Numero registro generale 10152/2021
Numero sezionale 1677/2026
Numero di raccolta generale 25139/2026
Data pubblicazione 08/09/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
MAURO MOCCI	Consigliere Relatore
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere

Oggetto:
VENDITA
Ud. 1/7/2026 PU
R.G.N.10152/2021

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 10152/2021 R.G. proposto da:

CARDUCCI SVILUPPO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati FRANCESCO GIANNI e AUGUSTA CIMINELLI giusta procura in atti, con domicilio digitale presso gli indirizzi pec dei difensori;

– ricorrente –

contro

CLUB MED SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato ANDREA GEMMA giusta procura in atti, con domicilio digitale presso l'indirizzo pec del difensore;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 2168/2020 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 26/11/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'1/07/2026 dal Consigliere dr. MAURO MOCCI.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

udito il Pubblico Ministero dott. Alessandro Pepe, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

uditi gli avvocati Augusta Ciminelli per la ricorrente ed Andrea Gemma per la controricorrente.

FATTI DI CAUSA

La Carducci Sviluppo S.r.l., acquirente dalla Club Med Société par actions Simplifiée di un complesso immobiliare in Castagneto Carducci per lo sviluppo di un progetto di riqualificazione con destinazione turistico recettiva, domandò al Tribunale di Livorno di accertare la responsabilità della venditrice per evizione parziale, stante l'irregolarità urbanistico-edilizia di una consistente parte dei beni alienati, e di condannarla al risarcimento dei danni.

Con sentenza parziale n. 67/2017, in esito ad una c.t.u., il giudice adito riconobbe il diritto della Carducci alla riduzione del prezzo, parametrato sul minor introito da essa percepito a seguito della rivendita del compendio (al netto delle demolizioni ordinate dal Comune) alla Medonoratico S.r.l., oltre che al danno emergente, per i maggiori oneri finanziari sostenuti dall'attrice. Non riconobbe, invece, il danno da perdita di *chance*, per il mancato perfezionamento della vendita del complesso immobiliare alla Cosmopolitan Hotels S.r.l. ad un prezzo più vantaggioso.

Le ulteriori pretese risarcitorie di parte attrice furono respinte con successiva sentenza definitiva n. 807/2018, non reputando il Tribunale sussistere elementi che consentissero di ritenere che, in assenza dell'ordine di demolizione, il progetto predisposto dalla Carducci avrebbe senz'altro potuto ottenere la necessaria approvazione dell'organo politico.

La Club Med impugnò ambedue le pronunce, parziale e definitiva, mentre la Carducci interpose appello avverso la sola sentenza definitiva.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Entrambe le parti proposero, altresì, gravame incidentale condizionato nei giudizi ove erano state evocate, sostanzialmente reiterando le difese articolate negli appelli principali.

Disposta la riunione dei giudizi, con sentenza n. 2168 depositata il 26 novembre 2020, la Corte d'appello di Firenze, in parziale riforma della pronuncia non definitiva, limitò l'importo liquidato a titolo di riduzione del prezzo, prendendo come riferimento il valore che il bene aveva al tempo della vendita, e respinse integralmente la domanda risarcitoria. Sostenne, in specie, che la riduzione del prezzo non si era automaticamente tradotta in un risparmio di oneri finanziari, atteso che il prestito richiesto dalla Carducci era destinato a coprire soltanto parzialmente il prezzo della vendita, e che non sussistevano gli estremi per il risarcimento del danno da perdita di *chance*, poiché la stipula di una lettera di intenti con la Cosmopolitan Hotels era indice di una mera eventualità circa la conclusione dell'affare.

La Corte distrettuale riformò, altresì, parzialmente la sentenza definitiva, compensando per 2/3 le spese del doppio grado di giudizio e ponendo la residua quota a carico della Club Med, e la confermò nella parte in cui il primo giudice aveva sostenuto la mancanza di prova di un rapporto di causalità tra la scoperta, da parte della Carducci, dell'esistenza di un ordine di demolizione ed il ritiro del progetto, con conseguente impossibilità di riconoscere il rimborso delle spese inutilmente sostenute dall'originaria attrice a causa della mancata approvazione del suddetto progetto. Infine, pose le spese di c.t.u. per 2/3 a carico della Club Med. e per 1/3 a carico della Carducci.

Avverso la predetta sentenza Carducci Sviluppo S.r.l. in liquidazione, in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*, propone ricorso per cassazione, affidandolo a dodici motivi.

Club Med Société par actions Simplifiée, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, resiste con controricorso.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Nella sua requisitoria scritta, il Procuratore Generale ha sollecitato il rigetto del primo motivo di ricorso, con riserva di concludere sui restanti in sede di intervento orale.

In prossimità della pubblica udienza, entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Attraverso la prima doglianza, articolata in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la ricorrente deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1480 e 1489 c.c., per avere la Corte d'appello quantificato la riduzione del prezzo sulla scorta del valore di costruzione di alcuni dei manufatti demoliti, impiegando un parametro del tutto avulso dalla *ratio* sottesa all'istituto della riduzione, consistente nel mantenimento dell'equilibrio sinallagmatico raggiunto dalle parti con la stipula del contratto.

2. Con la seconda censura si lamenta la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, c. 4 c.p.c., in relazione al n. 4, comma 1, dell'art. 360 c.p.c. La Corte distrettuale avrebbe erroneamente ritenuto che la riduzione del prezzo, come quantificata nella c.t.u. espletata in primo grado, dalla quale il Tribunale si era discostato, fosse idonea a ristabilire l'equilibrio tra le prestazioni contrattuali, rendendo sul punto una motivazione meramente apparente.

3. Con il terzo motivo, articolato in relazione al n. 4, comma 1, dell'art. 360 c.p.c., la ricorrente deduce la nullità della sentenza per violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., giacché il Giudice di secondo grado avrebbe omesso di pronunciarsi in ordine alla domanda di riduzione del prezzo in conseguenza della limitata volumetria utilizzabile, al netto della disposta demolizione dei manufatti abusivi.

4. Con la quarta doglianza si stigmatizza la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, c. 4 c.p.c., in relazione al n. 4, comma 1, dell'art. 360 c.p.c., laddove la Corte territoriale, con motivazione

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

meramente apparente, aveva ritenuto che il prezzo di acquisto del complesso immobiliare da parte della Medonoratico fosse un criterio scarsamente attendibile ai fini della quantificazione del minore valore del bene e, quindi, della riduzione del prezzo.

5. Attraverso il quinto motivo, articolato in relazione al n. 4, comma 1, dell'art. 360 c.p.c., la ricorrente si duole della nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, c. 4 c.p.c., per avere il giudice di seconde cure erroneamente ritenuto che il costo di costruzione degli immobili oggetto di demolizione fosse da deprezzare in ragione di una loro presunta vetustà, rendendo sul punto una motivazione meramente apparente.

6. Con il sesto motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., la violazione dell'art. 132, c. 4 c.p.c. La Corte distrettuale avrebbe acriticamente aderito alla c.t.u. espletata in prime cure, nella parte in cui, valorizzando l'indimostrato assunto della società Club Med circa l'intervenuta sanatoria di alcuni dei beni in controversia, era stata affermata l'impossibilità di determinare con certezza la superficie non attinta dall'ordinanza di demolizione, in violazione delle regole sul riparto dell'onere probatorio.

7. Con la settima doglianza si censura la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione al n. 4, comma 1, dell'art. 360 c.p.c., per avere il Giudice di secondo grado riportato le risultanze della c.t.u. senza considerare e replicare alle numerose e puntuali critiche ad essa sollevate dall'odierna ricorrente.

8. I primi sette motivi possono essere scrutinati congiuntamente in ragione del loro collegamento logico-giuridico, perché attengono alla decisione della Corte distrettuale in ordine alla limitazione della somma riconosciuta in primo grado a titolo di riduzione del prezzo.

8.1. Ai fini del calcolo della dimidiazione operata, la Corte d'appello ha preso le mosse da una serie di "dati" incontroversi: la legittimità

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

del provvedimento di demolizione n. 2166/1992, coperto dal giudicato amministrativo, con la conseguente impossibilità per il giudice ordinario di procedere alla sua disapplicazione; la mancanza di elementi per affermare che i manufatti erano stati costruiti anteriormente al 1967, così da escluderne l'abusività; l'ignoranza della Carducci circa il carattere abusivo delle costruzioni e circa l'esistenza dell'ordinanza che ne imponeva la demolizione; l'irrilevanza della qualifica di vendita a corpo, rispetto alla garanzia di cui all'art. 1489 c.c.

Enunciati i predetti presupposti, la sentenza impugnata ha osservato "*Per quanto concerne la riduzione del prezzo conseguente all'evizione parziale, è da ritenere che lo stesso vada diminuito nella stessa misura percentuale in cui diminuisce il valore e l'utilità del bene e tale percentuale può essere determinata anche con criterio equitativo*".

Passando poi ad illustrare il metodo di calcolo seguito dal CTU officiato dal Tribunale, giunge ad affermare che "*Il Collegio, discostandosi da quanto deciso dal giudice di prime cure, ritiene di far propria tale metodologia di calcolo, in quanto più rispondente al criterio per cui la riduzione del prezzo deve essere determinata con riferimento al valore che il bene aveva all'epoca della vendita*".

8.2. La Corte distrettuale giustifica tale scelta affermando che il rimedio della riduzione del prezzo, volto a ripristinare il sinallagma contrattuale, deve essere valutato al momento della nascita del vincolo giuridico, ossia al momento della vendita.

Ed, in effetti, l'assunto è conforme all'orientamento di questa Suprema Corte, secondo cui l'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo, conseguente all'accoglimento dell'*actio quanti minoris* ex art. 1480 c.c., ha natura di rimborso a favore dell'acquirente che, in sé, non inerisce ad un'obbligazione risarcitoria, derivando dal venir meno, per effetto dell'accertamento della parziale alienità della cosa, della causa dell'obbligazione di

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

pagamento dell'intero prezzo (Cass. Sez. 2, n. 22087 del 4 settembre 2019).

8.3. Tuttavia, proprio in ossequio alla *voluntas legis*, il credito per la riduzione del prezzo di compravendita di un immobile per evizione parziale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1480 e 1484 c.c., deve essere il portato di un'operazione aritmetica di sottrazione fra il prezzo iniziale e quello ottenuto dalla rivendita del bene residuo: solo in tal modo si ristabilisce il sinallagma contrattuale, alterato da Med Club attraverso il silenzio serbato sull'effettiva situazione urbanistico-amministrativa del bene compravenduto.

8.4. Ed allora è agevole cogliere la violazione di legge in cui è incorsa la sentenza impugnata, la quale, allorquando si è trattato di quantificare la diminuzione di valore riguardante le capanne da demolire nel raggio di mq. 4.944, ha utilizzato il dato temporale del "valore a costo di costruzione deprezzato", al momento dell'ordinanza di demolizione. In tal senso, risulta altresì privo di adeguata spiegazione l'assunto secondo cui il calcolo in questione sarebbe più rispondente al criterio per cui "*la riduzione del prezzo deve essere determinata con riferimento al valore che il bene aveva all'epoca della vendita*".

8.5. Altro punto che non appare comprensibile è l'affermazione secondo cui, a fronte della particolare tipologia del bene venduto, la riduzione di volumetria non sarebbe stata di per sé idonea a determinare una riduzione del valore dell'area, "*dovendosi invece avere riguardo alla capacità massima recettiva che, nella specie, non risultava essere intaccata*": è infatti notorio come, nei villaggi turistici, gli ospiti siano soliti trascorrere il tempo in attività all'aria aperta, utilizzando gli spazi all'uopo attrezzati come piscine, campi da tennis e da pallavolo e simili. Pertanto, la valutazione della capacità massima recettiva va in astratto considerata anche tenendo conto del possibile utilizzo – diverso da quello edificatorio - delle aree evitte.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

8.6. In punto di diritto, occorre aggiungere che, in via generale, il giudice di merito che aderisce alle conclusioni del consulente tecnico esaurisce l'obbligo di motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento, non dovendo necessariamente soffermarsi anche sulle contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte le quali, sebbene non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perché incompatibili; ove, invece, le censure all'elaborato peritale si rivelino non solo puntuali e specifiche, ma evidenzino anche la totale assenza di giustificazioni delle conclusioni dell'elaborato, la sentenza che ometta di motivare la propria adesione acritica alle predette conclusioni risulta affetta da nullità (Sez. 1, n. 15804 del 6 giugno 2024).

È appunto quest'ultima la situazione ricorrente nel caso di specie, laddove la Carducci fin dal primo grado aveva censurato le risultanze della c.t.u. formulando osservazioni (v. da pag. 64 e ss nonché pag. 71 e ss del ricorso), ribadite con il gravame e non esaminate dal giudice di appello, che ne denunciavano (fra l'altro, ineccepibilmente) la mancanza totale di spiegazioni e che comunque la criticavano nel merito, quanto alla impossibilità di determinare la superficie residua non attinta dall'ordinanza di demolizione ovvero quanto al criterio di calcolo nella valutazione del minor prezzo dovuto. La Corte territoriale ha omesso totalmente di indicare le ragioni della sua adesione al *dictum* immotivato del consulente, ancorandosi alle ragioni da lui addotte, che però sono del tutto assiomatiche. In altri e più chiari termini, la sentenza deve ritenersi nulla in *parte qua*, poiché non è possibile comprendere per quali motivi prima il C.t.u. e poi la Corte abbiano ritenuto di non considerare ai fini della stima del danno il criterio più logico ed immediato, quello della differenza fra il momento dell'acquisto e quello della cessione.

8.7. I motivi devono perciò essere accolti.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

9. Attraverso l'ottava censura la ricorrente deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1218 e 1233 c.c., in relazione al n. 3, comma 1, dell'art. 360 c.p.c., per avere la Corte territoriale erroneamente ritenuto che l'odierna ricorrente avrebbe potuto domandare il mutuo per il medesimo importo, anche a fronte della riduzione del prezzo della vendita, nonché valorizzato la mancanza di prova certa di un guadagno perso, presupposto in realtà non necessario ai fini della risarcibilità del danno da perdita della *chance* di rivendita del bene a terzi, ed omesso di considerare l'influenza che la ridotta volumetria aveva avuto rispetto alla *chance* di approvazione del progetto della ricorrente.

Il motivo è inammissibile.

9.1. La doglianza si appunta sulla conclusione della sentenza impugnata che "*essendo il prestito destinato a coprire solo parzialmente il prezzo di vendita, non è possibile ritenere che la riduzione dell'impegno di spesa della Carducci si sarebbe tradotto anche in un risparmio di oneri finanziari*" e sulla successiva "*la stipula di una semplice lettera d'intenti non consente di ravvisare quel grado di certezza o di elevata probabilità necessario per ravvisare gli estremi del danno da perdita di chances, atteso che la conclusione positiva dell'affare resta confinata nell'area della semplice eventualità*".

In realtà, la Corte d'appello motiva in modo plausibile sia l'una che l'altra affermazione, sostenendo che, per un verso, la misura dell'importo originario avrebbe comunque consentito di disporre di maggiore liquidità da utilizzare nell'attività imprenditoriale, e che, per altro verso, sarebbero mancati elementi idonei a supportare la serietà e concludenza della lettera d'intenti (anche in esito all'analisi della stessa).

9.2. La conclusione dei giudici di secondo grado è coerente con la giurisprudenza di questa Suprema Corte, secondo cui, in tema di risarcimento del danno, la "*chance*" è integrata dalla seria e

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

consistente possibilità di ottenere il risultato sperato, la cui perdita, distinta dal risultato perduto, è risarcibile, trattandosi di una situazione giuridica a sé stante e suscettibile di autonoma valutazione patrimoniale, a condizione che di essa sia provata la sussistenza (Sez. 3, n. 24050 del 7 agosto 2023; Sez. 3, n. 6488 del 14 marzo 2017).

Infatti le parti che, con riferimento ad una scrittura privata, abbiano per essa usata la formula "lettera di intenti", adottando un'espressione con cui, nel linguaggio commerciale, si esprimono i propositi dei futuri contraenti nella fase delle trattative precontrattuali che precede la stipulazione di un negozio soltanto eventuale (e, pertanto, non doveroso per i suoi sottoscrittori), rivelano in realtà l'unica oggettiva intenzione di predisporre una serie di clausole da recepire nel futuro contratto nell'eventualità della positiva conclusione delle trattative stesse (Sez. 1, n. 4853 del 14 maggio 1998). Conseguentemente, in mancanza di ulteriori elementi, non può ad esse ricondursi una perdita di *chances*, la quale presuppone una manifestazione di volontà più concretamente ed obiettivamente orientata verso un esito favorevole dell'interlocuzione.

E' inoltre evidente che, in tema di risarcimento del danno complessivamente inteso, occorre differenziare il danno emergente, di cui si dirà nei motivi che seguono (dal punto 10 al punto 13.8) dal lucro cessante, sicché tenuto conto della peculiarità del caso di specie, per essersi la società ricorrente spogliata del bene attraverso la vendita ad una terza acquirente, risulta del tutto eventuale ed astratta la sussistenza del secondo aspetto e a supporto del quale la ricorrente ha prodotto la lettera di intenti in questione, consistente nella differenza tra il prezzo pattuito con la Club Med e il valore commerciale dell'immobile al momento dell'inizio della causa (cfr. Sez. 2, n. 8905 del 3 aprile 2025; Sez. 2, n. 18498 del 30 giugno 2021). Infatti, come affermato da questa Corte sia pure in materia

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

di risoluzione del contratto preliminare di compravendita, mentre l'azione proposta dal promittente venditore per l'inadempimento del promissario acquirente implica che il danno, dovuto per la sostanziale incommerciabilità del bene nella vigenza del preliminare, sussista *in re ipsa* e non necessita, quindi, di prova (Sez. 2, n. 4713 del 10 marzo 2016; Sez. 3, n. 25411 del 03 dicembre 2009), l'azione risarcitoria proposta dal promissario acquirente per l'inadempimento del promittente venditore, implica che i danni richiesti, quand'anche da liquidarsi in via equitativa, spettino soltanto se siano conseguenza diretta e immediata dell'inadempimento e possano esser liquidati esclusivamente se il medesimo promissario acquirente, che si assume danneggiato, fornisca la prova della loro effettiva esistenza (Sez. 2, n. 13792 del 31 maggio 2017; Sez. 3, n. 127 dell'08 gennaio 2016; Sez. 2, n. 4713 del 10 marzo 2016; Sez. 2, n. 7829 del 19 maggio 2003; Sez. 2, n. 8278 del 30 luglio 1999).

9.3. In punto di diritto occorre aggiungere che la doglianza prospetta una violazione di legge.

Orbene, il predetto vizio consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (Sez. 1, n. 3340 del 5 febbraio 2019).

In proposito, costituisce appunto accertamento riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione, valutare se l'intesa raggiunta dai contraenti abbia ad oggetto un regolamento definitivo del rapporto ovvero un documento con funzione meramente preparatoria di un futuro negozio (Sez. 2, n. 14006 del giugno 2017).

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

10. Attraverso il nono motivo si lamenta, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, c. 4 c.p.c. e, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1223 e 1227 c.c., per non avere il giudice di seconde cure riconosciuto il danno relativo alle spese e ai costi sostenuti dalla ricorrente per lo studio e la predisposizione del progetto immobiliare, causalmente connesso alla condotta inadempiente della Club Med, atteso che non si era potuto portare avanti tale progetto in ragione della ridotta volumetria del compendio.

11. Con la decima censura si deduce la nullità della sentenza ex art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. per violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c. Nel confermare la decisione di prime cure nella parte in cui aveva affermato che il mancato utilizzo dell'attività di progettazione costituiva una libera scelta imprenditoriale della ricorrente, in violazione delle regole sul riparto dell'onere probatorio in tema di concorso del fatto colposo del creditore, la Corte d'appello sarebbe incorsa nel vizio di ultrapetizione, avendo svolto un'indagine sull'ordinaria diligenza seguita dal creditore, senza che vi fosse all'uopo un'istanza di controparte.

12. Con l'undicesimo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., della disposizione del Testo Unico dell'edilizia e dell'art. 78, lett. f) Legge regionale n. 1 del 3.1.2005, per avere il Giudice di secondo grado erroneamente ritenuto che il progetto immobiliare predisposto dalla ricorrente rendesse necessaria l'adozione di una variante. Assume che in realtà il progetto immobiliare sarebbe stato pienamente conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua presentazione.

13. Le suddette doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente - giacché attengono ad affermazioni della sentenza

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

impugnata, riguardanti il diniego del danno – sono fondate sotto il profilo della correttezza del ragionamento probatorio.

13.1. La Corte d'appello ha affermato in proposito (pagg. 25-26) "*spettava alla Carducci fornire la prova del nesso causale tra la mancata approvazione del progetto concernente il villaggio turistico acquistato da Club Med ed il comportamento di quest'ultima (che aveva taciuto l'esistenza dell'ordinanza di demolizione). Tale prova, tuttavia, non è stata fornita*". "*8.3. Difatti, il c.t.u., nella relazione integrativa del 5.2.2018, ha rilevato: "la proposta di piano di recupero per l'area ex Club Mediterranée presentata dalla proprietà in via preliminare per la valutazione ambientale strategica, a parere dello scrivente ed in una lettura più restrittiva del tipo di intervento, contiene alcune criticità rispetto alle previsioni della scheda normativa di riferimento. L'area Governo del Territorio nel proprio parere evidenziava la necessità di variazione degli strumenti urbanistici comunali per legittimare quelle che, lo stesso Ufficio, riteneva essere destinazioni d'uso residenziali non previste dalla scheda stessa" (cfr. c.t.u. integrativa, pag. 18). 8.4. Pertanto, il progetto della Carducci presentava un elemento di non trascurabile criticità, costituito dalla non completa conformità con gli strumenti urbanistici che, pertanto, necessitavano dell'adozione di una variante*". "*8.6. Tuttavia, la Carducci non ha offerto alcun elemento atto a ritenere che la sua decisione di procedere al ritiro del progetto venne determinata proprio dalla riduzione delle volumetrie a seguito dell'adozione dell'ordinanza di demolizione, piuttosto che dalla impossibilità di attenersi a quanto previsto nell'ambito della conferenza dei servizi, in cui il rispetto degli strumenti urbanistici comunali rappresentava, peraltro, solo una delle numerose prescrizioni imposte per l'approvazione del progetto (cfr. doc. 3 allegato alla c.t.u.). 8.7. Inoltre, manca pure la prova che, nel caso in cui l'ordinanza di demolizione non fosse stata emessa e quindi le volumetrie fossero rimaste immutate, il progetto avrebbe comunque*

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

rispettato le previsioni del piano urbanistico comunale, dal momento che il ritiro del progetto, da parte della medesima Carducci, ha determinato l'arresto del procedimento di approvazione, con conseguente impossibilità di formulare una prognosi attendibile circa gli esiti. 8.8. In definitiva, l'appellante non ha fornito la prova del nesso di causalità tra la scoperta dell'esistenza dell'ordine di demolizione ed il ritiro del progetto, con la conseguenza che, sul punto, la decisione del tribunale merita integrale conferma. La Carducci richiede il rimborso di una serie di spese (relative a consulenza tecniche e commerciali) che, a suo dire, sarebbero state inutilmente sostenute dalla stessa a causa della mancata approvazione del progetto. Tuttavia, la mancanza di prova del nesso di causalità tra il ritiro del progetto ed il comportamento di Club Med impedisce pure di riconoscere il rimborso di tali spese, anche a volerle ritenere tutte attinenti all'attività di progettazione (circostanza contestata da Club Med). Del resto, giova considerare che l'emissione dell'ordine di demolizione non comprometteva, in maniera definitiva, la possibilità di procedere alla riqualificazione urbanistica del villaggio turistico. Ne consegue che, anche a voler ritenere che il progetto fosse divenuto irrealizzabile proprio per la riduzione delle volumetrie a seguito dell'adozione del suddetto provvedimento (del che, tuttavia, non è stata fornita prova, per quanto sopra esposto), ciò non impediva la possibilità di procedere ad una sua modifica, con conseguente possibilità di avvalersi di quella attività (consulenze tecniche e commerciali) per cui erano state sostenute le spese oggetto della richiesta di rimborso. Pertanto, sia il ritiro del progetto che la mancata utilizzazione della suddetta attività deve ritenersi il frutto di un'autonoma scelta della Carducci, sicché, anche sotto tale angolo prospettico, corretta deve ritenersi la decisione del tribunale che ha negato all'appellante il diritto alla refusione delle spese sostenute".

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

13.2. In definitiva, la Corte distrettuale ha fondato il rigetto della domanda concernente il risarcimento del danno sugli accertamenti di una consulenza tecnica d'ufficio e su una serie di variabili legate al presumibile ritiro del progetto, ossia su elementi puramente ipotetici ed astratti.

13.3. Orbene, è pur vero che, ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., la domanda del compratore di risarcimento del danno, al pari di quella diretta ad ottenere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, resta ancorata ai presupposti di fatto e di diritto previsti dalla legge per poter affermare la responsabilità del venditore, occorrendo che il bene compravenduto sia effettivamente gravato da un diritto reale a favore di un terzo, senza che sia sufficiente una situazione di fatto in astratto corrispondente ad un diritto altrui. Ne deriva che la responsabilità, anche solo risarcitoria, del venditore richiede la dimostrazione dell'esistenza di un diritto altrui sul bene, la cui prova non può che essere posta a carico del compratore (Sez. 2, n. 29367 del 28 dicembre 2011).

13.4. Tuttavia, sul piano sistematico giova considerare che, per un verso, nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art. 1480 cod. civ., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 cod. civ., a sua volta richiamato dall'art. 1480 cod. civ., cui rinvia ancora il citato art. 1489 (Sez. 2, n. 4786 del 28 febbraio 2007) e che, per altro verso, non può sottrarsi alla garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. il venditore di un immobile non conforme alle norme urbanistiche che tali diritti o oneri abbia taciuti, salvo non dimostri che la controparte ne avesse effettiva conoscenza. Ai fini della condanna del detto venditore al risarcimento del danno non è

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

necessaria la sua malafede, ma è sufficiente che questi versi in colpa (Sez. 3, n. 14595 del 9 luglio 2020).

13.5. Nel caso di specie, la colpa del Club Med costituisce un dato pacifico del giudizio, posto che, all'atto della conclusione del contratto, il 14 settembre 2005, era stata taciuta l'esistenza di un'ordinanza di demolizione (resa definitiva dal Consiglio di Stato con sentenza n. 2166/1992) e, inoltre, ad avviso della stessa sentenza impugnata, l'affermazione secondo cui "*gli immobili non sarebbero abusivi perché realizzati anteriormente all'1.9.1967*" era rimasta assolutamente indimostrata.

Ne consegue che, nel richiamare l'onere della prova a proposito del risarcimento del danno, la Corte d'appello non ha adeguatamente valutato la diversa posizione delle parti, facendone discendere un onere probatorio a carico del creditore-acquirente, laddove, applicando i principi generali in tema di correttezza (art. 1175 c.c.) e di diligenza nell'adempimento (art. 1176 c.c.), sarebbe dovuto essere il venditore-debitore a fornire elementi in ordine alla mancanza di un nesso causale fra la bocciatura del progetto e la demolizione dei manufatti abusivi.

13.6. In altri termini, una volta accertata l'evizione parziale e la colpa del venditore, il *focus* dell'onere della prova del danno si sarebbe dovuto spostare sui principi generali di cui agli artt. 1175 e 1176 c.c.

Occorre, infatti, tenere conto che il principio di correttezza e buona fede - il quale, secondo la Relazione ministeriale al codice civile, "richiama nella sfera del creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore" - deve essere inteso in senso oggettivo in quanto enuncia un dovere di solidarietà, fondato sull'art. 2 della Costituzione, che, operando come un criterio di reciprocità, esplica la sua rilevanza nell'imporre a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, sicché dalla violazione di tale regola di comportamento può discendere, anche di per sé, un danno risarcibile (Sez. 1, n. 7159 del 25 marzo 2026).

Ed ancora giova considerare che i principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione dei contratti, ex artt. 1175, 1366 e 1375 c.c., rilevano sia sul piano dell'individuazione degli obblighi contrattuali, sia su quello del bilanciamento dei contrapposti interessi delle parti, giacché, sotto il primo profilo, essi impongono a ciascuna di esse di adempiere obblighi anche non espressamente previsti dal contratto o dalla legge, ove necessario per preservare gli interessi della controparte; sotto il secondo profilo, consentono al giudice di intervenire anche in senso modificativo o integrativo sul contenuto del contratto, ove necessario per garantire l'equo contemperamento degli interessi delle parti e prevenire o reprimere l'abuso del diritto (Sez. 2, n. 656 del 10 gennaio 2025).

13.7. Emerge allora con chiarezza la mera apparenza della motivazione impugnata e la violazione delle regole sul ragionamento presuntivo (in particolare, della gravità indiziaria), essendosi la Corte limitata a far coincidere l'assenza di un pregiudizio risarcibile a carico di un contraente asseritamente in colpa con un mancato comportamento attivo del danneggiato, successivo alla conoscenza dell'inadempimento avversario, ipotetico ed eventuale, nonché per possibili (ma non certe) valutazioni dell'ente locale legate alle contingenze del momento.

Non basta in proposito affermare che "*sia il ritiro del progetto che la mancata utilizzazione della suddetta attività deve ritenersi il frutto di un'autonoma scelta della Carducci*", in mancanza di elementi univoci in tal senso.

13.8. Va quindi enunciato il seguente principio, a cui il giudice del rinvio dovrà attenersi: "Ai fini del risarcimento del danno da evizione parziale, se la parte venditrice versa in colpa, su di essa incombe la

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

prova contraria circa il nesso fra il proprio inadempimento e le conseguenze causalmente presumibili secondo un criterio di oggettiva normalità".

14. Con la dodicesima doglianza la ricorrente denunzia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., difettando, nel caso di specie, i presupposti per la compensazione delle spese processuali, e dovendosi porre le spese di c.t.u. integralmente a carico della Club Med, secondo il principio della soccombenza.

Il mezzo resta logicamente assorbito dall'accoglimento dei motivi che precedono.

15. Conclusivamente vanno accolti i motivi da uno a sette e da nove a undici del ricorso, rigettato l'ottavo motivo ed assorbito il dodicesimo.

La sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti e la causa va rimessa alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, per un nuovo esame della vicenda, riguardante l'aspetto del valore economico dell'*actio quanti minoris* e del risarcimento del danno emergente.

Il giudice del rinvio si occuperà anche della determinazione delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'ottavo motivo del ricorso, dichiara assorbito il dodicesimo ed accoglie tutti i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per le spese di lite del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 1 luglio 2026, nella camera di consiglio delle Seconda Sezione Civile.

LA PRESIDENTE
Milena Falaschi

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Mauro Mocci

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c