

Civile Sent. Sez. 2 Num. 20878 Anno 2026
Presidente: FALASCHI MILENA
Relatore: PENTA ANDREA
Data pubblicazione: 19/06/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6046/2021 proposto da:

Pesenti Alfio e Pesenti Giuseppe, quali eredi di Fustinoni Maria Letizia,
rappresentati e difesi dall'Avv. Prof. Mariacarla Giorgetti, come da procura
in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

contro

Tironi Carlino;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 909/2020 della Corte d'appello di Brescia depositata l'01/09/2020 e non notificata.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 02/04/2026 dal Consigliere Andrea Penta;

viste le conclusioni rassegnate nella memoria depositata dal P.M. ex art. 378, primo comma, c.p.c., in persona della Sostituta Procuratrice generale dott.ssa Claudia Petrelli, che ha chiesto il rigetto del ricorso, conclusioni ribadite nel corso dell'udienza pubblica;

udito l'Avv. Alessio Luca Bonafine per i ricorrenti.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato in data 20 ottobre 2014 Carlino Tironi, quale promissario acquirente, esponeva: di avere stipulato in data 28 ottobre 2006 con Maria Letizia Fustinoni un contratto preliminare di compravendita immobiliare avente ad oggetto un terreno di cui la venditrice garantiva la edificabilità previa sottoscrizione di convenzione urbanistica di lottizzazione; che aveva versato la somma di € 150.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ed un ulteriore importo di € 96.000,00 a titolo di acconto; che le parti avevano previsto che il rogito sarebbe stato stipulato entro trenta giorni dalla stipula della convenzione di lottizzazione, mentre, nell'ipotesi in cui non fosse stato possibile giungere alla stipula della convenzione di lottizzazione nel termine del 30 luglio 2007, il compromesso si sarebbe risolto, a meno che il promissario acquirente non si fosse avvalso della facoltà di stipulare il definitivo anche nell'ipotesi in cui fosse mancata la convenzione. Deduceva che, nonostante il lasso di tempo trascorso, la convenzione di lottizzazione non era mai stata stipulata e quindi chiedeva che si accertasse la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1353 c.c. o, in subordine, dell'art. 1456 c.c., nonché la condanna di controparte alla restituzione della somma complessivamente ricevuta pari ad € 246.000,00, oltre interessi dalla domanda al saldo.

Si costituiva Maria Letizia Fustinoni, chiedendo in via riconvenzionale che si accertasse il proprio diritto a trattenere la somma di € 246.000,00 a titolo di risarcimento dei danni.

2. Il Tribunale di Bergamo dichiarava risolto il contratto preliminare stipulato fra le parti in data 28 ottobre 2006, condannava Maria Letizia Fustinoni a restituire a Carlino Tironi la somma di € 246.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, respingeva la domanda riconvenzionale e condannava la Fustinoni alla rifusione delle spese del grado, ravvisando nella clausola n. 14 invocata dall'attore, nonostante fosse rubricata come clausola risolutiva espressa, una condizione risolutiva negativa, che doveva ritenersi avverata dal momento che era pacifico, nonché documentato, che la convenzione di lottizzazione non era stata conclusa né nel termine del 30 luglio 2007, previsto in contratto, né successivamente.

3. Sull'impugnazione della Fustinoni, la Corte d'appello di Brescia rigettava il gravame, affermando che risultava *per tabulas* che l'attore aveva chiesto in via principale, ai sensi dell'art. 1353 c.c., che si accertasse l'avvenuto avveramento della condizione risolutiva della mancata adozione della convenzione urbanistica di lottizzazione, che il promissario acquirente non aveva mai manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di acquistare oltre la data del 30 luglio 2007 anche nel caso in cui non fosse stata stipulata la detta convenzione, che alla data in cui la causa era stata promossa (ottobre 2014) la citata convenzione non era stata ancora adottata dal Comune, che non era preclusiva all'accoglimento della domanda neppure la condotta delle parti di protrarre le trattative anche dopo la scadenza del termine inizialmente previsto del 30 luglio 2007, in attesa del provvedimento amministrativo, che non poteva ravvisarsi nella decisione del promissario acquirente di avvalersi della condizione risolutiva, a distanza di oltre sette anni dallo scadere del termine iniziale, alcun inadempimento, neppure al canone della correttezza contrattuale di cui all'art. 1375 c.c., sicché

l'appellante non poteva invocare il disposto dell'art. 1385, comma 2, parte prima c.c., che con l'atto di citazione di primo grado, previo accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto (essendosi verificata al condizione risolutiva), il Tironi aveva proposto, nei termini ed alle condizioni previste dall'art. 15 del contratto, la domanda di restituzione ex art. 2033 c.c., essendo venuta meno la causa giustificativa dei pagamenti per gli importi effettuati, mentre nessun rilievo presentava la circostanza che non fosse stato accertato alcun inadempimento a carico della promittente venditrice, non essendo stata chiesta la corresponsione del doppio della caparra.

4. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione Alfio Pesenti e Giuseppe Pesenti, quali eredi di Maria Letizia Fustinoni, sulla base di cinque motivi, illustrati anche da memoria.

Carlino Tironi non ha svolto difese.

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

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per aver la corte territoriale confermato la declaratoria di risoluzione del contratto per avveramento della condizione risolutiva negativa (rappresentata dalla mancata adozione della convenzione urbanistica di lottizzazione), nonostante una condizione di tal fatta non fosse stata mai invocata dall'attore né fosse stata mai convenuta dalle parti contraenti.

1.1. Il motivo è infondato.

L'originario attore, nell'atto di citazione introduttivo del giudizio, ha domandato dichiararsi la risoluzione del contratto preliminare, in via principale in forza dell'art. 1353 c.c. (e, quindi, in forza di condizione risolutiva) e solo in via subordinata ai sensi dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa).

Partendo dal presupposto secondo cui l'inadempimento della controparte, nella specie, non era configurabile, trattandosi di "condizione mista", in quanto dipendente da un terzo (la P.A.), la corte d'appello ha qualificato la domanda ai sensi dell'art. 1353 c.c., come già chiesto dall'attore, in via principale, nell'atto di citazione davanti al Tribunale.

In tema di contratti, la condizione risolutiva postula che le parti subordinino la risoluzione del contratto, o di un singolo patto, ad un evento, futuro ed incerto, il cui verificarsi priva di effetti il negozio *ab origine*, laddove, invece, con la clausola risolutiva espressa, le stesse prevedono lo scioglimento del contratto qualora una determinata obbligazione non venga adempiuta affatto o lo sia secondo modalità diverse da quelle prestabilite, sicché la risoluzione opera di diritto ove il contraente non inadempiente dichiara di volersene avvalere, senza necessità di provare la gravità dell'inadempimento della controparte (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20854 del 02/10/2014).

Invero, nei contratti a prestazioni corrispettive, requisito comune al termine essenziale e alla clausola risolutiva espressa deve ritenersi l'inadempimento imputabile ad una delle parti. Tale presupposto non si riscontra nella diversa ipotesi in cui l'effetto solutorio sia connesso al mancato ottenimento entro una determinata scadenza temporale di un provvedimento amministrativo per ragioni non ascrivibili al comportamento dei contraenti, dovendo tale evenienza essere riconducibile alla mancata verifica di un evento futuro ed incerto e, conseguentemente, qualificarsi come condizione risolutiva negativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17181 del 24/06/2008).

In particolare, la clausola che preveda la risoluzione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare in caso di mancata approvazione del progetto di lottizzazione deve essere qualificata come condizione risolutiva e non come condizione potestativa (c.d. unilaterale), in quanto la prima si limita a subordinare l'efficacia del contratto ad un evento, futuro e incerto, il cui verificarsi priva automaticamente il negozio di effetti *ab*

origine, la seconda, invece, esige una specifica ed inequivoca pattuizione senza che rilevi il mero interesse della parte alla sua realizzazione, implicando il riconoscimento, in capo al contraente, di un diritto potestativo il cui mancato esercizio, successivamente al verificarsi dell'evento, dà vita a un nuovo negozio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9550 del 18/04/2018).

E così la pattuizione, inserita in un preliminare di vendita immobiliare, che preveda la risoluzione *ipso iure* qualora il bene, che ne costituisce l'oggetto, non venga condonato sotto il profilo urbanistico entro una determinata data, per fatto non dipendente dalla volontà delle parti, deve qualificarsi come condizione risolutiva propria, piuttosto che come clausola risolutiva espressa, determinando l'effetto risolutivo di quel contratto, evidentemente consistente nella sua sopravvenuta inefficacia, in conseguenza dell'avverarsi di un evento estraneo alla volontà dei contraenti (sebbene specificamente dedotto pattiziamente) nonché dello spirare del termine, pure ritenuto nel loro interesse comune, e non quale sanzione del suo inadempimento (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22310 del 30/09/2013).

In definitiva, presupposto per l'applicazione della clausola risolutiva espressa è l'inadempimento della controparte di chi se ne avvale; ove tale inadempimento non sussista, la clausola può rilevare alla stregua di condizione risolutiva ex art. 1353 c.c., purché l'evento cui si riferisce sia sufficientemente determinato, e non rimesso alla mera volontà di una parte (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 24532 del 05/10/2018).

Nel caso di specie, pertanto, si è in presenza di una corretta qualificazione della domanda, qualificazione che peraltro è riservata al giudice di merito. Com'è noto, in virtù del principio *iura novit curia* di cui all'art. 113, comma 1, c.p.c., il giudice ha il potere dovere di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti e ai rapporti dedotti in giudizio, purché i fatti necessari al perfezionamento della fattispecie ritenuta applicabile coincidano con quelli della fattispecie concreta sottoposta al suo esame (*id est*, allegati nell'atto introduttivo). L'accertamento inteso a stabilire se un

contratto sia sottoposto a condizione risolutiva ed a determinare l'effettiva portata della condizione stessa, nonché il suo avveramento, costituisce indagine devoluta al giudice del merito (Cass. n. 27320/2017; Cass. n. 34861/2022; Cass. n. 4483/1996; cfr. altresì Cass. n. 1547/2019, secondo la quale l'indagine del giudice del merito diretta ad accertare se un contratto sia stato sottoposto a condizione sospensiva o risolutiva non può essere sindacata in sede di legittimità, se condotta nel rispetto delle regole che disciplinano l'interpretazione dei contratti).

Del resto, l'interpretazione di un contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in cassazione soltanto per violazione delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., oppure per omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., nella formulazione conseguente alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, nella specie *ratione temporis* applicabile (da ultimo, cfr. Cass. Sez. 3, 14/07/2016, n. 14355).

In quest'ottica, si rivela corretta, oltre che condivisibile, l'interpretazione, dapprima operata dal tribunale e poi confermata dalla corte d'appello, della clausola n. 14 contenuta nel contratto preliminare di compravendita immobiliare secondo cui, nelle ipotesi in cui non fosse stato possibile giungere nel termine ultimo del 30.7.2007 alla stipula della convenzione di lottizzazione e nell'ipotesi in cui il promissario acquirente avesse deciso di non avvalersi della facoltà di stipulare ciò nonostante il contratto definitivo, il compromesso sarebbe immediatamente ed inderogabilmente stato dalle parti ritenuto risolto.

D'altra parte, l'indagine del giudice del merito diretta ad accertare se un contratto sia stato sottoposto a condizione sospensiva o risolutiva non può essere sindacata in sede di legittimità, se condotta nel rispetto delle regole

che disciplinano l'interpretazione dei contratti (cfr. Cass. nn. 27330/2017 e 1547/2019).

1.2. Né può dirsi che si sia in presenza di una sentenza c.d. della terza via, come tale, in assenza della prevista instaurazione del contraddittorio tra le parti, comportante la nullità della sentenza.

L'omessa indicazione alle parti di una questione di fatto oppure mista di fatto e di diritto, rilevata d'ufficio, sulla quale si fondi la decisione priva i soggetti processuali del potere di allegazione e di prova sulla questione decisiva, con conseguente nullità della sentenza (c.d. "della terza via" o "a sorpresa") per violazione del diritto di difesa tutte le volte in cui chi se ne dolga prospetti, in concreto, le ragioni che avrebbe potuto far valere qualora il contraddittorio sulla predetta questione fosse stato tempestivamente attivato (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11440 del 30/04/2021; Cass. Sez. L, Ordinanza n. 21314 del 19/07/2023).

Qualora, tuttavia, il giudice esamini d'ufficio una questione di puro diritto, senza procedere alla sua segnalazione alle parti onde consentire su di essa l'apertura della discussione (c.d. terza via), non sussiste la nullità della sentenza, in quanto da tale omissione non deriva la consumazione di vizio processuale diverso dall'*error iuris in iudicando*, ovvero dall'*error in iudicando de iure procedendi*, la cui denuncia in sede di legittimità consente la cassazione della sentenza solo se tale errore sia in concreto consumato (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 16049 del 18/06/2018).

Ebbene, fermo restando che, in ogni caso, i ricorrenti non hanno neppure dedotto quali ragioni avrebbero potuto far valere qualora il contraddittorio sulla predetta questione fosse stato tempestivamente attivato, si è al cospetto di una questione di puro diritto concernente l'interpretazione giuridica di una clausola.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c., per non aver, a loro dire, la corte di merito indicato esaustivamente

i passaggi motivazionali impiegati per giungere alla statuizione conclusiva inerente alla risoluzione.

2.1. Il motivo è infondato.

Invero, la motivazione della sentenza qui impugnata si pone senz'altro al di sopra del c.d. minimo costituzionale, essendo fondata su un articolato *iter* argomentativo.

In particolare, la corte d'appello ha rigettato il gravame proposto dalla Fustinoni, affermando che:

a) risultava *per tabulas* che l'attore aveva chiesto in via principale, ai sensi dell'art. 1353 c.c., che si accertasse che si era avverata la condizione risolutiva della mancata adozione della convenzione urbanistica di lottizzazione;

b) il promissario acquirente non aveva mai manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di acquistare oltre la data del 30 luglio 2007 anche nel caso in cui non fosse stata stipulata la detta convenzione;

c) alla data in cui la causa era stata promossa (ottobre 2014) la citata convenzione non era stata ancora adottata dal Comune;

d) non era preclusiva all'accoglimento della domanda neppure la condotta delle parti di protrarre le trattative anche dopo la scadenza del termine inizialmente previsto del 30 luglio 2007, in attesa del provvedimento amministrativo;

e) non poteva ravvisarsi nella decisione del promissario acquirente di avvalersi della condizione risolutiva, a distanza di oltre sette anni dallo scadere del termine iniziale, alcun inadempimento, neppure al canone della correttezza contrattuale di cui all'art. 1375 c.c., sicchè l'appellante non poteva invocare il disposto dell'art 1385, comma 2, parte prima, c.c.;

f) con l'atto di citazione di primo grado, previo accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto (essendosi verificata al condizione

risolutiva), il Tironi aveva proposto, nei termini ed alle condizioni previste dall'art. 15 del contratto, la domanda di restituzione ex art. 2033 c.c., essendo venuta meno la causa giustificativa dei pagamenti per gli importi effettuati, mentre nessun rilievo presentava la circostanza che non fosse stato accertato alcun inadempimento a carico della promittente venditrice, non essendo stata chiesta la corresponsione del doppio della caparra.

Da ultimo, in nessun passaggio della sentenza impugnata viene affermato che il termine per il sopraggiungere della convenzione di lottizzazione era essenziale, avendo, di contro, la corte d'appello rilevato che "nell'atto di citazione di primo grado non è stato in alcun modo fatto riferimento alla apposizione di un termine essenziale [...]" (cfr. pag. 17 della sentenza).

3. Con il terzo motivo i ricorrenti si dolgono della violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c., per non avere la corte territoriale considerato che il termine indicato all'art. 8 del contratto preliminare non poteva in nessun caso considerarsi essenziale.

3.1. Il motivo è infondato, oltre che per le ragioni già esposte nell'analizzare la precedente censura e per essere estremamente confusionario (a tal punto che non è chiaro in cosa si sarebbe sostanziata l'omissione di pronuncia), in quanto non attinge la *ratio decidendi* sottesa alla pronuncia impugnata, la quale si sostanzia non già nel ritenere essenziale il termine indicato nell'art. 8 del contratto preliminare, bensì nel reputare che si fosse avverata la condizione risolutiva negativa (mancata approvazione della convenzione di lottizzazione) cui era subordinata l'efficacia del contratto.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti denunziano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c., per avere erroneamente, a suo dire, la corte di merito ritenuto che le parti avessero subordinato la vendita del terreno alla esclusiva condizione che lo stesso fosse munito della sopraggiunta convenzione di lottizzazione e per non aver la medesima corte considerato che il promissario acquirente

aveva sia nel corso delle trattative che successivamente sempre manifestato la volontà di divenire proprietario del bene.

4.1. Il motivo è inammissibile, atteso che, da un lato, sollecita una rivalutazione delle risultanze istruttorie preclusa nella presente sede (in assenza di fatti storici il cui esame sarebbe stato omesso) e, dall'altro lato, si limita ad offrire una lettura alternativa delle stesse.

Nel caso di specie, le parti avevano previsto che il rogito sarebbe stato stipulato entro trenta giorni dalla stipula della convenzione di lottizzazione, mentre, nell'ipotesi in cui non fosse stato possibile giungere alla stipula della convenzione di lottizzazione nel termine del 30 luglio 2007, il compromesso si sarebbe risolto, a meno che il promissario acquirente non si fosse avvalso della facoltà di stipulare il definitivo anche nell'ipotesi in cui fosse mancata la convenzione.

La corte d'appello ha valorizzato le circostanze che il promissario acquirente non aveva mai manifestato la volontà di avvalersi della facoltà di acquistare oltre la data del 30 luglio 2007 anche nel caso in cui non fosse stata stipulata la detta convenzione, che alla data in cui la causa era stata promossa (ottobre 2014) la citata convenzione non era stata ancora adottata dal Comune (come confermato dalla nota del Comune di Marpello del 22.9.2014), che non era preclusiva all'accoglimento della domanda neppure la condotta delle parti di protrarre le trattative anche dopo la scadenza del termine inizialmente previsto del 30 luglio 2007, in attesa del provvedimento amministrativo, che non poteva ravvisarsi nella decisione del promissario acquirente di avvalersi della condizione risolutiva, a distanza di oltre sette anni dallo scadere del termine iniziale, alcun inadempimento, neppure al canone della correttezza contrattuale di cui all'art 1375 c.c.

In proposito, è stata data corretta applicazione al principio consolidato (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 22811 del 10/11/2010; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20383 del 21/07/2025) secondo cui, nel caso in cui le parti abbiano condizionato l'efficacia (o la risoluzione) di un contratto al verificarsi

di un evento senza indicare il termine entro il quale questo può utilmente avverarsi, può essere ottenuta la dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva (o per l'avveramento della condizione risolutiva) senza che ricorra l'esigenza della previa fissazione di un termine da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1183 c.c., quando lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento previsto dalle parti si sarebbe dovuto verificare.

Che la stipula della convenzione di lottizzazione rappresentasse, nelle intenzioni dei contraenti e nell'economia del rapporto, un elemento fondamentale è desumibile dal tenore dell'art. 14 del contratto preliminare, a mente del quale (fatta salva la possibilità per il solo promissario acquirente di avvalersi della facoltà di stipulare il definitivo anche nell'ipotesi in cui mancasse la detta convenzione), in difetto della stessa, il compromesso si sarebbe dovuto considerare "immediatamente ed inderogabilmente dalle parti ritenuto risolto".

Con riferimento alla qualificazione dell'evento futuro ed incerto, a cui le parti avevano subordinato la stipula del rogito notarile, in termini di condizione risolutiva negativa, si rinvia all'analisi del primo motivo sub 1.1.

5. Con il quinto motivo i ricorrenti lamentano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4) c.p.c., per aver erroneamente, a loro dire, la corte territoriale escluso il loro diritto a trattenere la caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c., nonostante l'inadempimento della controparte, e per aver condannato la loro dante causa alla restituzione della somma percepita a titolo di caparra senza che le fosse imputabile alcun inadempimento.

5.1. Il motivo è infondato.

Avuto riguardo alla caparra confirmatoria di euro 150.000,00, versata dal Tironi alla Fustinoni al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, la pronuncia di risoluzione del contratto per impossibilità

sopravvenuta dell'esecuzione (nel caso di specie, per essersi avverata la condizione risolutiva negativa), in quanto fondata su un fatto estraneo alla sfera di imputabilità dei contraenti, dà luogo ai soli obblighi restitutori derivanti dallo scioglimento del vincolo contrattuale, essendo le prestazioni rese divenute indebite, pur non consentendo di condannare il debitore al pagamento del doppio della caparra, atteso che questa costituisce una forma risarcitoria limitata nel *quantum* e correlata al diritto di recesso, il quale, in quanto strumento di risoluzione negoziale per giusta causa, presuppone l'inadempimento della controparte (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23209 del 31/07/2023). Pertanto, la restituzione della somma versata a titolo di caparra prescinde, in una siffatta evenienza, dall'inadempimento imputabile alla parte contraente tenuta alla restituzione.

A tal proposito, è opportuno ricordare che, anche allorquando il contratto preliminare si sia risolto non già per inadempimento del convenuto, ma per impossibilità sopravvenuta di esecuzione derivante dalle scelte risolutorie di entrambe le parti (ex art. 1453, comma 2, c.c.), il giudice deve condannare il promittente venditore alla restituzione della sola caparra, la cui ritenzione è divenuta *sine titolo* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11466 del 15/06/2020; v. altresì, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5033 del 28/02/2013).

È chiaro poi che, essendo stata la restituzione della caparra disposta come conseguenza della risoluzione del contratto per avveramento della condizione risolutiva, nessun inadempimento era ascrivibile al promissario acquirente, tale da giustificare il trattenimento della caparra confirmatoria da parte della promittente venditrice. In particolare, la ritenzione della caparra presuppone l'accertamento della risoluzione del contratto per inadempimento del promissario acquirente, nella specie mai neppure allegato, e l'inadempimento non può certamente derivare dalla decisione del promissario acquirente di avvalersi della condizione risolutiva, sicchè, nella fattispecie, non può trovare alcuna applicazione l'art. 1385 c.c.

Avuto riguardo alla somma ulteriore di euro 96.000,00 versata dal promissario acquirente a titolo di acconto, non è revocabile in dubbio che la sua restituzione, quale conseguenza della declaratoria di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1353 c.c., era compresa nella domanda di condanna della controparte alla restituzione della somma da quest'ultima complessivamente ricevuta di euro 246.000,00 (cfr., in tal senso, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19502 del 30/09/2015).

6. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso non merita di essere accolto.

Nessuna pronuncia va adottata in ordine alle spese del presente giudizio, non avendo l'intimato svolto difese.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, tenutasi in data 2.4.2026.

La Presidente

Dott.ssa Milena Falaschi

Il Consigliere estensore

Dott. Andrea Penta