio.

8.1.- Il motivo è infondato.

Si premette che, in tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, l'onere della prova dei difetti, delle conseguenze dannose e del nesso causale fra gli uni e le altre fa carico al compratore, mentre la prova liberatoria della mancanza di colpa, incombente al venditore, rileva solo quando la controparte abbia preventivamente dimostrato la denunciata inadempienza (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18947 del 31/07/2017; Sez. 2, Sentenza n. 21949 del 25/09/2013; Sez. 2, Sentenza n. 18125 del 26/07/2013; Sez. 2, Sentenza n. 14665 del 03/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 13695 del 12/06/2007; Sez. 2, Sentenza n. 4464 del 20/05/1997; Sez. 2, Sentenza n. 7863 del 19/07/1995; Sez. 2, Sentenza n. 2891 del 11/05/1984).

Ebbene, pur presupponendo l'azione risarcitoria per i vizi la colpa del venditore, la relativa disposizione pone, a suo carico, una presunzione di conoscenza dei vizi, sicché sarebbe stato onere del venditore fornire la prova dell'ignoranza, senza colpa, dei vizi stessi, prova nella fattispecie non fornita.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Benché il venditore ignorasse il vizio (*recte* il fenomeno di inclinazione/rotazione) al tempo della vendita, avrebbe dovuto essere a conoscenza del suo sintomo (*recte* della pendenza di cm. 8 dei pavimenti), in quanto immediatamente percepibile. Sicché avrebbe potuto e dovuto svolgere le indagini necessarie a verificare le ragioni di tale anomala pendenza con l'ordinaria diligenza, accortezza e perizia prima di procedere al trasferimento del cespite. Con la conseguenza che l'ignoranza del vizio è dipesa dalla sua negligenza, in quanto l'uomo medio, normale, avrebbe appurato, in quelle circostanze concrete, l'origine del vizio, in relazione al tipo di sintomo manifestatosi e alla cosa oggetto del sintomo, anche in relazione al tempo risalente a partire dal quale il venditore era proprietario della cosa.

Pertanto, non rileva la condizione di buona fede del venditore, ma unicamente la colpa, che – a sua volta – può aversi anche quando l'alienante sia stato in buona fede.

Ne discende che la mera contestazione dell'esistenza dei vizi nell'immobile all'epoca della vendita non equivaleva – contrariamente all'assunto dei ricorrenti – a ritenere assolto l'onere della prova liberatoria sull'ignoranza, senza colpa, del vizio addotto.

In questa prospettiva, non vi è stata alcuna omessa pronuncia sul motivo di gravame n. 12, con il quale è stata contestata l'erroneità della condanna di parte venditrice al risarcimento del danno, quale effetto della pronuncia di risoluzione, aspetto in ordine al quale vi è stata una specifica disamina, nei termini anzidetti, a pag. 37 della sentenza d'appello.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

9.– Con il nono motivo i ricorrenti assumono, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1493 c.c. e dei principi sull'obbligo di rimborso al compratore delle spese e dei pagamenti legittimamente avvenuti per la vendita, per avere la Corte anconetana disposto la restituzione degli interessi passivi del mutuo e delle altre spese che il compratore aveva assunto di aver corrisposto.

Affermano gli istanti che gli interessi dovuti dall'acquirente alla banca rappresenterebbero il corrispettivo di un contratto diverso dalla vendita ovvero il mutuo che l'acquirente, nella sua libera autonomia contrattuale, aveva reputato di concludere con la banca per l'acquisto dell'immobile.

Secondo i ricorrenti, la locuzione "effettuati per la vendita" circoscriverebbe l'onere restitutorio agli esborsi funzionali al solo contratto di vendita, rispetto ai quali il diverso contratto di mutuo sarebbe, seppure collegato in chiave causale, diverso ed autonomo, tanto sul piano soggettivo (inerendo ai rapporti tra il compratore e un terzo, cioè la banca), quanto sul piano oggettivo (in ragione della causa diversa dalla compravendita).

10.– Il decimo motivo del ricorso concerne, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c., per avere la Corte di merito, in assenza di appello incidentale sul punto, condannato il venditore a restituire al compratore tutti gli interessi passivi dovuti alla banca fino all'estinzione del mutuo nonché gli oneri di cancellazione dell'ipoteca.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

10.1.– Deve essere affrontata, in via pregiudiziale, la decima censura, che è infondata.

E questo perché il rimborso degli accessori del mutuo era stato riconosciuto già dalla sentenza di prime cure, che aveva conteggiato gli interessi passivi sul mutuo contratto (includendoli nella complessiva quantificazione risarcitoria di euro 27.803,99). La sentenza d'appello si è limitata a ribadire detta condanna, anche con riguardo agli interessi maturandi sino all'estinzione del mutuo e ai correlativi oneri di cancellazione dell'ipoteca, in corrispondenza dell'originaria domanda spiegata dall'acquirente.

10.2.– A questo punto deve essere scrutinata la nona doglianza, che è fondata.

Anzitutto si evidenzia che, ai sensi dell'art. 1493, primo comma, c.c., in caso di risoluzione del contratto, il venditore deve restituire il prezzo e "rimborsare al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita".

Deve, dunque, ricorrere un nesso di causalità tra la vendita – da un lato – e le spese e i pagamenti legittimamente fatti – dall'altro –, nel senso della diretta attinenza di tali esborsi alla vendita stipulata.

Ne consegue che gli interessi passivi del mutuo contratto dal compratore per l'acquisto dell'immobile non possono essere compresi fra le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita.

Tali oneri sono, infatti, quelli strettamente connessi al negozio traslativo, di cui all'art. 1475 c.c. (*recte* le spese del contratto di vendita e le altre accessorie), quali oneri notarili, di trascrizione, imposta di registro, etc. (Cass. Sez. 2, Sentenza n.

1574 del 06/04/1978) o, ancora, le spese necessarie e utili fatte per la cosa.

Diversamente occorre ragionare per gli oneri finanziari che il compratore abbia assunto verso terzi per disporre della provvista necessaria all'acquisto, poi risolto. Essi dipendono unicamente da una scelta responsabilmente fatta dal compratore, il quale, al momento dell'atto, non disponeva della suddetta provvista; ovvero ha reputato preferibile esporsi dal punto di vista creditizio, piuttosto che attingere alla propria liquidità.

Il che non può essere imputato al venditore, con la conseguenza che tali oneri non possono essere posti in connessione eziologica con l'inadempimento di quest'ultimo.

Il venditore deve rispondere solo delle conseguenze prevedibili del suo inadempimento nel momento in cui è sorta l'obbligazione ex art. 1225 c.c.

Rimborsare al compratore gli oneri finanziari assunti per disporre della liquidità necessaria all'acquisto, in aggiunta al rimborso della suddetta liquidità, arricchirebbe ingiustificatamente l'*emptor*, il quale si troverebbe a godere di un ingente finanziamento a tasso zero, in quanto gli oneri finanziari non ancora sborsati sarebbero interamente addossati al venditore inadempiente.

L'arresto di legittimità citato dal controricorrente (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12759 del 23/12/1993) si riferisce al caso diverso degli oneri finanziari assunti dal compratore verso il venditore per godere di una dilazione nel pagamento del prezzo. Si tratta, per l'effetto, di oneri facenti parte del prezzo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Né sono pertinenti i richiami giurisprudenziali svolti in sede di discussione orale dal controricorrente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28526 del 28/10/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 28838 del 08/11/2024), che non affrontano specificamente il tema della debenza, tra le spese che il venditore deve rimborsare al compratore in conseguenza della risoluzione della vendita per i vizi da cui l'immobile è affetto, degli interessi passivi e degli oneri accessori sul mutuo ipotecario contratto per procurarsi la provvista funzionale al pagamento del prezzo.

In conseguenza, la restituzione degli interessi passivi del mutuo e delle altre spese che il compratore aveva assunto di aver corrisposto per ottenere tale mutuo non rientrano tra i rimborsi riconoscibili ex art. 1493 c.c.

Sicché non sono rimborsabili, per le stesse ragioni, neanche gli oneri connessi alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sull'immobile.

Del resto, tali voci non ricadono neanche nell'ambito del risarcimento danni riconoscibile ai sensi dell'art. 1494 c.c. Questo perché la riparazione del danno ha lo scopo di risarcire, non più il semplice interesse negativo, ma tutto l'interesse positivo, sia come danno emergente, sia come lucro cessante, al fine di porre il compratore in una posizione economicamente equivalente, non già a quella in cui si sarebbe trovato se non avesse concluso il contratto, ma a quella in cui si sarebbe trovato se la cosa fosse stata immune da vizi. Con l'effetto che normalmente il danno si traduce nella differenza tra quello che sarebbe stato il valore obiettivo della cosa senza vizi e il valore contrattuale di essa, cioè il prezzo convenuto ove quest'ultimo sia stato inferiore al primo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

11.- L'undicesimo motivo del ricorso riguarda, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., l'omessa pronuncia sul motivo d'appello relativo alla mancata condanna del compratore al pagamento di un indennizzo per il godimento dell'immobile nel quale risiedeva sin dal 2010.

E ciò perché sarebbe stato chiesto che il compratore fosse condannato a rifondere un'indennità per l'occupazione e il godimento del bene, in cui aveva abitato sin dall'atto di acquisto, senza che su tale censura vi fosse stata alcuna pronuncia.

11.1.- Il motivo è infondato.

Risponde al vero che il carattere retroattivo dell'obbligazione di restituzione delle prestazioni già ricevute, non essendo restituibile la disponibilità già goduta del bene, comporta il riconoscimento al venditore dei frutti corrispondenti (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10145 del 17/04/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 35280 del 30/11/2022; Sez. 2, Sentenza n. 16077 del 28/07/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 28381 del 28/11/2017; Sez. 2, Sentenza n. 6575 del 14/03/2017).

Nondimeno, tale domanda – volta ad ottenere l'indennizzo per il godimento dell'immobile – non è stata avanzata nel giudizio di primo grado, sicché la richiesta formulata in appello è inammissibile.

A fronte di tale inammissibilità del motivo di gravame, il vizio di omessa pronuncia non è integrato (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 20363 del 16/07/2021; Sez. 1, Ordinanza n. 22784 del 25/09/2018).

12.- Il dodicesimo motivo del ricorso attiene, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., alla nullità della sentenza

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

per non aver disposto la rinnovazione della consulenza tecnica d'ufficio espletata in sede di accertamento tecnico preventivo, nonostante le osservazioni critiche dei consulenti di parte, con motivazione apparente in difetto dell'indicazione degli elementi da cui il giudice ha tratto il proprio convincimento, rendendo impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento.

Aggiungono gli istanti che la richiesta di rinnovazione delle indagini peritali reiterata in appello sarebbe stata disattesa, benché la relazione tecnica fosse stata redatta sulla base di dati approssimativi ed errati, basandosi su mere supposizioni e su personali congetture, senza alcun riscontro tecnico/scientifico, senza alcun calcolo strutturale e senza tener conto che l'immobile non presentava alcuna lesione e alcun danno compatibile con le conclusioni ivi rassegnate.

Segnatamente non sarebbe stata tecnicamente compatibile con la teorizzata rotazione rigida dell'edificio l'assenza di lesioni, di danni e di un quadro fessurativo.

12.1.- Il motivo è infondato.

12.1.1.- Anzitutto, si rileva che non è precluso che la decisione nel giudizio di cognizione sia basata sull'utilizzazione degli esiti delle indagini peritali svolte nel procedimento di accertamento tecnico preventivo *ante causam*, la cui consulenza sia stata ritualmente acquisita.

Ed invero, la relazione conclusiva di un accertamento tecnico preventivo, se ritualmente acquisita al giudizio di cognizione, entra a far parte del materiale probatorio regolarmente prodotto e sottoposto al contraddittorio e, perciò, è

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

liberamente apprezzabile e utilizzabile, quale elemento di prova idoneo a fondare il convincimento del giudice nel raffronto con le altre risultanze istruttorie acquisite, nei confronti di tutte le parti del processo (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8496 del 24/03/2023; Sez. 3, Sentenza n. 5658 del 09/03/2010; Sez. 3, Sentenza n. 433 del 19/01/1987).

E ciò finanche nell'ipotesi, non attinente alla fattispecie, in cui il consulente d'ufficio abbia ecceduto dai limiti del mandato conferito, non essendo, in tal caso, inibito attingere alla parte descrittiva di tale elaborato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 20819 del 26/09/2006; Sez. 3, Sentenza n. 5397 del 18/08/1983; Sez. 3, Sentenza n. 4029 del 06/07/1982; Sez. 3, Sentenza n. 2863 del 19/07/1976; Sez. 3, Sentenza n. 2597 del 02/09/1971).

Sicché era utilizzabile la consulenza tecnica d'ufficio espletata nel procedimento di A.T.P. *ante causam* con precipuo riguardo all'accertamento e descrizione di situazioni di fatto rilevabili col ricorso a determinate cognizioni tecniche in ordine all'integrazione del vizio nella vendita immobiliare di specie.

12.1.2.- Quindi, nel merito, la Corte d'appello ha dato sufficiente contezza delle ragioni dell'attendibilità dell'elaborato peritale redatto in sede di accertamento tecnico preventivo.

In particolare, ha precisato che, secondo gli accertamenti tecnici specifici disposti dal Tribunale, i pavimenti erano inclinati perché tutto l'immobile era inclinato verso valle, stante che, nel tempo, a decorrere sin dalla sua costruzione, l'intero corpo di fabbrica aveva subito un fenomeno progressivo di inclinazione/rotazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ha aggiunto che le problematiche riscontrate in sede di accertamento tecnico erano di carattere strutturale, sicché non potevano essere sopravvenute alla vendita, ma risalivano sino ai tempi dell'edificazione o della modifica del fabbricato ed erano state evidentemente progressive, stante la considerazione della possibilità che la rotazione potesse dipendere dalle modalità di realizzazione delle fondazioni.

Ha, ancora, osservato che nessun fatto principale era stato indagato dal consulente tecnico d'ufficio senza che fosse allegato, tanto più che gli stessi appellanti non avevano negato l'inclinazione dell'immobile, con la conseguenza che l'attività del tecnico d'ufficio si era risolta nella misurazione strumentale e nella ricostruzione tecnica delle possibili cause dell'inclinazione/rotazione, che di per sé non dovevano sussistere in un immobile oggetto di compravendita.

Infine, la Corte anconetana ha specificato che il consulente tecnico d'ufficio aveva spiegato le ragioni della compatibilità del fenomeno di rotazione con l'assenza del quadro fessurativo, come corroborate dalle argomentazioni del geologo, di cui si era legittimamente avvalso.

12.1.3.– Sicché non ricorre alcun vizio, poiché la Corte d'appello ha risposto alle censure tecnico-valutative mosse dall'appellante avverso le valutazioni di ugual natura contenute nella sentenza impugnata, motivando in ordine alle ragioni addotte per rigettare le censure tecniche alla sentenza impugnata (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26709 del 24/11/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 5339 del 18/03/2015; Sez. 3, Sentenza n. 4852 del 19/05/1999).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

13.- Il tredicesimo motivo del ricorso inerisce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., alla violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2043 c.c. e dei principi di diritto vivente in materia di responsabilità della P.A. per il risarcimento dei danni causati da una condotta omissiva.

Gli istanti imputano alla sentenza impugnata di non aver tenuto conto delle condotte illecite del Comune, consistite nel non aver posto rimedio al dissesto idrogeologico e al fenomeno franoso che sarebbe stato noto all'ente pubblico sin dagli anni '90 e che prevedibilmente avrebbe potuto danneggiare l'immobile, senza effettuare alcun controllo e alcuna verifica sulle condizioni degli immobili esistenti nella zona e senza comunicare al proprietario dell'epoca la pericolosa situazione emersa dall'indagine geologica commissionata dall'ente, impedendogli, in tal modo, persino di far eseguire gli interventi necessari a preservare la sua proprietà e l'ingente valore della villa costruita in quella zona, sulla base di regolare licenza edilizia rilasciata dallo stesso Comune di Tolentino.

13.1.- Il motivo è infondato.

La Corte distrettuale ha sostenuto che non sussisteva la responsabilità del Comune di Tolentino, poiché l'attività edificatoria posta in essere da Umberto Gattari si era svolta sulla scorta di uno o più provvedimenti autorizzativi, della cui legittimità nessuno aveva dubitato e che mai erano stati impugnati o annullati, né erano stati indicati i profili che, al momento della loro concessione, sarebbero stati omessi o malamente valutati, sicché il Comune non poteva rispondere di circostanze che erano sopravvenute all'edificazione oppure che,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ove fossero state già presenti, avrebbero dovuto indurre il proprietario, il progettista e l'appaltatore a valutarle adeguatamente nella pratica attività edificatoria.

Alla luce di tali rilievi, non si rinvencono gli specifici contegni omissivi di cui il Comune sarebbe stato responsabile rispetto al vizio successivamente rilevato, né il nesso eziologico con la emersione di detto vizio.

In specie non è dato cogliere – già nell'esposizione della censura – alcun collegamento tra la mancata comunicazione al proprietario dell'epoca della situazione di dissesto emersa dall'indagine geologica, commissionata dall'ente locale negli anni '90 nella zona (e non già con specifico riferimento all'area su cui la costruzione insisteva), e il vizio rappresentato dall'inclinazione/rotazione da monte a valle dello specifico fabbricato in questione.

14.– In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni esposte, il settimo e il nono motivo del ricorso devono essere accolti, nei sensi di cui in motivazione, mentre i restanti motivi vanno respinti.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata, limitatamente ai motivi accolti e nei sensi precisati, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Ancona, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai seguenti principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

«In mancanza di idonea giustificazione, vige il principio secondo cui le reciproche prestazioni restitutorie delle parti che conseguono alla risoluzione della compravendita restano tra loro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

collegate e devono essere eseguite contestualmente all'esito del passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva di risoluzione, sicché l'una non può essere pretesa se l'altra non sia adempiuta».

«In tema di garanzia per i vizi nella vendita, in caso di risoluzione del contratto, le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita che il venditore deve rimborsare al compratore devono essere collegati direttamente e immediatamente alla vendita stipulata, sicché non vi rientrano gli interessi passivi del mutuo contratto dal compratore per l'acquisto dell'immobile e i relativi oneri accessori connessi alla cancellazione dell'ipoteca».

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il settimo e il nono motivo del ricorso, rigetta i rimanenti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Ancona, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 5 marzo 2026.

Il Consigliere estensore

Cesare Trapuzzano

La Presidente

Milena Falaschi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale