



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



PRELIMINARE DI PERMUTA DI COSA FUTURA E DETERMINABILITÀ DELL'OGGETTO: TRA RIGORE FORMALE E PRASSI (CASS. 18609/2026)

Il contributo analizza criticamente l'ordinanza della Cassazione, Sez. II Civ., 8 giugno 2026, n. 18609, su un preliminare di permuta avente ad oggetto lo scambio di terreni e di un immobile con unità da costruire. La Suprema Corte riafferma un consolidato principio: è nullo per indeterminatezza dell'oggetto il preliminare in cui l'individuazione esatta dei beni futuri sia rimessa a un successivo accordo tra le parti, in assenza di specifici riferimenti progettuali. L'elaborato esaminerà i requisiti di determinabilità ex art. 1346 c.c., ponendo in luce le criticità di un orientamento giurisprudenziale che, privilegiando un'interpretazione formalistica, rischia di scontrarsi con le dinamiche elastiche della prassi immobiliare e con il principio di conservazione del negozio.

di Giovanni Li Causi

GIUR-01/A - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Mercoledì 12 Agosto 2026



Abstract ENG

The paper critically analyzes the ordinance of the Court of Cassation, Sec. II Civ., June 8, 2026, no. 18609, on a preliminary barter contract exchanging land and an existing building for units to be built. The Supreme Court reaffirms a consolidated principle: a preliminary contract is null for indeterminacy of its object if the exact identification of future goods is left to a subsequent agreement between the parties, lacking specific project references. The work examines the determinability requirements under Art. 1346 of the Civil Code, highlighting the critical aspects of a jurisprudential approach that, by favoring a formalistic interpretation, risks clashing with the flexible dynamics of real estate practice and the principle of conservation of the contract.

Sommario: 1. Il caso e il percorso processuale; 2. Il rigore ermeneutico sui requisiti dell'oggetto: la determinabilità ex art. 1346 cod. civ.; 3. Il confine tra determinazione successiva e inammissibile patto integrativo; 4. Il ruolo delle planimetrie e il confronto con i precedenti giurisprudenziali di legittimità; 5. Riflessioni critiche: il cortocircuito tra formalismo e prassi immobiliare; 6. Osservazioni conclusive.

1. Il caso e il percorso processuale

La vicenda giudiziaria sottesa all'ordinanza in epigrafe trae origine da un'azione volta ad accertare l'inadempimento della controparte agli obblighi assunti in forza di un contratto preliminare di permuta, con il quale le parti avevano convenuto lo scambio di alcuni terreni e di un immobile con beni ancora da costruire (1). Il Giudice di primo grado aveva accolto la domanda di risoluzione del contratto formulata dall'attore, condannando i convenuti a un modesto risarcimento del danno (pari alle sole spese per un'istanza di autorizzazione), rigettando, aspetto che qui più interessa, l'eccezione di nullità per indeterminatezza dell'oggetto sollevata dai convenuti. Secondo il giudice di prime cure, il contratto era in grado di fornire elementi sufficienti ai fini della validità, considerato che le unità immobiliari future venivano individuate tramite il riferimento alla superficie e alla distribuzione interna degli spazi, seppur rimandando a un altro accordo la scelta del piano e dell'esposizione. In secondo grado la pronuncia veniva radicalmente riformata. In particolare, nell'esaminare preliminarmente l'eccezione di nullità (a cui è stata attribuita "valenza assorbente"), il Giudice di secondo grado la riteneva fondata, argomentando dalla considerazione secondo cui la rimessione della concreta individuazione delle porzioni immobiliari alla futura scelta del promissario acquirente, in contraddittorio con la venditrice, rendeva l'oggetto contrattuale insanabilmente indeterminato. Sotto il profilo sistematico e processuale, l'esito del giudizio conferma la rigorosa primazia della patologia genetica del negozio rispetto a quella funzionale. Attribuendo "valenza

assorbente" all'eccezione di nullità sollevata ex adverso, la Corte d'appello, con il pieno avallo del giudice di legittimità, ha fatto corretta e rigorosa applicazione del consolidato insegnamento delle Sezioni Unite, secondo cui la verifica della validità del vincolo negoziale costituisce il prius logico-giuridico indefettibile rispetto a qualsiasi pronuncia di risoluzione per inadempimento. Caducato il titolo alla radice, viene inevitabilmente preclusa e assorbita ogni indagine sulla violazione degli obblighi traslativi, difettando in radice l'obbligazione da adempiere(2) . La Suprema Corte, con l'ordinanza qui annotata, ha rigettato il ricorso principale, confermando le statuizioni della Corte d'appello e ribadendo la necessaria preesistenza di criteri oggettivi e vincolanti di determinazione dell'oggetto al momento della stipula del preliminare formale.

2. Il rigore ermeneutico sui requisiti dell'oggetto: la determinabilità ex art. 1346 cod. civ.

La questione, per come presa in esame dalla S.C., ruota essenzialmente attorno all'applicazione dell'art. 1346 cod. civ. Tale norma, nell'individuare i requisiti dell'oggetto, richiede oltre a quello della possibilità e liceità, anche il requisito della determinatezza o determinabilità (3). Ciò significa che, affinché possa validamente sorgere un vincolo giuridico, occorre che sia chiaro ciò a cui le parti si impegnano (4). L'oggetto si considera determinato quando le prestazioni, nella loro quantità e qualità, risultano compiutamente individuate nel contratto, nonché quando alla determinazione della prestazione è possibile giungere mediante un mero calcolo aritmetico (5). La Corte ricorda, invece, che l'oggetto è determinabile e non determinato, pur non essendo indicato in modo preciso e definitivo, nello stesso contratto sussistono criteri sufficienti per la sua determinazione successiva, ovvero a contratto già concluso (6) (la dottrina prevalente fa rientrare il contratto con oggetto determinabile nei cosiddetti contratti per relationem (7), di cui si dirà avanti). Il requisito della determinatezza o della determinabilità dell'oggetto dell'obbligazione risponde alla fondamentale esigenza di concretezza dell'atto contrattuale, avendo le parti la necessità di sapere quale sia l'impegno assunto ovvero i criteri per la sua concreta determinazione (8). Lo stesso requisito riguarda anche i contratti aventi ad oggetto beni futuri, avendo la dottrina chiarito che i beni futuri devono essere identificati nei loro elementi strutturali minimi e che la pattuizione non può ridursi a un'intesa precontrattuale incompleta (9). Parte ricorrente cercava di far valere la sussistenza di tali requisiti argomentando dal testo dell'articolo 3 del medesimo contratto, nella parte in cui veniva espressamente menzionata la realizzazione di "sei appartamenti [...] 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". Tale clausola contrattuale doveva poi intendersi integrata da quella di cui al successivo art. 7, nella quale si affidava alla "cura del promissario acquirente e in contraddittorio con i promittenti venditori" l'individuazione delle porzioni volumetriche. Tuttavia, è proprio su quest'ultimo punto che viene contraddetta la tesi attorea. La S.C.,

aderendo ad una tesi di estremo rigore, statuisce che affidare l'esatta dislocazione dei beni a una scelta da compiersi "in contraddittorio" significa far dipendere un elemento essenziale del contratto da una nuova e autonoma manifestazione di volontà (10).

3. Il confine tra determinazione successiva e inammissibile patto integrativo

Proprio il passaggio appena richiamato costituisce il fulcro dogmatico della decisione: l'individuazione della linea di confine tra una legittima determinazione successiva di un oggetto già determinabile e l'inammissibile necessità di un nuovo patto integrativo. Affinché un oggetto sia validamente determinabile ex art. 1346 c.c., le parti devono aver esaurito la loro attività negoziale volitiva al momento della stipula (11). A differenza degli altri elementi essenziali del contratto di cui all'articolo 1325 c.c. (12), con riferimento all'oggetto il legislatore consente che lo stesso non sia subito determinato al momento della stipula, ma che possa essere determinabile, purché il criterio di determinazione futura (la relatio) sia esterno e oggettivo, oppure affidato a un terzo arbitratore ex art. 1349 c.c. Autorevole dottrina distingue due ipotesi di relatio (13): la relatio formale, che si ha quando colui che fa il riferimento o lo subisce, già manifesta, nel contratto, la sua rappresentazione e conoscenza della situazione, alla quale rinvia come mezzo di determinazione; la relatio sostanziale, invece, si ha quando il referente si affida ad un elemento esterno che non risulta già individuato nel contratto e che potrebbe anche essere ignorato dalle parti. Dottrina e giurisprudenza prevalente ammettono la prima figura e non la seconda (14). Nell'ipotesi in cui siano fissati dei criteri oggettivi per la determinazione, l'individuazione successiva non richiede un nuovo incontro di volontà, ma costituisce il mero adempimento di una direttiva già compiutamente tracciata. Di contro, laddove il contratto, come nella vicenda esaminata dall'ordinanza in commento, subordini l'individuazione delle unità immobiliari a una scelta da effettuarsi "in contraddittorio", si fuoriesce dal perimetro della determinabilità (15). Come rileva inequivocabilmente la Corte, "l'unico criterio dettato dalle parti era volto a rimettere la concreta scelta a questi ultimi, in contraddittorio con l'altra parte". La dottrina è unanime nel ritenere che, se il criterio prestabilito richiede una nuova e discrezionale convergenza delle volontà contrapposte, il contratto è nullo per difetto del requisito della determinabilità ex art 1346 c.c. (16). La mancanza di parametri oggettivi predeterminati impedisce al giudice di sostituirsi alle parti nell'esatta individuazione della prestazione, conducendo inesorabilmente alla declaratoria di nullità. In altri termini, la Cassazione non ammette equipollenti: o il criterio è oggettivo e autosufficiente fin dal principio, o il rinvio alla "futura pattuizione integrativa" vizia irrimediabilmente l'intero accordo. **4. Il ruolo delle planimetrie e il confronto con i precedenti giurisprudenziali di legittimità**

Il rigore applicato dalla Corte si comprende appieno solo attraverso il raffronto con i precedenti di legittimità espressamente richiamati a chiusura dell'ordinanza (Cass. n. 17961/2024, Cass. n. 30058/2022, Cass. n. 14585/2021 e Cass. n. 13098/1997). La

decisione n. 18609/2026 non costituisce affatto un revirement, ma si innesta in un filone nomofilattico ormai granitico. Esaminando, ad esempio, la sentenza della S.C. n. 14585 del 26 maggio 2021 (17), emerge una perfetta continuità argomentativa con la vicenda in esame. In quell'occasione, la Corte era stata chiamata a pronunciarsi su un preliminare di permuta avente ad oggetto lo scambio tra il 75% di un terreno di proprietà delle promittenti venditrici e il 25% delle costruzioni che il costruttore avrebbe realizzato sui medesimi fondi. La Suprema Corte aveva sanzionato l'accordo con la nullità per l'indeterminabilità non solo dell'esatta collocazione della parte di terreno, ma anche per l'omessa indicazione "della dimensione e dell'esatta ubicazione dei fabbricati edificandi". Il passaggio motivazionale del 2021, che fa da architrave all'ordinanza odierna, tracciava un confine netto. La Corte chiariva che, nella compravendita o permuta immobiliare generica (appartenente a un *genus limitatum*), il requisito della determinabilità sussiste esclusivamente quando nel contratto siano contenuti "elementi prestabiliti dalle parti", che possono consistere anche nel "riferimento a dati di fatto esistenti e sicuramente accertabili". L'identificazione del bene da trasferire deve poter avvenire, come testualmente si legge, "mediante un procedimento tecnico di mera attuazione, che ne individui la dislocazione nell'ambito del fondo maggiore". Affinché non si renda necessaria "una nuova manifestazione di volontà delle parti", è indispensabile che "la consegna di una parte piuttosto che di un'altra risulti di per sé irrilevante, essendo i diversi tratti di terreno del tutto equivalenti, escluso ogni margine di dubbio sulla identità del terreno oggetto del contratto". Qualora, invece, l'identità e la dislocazione del bene (si tratti di terreno o, come nel caso del 2026, di unità immobiliari disomogenee per esposizione e metratura) non possano essere ricavate con tale procedimento tecnico basato su dati certi, ma impongano di ricorrere a un accordo successivo tra le parti, l'oggetto degrada a elemento indeterminato, travolgendo l'intero vincolo negoziale. Con i precedenti giurisprudenziali richiamati a chiusura dell'ordinanza (in particolare, Cass. n. 30058/2022 (18) e Cass. n. 17961/2024 (19)), la Suprema Corte consolida un orientamento rigoroso in merito ai criteri di identificazione del bene futuro nel negozio permutativo. Il principio di diritto riaffermato è che risulta nullo, per "indeterminatezza della prestazione e per mancanza di criteri oggettivi per individuarla", il preliminare di permuta immobiliare con il quale ci si obblighi a trasferire appartamenti di un costruendo edificio "senza specificare né il tipo, né le dimensioni della costruzione, alla luce di specifici riferimenti progettuali". Il vizio di nullità scatta inesorabilmente quando tali criteri oggettivi non siano "prestabiliti nello stesso contratto" e la loro determinazione venga rimessa "alla futura pattuizione integrativa delle parti". Tale consolidato principio trova applicazione nel caso scrutinato dall'ordinanza n. 18609/2026. Nel regolamento pattizio esaminato (art. 3), le parti avevano allegato una generica "planimetria tipo" per predefinire le caratteristiche delle unità promesse in permuta. Tuttavia, i giudici di merito e di legittimità hanno qualificato priva di ogni valenza tale documentazione, ritenendola inidonea a fungere da valido riferimento progettuale. Il vizio strutturale risiede nella conclamata eterogeneità del compendio immobiliare elaborato dalla parte promittente venditrice: gli elaborati progettuali, infatti, contemplavano unità abitative caratterizzate da

metrature, distribuzione degli spazi interni e aree esterne fortemente disomogenee (con unità, al piano terra e quarto, di metratura del tutto incompatibile), smentendo di fatto le misure standardizzate del prototipo allegato al preliminare. Sotto il profilo prettamente giuridico, la macroscopica difformità tra la planimetria allegata e l'effettiva disomogeneità delle res future impedisce di qualificare l'individuazione dei beni come una mera operazione tecnica all'interno di un *genus limitatum* equivalente. Come rileva la Corte, difettavano nel preliminare "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". In assenza di tali parametri prestabiliti, l'individuazione esigea ineludibilmente l'esercizio di una nuova e autonoma scelta discrezionale in contraddittorio, con la conseguenza che il giudice di legittimità non ha potuto far altro che sanzionare l'accordo con la nullità per violazione dell'art. 1346 cod. civ.

5. Riflessioni critiche: il cortocircuito tra formalismo e prassi immobiliare

A fronte dell'orientamento consolidato cui l'ordinanza aderisce, lo spunto critico più rilevante non attiene alla correttezza del sillogismo giuridico, di per sé ineccepibile, ma alle conseguenze pratiche che un simile livello di rigidità ermeneutica produce sulle dinamiche contrattuali. Il provvedimento in esame sancisce che non è sufficiente predeterminare l'entità quantitativa e qualitativa dello scambio economico (es. sei appartamenti di una specifica metratura in cambio di un terreno) e che se la scelta fisica dell'unità (piano, esposizione) è rimandata a un momento successivo "in contraddittorio", il contratto è nullo. Questa impostazione cristallizza una profonda asimmetria tra il diritto vivente e la prassi dello sviluppo immobiliare. Nelle operazioni di permuta di "area contro edifici da costruire", la contrattazione preliminare avviene spessissimo in una fase genetica, in cui l'iter urbanistico (permessi, varianti) è ancora in fieri. Pretendere che il preliminare debba, a pena di nullità, già fondarsi su "specifici riferimenti progettuali", capaci di blindare millimetricamente l'ubicazione e la planimetria del singolo appartamento, significa ignorare che i progetti architettonici sono fisiologicamente soggetti a mutamenti in corso d'opera. La declaratoria di nullità, in scenari simili, rischia di tramutarsi in uno strumento opportunistico. L'eccezione di indeterminatezza dell'oggetto diviene l'espedito perfetto per consentire a una delle parti di liberarsi da un vincolo economico divenuto nel tempo meno conveniente, frustrando il legittimo affidamento altrui e lo stesso principio di conservazione del contratto. L'opportunismo di tale mossa defensionale risulta, peraltro, ancora più evidente, ed economicamente dirompente, se si considerano le ricadute della declaratoria di nullità sul piano risarcitorio. Nel giudizio in esame, parte attorea aveva invocato il ristoro del danno emergente e del lucro cessante per un valore di svariate centinaia di migliaia di euro, parametrato all'interesse contrattuale positivo (ossia al vantaggio economico che avrebbe incamerato rivendendo i futuri appartamenti). La sanzione di nullità per indeterminatezza dell'oggetto azzerava radicalmente l'obbligazione risarcitoria ex art. 1218 cod. civ.: non essendovi alcun

vincolo validamente sorto, è preclusa in radice la tutela dell'aspettativa di profitto. All'acquirente residuerebbe, al più, la via della responsabilità precontrattuale ex art. 1338 cod. civ., per aver confidato senza colpa nella validità del contratto (20); rimedio che, tuttavia, circoscrive rigorosamente il ristoro al solo interesse negativo (le spese inutilmente erogate per la stipula o la progettazione e la perdita di occasioni alternative), vanificando per intero il ritorno speculativo dell'operazione (21). **6. Osservazioni conclusive**

In definitiva, l'ordinanza annotata consolida l'intangibile confine dogmatico tra la legittima determinabilità dell'oggetto e l'inammissibile incompletezza del vincolo negoziale. La statuizione della Suprema Corte impone un decisivo innalzamento della soglia di rigore nella redazione formale dei preliminari di permuta di cosa futura. L'utilizzo di formule aperte, che demandino l'esatta conformazione del diritto a un "comune accordo" o a scelte "in contraddittorio", si scontra irrimediabilmente con i requisiti di validità imposti dall'art. 1346 cod. civ. La tenuta del negozio esige, al contrario, l'adozione fin dall'origine di criteri tecnici e oggettivi che degradino la successiva individuazione materiale del bene a un atto meramente esecutivo e necessitato. In quest'ottica, la giurisprudenza di legittimità chiarisce in modo definitivo l'esatto perimetro del principio di conservazione del contratto, il quale deve necessariamente arrestarsi laddove la lacuna genetica dell'accordo investa gli elementi identificativi della prestazione. Pur a fronte delle indubbie complessità operative evidenziate in precedenza, la salvaguardia della certezza formale e della prevedibilità dei traffici giuridici immobiliari costituisce, secondo il rigoroso orientamento della Corte, un'esigenza sistematica di rango primario e insuperabile.

Note e riferimenti bibliografici

- (1) Sulla riconducibilità della permuta di cosa presente contro cosa futura nell'alveo dei contratti aventi ad oggetto immobili da costruire, con conseguente applicazione del rigoroso microsistema di tutele e di validità strutturale volto a preservare l'acquirente dai rischi di indeterminatezza e da vicende esecutive pregiudizievoli, si veda la recente Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2025, n. 19109, la quale ribadisce come anche i trasferimenti a effetti differiti tipici della permuta debbano soggiacere al rigoroso vaglio genetico-formale imposto dal sistema.
- (2) Sulla pregiudizialità della questione di nullità (rilevabile anche d'ufficio) rispetto alle domande di risoluzione, annullamento o rescissione del contratto, si vedano i fondamentali arresti delle sentenze "gemelle" di Cass. civ., Sez. Un., 12 dicembre 2014, n. 26242 e Cass. civ., Sez. Un., 4 settembre 2012, n. 14828. In dottrina, per i profili processuali, cfr. C. Consolo, *Postilla di completamento. Il giudicato e il rilievo officioso della nullità del contratto: quanto e come devono essere ampi?*, in *Corriere Giur.*, 2013, p. 184 ss.
- (3) In tema di requisiti dell'oggetto del contratto, si rinvia a A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, XXIV ed., Milano, Giuffrè, 2019, 587 ss.; R. Giovagnoli, *Manuale di diritto civile*, V ed., Torino, ITA Edizioni, 2025, 1223 ss.; M.C. Diener, *Il contratto in generale*, IV ed., Milano, Giuffrè, 2021, 362 ss.
- (4) A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, cit., p. 588
- (5) V., in tal senso, L. FERRI, *Lezioni sul contratto*, Bologna, Zanichelli, 1982, p. 189.
- (6) In dottrina, v. M.C. Diener, *Il contratto in generale*, cit., p. 372 ss.
- (7) M.C. Diener, *Il contratto in generale*, cit., p. 373
- (8) R. Giovagnoli, *Manuale di diritto civile*, cit., p. 1227
- (9) In argomento, con specifico riferimento al contratto preliminare, si veda diffusamente la monografia fondamentale di G. Gabrielli, *Il contratto preliminare*, Milano, Giuffrè, 1970; cfr. altresì V. Roppo, *Il contratto*, in *Trattato di diritto privato a cura di G. Iudica e P. Zatti*, 2ª ed., Milano, Giuffrè, 2011.
- (10) Sul principio per cui l'accordo che rimetta la determinazione di un elemento essenziale a una successiva intesa tra le parti costituisca un negozio incompleto e privo di effetti vincolanti, cfr., per tutti, C.M. Bianca, *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, Milano, Giuffrè, 2000.
- (11) In tal senso, V. R. Giovagnoli, *Manuale di diritto civile*, cit., p. 1227 ss.; M.C. Diener, *Il contratto in generale*, cit., p. 373. In giurisprudenza, si veda Cassazione civile, sez. II, 26 maggio 2021, n. 14585, la quale precisa che la successiva individuazione deve risolversi in «un'attività di mero accertamento ad opera delle stesse parti o di un terzo, senza peraltro che vi sia bisogno di un nuovo accordo, il quale implicherebbe, in realtà, la mancata stipulazione del contratto stesso». Sulla generale nullità del mero "accordo per accordarsi", si veda il fondamentale arresto di Cass. civ., Sez. Un., 6 marzo 2015, n. 4628.
- (12) Sul punto v. diffusamente M.C. Diener, *Il contratto in generale*, p. 373 ss.
- (13) In tal senso, F. Messineo, *Il contratto in genere*, in *Trattato di diritto civile e commerciale diretto da A. Cicu e F. Messineo*, vol. XXI, t. I, Milano, Giuffrè, 1968, p. 517; P. Di Pace, *Il negozio per relationem*, Torino, 1940, p. 32.
- (14) M.C. Diener, *Il contratto in generale*, cit., p. 373. In giurisprudenza, cfr. Cassazione Civile, Sez. II, 7 marzo 2011, n. 5385
- (15) In tal senso, v. A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, XXIV ed., Milano, Giuffrè, 2019, p. 588
- (16) Per tutti, v. A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, cit., p. 588 "Non è valido, dunque, il contratto con il quale le parti abbiano rinviato la determinazione dell'oggetto ad un successivo accordo tra le parti stesse".

(17) Per un'approfondita disamina di questo specifico precedente, con particolare riguardo ai profili di ammissibilità dell'atto traslativo avente ad oggetto un immobile generico e alla qualificazione della fattispecie quale genus limitatum, si veda diffusamente F. Ferretti, Sull'ammissibilità dell'atto dispositivo immobiliare generico. Riflessioni a margine della sentenza Cass., 26 maggio 2021, n. 14585, in Jus Civile (www.juscivile.it).

(18) La Corte con la sentenza n. 30058/2022, ha affermato che: "Il contratto di permuta di un terreno contro beni immobili da costruire, individuati solo nel genere, è valido solo a condizione che questi ultimi siano determinabili con riferimento ai parametri di edificabilità, alla collocazione degli immobili da costruire, alla loro dimensione, alla loro destinazione, nonché ai criteri attraverso i quali individuare in concreto gli immobili da attribuire in permuta".

(19) La Corte con l'ordinanza n. 17961/2024, ha affermato che: "Il contratto di permuta (e così il relativo preliminare) di un terreno contro beni immobili da costruire, individuati esclusivamente nel genere, è valido solo a condizione che questi ultimi siano determinabili con riferimento ai parametri di edificabilità, alla collocazione degli immobili da costruire, alla loro dimensione, alla loro destinazione, nonché ai criteri attraverso i quali individuare in concreto gli immobili da attribuire in permuta, senza la rimessione ad una successiva scelta negoziale delle parti".

(20) Sul punto, v. diffusamente A. Torrente - P. Schlesinger, Manuale di diritto privato, cit., p. 529 ss.; R. Giovagnoli, Manuale di diritto civile, cit., p. 1129 ss.; M.C. Diener, Il contratto in generale, cit., p. 137 ss.

(21) Sul principio pacifico per cui la declaratoria di nullità del contratto preclude il risarcimento dell'interesse positivo (lucro cessante da mancata attuazione dello scambio) limitando la tutela, ove ne ricorrano i presupposti ex art. 1338 cod. civ., al mero interesse negativo, si veda, ex multis, Cass. civ., sez. II, ordinanza 14 dicembre 2023, n. 35170, la quale ribadisce come il pregiudizio risarcibile ex artt. 1337 e 1338 cod. civ. sia «cirscritto nei limiti dello stretto interesse negativo, contrapposto all'interesse positivo, e non può comprendere anche il lucro cessante che sarebbe derivato dal contratto non concluso». In senso pienamente conforme, e da ultimo, si veda anche Cass. civ., sez. II, ordinanza 13 settembre 2024, n. 24690.

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11898>