



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE

composta da

dott. Maria Teresa Spanu	Presidente
dott. Donatella Aru	Consigliere
dott. Enzo Luchi	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. **177** del ruolo generale degli affari contenziosi civili
per l'anno **2024**, promossa da

. Parte_1 **(c.f.** C.F._1 **)**, residente a Quartucciu
ed elettivamente domiciliato a Cagliari, presso l'avv. Davide Mereu, che lo
rappresenta e difende per procura in atti,

appellante

contro

. Controparte_1 **(c.f.** C.F._2 **)**, residente a Segrate, e
Controparte_2 **(c.f.** C.F._3 **)** rappresentata dal procura-
tore CP_3 **)**, residente a Cagliari, entrambe elettivamente domiciliate a
Cagliari presso l'avv. Francesco Lobello, che le rappresenta e difende per pro-
cura in atti,

appellate

contro

Controparte_4 **in persona del legale rappresen-**
tante (p.i. P.IVA_1 **),** con sede a Cagliari, già ivi elettivamente domiciliata
in primo grado presso l'avv. Francesco Lobello,

appellata-contumace

e contro

Controparte_5 **(c.f.** C.F._4 **),** già eletti-
vamente domiciliata in primo grado a Cagliari, presso gli avv.ti Elisabetta
Mameli e Nicola Norfo,

appellata-contumace

La causa è stata decisa sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante: voglia la Corte d'appello, *contrariis reiec-*
tis:

– *in via pregiudiziale e cautelare,*

sospendere e/o revocare la provvisoria esecutorietà della sentenza impugnata per i motivi tutti meglio dedotti nel presente atto;

– *in via principale e nel merito,*

accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e per l'effetto, in riforma della sentenza n. 985/2024, resa *inter partes* dal Tribunale di Cagliari, Sezione Civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Monica Mascia, nell'ambito del giudizio R.G. n. 10867/2017, pubblicata il 10.4.2024, notificata il 22.04.2024, accogliere le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano:

“In rito

fissare nuova udienza per consentire la chiamata in causa del terzo Dr.ssa

Controparte_5 , a norma dell'art. 269 c.p.c.

in via preliminare e/o pregiudiziale

A. dichiarare comunque l'improcedibilità della domanda attorea per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione;

nel merito

B. rigettare le domande di parte attrice;

in via riconvenzionale

C. dichiarare l'autenticità delle sottoscrizioni dell'Ing. *Persona_1* e del Geom. *Parte_1* apposte in calce al contratto per cui è causa, stipulato in data 26.4.1997, con ogni effetto e conseguenza di legge;

D. accertato e dichiarato il possesso pacifico, pubblico e continuato per oltre venti anni da parte di *Parte_1* degli immobili per cui è causa, siti in Quartucciu, in catasto terreni, Foglio 13, particelle n. 282, 137, 283 e 275 ed ora in catasto terreni al Foglio 13, particelle n. 770, n. 771, n. 772, n. 773 e n. 137, dichiararne l'acquisto della proprietà per maturata usucapione, ex art. 1158 c.c., in favore del medesimo *Parte_1* ordinando la trascrizione della emananda sentenza al conservatore dei registri immobiliari di competenza;

E. con rigetto di ogni ulteriore avversa domanda;

F. con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio con distrazione ex art. 93 c.p.c.,

e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellato/a dinanzi il Tribunale per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto.

Nell'interesse delle appellate: voglia la Corte d'appello adita, ogni contraria istanza disattesa:

- rigettare l'appello proposto, in quanto infondato in fatto ed in diritto, confermando la sentenza impugnata;
- con vittoria di spese, competenze professionali e accessori.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Unitamente alla *Controparte_4* *CP_2* e *Parte_2*

[...] convennero in giudizio *Parte_1* allegando che:

- in data 24 giugno 1997, il loro dante causa *Persona_1* deceduto nel mese di marzo del 2015, aveva stipulato con il convenuto un contratto preliminare di vendita con il quale si era obbligato a vendergli dei terreni agricoli nel Comune di Quartucciu, i quali erano stati contestualmente consegnati al promittente acquirente;
- nonostante il contratto preliminare prevedesse il termine del 30 settembre 2001 per la stipula del contratto definitivo, le parti non vi avevano provveduto neanche in seguito e, ciononostante, il *Pt_1* era rimasto nella detenzione degli immobili.

Tanto esposto, le attrici invocarono la prescrizione di ogni diritto nascente dal contratto e chiesero la condanna del convenuto al rilascio dei terreni nonché al risarcimento dei danni per la loro occupazione.

Nel resistere, il *Pt_1* oppose che, in forza del citato contratto (concluso dal *Per_1* anche in qualità di procuratore generale delle figlie *CP_2* e *Pt_3* *L.*), egli era stato immediatamente immesso nel possesso e aveva contestualmente provveduto all'integrale pagamento del prezzo, sicché, avuto riguardo

alla comune intenzione delle parti, il contratto avrebbe dovuto essere interpretato, ai sensi dell'art. 1362 c.c., come contratto definitivo immediatamente produttivo di effetti reali (al di là del *nomen iuris* adottato dalle parti), avendo esso ricevuto compiuta esecuzione.

Dal momento della consegna -argomentò il convenuto- egli aveva esercitato il possesso sui terreni, nella piena convinzione e consapevolezza di non doverli mai restituire, e, in virtù dell'esercizio di tale dominio di fatto, aveva acquisito la proprietà in forza di usucapione ventennale, con conseguente infondatezza delle domande attrici.

In via riconvenzionale, previa chiamata in causa di *Controparte_6* *L...* (coniuge del defunto *Persona_1* e, dunque, anche ella coerede), il convenuto chiese una dichiarazione d'autenticità delle sottoscrizioni apposte in calce al contratto del 26 aprile 1997, con ogni effetto e conseguenza di legge, e l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione dei terreni.

Autorizzata la chiamata in causa, *Controparte_5* si costituì in giudizio e aderì integralmente alle difese del convenuto e chiese l'accoglimento delle sue domande.

2. Con la sentenza n. 985, pubblicata il 10 aprile 2024, il Tribunale accolse la domanda delle attrici, sul rilievo che:

- il contratto stipulato tra *Persona_1* (indicato come *promittente venditore*) e *Parte_1* (indicato come *promittente acquirente*) dovesse essere qualificato come contratto preliminare di compravendita e non come contratto definitivo;
- tale qualificazione derivasse:

- i. dal tenore letterale dell'atto, che rimandava la produzione dell'effetto traslativo a un momento successivo, ossia alla stipula del contratto definitivo;
 - ii. dalla previsione che il promissario acquirente potesse acquistare *per sé o per persona da nominare*, a conferma della natura preliminare dell'accordo;
- il senso letterale dell'accordo non lasciasse spazio a interpretazioni alternative, stante la loro chiarezza e univocità, con conseguente esclusione del ricorso ad altri canoni strettamente interpretativi (artt. 1362-1365 c.c.) o integrativi (artt. 1366-1371 c.c.), i quali assumono rilievo soltanto quando il senso letterale possa risultare ambiguo;
 - la consegna anticipata dei terreni e il pagamento del prezzo contestualmente alla sottoscrizione dell'atto integrassero lo schema tipico dei contratti preliminari a effetti anticipati, nei quali, nonostante il versamento del corrispettivo e la consegna dei beni, l'effetto traslativo è rimandato alla successiva stipula del contratto definitivo.

Non essendo stato stipulato il contratto definitivo entro il termine previsto del 30 settembre 2001 -argomentò il giudice- il diritto del promissario acquirente di ottenere l'esecuzione in forma specifica si era prescritto il 30 settembre 2011 e la sopravvenuta inefficacia del contratto preliminare aveva reso privo di causa anche il contratto accessorio di comodato, che aveva giustificato la consegna anticipata dei terreni al convenuto.

3. Contro tale pronuncia il Pt_1 ha proposto impugnazione, affidata a quattro motivi.

3.1 Con un **primo motivo**, l'appellante ha censurato l'interpretazione della volontà delle parti come ricostruita dal Tribunale.

In particolare, l'appellante ha censurato la mancata considerazione della effettiva volontà delle parti, volta a realizzare il trasferimento del possesso vero e proprio e il contestuale pagamento del corrispettivo, in aperto contrasto con il canone interpretativo dell'art. 1362 c.c. che impone che, nell'interpretare il contratto, si debba indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole.

In questa prospettiva, il *Pt_1* ha criticato il valore dirimente assegnato ad alcune espressioni (*preliminare di compravendita, promittente venditore, promittente acquirente, si obbliga a vendere, etc.*), sebbene contrastanti con l'effettiva volontà dei contraenti, risultante da altre espressioni di estrema chiarezza, con cui le parti avevano dichiarato di pagare e ricevere il corrispettivo e avevano, rispettivamente, trasferito e ricevuto contestualmente il possesso dei terreni.

Sotto altro profilo, il *Pt_1* ha criticato l'affermazione del primo giudice per cui il possesso non può essere trasferito autonomamente (trattandosi di una situazione di fatto, insuscettibile di autonoma disposizione contrattuale), sul rilievo che l'ordinamento lasci ampio spazio alla c.d. autonomia contrattuale di cui all'art.1322 c.c., purché si svolga nei limiti imposti dalla legge, e ha osservato come nessuna norma vieti *il trasferimento del possesso di un bene che può avvenire prima, dopo ovvero contestualmente alla stipula del contratto che lo giustifica come nel caso che ci occupa.*

Tanto esposto, l'appellante ha ribadito come egli e il *Per_1* avessero sostanzialmente inteso stipulare un contratto a effetti reali e non obbligatori e come, in ogni caso, il prezzo fosse stato integralmente pagato (art. 2 del contratto) e il bene fosse stato contestualmente consegnato e con esso il possesso pieno ed esclusivo (art.4).

3.2 Con un **secondo motivo**, l'appellante ha criticato come erronea e ingiusta la mancata ammissione dell'interrogatorio formale e della prova per testi tempestivamente dedotti (per dimostrare l'esercizio da parte sua di un possesso dei terreni *uti dominus*) e reiterati in sede di precisazione delle conclusioni.

3.3 Con un **terzo motivo**, il *Pt_1* ha lamentato la violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, per avere il Tribunale emesso una pronuncia di condanna al rilascio a suo danno pur in difetto di una domanda di inefficacia e/o prescrizione e/o risoluzione e/o invalidità, nullità e/o annullabilità del contratto e per non aver disposto la restituzione del corrispettivo da egli integralmente pagato per l'acquisto dei terreni, restituzione conseguente alla dichiarazione (pur non chiesta) di inefficacia e/o nullità del contratto.

3.4 Con un **quarto motivo**, l'appellante ha affermato la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, per avere omesso il Tribunale di pronunciarsi sulla sua domanda riconvenzionale di dichiarazione di autenticità delle sottoscrizioni apposte in calce alla scrittura privata del 26 aprile 1997.

4. Nella contumacia delle altre parti, le appellate *CP_2* e *Controparte_1* hanno resistito.

4.1 Con riguardo al **primo motivo**, le *Per_1* hanno difeso la pronuncia impugnata in relazione all'interpretazione della volontà delle parti, siccome volta alla costituzione di un rapporto di natura obbligatoria piuttosto che alla realizzazione di un atto traslativo della proprietà.

In questa prospettiva, le appellate hanno evidenziato come il dato letterale non creasse alcuna incertezza o possibilità di equivoco, dato anche l'impiego di una terminologia specifica, con clausole di stile ricorrenti nella prassi del settore, a opera di due tecnici (ingegnere l'uno e geometra l'altro) che sicuramente ben conoscevano la distinzione tra la promessa di trasferimento e il trasferimento effettivo della proprietà immobiliare e considerata anche la mancanza di elementi per argomentare che le parti intendessero qualcosa di diverso da quanto riportato nel testo del contratto.

Ancora, le *Per_1* hanno argomentato che se dal contratto in esame fosse emersa la volontà delle parti di stipulare un atto definitivo di trasferimento, tale accordo, avendo a oggetto terreni, sarebbe stato irrimediabilmente nullo per mancata allegazione alla scrittura privata del certificato di destinazione urbanistica (*ex art. 18 della legge n. 47 del 1985, testo vigente all'epoca*), con conseguente impossibilità, in base al principio di conservazione del negozio giuridico, di procedere a un'interpretazione del contratto che non produca alcuna utilità rispetto a una che produca effetti utili (art. 1367 c.c.).

4.2 Con riferimento al **secondo motivo**, le appellate hanno evidenziato l'illogicità di fondo della linea difensiva del *Pt_1* che, da un lato, sosteneva che il contratto del 1997 non avesse effetti obbligatori, ma fosse valido ai fini traslativi della proprietà, e, dall'altro, formulava una domanda di usucapione,

che presuppone, in contraddizione col precedente assunto, l'assenza di un titolo di acquisto derivativo-traslativo.

Alla luce di tale rilievo, le appellate ha sostenuto la decisione del Tribunale di irrilevanza della prova dedotta dall'odierno appellante al fine di dimostrare il possesso dei terreni in questione.

4.3 Circa il **terzo motivo**, le *Per_1* hanno spiegato di non aver mai dedotto alcuna patologia del negozio e come la propria azione di rilascio si fondasse sull'estinzione dei diritti nascenti dal contratto preliminare, stante il mancato esercizio degli stessi da parte dei rispettivi titolari nell'ordinario termine decennale, e come l'accoglimento della domanda di restituzione presupponesse solo l'accertamento del lasso temporale intercorso dal momento in cui il diritto poteva essere esercitato e fosse autonoma rispetto a (inutili) declaratorie di inefficacia.

4.4 Circa il **motivo finale**, le *Per_1* hanno evidenziato come esso fosse assorbito dalle precedenti considerazioni, atteso che l'estinzione dei diritti nascenti dal contratto preliminare rendeva del tutto inutile il riconoscimento dell'autenticità delle sottoscrizioni.

* * *

5. La verifica della correttezza delle censure sollevate dal *Pt_1* presuppone un richiamo alle regole in tema d'interpretazione del contratto.

5.1 In questo ambito, funzione fondamentale assume l'elemento letterale.

Il senso letterale della singola parola, anche nella sua chiarezza, è, però, insufficiente -come l'art. 1362, primo comma, c.c. presuppone- a delineare la comune intenzione delle parti (che è l'obiettivo dell'interpretazione), la quale

emerge solo (come l'incondizionata affermazione dell'art. 1363 c.c. esige) attraverso la connessione degli elementi letterali (*le une per mezzo delle altre*), la relativa integrazione (*il senso che risulta dal complesso dell'atto*) e la valutazione del complessivo comportamento delle parti (art. 1362, secondo comma, c.c.): passaggi necessari del procedimento interpretativo, di funzione non subordinata, bensì concorrente (Cass. 27 giugno 1998 n. 6389).

Questa progressiva dilatazione degli elementi dell'interpretazione contrattuale si sviluppa man mano dalle singole parole alla clausola, alla connessione delle clausole, al complesso dell'atto e al comportamento complessivo delle parti (Cass. 15 giugno 1999 n. 5960; Cass. 10 agosto 1999 n. 8574), il quale non costituisce un canone sussidiario, bensì un parametro necessario ed indefettibile (*si deve valutare* recita art. 1362, secondo comma, c.c.).

In tal modo, i canoni risultanti dagli artt. 1362 primo comma, 1363 e 1362 secondo comma, c.c. sono fondati sulla stessa logica, che, esprimendo l'intrinseca insufficienza della singola parola (e del suo formale significato), prescrive la più ampia dilatazione degli elementi di interpretazione: le singole espressioni letterali devono essere inquadrare nella clausola, questa nelle altre clausole, queste nel complesso dell'atto e l'atto nel complessivo comportamento delle parti (recentemente, Cass., ord. 12 dicembre 2023, n. 34687).

Con felice sintesi, la S.C. ha spiegato ancora che l'interpretazione del contratto, da un punto di vista logico, è un percorso circolare che impone all'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, di ricostruire in base a essa l'intenzione delle parti e di verificare se quest'ultima sia coerente con le restanti

disposizioni del contratto e con la condotta delle parti medesime (da ultimo, Cass., ord. 14 aprile 2025 n. 9782).

5.2 Tanto considerato in diritto, deve ritenersi che le censure sollevate dall'appellante all'interpretazione del contratto operata dal primo giudice siano fondate e meritino accoglimento.

La complessiva -nel senso sopra spiegato- valutazione cui è chiamato l'interprete esclude che possa ritenersi pienamente sostanzialmente corretta l'affermazione del Tribunale secondo cui *il senso letterale delle parole e le espressioni utilizzate nell'intero atto non lasciano spazio a interpretazioni alternative, stante la loro chiarezza e univocità, non può farsi ricorso ad altri canoni strettamente interpretativi (articoli 1362-1365 c.c.) o integrativi (articoli 1366-1371 c.c.), i quali assumono rilievo soltanto quando il senso letterale possa risultare ambiguo* (pag. 5).

Occorre, infatti, ricostruire la volontà dei contraenti secondo il percorso circolare della verifica di coerenza dell'esegesi testuale con la condotta delle parti successiva alla stipula del negozio.

Per consolidato insegnamento, il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita si differenziano per il diverso contenuto della volontà dei contraenti, che è diretta, nel primo caso, a impegnare le parti a prestare, in un momento successivo, il loro consenso al trasferimento della proprietà e, nel secondo, ad attuare il trasferimento stesso, contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà (per tutte, *cfr.* Cass., ord. 22 aprile 2025, n. 10454).

Nella fattispecie, è pur vero che il dato testuale indicherebbe l'assunzione di un mero obbligo di vendere e acquistare (si vedano, in particolare, tutte le espressioni valorizzate dal Tribunale), ma in nessun passaggio della scrittura si fa riferimento alla necessità di un successivo atto di consenso per il trasferimento di proprietà.

L'effettiva volontà dei contraenti impone, infatti, la verifica della coerenza delle singole espressioni letterali indicative del sorgere di un mero obbligo (a es. il *nomen iuris* risultante dall'intestazione dell'atto, il riferimento al *promittente venditore* e al *promittente acquirente*, etc.) con le altre clausole della scrittura (in particolare, quelle relative al sostanzialmente *indefinito* termine per la stipula del definitivo, all'integrale contestuale pagamento del prezzo di acquisto e al passaggio del possesso della *res* in capo al *promittente acquirente*) e, ancora, dell'atto negoziale con il complessivo successivo comportamento delle parti.

5.2.1 Il dato testuale della previsione del termine del 30 settembre 2001 per la stipula dell'*atto definitivo di compravendita* (ossia un termine di oltre quattro anni), per di più prorogabile -è legittimo ammettere *sine die* a semplice domanda del *promittente acquirente* è, invero, inusuale (se non incompatibile) con lo schema preliminare-definitivo.

La previsione di un così lungo termine per la stipula del c.d. definitivo e la sostanziale attribuzione a questa stessa parte della facoltà di differire -*ad libitum*- la stipula dell'atto pubblico costituiscono, tantopiù in una situazione in cui viene dato il godimento del bene, chiari indici testuali del fatto che le parti considerassero la scrittura privata quale atto (definitivamente) idoneo al trasferi-

mento della proprietà di un bene già integralmente pagato e che la stipula *dell'atto definitivo di compravendita [...] presso un notaio* fosse da intendere come mera ripetizione in forma pubblica (idonea alla trascrizione) di un atto di per sé idoneo a realizzare l'effetto traslativo.

A questo proposito, merita ribadire come -a differenza di quanto inteso dal primo giudice- in alcun passaggio del regolamento contrattuale le parti avessero previsto la necessità di un successivo atto per la realizzazione dell'effetto traslativo.

5.2.2 Il comportamento successivo alla sottoscrizione della scrittura privata è, del resto, del tutto coerente con siffatta interpretazione.

Non risulta, infatti, che nei vent'anni successivi alla sottoscrizione della scrittura privata (la causa di restituzione è stata introdotta solo nel novembre 2017) alcuna delle parti abbia chiesto all'altra di addivenire alla stipula di tale atto pubblico.

In particolare, non risulta neanche allegato che i *Per_1* avessero anche solo lamentato insoddisfazione per la mancata stipula del definitivo o avessero contestato al *Pt_1* di avere eseguito nei terreni attività e interventi incompatibili con la sua natura di mero detentore.

Solo nell'anno 2016, dopo la morte del genitore, le stesse avrebbero chiesto al *Pt_1* la restituzione dei fondi.

Tale comportamento delle parti rende palese come, secondo la comune intenzione delle parti, la scrittura privata avesse, effettivamente, realizzato la vicenda circolatoria, con contestuale adempimento dell'obbligazione principale

dell'acquirente, *ex art. 1498 c.c.*, di pagamento del prezzo e dell'obbligazione principale del venditore di consegna della cosa.

Solo a distanza di oltre due anni dal decesso di *Persona_1* che aveva sottoscritto la scrittura privata anche in nome e per conto delle figlie, le odierne resistenti agirono per ottenere la restituzione dei terreni, assumendo -in contrasto con il loro contrario lungo precedente contegno- di aver concluso un mero preliminare a effetti anticipati, piuttosto che un contratto a immediata efficacia traslativa.

5.2.3. La circostanza che le parti abbiano inserito nella scrittura privata la possibilità di un acquisto per persona da nominare non è ostativa al riconoscimento di un contratto a efficacia immediata, giacché l'art. 1401 c.c. prevede che, nel momento della conclusione del contratto, una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

L'*electio amici*, che deve avvenire nel termine di legge, salvo diversa previsione negoziale, non è compatibile solo con lo schema preliminare-definitivo (per quanto statisticamente questo sia il campo di elezione della figura).

Nel consentire a una parte (*stipulans*), nel momento della conclusione del contratto, di riservarsi la facoltà di nominare successivamente (*electio amici*) un terzo che deve acquistare (retroattivamente) i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto, l'art. 1401 c.c. non presuppone un contratto a effetti obbligatori.

Storicamente, tale figura è stata impiegata anche con riguardo ai contratti a efficacia traslativa immediata, seppur il termine breve imposto dal legislatore

per la designazione dell'eletto lo renda maggiormente adatto alla sequenza preliminare-definitivo.

5.2.4 Tale ricostruzione è, poi, definitivamente corroborata anche dalla posizione assunta in primo grado da *Controparte_7*, coniuge del disponente e attuale erede insieme alle figlie.

A seguito della chiamata in causa da parte del *Pt_1* la *CP_5* fece propri i contenuti della comparsa del chiamante e concluse per l'accoglimento delle di lui domande, con il conseguente rigetto della pretesa delle figlie.

Tale elemento è, particolarmente, significativo in quanto la *CP_5* :

- è erede del disponente, per cui avrebbe avuto interesse a contrastare la domanda del *Pt_1*
- è madre delle attrici e, ciononostante, si è costituita in giudizio al fine di chiedere l'accoglimento della domanda del *Pt_1* assumendo, dichiaratamente, una posizione contrastante rispetto a quella delle figlie;
- come moglie del *Per_1* ben poteva conoscere quelle che erano state le determinazioni del coniuge all'epoca della conclusione del contratto.

In conclusione, deve ritenersi che, effettivamente, la volontà consacrata dalle parti nella scrittura privata per cui è causa fosse quella di realizzare il trasferimento della proprietà sui terreni.

5.3 Tale interpretazione non è impedita dal fatto che il contratto in questione possa essere nullo per una violazione formale.

Nel testo in vigore all'epoca della conclusione del contratto, l'art. 18, secondo comma, l. 28 febbraio 1985, n. 47 prevedeva la nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della co-

munione di diritti reali relativa a terreni, quando a essi non fosse allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni riguardanti l'area interessata.

Nella fattispecie, è del tutto pacifico che le parti non abbiano allegato alla scrittura privata il certificato in questione, con conseguente inefficacia assoluta dell'atto dispositivo.

Tanto, però, non impedisce di ritenere che la volontà delle parti fosse quella di attuare una vicenda circolatoria.

Deve ritenersi, affatto, consolidato il principio giurisprudenziale per cui, in tema di interpretazione del contratto, il criterio ermeneutico contenuto nell'art. 1367 c.c. (secondo il quale, nel dubbio, il contratto o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno) va inteso non già nel senso che è sufficiente il conseguimento di qualsiasi effetto utile per una clausola, per legittimarne una qualsivoglia interpretazione pur contraria alle locuzioni impiegate dai contraenti, ma che, nei casi dubbi, tra possibili interpretazioni, deve tenersi conto degli inconvenienti cui può portare una (o più) di esse e, perciò, evitando di adottare una soluzione che la renda improduttiva di effetti.

Ne consegue che un siffatto criterio -sussidiario rispetto a quello principale di cui all'art. 1362, primo comma, c.c.- condivide il limite comune agli altri canoni c.d. oggettivi, secondo cui la conservazione del contratto, cui esso è rivolto, non può essere autorizzata attraverso un'interpretazione sostitutiva della volontà delle parti, dovendo in tal caso il giudice evitarla e dichiarare, ove ne ricorrano gli estremi, la nullità del contratto (Cass., ord. 20 giugno 2024,

n. 17063; ord. 28 febbraio 2024, n. 5281; 22 dicembre 2011, n. 28357; 30 marzo 2007, n. 7972).

Conclusivamente, il riconoscimento della efficacia traslativa del negozio concluso dalle parti sulla scorta della loro comune intenzione e del loro comportamento non è impedito dal criterio ermeneutico sussidiario del principio di conservazione del negozio giuridico (invocato dalle odierne appellate e applicato dal giudice in sentenza), giacché su tale canone non può fondarsi una interpretazione sostitutiva (*contratto preliminare*) della volontà delle parti (*contratto a immediata efficacia traslativa*) per il solo fatto che quest'ultima incorrerebbe in una violazione di legge.

5.4 Attesa la testuale (*cf.* Cass., Sez. un. 22 marzo 2019, n. 8230) nullità del negozio posto in essere dalle parti, **Parte_1** non può essere dichiarato acquirente dei terreni in forza del titolo negoziale invocato, con conseguente assorbimento della domanda di dichiarazione di autenticità delle sottoscrizioni apposte in calce alla scrittura privata.

Siffatta nullità non è, però, di ostacolo al riconoscimento in capo al **Pt_1** del possesso sui terreni, in conformità al principio per cui, ai fini dell'usucapione, il possesso del bene può essere acquisito anche a seguito di atto traslativo della proprietà che sia nullo.

Anche dopo l'invalido trasferimento della proprietà, l'*accipiens* può possedere il bene *animo domini*; anzi, proprio la circostanza che la *traditio* sia stata eseguita in virtù di un contratto che, pur invalido, era comunque volto a trasferire la proprietà del bene, costituisce elemento idoneo a far ritenere che il rap-

porto di fatto instauratosi tra l'*accipiens* e la *res tradita* sia sorretto dall'*animus rem sibi habendi* (Cass., ord. 3 dicembre 2025, n. 31573).

Atteso che, nella fattispecie, è assolutamente provato che il **Pt_1** sia stato immesso nel possesso dei terreni all'atto della conclusione del contratto (24 giugno 1997) e non è contestato che da allora egli sia al possesso (domanda di restituzione notificata in data 16 novembre 2017), tanto che le sorelle **Per_1** si sono rivolte a lui per ottenerne la riconsegna (con conseguente presunzione di possesso intermedio, ai sensi dell'art. 1142 c.c.), deve ritenersi che sia maturato il termine di usucapione ordinaria, con conseguente acquisto del diritto di proprietà a titolo originario.

Conseguentemente, deve essere riformata la sentenza di primo grado e deve essere rigettata la domanda di restituzione dei terreni, stante l'acquisto della proprietà su di essi da parte di **Parte_1**

Nessun ordine di trascrizione deve essere dato al conservatore dei registri immobiliari, perché la sentenza è, per legge, titolo per la trascrizione.

L'accoglimento del primo motivo di impugnazione comporta che gli altri motivi debbano intendersi assorbiti.

6. Le spese seguono la soccombenza, sicché la **CP_4** **CP_2** e [...] **CP_8** devono essere condannate, in solido tra loro, alla rifusione in favore dell'appellante delle spese processuali dei due gradi di giudizio.

In considerazione dei rispettivi rapporti e della posizione assunta nel giudizio, devono essere compensate le spese nei rapporti tra la **CP_5** e le altre parti.

Sullo scaglione di euro 5.201-26.000,00, determinato sulla scorta del criterio risultante dall'art. 15, terzo comma, c.p.c. (valore indicato in contratto, rivalutato a oggi, dei terreni in contestazione), i compensi sono liquidati ai valori medi per tutte le fasi del giudizio di primo e ai valori medi per le fasi studio, introduttiva e di decisione e al valore minimo per la fase di trattazione del presente grado, con la maggiorazione dovuta per il numero delle parti aventi la medesima posizione processuale.

7. Subentrato al collega che, nell'intero giudizio di primo grado e in questo grado fino all'udienza del 28 novembre 2024, aveva patrocinato il *Pt_1* l'avv. Davide Mereu ha chiesto la distrazione delle spese, anche per il primo grado.

Per quanto nulla osti che un procuratore, *re melius perpensa*, chieda al giudice di appello la distrazione delle spese non richiesta in primo grado, nella fattispecie, la distrazione può essere accordata solo per la fase decisionale, unica svolta dal difensore istante.

P.Q.M.

La Corte d'appello, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. accoglie l'appello proposto da *Parte_1* contro la sentenza n. 985/2024 del Tribunale di Cagliari e, per l'effetto,
2. accerta l'intervenuto acquisto per usucapione da parte di [...] *Pt_1* del diritto di proprietà sugli immobili ubicati a Quartucciu, distinti al C.T. al Foglio 13, particelle n. 770, n. 771, n. 772, n. 773 e n. 137 (già Foglio 13, particelle n. 282, 137, 283 e 275);

3. rigetta la domanda di restituzione dei terreni formulata dalle attrici;
4. condanna la CP_4 CP_2 e Controparte_1 in solido tra loro, alla rifusione in favore dell'appellante delle spese processuali, che liquida in:
 - a) euro 5.077,00 per compensi ed euro 2.132,30 per la maggiorazione per il numero delle parti, oltre spese generali, c.p.a. e i.v.a. per il giudizio di primo grado;
 - b) euro 4.888,00 per compensi, euro 2.052,96 per la maggiorazione per il numero delle parti ed euro 147,00 per spese esenti, oltre spese generali, c.p.a. e i.v.a. per il giudizio di appello;
5. dichiara integralmente compensate le spese processuali tra la CP_5 e le altre parti;
6. dispone la distrazione delle spese di lite a favore dell'avv. Davide Mereu, che si è dichiarato distrattario, limitatamente all'importo di euro 2.713,60 (ossia euro 1.911,00 per la fase di decisione e la relativa maggiorazione per il numero di parti) per questo grado di giudizio.

Cagliari, 10 febbraio 2026

Il Presidente

Il consigliere estensore

dott. Maria Teresa Spanu

dott. Enzo Luchi