



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
II SEZIONE CIVILE

Oggetto: prescrizione

Composta da

Milena Falaschi - Presidente -
Rossana Giannaccari - Consigliere -
Cesare Trapuzzano - Consigliere -
Remo Caponi - Consigliere -
Dario Cavallari - Cons. rel. -

R.G.N. 6056/2021

Cron.

PU - 5/03/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6056/2021 R.G. proposto da:

Istituto nazionale [REDACTED] - [REDACTED]

- Società cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

- *ricorrente* -

contro

[REDACTED] [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED]

- *controricorrente* -

nonché

[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

- *intimati* -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 2863/2020 pubblicata il 10 agosto 2020.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 5 marzo 2026 dal Consigliere Dario Cavallari;

lette e udite le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Celentano, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

uditi l'Avv. [REDACTED] di parte ricorrente e l'Avv. [REDACTED] per la controricorrente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29 giugno 2007, l'Istituto Nazionale [REDACTED] - [REDACTED] - Soc. Coop.va a r.l. ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] deducendo di essere proprietaria di un'unità abitativa in [REDACTED] Via [REDACTED] [REDACTED] concessa in locazione ad [REDACTED] nel 1955, per sé e i propri eredi; dopo il decesso del [REDACTED] avvenuto nel 1991, aveva chiesto al coniuge dello stesso, [REDACTED] [REDACTED] di produrre copia del contratto in forza del quale occupava l'immobile, senza esito, per cui aveva interesse a fare accertare il diritto di proprietà della [REDACTED] sull'immobile *de quo*, stante l'esistenza del contratto di locazione stipulato nel 1955 con [REDACTED] [REDACTED] e la morosità della convenuta [REDACTED] [REDACTED] quale successore dell'originario conduttore [REDACTED] [REDACTED] nel pagamento del canone di locazione dovuto alla [REDACTED]

Nel giudizio di primo grado si costituiva soltanto [REDACTED] chiedendo il rigetto della domanda e spiegando riconvenzionale tesa ad ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile. A tal fine, la convenuta ha dedotto che il diritto di proprietà del bene era stato acquisito dal suo dante causa, [REDACTED] sin dal 30 giugno 1980, poiché il contratto intercorso fra le



parti in data 1° luglio 1955 aveva natura mista di locazione con patto di futura vendita, essendo previsto il pagamento di un canone annuo per la durata di 25 anni, decorsi i quali il conduttore, in regola con i pagamenti, sarebbe divenuto proprietario dell'immobile senza ulteriori oneri, fatta eccezione soltanto per le spese dell'atto notarile di trasferimento. In subordine, ha chiesto accertarsi e dichiararsi l'intervenuta usucapione del bene, atteso che, dal giugno del 1980 alla data di introduzione del giudizio, ella aveva posseduto *animo domini* detto immobile, provvedendo alla manutenzione ordinaria e straordinaria, senza che la [REDACTED] avesse mai avanzato alcuna pretesa.

La causa, rimessa per competenza alla Sezione distaccata di Ischia del Tribunale di Napoli, è stata istruita mediante acquisizione dei documenti prodotti dalle parti e, all'esito, con sentenza resa ex art. 281 sexies c.p.c. in data 10 gennaio 2011, il Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Ischia, ha accolto la domanda di trasferimento della proprietà dell'immobile in favore di [REDACTED] rigettando ogni altra domanda e condannando la [REDACTED] alla rifusione delle spese del grado.

Il primo giudice ha qualificato il contratto intercorso fra le parti in data 1° luglio 1955 come preliminare di vendita sottoposto a condizione e ha ritenuto non sussistere alcun obbligo di pagamento dei canoni successivamente allo scadere dei 25 anni stabiliti in contratto, bensì il diritto del conduttore di acquisire la proprietà dell'immobile; quanto alla prescrizione di tale diritto, il tribunale ha ritenuto sussistere validi atti interruttivi posti in essere da [REDACTED] e dai suoi eredi, costituiti dalle raccomandate con cui si invitava la [REDACTED] al trasferimento della proprietà del bene.

Avverso detta sentenza ha proposto appello la [REDACTED] con atto notificato in data 27 maggio 2011, contestando la qualifica del contratto come preliminare sottoposto a condizione e rilevando trattarsi, invece, di locazione con patto di futura vendita, deducendo che il canone di locazione avrebbe dovuto essere corrisposto sino



alla stipula del contratto di compravendita, quindi anche oltre i 25 anni previsti in contratto, per cui i convenuti dovevano essere riconosciuti come morosi, e reiterando, inoltre, l'eccezione di prescrizione del diritto ad ottenere il trasferimento dell'immobile, sul rilievo che la raccomandata del 28 giugno 2000, che il tribunale aveva ritenuto costituire valido atto interruttivo, sarebbe stata spedita oltre il termine decennale decorrente dalla precedente raccomandata del 15 giugno 1990.

Nel corso della fase di appello è stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di [REDACTED] risultata deceduta prima del deposito della sentenza impugnata, ad esito della quale i predetti sono rimasti contumaci.

Si è costituita, invece, l'appellata [REDACTED] chiedendo il rigetto del gravame e riproponendo, in forma di appello incidentale, in parte condizionato all'esito del gravame principale, le eccezioni e domande riconvenzionali non accolte in primo grado, relative, in particolare, alla intervenuta soppressione della [REDACTED] quale ente pubblico economico, ad opera del d.l. n. 112 del 2008 (c.d. Taglianti), all'usucapione dell'immobile e al risarcimento dei danni subiti per il mancato trasferimento dello stesso ed al rimborso delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sostenute sino alla data di introduzione del giudizio.

L'appellata ha chiesto anche la correzione di errori materiali contenuti nella sentenza impugnata, laddove non era stata indicata per esteso la denominazione dell'appellante e risultava solo parzialmente indicata la consistenza dell'immobile trasferito, essendo stata omesso nella descrizione il primo piano dell'abitazione.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza n. 2863/2020, ha rigettato entrambi gli appelli, confermando la qualifica del contratto stipulato con [REDACTED] quale locazione con patto di futura vendita, con le condizioni ivi contemplate, per cui non vi era stata alcuna morosità, interrotta la prescrizione dalla stessa [REDACTED] con raccomandata del 1999.



L'Istituto nazionale [redacted] ha proposto ricorso per cassazione sulla base di sei motivi, cui ha resistito la sola [redacted] con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione per la pubblica udienza del 5-3-2026 e nei termini di cui all'art. 378 c.p.c. il Procuratore generale, nella persona del cons. Carmelo Celentano, ha depositato memoria con le sue conclusioni; anche le parti hanno depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo l'ente ricorrente lamenta la violazione degli artt. 101 e 183 c.p.c. e degli artt. 24 e 111 Cost.

Contesta la circostanza che la corte territoriale abbia accolto d'ufficio un'eccezione di interruzione della prescrizione nonostante [redacted] avesse sollevato la diversa eccezione di rinuncia alla prescrizione. Vi sarebbe stata, quindi, una lesione del contraddittorio e del diritto di difesa.

La censura è infondata.

La controricorrente, infatti, ha eccepito fin dalla comparsa di costituzione di primo grado l'interruzione della prescrizione fatta valere da parte ricorrente, fondandola anche su un documento del 1999 (pagina 5 della comparsa di costituzione), reiterando l'argomentazione nella prima memoria ex art. 183 c.p.c. (pagine 3 e 4, dove parla di riconoscimento del suo diritto e di comportamento dell'ente ricorrente incompatibile con l'eccezione in questione), nella seconda memoria ex art. 183 c.p.c. (pagina 5, nella quale è citato l'art. 2937 c.c.), nella terza memoria ex art. 183 c.p.c. (pagina 7, dove si discute ancora di un riconoscimento del diritto della controricorrente, con effetto interruttivo della prescrizione, e si chiarisce che l'ente, con la sua condotta, avrebbe rinunciato ad avvalersi della prescrizione ai sensi dell'art. 2937 c.c.) e nella memoria di costituzione in appello (pagine 14 e 15, nelle quali reitera quanto esposto in primo grado).



I documenti sopra indicati, presenti agli atti, **possono essere** consultati in questa sede attesa la natura processuale del vizio denunciato.

A ciò deve aggiungersi la circostanza che il giudice di primo grado aveva ritenuto interrotta la prescrizione, con la conseguenza che la tematica era oggetto del contendere anche in appello (questo si evince dalla pagina 2 della sentenza impugnata).

Ne deriva il rigetto del motivo.

2) Con il secondo motivo parte ricorrente contesta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1324, 1362 e 2944 c.c. o l'omissione di motivazione.

Sostiene l'erroneità dell'interpretazione della raccomandata del 2 agosto 1999, in quanto il testo della missiva sarebbe stato equivoco, non facendo riferimento all'imminente cessione della proprietà del bene.

Afferma, poi, che il documento non potrebbe contenere un riconoscimento del debito, atteso che proverrebbe da un ente sottoposto a liquidazione coatta amministrativa.

La censura è inammissibile.

Innanzitutto, si espone che, secondo la giurisprudenza (Cass. Sez. 1, n. 29609 del 16 novembre 2018), l'interpretazione della domanda giudiziale, al fine di stabilirne l'idoneità a costituire atto interruttivo della prescrizione di un determinato diritto, non involgendo l'accertamento di un vizio *in procedendo*, costituisce attività riservata al giudice del merito ed è sindacabile in sede di legittimità solo sotto il profilo del vizio di motivazione.

Questo principio non può che estendersi a qualunque atto espressione di autonomia privata depositato agli atti, imponendo, però, in siffatta ipotesi, alla parte che detta interpretazione contrasti (e a prescindere dai profili motivazionali), di indicare nel suo ricorso quale, fra i criteri interpretativi di cui agli artt. 1362 ss. c.c., sarebbe stato violato.



La corte territoriale ha interpretato la volontà delle parti, anche alla luce della corrispondenza già intercorsa fra di loro (la diffida del 15 giugno 1990) e del contenuto della raccomandata del 2 agosto 1999, e ne ha ricavato che parte ricorrente aveva chiesto il pagamento dei canoni successivi al marzo 1987, precisando che ciò era necessario per procedere all'imminente cessione in proprietà dell'immobile.

Si tratta di un'interpretazione che è motivata e che non può essere censurata in questa sede come tale. In particolare, l'ente ricorrente non riporta neppure il contenuto integrale della lettera richiamata e non prende posizione su quella del 15 giugno 1990, ma chiede solo di compiere una lettura del primo documento a sé favorevole.

Per ciò che concerne la legittimazione dell'ente, si evidenzia che questa eccezione è sollevata per la prima volta in cassazione (non risultando dalla sentenza di appello) e che, quindi, è inammissibile, atteso che il suo esame necessita di accertamenti di fatto concernenti la decorrenza dell'apertura della procedura di liquidazione coatta amministrativa, alla quale è soggetta parte ricorrente, che non possono essere compiuti in questa sede.

Pertanto, si evidenzia che l'ente ricorrente è, comunque, rimasto parte del contratto in esame e che la missiva *de qua* è stata sottoscritta pure dal Commissario liquidatore della [REDACTED]

Al riguardo, si sottolinea che, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare ed in ipotesi di fallimento del promittente venditore, l'esercizio da parte del curatore della facoltà di scelta tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto, ai sensi dell'art. 72 legge fall. (nel testo previgente alle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 5 del 2006), può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria amministrazione soggetto ad autorizzazione del giudice delegato, in quanto tale scelta costituisce espressione di una prerogativa discrezionale del curatore stesso.



Una volta ritenuto effettuato il subentro, il curatore (ma lo stesso vale per il commissario nel caso in esame) può compiere tutti gli atti attinenti alla normale gestione del rapporto.

3) Con il terzo motivo parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1324, 1362 e 2937 c.c. in quanto non sarebbe stato possibile rinunciare alla prescrizione in data 2 agosto 1999, non essendo ancora maturata.

Contesta ancora l'interpretazione della missiva del 2 agosto 1999 e richiama, a suo favore, Cass. Sez. 2, n. 32224 del 10 dicembre 2019.

La censura è in parte inammissibile e in parte infondata.

Infatti, la corte territoriale ha ritenuto sussistere un'ipotesi di interruzione della prescrizione, istituto che, peraltro, è oggetto del contendere nella vicenda che ha condotto al precedente citato da parte ricorrente a sostegno delle sue ragioni.

Comunque, si sottolinea che, secondo la giurisprudenza, il riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere interrompe - ai sensi dell'art. 2944 c.c. - la prescrizione che sia ancora in corso mentre, se la prescrizione è già compiuta può solo ipotizzarsi la rinuncia alla prescrizione secondo la diversa disciplina dettata dall'art. 2937 c.c. (Cass. Sez. 2, n. 10235 del 15 luglio 2002).

Ne deriva che, non essendo ancora maturata la prescrizione, la corte territoriale ha valutato la richiesta della controricorrente nell'unico modo possibile.

D'altronde, la domanda giudiziale (ma lo stesso vale per le eccezioni), per essere correttamente interpretata, va considerata non solo nella sua formulazione letterale, ma anche, e soprattutto, nel suo contenuto sostanziale con riguardo alle finalità che la parte intende perseguire e tenendo conto dell'insieme delle deduzioni e delle tesi svolte. In tale prospettiva, un'istanza, pur se non espressamente e formalmente proposta, può ritenersi tacitamente avanzata e virtualmente contenuta nel *thema decidendum* quando si trovi in rapporto di necessaria connessione con la materia del



contendere e non ne estenda l'ambito soggettivo di riferimento. Inoltre, nell'interpretazione della domanda giudiziale e nell'inquadramento giuridico della stessa il giudice non è vincolato dalla qualificazione data dalla parte o dalle espressioni da questa usate, eventualmente equivoche o prive di tecnicismo giuridico (Cass. Sez. L, n. 572 del 19 gennaio 2002; Cass. Sez. 2, n. 4461 del 20 maggio 1997; Cass. Sez. 2, n. 381 del 16 gennaio 1997). Nella specie il giudice di appello ha applicato correttamente i detti principi più volte affermati in giurisprudenza: ha considerato le difese della controricorrente tali da integrare un'eccezione di interruzione della prescrizione e ha trovato un riscontro a siffatte difese nei documenti presenti agli atti, esercitando il suo potere-dovere di inquadrare nell'esatta disciplina giuridica gli atti ed i fatti oggetto della contestazione mossa dalla controricorrente, e ciò nel rispetto dell'ambito delle questioni proposte nonché del provvedimento in concreto richiesto (rigetto dell'eccezione di prescrizione) e lasciando immutati il *petitum* e la *causa petendi*, senza introdurre nel tema controverso elementi di fatto nuovi ed aggiuntivi rispetto a quelli dedotti in giudizio dalle parti.

Si ribadisce, poi, l'assoluta inammissibilità di richieste di rilettura della documentazione agli atti.

4) Con il quarto motivo parte ricorrente contesta la violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. in quanto la motivazione della corte territoriale in ordine all'interruzione della prescrizione sarebbe stata apparente e/o inesistente.

La censura è infondata, atteso che la corte territoriale ha ben spiegato il suo convincimento alla pagina 5 della sentenza, riassumendo il contenuto della missiva del 2 agosto 1999 e ricollegandolo alla diffida del 15 giugno 1990 e ad altre lettere del difensore della controricorrente del 28 giugno 2000 e dell'8 settembre 2000.

In particolare, ha valorizzato il collegamento fra la richiesta di pagamento dei canoni pregressi e la cessione in proprietà



dell'immobile che, in effetti, non avrebbe avuto alcun senso se quest'ultima possibilità fosse ormai venuta meno per prescrizione.

5) Con il quinto motivo parte ricorrente prospetta la violazione degli artt. 1325, 1346, 1418 e 2932 c.c. in quanto nel contratto di locazione l'immobile non sarebbe stato individuato, non essendovi neanche indicazione dei dati catastali e dei confini. Sostiene che la sentenza avrebbe dovuto rispettare il contenuto del documento.

La censura è inammissibile.

Infatti, risulta presentata per la prima volta in questa sede e non ripropone neppure il contenuto del contratto di locazione e della sentenza di primo grado, impedendo così, a questo Collegio, la valutazione della sua fondatezza.

6) Con il sesto motivo parte ricorrente contesta la violazione e falsa applicazione degli artt. 29, comma 1 bis, legge n. 52 del 1985 e 2932 c.c. perché le menzioni catastali non sarebbero state riportate nel contratto di locazione e non emergerebbero dagli atti di causa.

La censura è inammissibile.

La giurisprudenza ha chiarito che il mancato accertamento della presenza in atti delle menzioni catastali previste dall'art. 29, comma 1 bis, legge n. 52 del 1985, da parte del giudice investito della domanda ex art. 2932 c.c., costituisce *error in iudicando*, che determina la nullità e non l'inesistenza della sentenza, cosicché, in virtù dell'assorbimento delle nullità in motivi di impugnazione, tale vizio, in assenza di appello sul punto, è destinato ad essere coperto dal passaggio in giudicato della sentenza stessa (Cass. Sez. 2, n. 1951 del 29 gennaio 2026).

Dalla sentenza impugnata non emerge che la questione sia stata posta in precedenza, con la conseguenza che la doglianza è inammissibile.

7) Conclusivamente, il ricorso va rigettato anche in applicazione del seguente principio di diritto:

«Il riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere interrompe - ai sensi dell'art.



2944 c.c. - la prescrizione che sia ancora in corso mentre, se la prescrizione è già compiuta può solo ipotizzarsi la rinuncia alla prescrizione secondo la diversa disciplina dettata dall'art. 2937 c.c.».

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

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, ad opera della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte,
rigetta il ricorso;

condanna parte ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese di lite, che liquida in complessivi € 8.500,00 per compenso ed € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%;

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, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione della Corte Suprema di Cassazione, il giorno 5 marzo 2026.

Il Consigliere estensore

Dario Cavallari

Il Presidente

Milena Falaschi

