Civile Ord. Sez. 2 Num. 18609 Anno 2026
Presidente: MOCCI MAURO
Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA
Data pubblicazione: 08/06/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 955/2025 R.G. proposto da:

BARILE FRANCESCO, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Di Tizio;

-ricorrente-

contro

DI CINTIO GIUSEPPE, DI CINTIO LELIO, EVANGELISTA ANNA MARIA, rappresentati e difesi dall'avvocato Federica Camplone unitamente all'avvocato Vincenzo Di Baldassarre;

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'appello di l'Aquila n. 1163/2024, depositata il 24/09/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/05/2026 dal Consigliere Chiara Besso Marcheis.

PREMESSO CHE

1. Francesco Barile ha chiamato in giudizio Giuseppe Di Cintio, Lelio di Cintio e Anna Maria Evangelista, chiedendo al Tribunale di Pescara di accertare l'inadempimento dei convenuti agli obblighi contrattuali assunti con il preliminare di permuta di alcuni terreni e un immobile con beni da costruire stipulato tra le parti e di dichiarare la risoluzione del medesimo con condanna dei convenuti al risarcimento del danno emergente e del lucro cessante, complessivamente indicato in euro 1.400.000. Con la sentenza n. 152/2023, il Tribunale di Pescara ha accolto la domanda di risoluzione del contratto e ha condannato i convenuti al risarcimento del danno quantificato in soli euro 156, pari alla somma versata per la presentazione di una istanza di autorizzazione. Il Tribunale, per quanto interessa il presente giudizio, ha respinto l'eccezione dei convenuti di nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto, ritenendo sufficiente, trattandosi di beni non ancora venuti ad esistenza, l'individuazione nel contratto delle unità immobiliari promesse in vendita mediante il riferimento alla superficie e alla possibile distribuzione interna degli spazi, con rimando ad altro accordo per la scelta del piano e dell'esposizione.

2. La sentenza è stata impugnata in via principale dall'attore, che ha contestato l'omessa liquidazione del danno emergente e del danno da lucro cessante, e in via incidentale dai convenuti, che hanno tra l'altro censurato il mancato accoglimento dell'eccezione di nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto. La Corte d'appello di L'Aquila ha anzitutto, per sua "valenza assorbente rispetto agli ulteriori e diversi motivi di appello proposti dalle parti", esaminato l'eccezione di nullità e l'ha ritenuta fondata, essendo "la concreta individuazione delle porzioni immobiliari, aventi caratteristiche dimensionali e di distribuzione degli

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

spazi indicate" nell'art. 3 del contratto, "rimessa alla successiva scelta della parte promissaria acquirente, in contraddittorio con la parte venditrice". Accertata la nullità del contratto preliminare, con la sentenza n. 1163/2024 la Corte d'appello di L'Aquila ha rigettato le domande dell'attore.

3. Avverso la sentenza ricorre per cassazione Francesco Barile.

Resistono con controricorso Giuseppe Di Cintio, Lelio Di Cintio e Anna Maria Evangelista.

4. Il consigliere delegato dal presidente della sezione seconda ha ritenuto che il ricorso sia manifestamente infondato e ha formulato proposta di definizione del giudizio ai sensi dell'art. 380-*bis*, comma 1, c.p.c.

Il ricorrente ha chiesto, ai sensi del comma 2 dell'art. 380-*bis* c.p.c., la decisione del ricorso da parte del collegio.

Memoria è stata depositata prima dell'adunanza sia dal ricorrente che dai controricorrenti.

CONSIDERATO CHE

1. La Corte anzitutto rileva l'assenza di incompatibilità del componente del collegio consigliere Trapuzzano, che ha formulato la proposta di definizione anticipata. Le sezioni unite di questa Corte hanno infatti precisato che il consigliere delegato che ha formulato la proposta di definizione di cui all'art. 380-*bis* c.p.c. può fare parte, ed eventualmente essere nominato relatore, del collegio investito della decisione del giudizio, non versando in situazione di incompatibilità agli effetti degli artt. 51 e 52 c.p.c., dato che tale proposta non ha una funzione decisoria e non è suscettibile di assumere valore di pronuncia definitiva; la decisione in camera di consiglio conseguente alla richiesta del ricorrente non si configura d'altro canto quale fase distinta che abbia carattere di autonomia, con contenuti e finalità di riesame e di controllo della proposta stessa (così Cass., sez. un., n. 9611/2024).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2. Il ricorso è basato su un motivo che contesta violazione e falsa applicazione degli artt. 1178, 1325, 1346, 1362, 1418 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c.: in via preliminare va sottolineato che occorre distinguere l'oggetto del contratto dall'oggetto della prestazione; l'art. 1346 c.c., nel determinare i requisiti che devono caratterizzare l'oggetto del contratto affinché il medesimo possa considerarsi validamente concluso, dispone che debba essere determinato o determinabile, ossia che possa essere in concreto determinato mediante elementi prestabiliti dalle parti; nel caso in esame le parti hanno determinato l'oggetto del contratto all'art. 3, prevedendo "sei appartamenti siti all'interno di un'unica palazzina, aventi ciascuno una superficie lorda commerciale di circa metri quadri 70 interna lordo muri, oltre a balconi e quote condominiali e quindi metri quadri 90 commerciali e n. 6 garage di circa metri quadri 15 ciascuno, così come rappresentato nella planimetria tipo che si allega" e con l'allegazione delle piantine sottoscritte degli appartamenti e dei garage le parti hanno prestabilito le dimensioni esatte dei beni da dare in permuta, rendendo così determinabile l'oggetto del contratto; sempre all'art. 3 le parti hanno anche precisato che "il piano e l'esposizione saranno scelti di comune accordo avendo cura di distribuirli equamente sull'intera palazzina" e al successivo art. 7 che "saranno individuate a cura del promissario acquirente e in contraddittorio con i promittenti venditori stessi le porzioni volumetriche di spettanza dei promittenti comprendendovi porzioni di ogni piano e di ogni esposizione", segno evidente della volontà di addivenire concordemente alla individuazione concreta degli appartamenti e dei garage da dare e ricevere in permuta.

Il motivo non è fondato.

In sede di stipulazione del contratto preliminare – ha correttamente precisato il giudice d'appello – l'oggetto, ove pure si tratti di beni che devono venire ad esistenza, deve essere determinato o determinabile nei

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

suoi elementi essenziali. Tale determinatezza, ad avviso del giudice d'appello, nella fattispecie va esclusa: è vero che, quale oggetto della permuta, l'art. 3 del contratto di compravendita indicava "sei appartamenti siti all'interno di un'unica palazzina, aventi ciascuno una superficie lorda commerciale di circa metri quadri 70 interna lordo muri, oltre a balconi e quote condominiali e quindi metri quadri 90 commerciali e n. 6 garage di circa metri quadri 15 ciascuno, così come rappresentato nella planimetria tipo che si allega", ma la concreta individuazione delle porzioni immobiliari, aventi le caratteristiche dimensionali di distribuzione degli spazi indicati nel precedente art. 3, era rimessa alla successiva scelta della parte promissaria acquirente in contraddittorio con la parte promittente venditrice. Nel contratto era richiamato lo schema planimetrico allegato al contratto, ma tale schema non individuava chiaramente, in difetto di elaborato progettuale, né quali fossero, né dove fossero collocate esattamente le porzioni immobiliari di spettanza dei promissari acquirenti, senza che fossero pattuiti i criteri idonei a rendere determinabili, tra tutte le realizzande unità immobiliari di cui si sarebbe composta la palazzina, quelle da assegnare ai promissari acquirenti, poiché l'unico criterio dettato dalle parti era volto a rimettere la concreta scelta a questi ultimi, in contraddittorio con l'altra parte. A riprova dell'indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto, la Corte d'appello ha fatto richiamo agli allegati progettuali predisposti dalla promittente venditrice, che – su una palazzina di quattro piani – prevedeva (con esclusione del piano terra e del piano quarto, costituiti da unità di metratura incompatibile) solo nove unità di misura grossomodo corrispondente alla metratura complessiva oggetto del prototipo allegato al preliminare, ma dei quali la maggior parte aveva una distribuzione diversa degli spazi interni e una diversa misura e collocazione delle superfici destinate ad aree esterne, con la conseguenza che l'effettiva

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

scelta delle singole unità immobiliari era stata rimessa a un futuro accordo.

Alla luce di tale accertamento in fatto, la sussistenza dei presupposti per la dichiarazione di nullità del preliminare deve essere confermata, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, a mente del quale è nullo per indeterminatezza della prestazione e per mancanza di criteri oggettivi per individuarla – che devono essere prestabiliti nello stesso contratto, se la forma scritta è richiesta *ad substantiam* – un preliminare di permuta immobiliare con il quale una parte si obbliga a trasferire all'altra un certo numero di appartamenti del costruendo edificio sul terreno oggetto della promessa, senza specificare né il tipo, né le dimensioni della costruzione, alla luce di specifici riferimenti progettuali, e rimettendone la determinazione alla futura pattuizione integrativa delle parti (si vedano Cass. n. 17961/2024, Cass. n. 30058/2022, Cass. n. 14585/2021 e Cass. n. 13098/1997).

3. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 380-*bis*, ultimo comma, c.p.c., avendo il collegio definito il giudizio in conformità alla proposta, trovano applicazione il terzo e il quarto comma dell'art. 96 c.p.c.

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

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in favore dei controricorrenti, che liquida in euro 12.700, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge, nonché al pagamento di euro 12.500 ancora in favore

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dei controricorrenti, ai sensi del comma 3 dell'art. 96 c.p.c., e al pagamento di euro 3.000 in favore della Cassa delle ammende, ai sensi del comma 4 dell'art. 96 c.p.c.

Sussistono, *ex* art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 13 maggio 2026.

Il Presidente

Mauro Mocci

Corte di Cassazione - copia non ufficiale