

Scioglimento del contratto - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 10145 del 17/04/2025 (Rv. 674538-01)

Risoluzione del contratto per inadempimento - rapporto tra domanda di adempimento e domanda di risoluzione - imputabilita' dell'inadempimento, colpa o dolo - effetti della risoluzione - Risoluzione del contratto per inadempimento - Conseguenze - Obbligo di restituzione delle somme ricevute - Frutti per l'anticipato godimento - Debenza - Fattispecie.

L'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare comporta l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute, rimaste prive di causa, secondo i principi della ripetizione dell'indebito ex art. 2033 c.c., e, pertanto, implica che il promissario acquirente, che abbia ottenuto la consegna e la detenzione anticipate del bene promesso in vendita, debba non solo restituirlo al promittente alienante, ma altresì corrispondere a quest'ultimo i frutti per l'anticipato godimento dello stesso. Ne consegue che, nel caso di occupazione di un immobile, fondata su di un titolo contrattuale venuto meno per effetto della risoluzione giudiziale del contratto, va esclusa la funzione risarcitoria degli obblighi restitutori. (Nella fattispecie in esame, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte d'appello che, dichiarata la risoluzione di un preliminare di vendita per inadempimento del promissario acquirente, aveva erroneamente ricondotto ad una richiesta di risarcimento del danno per illegittima occupazione la domanda dei promittenti alienanti relativa ai frutti per l'anticipato godimento dell'immobile).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 10145 del 17/04/2025 (Rv. 674538-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_2033, Cod_Proc_Civ_art_112, Cod_Civ_art_1458